



询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路2座302房产

执行案号：（2021）粤0111执18452号

询价编号：（2022）粤询价字第0031号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022年01月25日



询价结果

本次询价对象为广州市番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路 2 座 302 房产。

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 2022 年 01 月 25 日的询价结果如下：

建筑面积：78.2 平方米

标的物单价：17,121 元/m²

标的物总价：1,338,862 元，大写金额人民币壹佰叁拾叁万捌仟捌佰陆拾贰元整。

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)
广州市番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路 2 座 302 房产	78.2	17,121	1,338,862

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 2022 年 01 月 25 日起至 2023 年 01 月 24 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

二〇二二年一月二十五日

目录

一、 标的物权属登记情况.....	1
二、 标的物调查信息表.....	2
三、 计算方法.....	3
四、 询价结果.....	5
五、 特别说明.....	6
六、 附件.....	7
1、 标的物位置图.....	7
2、 标的物及周边环境照片.....	8
3、 委托人提供的相关资料(见下页)	8

一、标的物权属登记情况

标的物坐落	番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路 2 座 302
权利人	王文秀
权利人占有份额	全部
共有人情况	无共有人，权利人单独所有
权证编号	0210102213
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 (平方米)	78.2
专有/套内建筑面积 (平方米)	69.2100
房屋结构	钢筋混凝土
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：70 年（按土地使用年限起始、终止日期计算得出）
	土地使用年限起始日期：1999-10-13
	土地使用年限终止日期：2069-10-12
房屋规划用途	住宅
房屋证载总层数	6

二、标的物调查信息表

标的物调查 基本情况	房屋实际总层数	6
	房屋所在层	4
	有无钥匙	无
	电梯情况	无
	房屋朝向	北
	房屋朝向的种类	阳台朝向
	室内格局	不详
	装修情况	不详
	使用现状	无人居住
	改建情况	不详
	租赁情况	不详
	欠费情况	截止 21 年 10 月 25 日欠电费 289.23 元
标的物调查 物业信息	小区名称	碧桂园
	开发商	不详
	建成时间	2000 年
	物业管理	碧桂园物业
标的物调查 周边环境	交通	华南碧桂园东门站(公交站)、碧桂园(公交站)、罗庄村(公交站)、江南村站(公交站)、罗庄(公交站)
	医疗	柏恩医药、番领医药(南村平康分店)、沁仁医药第十分店、林和药业广源堂大药房(兴业大道店)
	生活	江南中心公园、杰兴生鲜超市、意泰商行、百佳乐生活超市、裕兴生活超市
	教育	华南碧桂园学校、蒂斯美业商学院、广州新丝路超模学院、南村镇南华小学
以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《标的物信息调查表》		

三、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。

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。



四、询价结果

本次询价对象为广州市番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路 2 座 302 房产。

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 2022 年 01 月 25 日的询价结果如下：

建筑面积：78.2 平方米

标的物单价：17,121 元/m²

标的物总价：1,338,862 元，大写金额人民币壹佰叁拾叁万捌仟捌佰陆拾贰元整。

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)
广州市番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路 2 座 302 房产	78.2	17,121	1,338,862

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 2022 年 01 月 25 日起至 2023 年 01 月 24 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。



五、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、本次询价结果并未扣减当询价对象发生产权转移时所产生的的一切税费、费用。

6、本报告中关于标的物的位置、现状情况描述及照片等现场信息均由委托人提供，我方不对其真实性、准确性负责，本报告按照委托人提供的信息提供询价结果。

六、附件

1、标的物位置图



2、标的物及周边环境照片

	
<p>小区门口</p>	<p>小区内部环境</p>
	
<p>小区内部环境</p>	<p>所在楼宇外观</p>
	
<p>楼宇入口及行政地址</p>	<p>入户门口</p>
<p>备注：以上照片来源于委托人</p>	

3、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

(2022)粤 0111 委字第 00051 号

北京京东世纪贸易有限公司:

本院立案执行的(2021)粤 0111 执 18452 号申请执行人广州农村商业银行股份有限公司空港经济区支行与被执行人王文秀执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人王文秀名下位于广州市番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路 2 座 302 房产进行市价查询。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,参考拍卖辅助机构广东同伦拍拍科技有限公司提供的现场勘查材料及照片,向本院出具上述房产的询价建议书。



广州市白云区人民法院
二〇二二年一月二十四日

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: 440113008009GB00007F00650013

坐落: 番禺区钟村街碧桂园东苑环路2座302



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记号: 201054865	权属状态: 现势
不动产权证号: 0210102213	
权利类型: 国有	面积: 78.2平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 1999-10-13	不动产使用期限(终止): 2069-10-12
登记时间: 2010-07-16	注销时间:

宗地状况	
宗地代码: 440113008009GB00007	
宗地面积: 331.33	用途: 城镇住宅用地
宗地四至-东: -	宗地四至-南: -
宗地四至-西: -	宗地四至-北: -
等级: 六类	价格:
权利设定方式: 地表	容积率: -
建筑密度:	建筑限高:

