

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市增城区荔城街御景路 60 号锦绣御品名苑 21 栋
106 房

执行案号：（2021）粤 0111 执恢 355 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价编号：20210421 粤询字第 0002 号

询价时点：2021 年 04 月 29 日



询价结果

本次询价对象为广州市增城区荔城街御景路 60 号锦绣御品名苑 21 栋 106 房。

京东大数据询价平台依据委托人提供的有关资料以及调查人员实地勘查、查阅掌握的资料，根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，参考估价原则及估价程序，依据有关法律法规和标准，将估价方法与大数据模型结合，确定标的物在询价时点 2021 年 04 月 29 日的询价结果如下：

建筑面积：266.51 平方米

标的物单价：15,529 元/平方米

标的物总价：4,138,634 元，大写金额人民币肆佰壹拾叁万捌仟陆佰叁拾肆元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
广州市增城区荔城街御景路 60 号锦绣御品名苑 21 栋 106 房	266.51	15,529	4,138,634

有效期：本询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自 2021 年 04 月 29 日起至 2022 年 04 月 28 日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行询价。

备注：本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

京东大数据询价平台

二〇二一年四月二十九日

目录

一、 标的信息调查表.....	1
二、 计算方法.....	3
三、 询价结果.....	5
四、 特别说明.....	6
五、 附件.....	7
1、 标的的位置图.....	7
2、 周边配套地图.....	7
3、 标的及周边环境照片.....	8
4、 委托人提供的相关资料(见下页)	9

一、标的信息调查表

标的登记信息情况表			
标的名称	广州市增城区荔城街御景路 60 号锦绣御品名苑 21 栋 106 房		
标的坐落	广州市增城区荔城街御景路 60 号锦绣御品名苑 21 栋		
标的登记权利情况	权属人	陈远妹、廖艺彬	
	权证编号	粤（2018）广州市不动产权第 10137060 号 粤（2018）广州市不动产权第 10137061 号	
	权证编号类型	不动产权证	
	是否确权	是	
	共有权人情况	有（共同共有）	
标的登记基本情况	建筑面积 （平方米）	266.51	
	专有建筑面积 （平方米）	260.37	
	建筑结构	钢筋混凝土结构	
	土地情况	土地使用权性质	国有
		土地使用权取得方式	出让
		使用期限	住宅 70 年，其他 50 年
		土地使用年限起始日期： （住宅、其他）2006 年 04 月 14 日起	
		土地使用年限终止日期： （住宅）2076 年 04 月 13 日止 （其他）2056 年 04 月 13 日止	
房屋规划用途	首层：车位 二至四层：住宅		
房屋证载总层数	4		

标的调查信息情况表		
标的调查 基本情况	房屋实际总层数	4
	房屋所在层	1-4
	有无钥匙	无
	电梯情况	无
	房屋朝向	北
	房屋朝向的种类	门口朝向
	室内格局	2楼：1房1厅1厨1卫5阳台 3楼：2房1厅1卫1阳台 4楼：1房1厅1卫3阳台
	装修情况	毛坯
	使用现状	现闲置
	改建情况	无
	租赁情况	无租赁（具体情况以委托方核实为准）
标的调查 物业信息	小区名称	锦绣御品名苑
	开发商	广州市敏捷房地产开发有限公司
	物业管理	广州市群力物业管理有限公司
	建成时间	约2009年
	欠费情况	截止2013年11月至2021年4月29日共欠物业管理费60466.5元、分摊电费267.7元、水费2.51元、垃圾处理费410元； 截止至2021年4月23日共欠违约金77088.15元
标的调查 周边环境	交通	锦绣御景苑站、新天美地站、富鹏路站、
	医疗	增城区妇幼保健院、增城区中医医院
	生活	华润万家（挂绿广场店）、大润发（增城店）、万达广场（增城店）
	教育	富鹏小学、增城挂绿小学、荔城街城丰小学、增城中学附属小学、增城区实验小学

