

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市黄埔区怡园街 19 号 402 房产二分之一产权份额

执行案号：（2021）粤 0111 执 15712 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022 年 01 月 18 日



询价结果

本次询价对象为广州市黄埔区怡园街 19 号 402 房产二分之一产权份额。

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 18 日的询价结果如下：

完整产权建筑面积：92.922 平方米，单价：32,884 元/平方米，完整产权总价：3,055,647 元；

二分之一产权份额总价：1,527,824 元，大写金额人民币壹佰伍拾贰万柒仟捌佰贰拾肆元整。

询价结果明细表

标的物名称	完整产权			二分之一产权份额总价（元）
	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（元）	
广州市黄埔区怡园街 19 号 402 房产二分之一产权份额	92.922	32,884	3,055,647	1,527,824

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 18 日起至 2023 年 01 月 17 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：应委托人要求提供不动产二分之一产权份额询价结果，上述结果为标的物作为整套房产的完整产权价值结合产权份额得出的参考价；

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

二〇二二年一月十八日

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)	9

一、标的物权属登记情况

标的物坐落	黄埔区怡园街 19 号 402 房
权利人	莫淑梅
权利人占有份额	占有部分：1/2
共有人情况	李锦棠，按份共有，占有部分：1/2
权证编号	粤（2020）广州市不动产权第 06400140 号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	92.922
专有/套内建筑面积 （平方米）	83.9551
房屋结构	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：70 年
	土地使用年限起始日期：2005-06-17
	土地使用年限终止日期：2075-06-16
房屋规划用途	住宅
房屋证载总层数	8

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	8
	房屋所在层	4
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	南
	房屋朝向的种类	阳台朝向
	室内格局	2室1厅1卫1厨1阳台（物业告知）
	装修情况	有装修
	使用现状	有人使用
	改建情况	不详
	租赁情况	无租赁
	欠费情况	不欠物业管理费用，其他欠费情况不详（欠费信息来源物业）
标的物调查 物业信息	小区名称	怡园小区
	开发商	联长江房产开发有限公司
	建成时间	约 30 年
	物业管理	广州宏晨物业管理有限公司
以上标的物调查信息均来源于《房产现调表》		
标的物调查 周边环境	交通	黄埔怡港花园公交站、大沙地公交站、下沙公交站、大沙地地铁站
	医疗	中山大学附属第一医院(东院)、黄埔街港湾路社区卫生服务站、广州市黄埔区中医医院下沙门诊部
	生活	好邻家生活超市、苏宁超市、惠润广场、黄埔公园、
	教育	怡园小学(西校区)、港湾小学、港湾中学、下沙小学

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黄埔区怡园街 19 号 402 房产二分之一产权份额。

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 18 日的询价结果如下：

完整产权建筑面积：92.922 平方米，单价：32,884 元/平方米，完整产权总价：3,055,647 元；

二分之一产权份额总价：1,527,824 元，大写金额人民币壹佰伍拾贰万柒仟捌佰贰拾肆元整。

询价结果明细表

标的物名称	完整产权			二分之一产权份额总价（元）
	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（元）	
广州市黄埔区怡园街 19 号 402 房产二分之一产权份额	92.922	32,884	3,055,647	1,527,824

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 18 日起至 2023 年 01 月 17 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：应委托人要求提供不动产二分之一产权份额询价结果，上述结果为标的物作为整套房产的完整产权价值结合产权份额得出的参考价；

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。

7、《广州市不动产登记查册表》显示标的物坐落为“黄埔区怡园街 19 号 402 房”；据委托人提供的照片，显示楼宇编号为“怡园街 19 号”，入户门口无房号。据现调机构反馈，是由物业带领、对照上下楼层，按照查册确址。提请报告使用人注意。

六、附件

1、标的物位置图



2、标的物及周边环境照片

	
<p>小区名字</p>	<p>小区周边环境</p>
	
<p>小区内部环境</p>	<p>小区内部环境</p>



楼宇外观



楼宇入口



楼宇行政地址



入户门口

备注：以上照片来源于委托人

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 00011 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2021)粤 0111 执 15712 号申请执行人中国建设银行股份有限公司广州白云支行与被执行人广州博迅文化传播有限公司、莫淑梅执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人莫淑梅名下位于广州市黄埔区怡园街19号402房产二分之一产权份额进行市价房查询。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：