房地状况	
登记类型: 转移权属登记	登记原因: 二手房交易过户办证
规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土
土地使用面积/(共)用地面积: /404平方米	幢占地面积/建基面积: 401.82平方米 / 0平方米
建筑面积: 78.2平方米	专有建筑面积: 69.2100平方米
分摊建筑面积: 18.6000平方米	总层数: 6
所在层:	房屋性质: 市场化商品房
竣工时间: 2000-10-08	房地产交易价格: 49.30万元

权利人登记信息		
不动产权证号: 0210102213		
权利人: 王文秀	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
证件种类: 身份证	证件号: 52212219781024084X	性别: 女 国家/地区: 中国
所有权取得方式: 购买		

说明:

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UEE6EHR1a9yeSwta 校对入: 查册时间: 2021-12-15 10:33:58

申请人: 广州市白云区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 202112150Y7D

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:440113008009GB00007F00650013

坐落:番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路2座302

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记: *已收取国有土地使用权出让金,从1999年10月13日起计。居住份额用地70年;商业、旅游、娱乐份额用地40年;其他用地50年。 此共用土地面积由权属人共同使用。
--

查册附注信息: 办案状态:否

抵押权登记信息			
抵押权人	广州农村商业银行股份有限公司人和支行	权属状态	现势
抵押人	王文秀	抵押方式	抵押
抵押范围(权利部位)			
权利面积	78.2平方米	权利价值	49.3442万元
登记时间	2010-08-11	债权数额	人民币34.5万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2010-08-11	债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	201017478
不动产登记证明号/他项证号	0210059418	注销案号	
附记			

抵押权登记信息			
抵押权人	中国平安财产保险股份有限公司	权属状态	现势
抵押人	王文秀	抵押方式	最高额抵押
抵押范围(权利部位)			
权利面积	78.2平方米	权利价值	
登记时间	2019-01-16	债权数额	人民币79.64万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2019-01-14	债务履行结束时间	2027-04-24

说明:

1. 本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。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人:UEEn6EHRIaqyeSwta 校对入: 查册时间:2021-12-15 10:33:58

申请人:广州市白云区区人民法院 查询目的:办案 查册流水号:202112150Y7D

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：440113008009GB00007F00650013

坐落：番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路2座302

注销时间		他项案号	201900600
不动产登记证明号/他项证号	粤（2019）广州市不动产证明第07200723号	注销案号	
附记	二次抵押。		

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	202002435	查封登记时间	2020-08-18
查封类型	查封	查封文件	(2020)粤0111执保2003号协助执行通知书和裁定书
查封文号	(2020)粤0111执保2003号	查封期限(月)	
查封范围			
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	2020-08-18	查封结束时间	2023-08-17
附记			

查封登记信息			
查封机关	番禺区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	202003540	查封登记时间	2020-12-03
查封类型	轮候查封	查封文件	(2020)粤0113财保2197号协助执行通知书和裁定书
查封文号	(2020)粤0113财保2197号	查封期限(月)	
查封范围			
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	2020-12-03	查封结束时间	2023-12-02
附记			

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势

说明：

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UEEn6EHRlqyeSwta 校对入： 查册时间：2021-12-15 10:33:58

申请人：广州市白云区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：202112150Y7D

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：440113008009GB00007F00650013

坐落：番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路2座302

查封登记字号	21 登记 02060054	查封登记时间	2021-04-28
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 01 执 2268 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。网办件。		

查封登记信息

查封机关	广州市南沙区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 02093773	查封登记时间	2021-07-16
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 0115 执 6464 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。网办件		

查封登记信息

查封机关	广州市南沙区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 02138750	查封登记时间	2021-11-12
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 0115 执 14095 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。网办件		

说明：

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UEEn6EHRlAqyeSwta 校对入： 查册时间：2021-12-15 10:33:58

申请人：广州市白云区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：202112150Y7D

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:440113008009GB00007F00650013

坐落:番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路2座302

本案没有异议登记信息数据!

本案没有预告登记信息数据!

本案没有来函附注数据!

202112156VFQpN196848

202112156VFQpN196848

说明:

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人:UEEn6EHRlaqyeSwta 校对入: 查册时间:2021-12-15 10:33:58

申请人:广州市白云区人民法院 查询目的:办案 查册流水号:202112150Y7D

查询内容:登记 抵押 查封

63

广州市四生城科信工程咨询有限公司
广州市番禺区国土测绘队

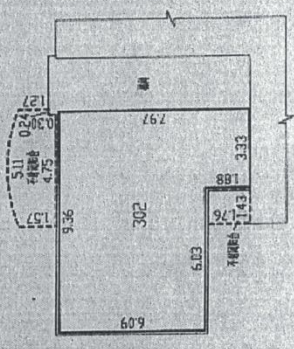
5

房地产分户图

座落	番禺区钟村街碧桂园凤凰翠苑2座302			宗地号	0357-0046-010402
建筑主体结构	A	套内建筑面积	69.21 m ²	其中	
建筑层数	6	共有分摊面积	8.99 m ²	封闭阳台	0.00 m ²
所在层次	4	单元总建筑面积	78.20 m ²	不封闭阳台	11.90 m ²