二、计算方法

本次询价采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型，结合成本法、比较法、收益法进行估算。

本次询价采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型，结合成本法、比较法、收益法进行估算。

房地产估价方法：参考《房地产估价规范》，主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法又称市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与房地产标的物进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到房地产标的物的价值或价格的方法。

收益法又称收益还原法，是预测房地产标的物的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到标的物的价值或价格的方法。

成本法是测算房地产标的物在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到房地产标的物的价值或价格的方法。

假设开发法是求得房地产标的物后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到房地产标的物的价值或价格的方法。

决策树模型（Decision Tree）是在已知各种情况发生概率的基础上，通过构成决策树来求取净现值的期望值大于等于零的概率，评价项目风险，判断其可行性的决策分析方法，是直观运用概率分析的一种图解法。

SVM 模型，支持向量机（Support Vector Machine，常简称为 SVM，名支持向量网络是在分类与回归分析中分析数据的监督式学习模型与相关的学习算法。给定一组训练实例，每个训练实例被标记为属于两个类别中的一个或另一个，SVM 训练算法创建一个将新的实例分配给两个类别之一的模型，使其成为非概率二元线性分类器。此外，通过修改目标函数，SVM 也可以用来做回归预测。

多元回归模型，在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最



优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个包含多个决策树的分类器，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。这个方法则是结合 Breimans 的“Bootstrap aggregating”想法和 Ho 的“random subspace method”以建造决策树的集合。

梯度上升回归树 GBDT(Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART(Multiple Additive Regression Tree)，是一种迭代的决策树算法，该算法由多棵决策树组成，所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM 一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树（不是分类树），GBDT 用来做回归预测，调整后也可以用于分类。



三、询价结果

本次询价对象为广州市增城区荔城街御景路 60 号锦绣御品名苑 21 栋 106 房。

京东大数据询价平台依据委托人提供的有关资料以及调查人员实地勘查、查阅掌握的资料，根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，参考估价原则及估价程序，依据有关法律法规和标准，将估价方法与大数据模型结合，确定标的物在询价时点 2021 年 04 月 29 日的询价结果如下：

建筑面积：266.51 平方米

标的物单价：15,529 元/平方米

标的物总价：4,138,634 元，大写金额人民币肆佰壹拾叁万捌仟陆佰叁拾肆元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
广州市增城区荔城街御景路 60 号锦绣御品名苑 21 栋 106 房	266.51	15,529	4,138,634

有效期：本询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自 2021 年 04 月 29 日起至 2022 年 04 月 28 日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行询价。

备注：本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

四、特别说明

1、本次询价结果依据标的物的关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出；该结果仅供参考，京东大数据询价平台不对询价结果承担法律责任。