你司在接受大数据评估委托后3日内，参考拍卖辅助机构广东国际拍卖有限公司提供的现场勘查材料及照片，向本院出具房产询价建议书。

广州市白云区人民法院
二〇二二年一月十八日



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:440112001001GB00026F00200024

坐落:黄埔区怡园街19号402房



验证二维码

不动产自然状况登记信息

不动产登记号: 20 登记 11601451	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2020)广州市不动产权第 06400139 号, 粤(2020)广州市不动产权第 06400140 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 92.922 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): 2005-06-17	不动产使用期限(终止): 2075-06-16
登记时间: 2020-10-10	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440112001001GB00026	
	宗地面积: 16527	用途: 商业、住宅
	宗地四至-东: -	宗地四至-南: -
	宗地四至-西: -	宗地四至-北: -
	等级: 一类	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: 转移登记	登记原因: 析产
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /294.59 平方米	幢占地面积/建基面积: 298.077 平方米 /
	建筑面积: 92.922 平方米	专有建筑面积: 83.9551 平方米
	分摊建筑面积: 8.9669 平方米	总层数: 8
	所在层: 4	房屋性质: 市场化商品房
	竣工时间:	

权利人登记信息

不动产权证书号: 粤(2020)广州市不动产权第 06400139 号		
权利人: 李锦棠	占有部分: 1/2	共有方式: 按份共有
所有权取得方式: 析产		

权利人登记信息

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: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对对: 查册时间: 2021-11-02 16:33:41

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执148、149号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20211102VEKD

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:440112001001GB00026700200024

坐落:黄埔区怡园街19号402房

不动产权证书号:粤(2020)广州市不动产权第06400140号		
权利人:莫淑梅	占有部分:1/2	共有方式:按份共有
所有权取得方式:购买		

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记: *此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。已征收国有土地使用权出让金,使用年限70年,从2005年06月17日起。
--

查册附注信息: 办案状态:否

本案没有抵押登记信息数据!

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	21 登记 11011667	查封登记时间	2021-10-20
查封类型	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	(2021)粤0111执15712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	2021-10-20	查封结束时间	2024-10-20
附记	查封该业属莫淑梅占有的1/2产权份额。		

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!



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。

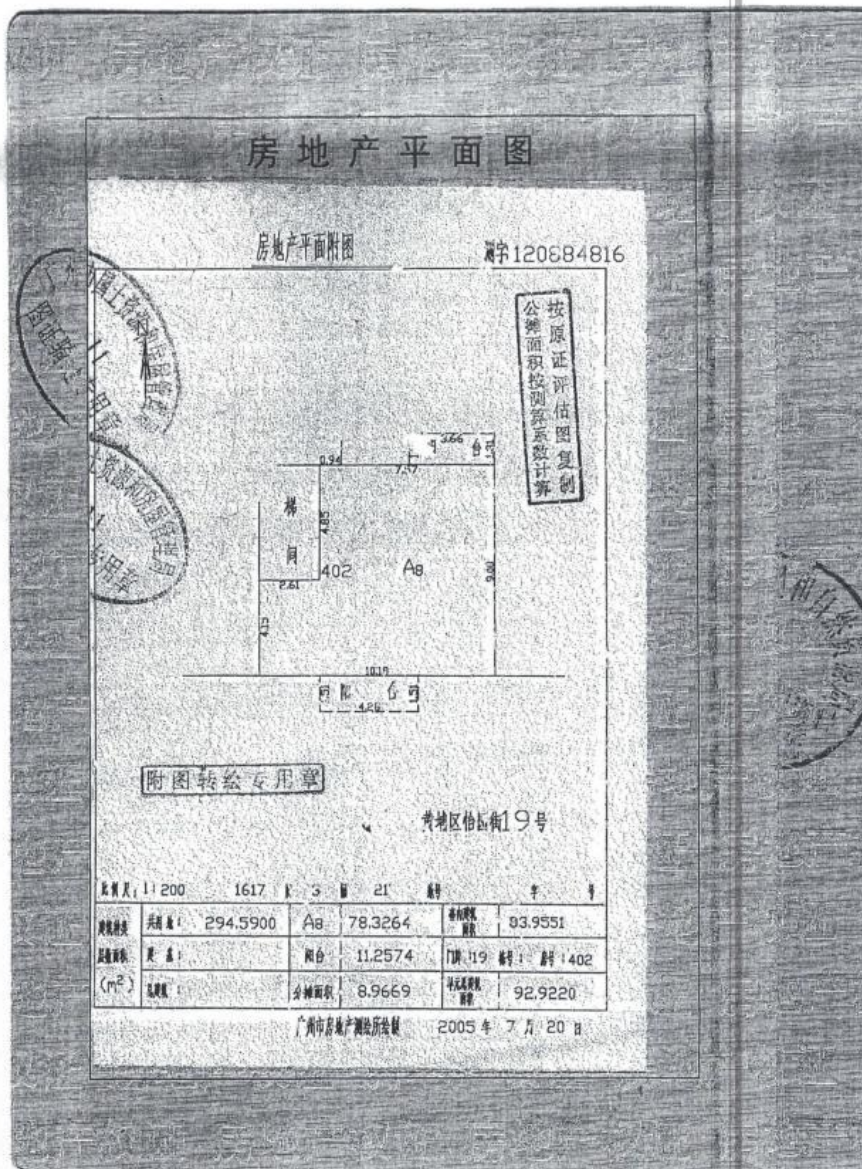
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记
信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验
证。