内街



注: 1. 在实地测量、测绘、面积计算按 GB/T 17986.3-2000《房产测量规范》的要求执行。
2. 本单元套内建筑面积。

1:200

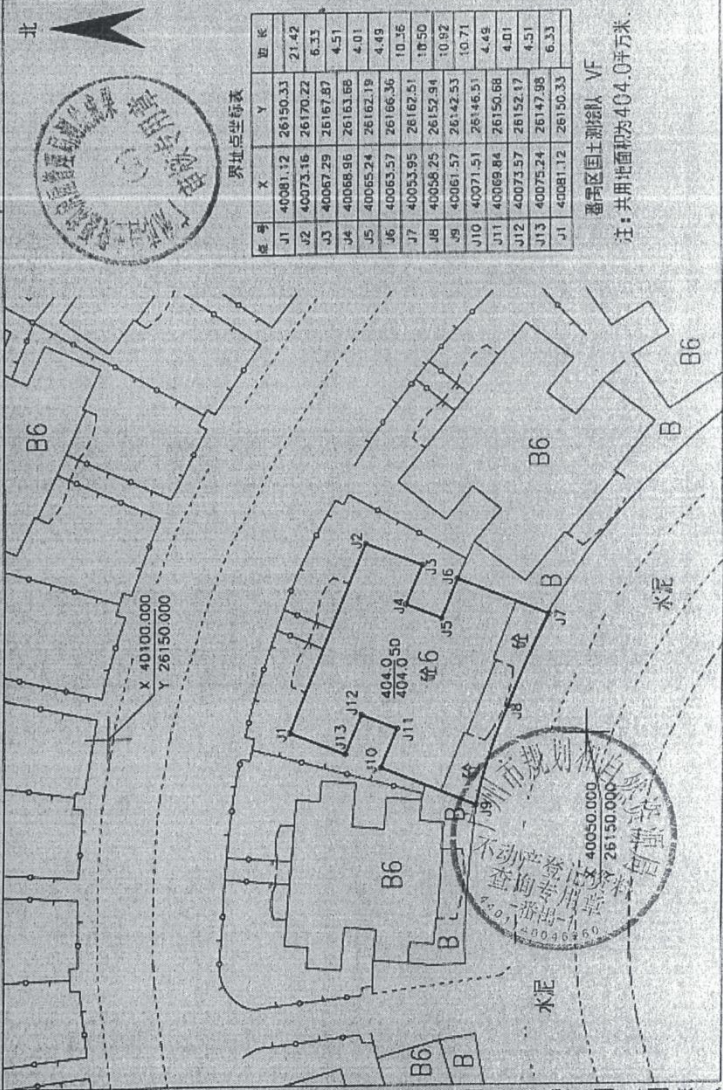
2010年4月21日

宗地图

单位: m.m²

2000年10月数字化测图
1954年北京坐标系
1996年版图式。

宗地编号: 0357-0046
权利人
或地址: 番禺区钟村街碧桂园东苑环翠路2座
地籍图号:



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	40081.12	26150.33	21.42
J2	40073.16	26170.22	6.33
J3	40067.29	26167.87	4.51
J4	40068.96	26163.66	4.01
J5	40065.24	26162.19	4.48
J6	40063.57	26166.36	10.56
J7	40053.95	26162.51	10.50
J8	40056.25	26152.94	10.92
J9	40061.57	26142.53	10.71
J10	40071.51	26146.51	4.48
J11	40069.84	26150.68	4.01
J12	40073.57	26152.17	4.51
J13	40075.24	26147.88	6.33
J1	40081.12	26150.33	

番禺区国土测绘队 VF
注: 共用地面积为404.0平方米。

绘图日期: 2006年12月7日
审核日期: 2006年12月8日

绘图员: 吴金伟
审核员: 杨正江



复印自 41-40-102 号档案
的原件。 经办人: 2021-12-15

二、标的物调查信息表

标的物调查 基本情况	房屋实际总层数	6
	房屋所在层	4
	有无钥匙	无
	电梯情况	无
	房屋朝向	北
	房屋朝向的种类	阳台朝向
	室内格局	不详
	装修情况	不详
	使用现状	无人居住
	改建情况	不详
	租赁情况	不详
	欠费情况	截止 21 年 10 月 25 日欠电费 289.23 元
标的物调查 物业信息	小区名称	碧桂园
	开发商	不详
	建成时间	20000 年
	物业管理	碧桂园物业
标的物调查 周边环境	交通	华南碧桂园东门站(公交站)、碧桂园(公交站)、罗庄村(公交站)、江南村站(公交站)、罗庄(公交站)
	医疗	柏恩医药、番领医药(南村平康分店)、沁仁医药第十分店、林和药业广源堂大药房(兴业大道店)
	生活	江南中心公园、杰兴生鲜超市、意泰商行、百佳乐生活超市、裕兴生活超市
	教育	华南碧桂园学校、蒂斯美业商学院、广州新丝路超模学院、南村镇南华小学
备注：本表按照现场调查情况填写。		