2、本次询价结果仅作为意见参考，并非作鉴证用途；询价结果不应被认作标的物可实现价格的保证。

3、本次询价对象的相关权属证明资料来源于委托人，我们无法对询价对象的法律权属进行确认，询价结果以权属证明资料合法、真实、准确为前提条件。

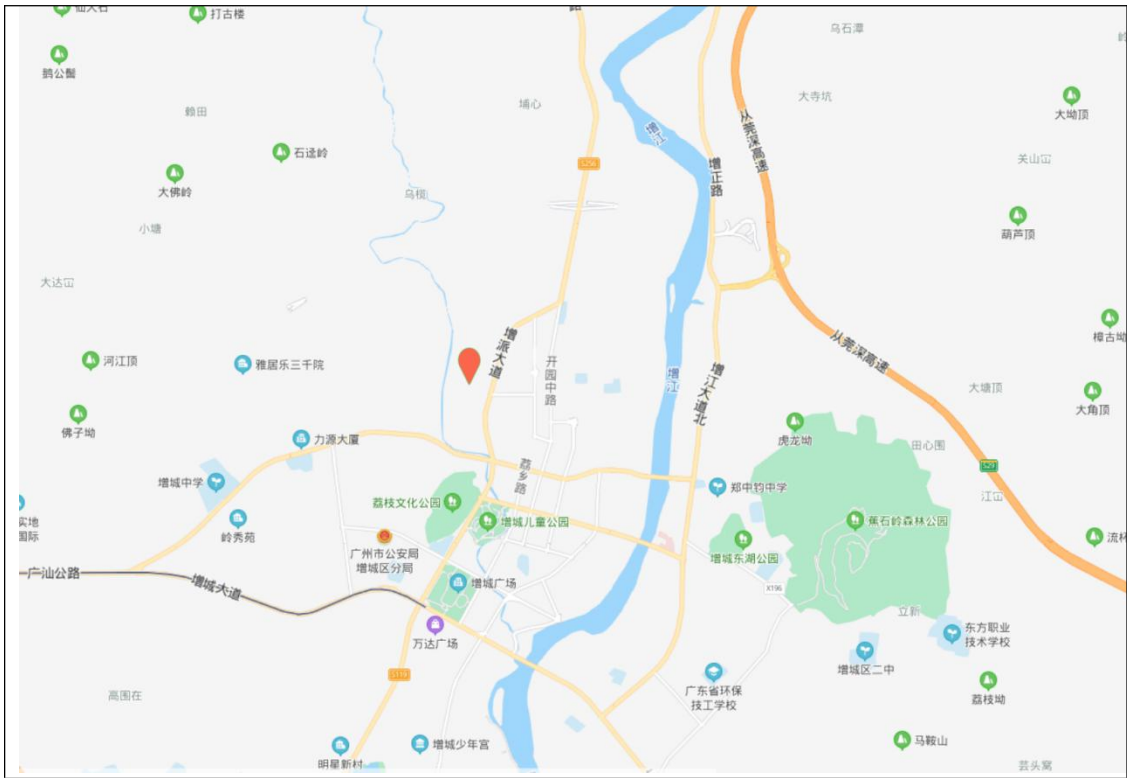
4、本次询价对象可能存在的其他影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明、且根据一般性现场调查不能获悉的情况下，京东大数据询价平台不承担相关责任。

5、本次询价对象的标的调查信息情况，为调查人员对标的物进行现场勘查时所掌握到的信息；该信息仅供参考，实际情况应以有关部门或机构等核实为准。

6、本次询价结果并未包含当询价对象发生产权转移时所产生的的一切税费、费用。

五、附件

1、标的位置图



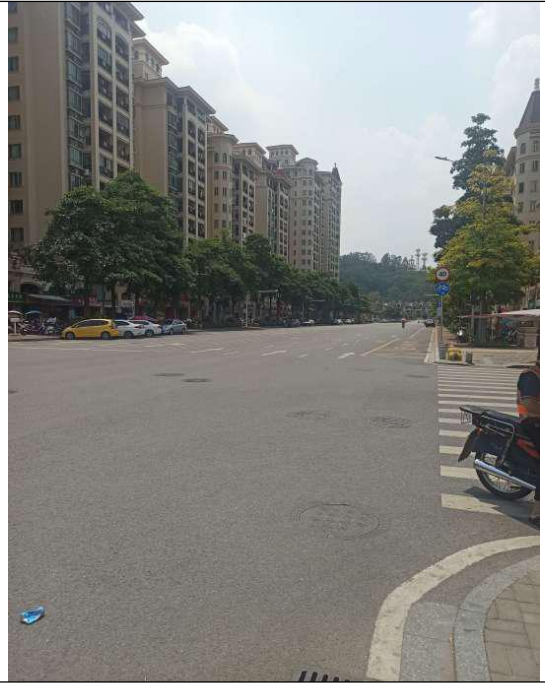
2、周边配套地图



3、标的及周边环境照片



标的所在小区门口



标的所在小区周边环境



标的所在小区内部环境



标的楼宇外观



4、 委托人提供的相关资料(见下页)