电脑查册人:UE1jBQetSyaW6yxec8 校对对: 查册时间:2021-11-02 16:33:41

申请人:广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执148、149号 查询目

的:办案 查册流水号:20211102VEKD

查询内容:登记 抵押 查封



39x

广州市黄埔区怡园街19号402房产二分之一产权份额

房产现调表 | 创建于昨天 17:44

标的物名称	广州市黄埔区怡园街19号402房产二分之一产权份额		
标的物名称 (关联案源表)	🏠 广州市黄埔区怡园街19号402房产二分之一产权份额市场化商品房(2021)粤0111执15712号		
法院所在城市	📍 广州	处置法院	白云法院
要求完成时间	📅 2022-01-17 17:35		📧
调查完成时间	📅 2022-01-17 17:35		
需求提交日期	📅 2022-01-13		
标的物数量 (相同楼宇)	1		
房产权属人	李锦棠、莫淑梅		
房产证号	粤(2020)广州市不动产权第06400139、06400140号		
建筑面积	92.9220		
房产性质	商品房 房改房 自建房 经济适用房 宅基地 其他		
房产性质备注			
房产用途	普通住宅 非普通住宅 别墅 公寓 办公 商铺 车位 其他		
房产用途备注			
是否有钥匙	是 否		
确址说明	按照查册确址, 物业带领、对照上下楼层		
标的座落	怡园小区		
地址是否发生变更	是 否		
更改后的现地址			
标的所在楼层	4		
标的总楼层	8		
是否复式	是 否		
是否有电梯	是 否		
标的所在楼层梯户情况	1电梯2户		
能否入户	是 否		
未入户原因	有人居住但无人在家 有人但不让入门 无人居住 其他		
未入户原因			

备注	
是否有人占有使用	是 否 不详
占用使用人情况	被执行人 承租人 无人居住 其他人（与被执行人关系） 不详
与被执行人关系及联系方式	
租赁情况	有租赁 有书面合同 无租赁 不详 其他特殊情况
装修情况	有装修 毛坯房 不详
装修情况备注	
标的户型	2室1厅1卫1厨1阳台（物业告知）
是否打通或改建（改变用途）	是否 不详
打通或改建备注	
采光朝向	东 南 西北 东南 西北 东北 西南
景观	小区园景 江景/湖景/海景 山景 望马路 望公园 望高架桥/铁路 不详 其他港
标的楼盘开发商	联长江房产开发有限公司
物业公司名称	广州宏晨物业管理有限公司
物业电话	82036184
楼龄	约30年
物业收费标准	0.65元/平方米/月
物业管理费拖欠金额及时间	无
水电、燃气、维修基金等费用拖欠金额及时间	不详
其它拖欠费用金额及时间	无
欠费信息来源	物业
对口学位（小学）	怡园小学
标的物或附近同类型房产售价及数据来源	35000-36000元/平方米（有电梯中低楼层）裕丰地产 89852246
附近同类房产租金水平及数据来源	3000-3200元/平方米 同上。
查册表、委托书和其它	

照片



现场情况综述

现场上门时有人居住，自称是本人居住无出租，会与法院沟通解决，拒绝入户拍照等。

是否需要做笔录

是 否

标的物照片



外勤备注