广州市白云区人民法院

大数据评估委托函

(2021)粤 0111 委字第 00228 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2021）粤 0111 执恢 355 号申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行与被执行人廖艺彬、陈远妹执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人廖艺彬、陈远妹名下位于广州市增城区荔城街御景路 60 号锦绣御品名苑 21 栋 106 房产进行市价房查询。根据《广州市白云区人民法院关于案件办理过程中确定房产市价试行方法》的规定，现委托你司完成以下网络司法拍卖辅助工作：

在接受拍卖辅助工作委托后 3 日内，对上述房产完成勘查及制作照片等事项工作，并出具房产的询价建议书。



联系人：杨法官
电 话：83008096



广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440183001014GB00002F00210008

坐落:增城区荔城街御景路60号锦绣御品名苑21栋106房

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 18 登记 12839482	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第10137061号, 粤(2018)广州市不动产权第10137060号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 266.51平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限: 70
不动产使用期限(起始): 2006-04-14	不动产使用期限(终止): 2076-04-13
登记时间: 2018-12-18	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440183001014GB00002	
	宗地面积: 78783.1323	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: 敏捷公司用地	宗地四至-南: 敏捷公司用地
	宗地四至-西: 村道	宗地四至-北: 水田
	等级: 十类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: ≤2.0
	建筑密度: 0.100000001490116	建筑限高: 99

房地状况	登记类型: 存量房交易过户登记(划拨土地及附属物转让审批与登记)登记	登记原因: 存量房交易过户登记(划拨土地及附属物转让审批与登记)登记
	规划用途: 详见附注	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /1315.87平方米	幢占地面积/建基面积: 1315.868平方米 /
	建筑面积: 266.51平方米	专有建筑面积: 260.3700平方米
	分摊建筑面积: 6.1400平方米	总层数: 4
	所在层: 1-4	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	房地产交易价格: 201.00万元

权利人登记信息	
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第10137060号	
权利人: 陈远妹	占有部分: 共同共有
证件种类: 身份证	证件号: 44132419830802062
所有权取得方式: 购买	国家/地区: 中国



说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人: UE92izHLP6FQckx6a 校对入: 查册时间: 2021-04-01 10:30:07

申请人: 广州市海珠区人民法院 张琳, 黄雪凤 查询目的: 办案 查册流水号:

20210401CVYN

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440183001014GB00002F00210008

坐落:增城区荔城街御景路60号锦绣御品名苑21栋106房

权利人登记信息			
不动产权证书号:粤(2018)广州市不动产权第10137061号			
权利人:廖艺彬	占有部分:共同共有	共有方式:共同共有	
证件类型:身份证	证件号: 44132419810618065X	性别:男	国家/地区:中国
所有权取得方式:购买			

登记附记:
<p>*此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。 根据城市规划房屋用途:首层是车位,二至四层都是住宅。 车库套内面积:19.25平方米,分摊面积:0.45平方米,建筑面积:19.70平方米。 土地使用权年限:住宅70年,从2006年4月14日至2076年4月13日止;其他50年,从2006年4月14日至2056年4月13日止。 根据穗府办函[2017]65号文,该房屋须满2年后方可转让或办理析产手续,从2018年12月18日起。 原证号:1220382545。 共用地面积:1315.87平方米。</p>

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:
办案状态:否

抵押权登记信息			
抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行	权属状态	现房
抵押人	陈远妹,廖艺彬	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)			
权利面积	266.51平方米	权利价值	
登记时间	2018-12-20	债权数额	人民币482100元
抵押设立时间	2018-12-14	存续期限	27年
债务履行起始时间	2018-12-14	债务履行结束时间	2045-12-14
注销时间		他项案号	18登记12887921
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产权证明第10087982号	注销案号	
附记			

说明:此表信息作为产权情况证明,只能按查询人提交的查询目的使用,查询人因不当使用给他人造成损失的,由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人:UE92izHUF6FQtkx6o 校对入: 查册时间:2021-04-01 10:30:07

申请人:广州市海珠区人民法院 张琳、黄雪凤 查询目的:办案 查册流水号:

20210401CVVM

查询内容:登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440183001014GB00002F00210008

坐落：增城区荔城街御景路60号锦绣御品名苑21栋106房

查封登记信息			
查封机关	白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-10-29
查封类型	查封	查封文件	(2019)粤0111执保2193号协助执行通知书和裁定书
查封文号	(2019)粤0111执保2193号	查封期限(月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号			
解封文件			
查封起始时间	2019-10-29	查封结束时间	2022-10-28
附记	编：2019-2314 申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司广州白云支行 2019-10-29日根据(2019)粤0111执保2193号协助执行，查封被申请人廖艺彬、陈远妹名下位于增城区荔城街御景路60号锦绣御品名苑21栋106房的房产。		

查封登记信息			
查封机关	白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-03-18
查封类型	轮候查封	查封文件	(2020)粤0111执3047号协助执行通知书和裁定书
查封文号	(2020)粤0111执3047号	查封期限(月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号			
解封文件			
查封起始时间	2020-03-18	查封结束时间	
附记	编：2020-463 申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行 2020-3-18日根据(2020)粤0111执3047号协助执行，轮候查封被执行人陈远妹、廖艺彬名下位于广州市增城区荔城街御景路60号锦绣御品名苑21栋106房共同共有的房产，自转为正式查封有效期为三年。		

查封登记信息			
查封机关	黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-08-13
查封类型	轮候查封	查封文件	(2020)粤0112执保1281号协助执行通知书和裁定书

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查询人：UE92iznlf6FQtkx6o 校对入： 查册时间：2021-04-01 10:30:07

申请人：广州市海珠区人民法院 张琳、黄雪凤 查询目的：办案 查册流水号：

20210401CVN

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440183001014GB00002F00210008

坐落：增城区荔城街御景路 60 号锦绣御品名苑 21 栋 106 房

查封文号	(2020)粤 0112 执保 1281 号	查封期限 (月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2020-08-13	查封结束时间	
附记	编：2020-1838 2020-8-13 日根据 (2020) 粤 0112 执保 1281 号协执，轮候查封被执行人自然人陈远妹名下该房产占有的共同共有产权份额，自转为正式查封之日起有效期为三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20 登记 13602017	查封登记时间	2020-11-04
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020) 粤 0111 执 13959 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	编：2020-2590 申请执行人：中国农业银行股份有限公司广州三元里支行 2020-11-4 日根据 (2020) 粤 0111 执 13959 号协执，轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 13036455	查封登记时间	2021-03-10
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021) 粤 0112 执 2054 号	查封期限 (月)	36
查封范围	部分查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	编：2021-629 申请执行人：中国银行股份有限公司广州开发区分行 根据 (2021) 粤 0112 执 2054 号协执，轮候查封陈远妹名下位于增城区荔城街御		

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查询人：UE9ZizHUF6FQtkx8o 校对入： 查册时间：2021-04-01 10:30:07

申请人：广州市海珠区人民法院 张琳、黄雪凤 查询目的：办案 查册流水号：

20210401CVYN

查询内容：登记 抵押 查封



广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440183001014GB00002F00210008

坐落：增城区荔城街御景路60号锦绣御品名苑21栋106房

景路60号锦绣御品名苑21栋106房查封期限自转为正式查封之日起计三年。

本案没有异议登记信息数据
本案没有预告登记信息数据
本案没有来函附注登记资料



说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人：UE92izHUF6PQtKx6o 校对入： 查册时间：2021-04-01 10:30:07

申请人：广州市海珠区人民法院 张琳、黄雪凤 查询目的：办案 查册流水号：20210401CVYN

查询内容：登记 抵押 查封

房屋分户图

