

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 房产

执行案号：（2021）粤 0111 执 15537 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价编号：20211105 粤询价字第 0002 号

询价时点：2021 年 11 月 05 日



询价结果

本次询价对象为广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 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 2021 年 11 月 05 日的询价结果如下：

建筑面积：83 平方米

标的物单价：11,141 元/平方米

标的物总价：924,703 元，大写金额人民币玖拾贰万肆仟柒佰零叁元整。

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)
广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 房产	83	11,141	924,703

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 11 月 05 日起至 2022 年 11 月 04 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

二〇二一年十一月五日

目录

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

一、标的物信息调查表

标的物名称	广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 房产
标的物权属登记情况	
标的物坐落	广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 房
权利人	刘焕枢
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	粤（2019）广州市不动产权第 08202631 号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	83
专有/套内建筑面积 （平方米）	59.03
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：1999 年 7 月 30 日
	土地使用年限终止日期：2069 年 7 月 29 日
房屋规划用途	住宅
房屋证载总层数	9

标的物调查信息情况表		
标的物调查 基本情况	房屋实际总层数	9
	房屋所在层	8
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	东北
	房屋朝向的种类	门口朝向
	室内格局	1室1厅1卫1厨1阳台（向物业管理人员所了解）
	装修情况	不详
	使用现状	不详
	改建情况	不详
	租赁情况	无租赁（具体情况以委托方核实为准）
	欠费情况	向物业管理人员所了解，欠物业管理费 5964.6 元，其他欠费情况不详
标的物调查 物业信息	小区名称	凯旋国际公寓
	开发商	广州市名门房地产开发有限公司
	建成时间	约 1999 年
	物业管理	广州市凯庭物业管理有限公司
标的物调查 周边环境	交通	三东东布公交站、凯旋国际公交站、三东市场公交站、紫薇路公交站
	医疗	锦东社区卫生服务站、剑雄益民综合门诊
	生活	华盛自选商场(三东大道东)、万邦百货、三东超市、鸿盛生活超市
	教育	广州市花都区骏威小学(三东校区)、黄冈牛剑小学、花都区骏威小学、环球雅思学校(骏威小学校区)

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。

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花都区三东大道 106 号 1 栋 818 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 2021 年 11 月 05 日的询价结果如下：

建筑面积：83 平方米

标的物单价：11,141 元/平方米

标的物总价：924,703 元，大写金额人民币玖拾贰万肆仟柒佰零叁元整。

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)
广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 房产	83	11,141	924,703

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 11 月 05 日起至 2022 年 11 月 04 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物调查信息情况，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。

7、《广州市不动产登记查册表》显示标的物坐落为“广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 房”；据现场调查，楼宇入口无门牌标识，信报箱显示地址为“花都区新华街三东大道 106 号”；标的物所在位置经物业管理人员带领确认。提请报告使用人注意。

3、标的物及周边环境照片

	
<p>楼宇名称</p>	<p>楼宇周边环境</p>
	
<p>楼宇周边环境</p>	<p>楼宇内部环境</p>



楼宇外观



楼宇入口



楼宇行政地址



入户门口

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 00863 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2021）粤 0111 执 15537 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刘焕枢执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人名下位于广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 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，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。

广州市白云区人民法院

二〇二一年十一月三日

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:440114007005GB00345F00010372

坐落:广州市花都区三东大道106号1栋818房



验证二维码

不动产自然状况登记信息

不动产登记字号:花房0649542	权属状态:现势
不动产权证书号:粤(2019)广州市不动产权第08202631号	
权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权	面积:83平方米
权利性质:出让	不动产使用年限:70年
不动产使用期限(起始):1999-07-30	不动产使用期限(终止):2069-07-29
登记时间:2019-02-25	注销时间:

宗地状况	宗地代码:440114007005GB00345	
	宗地面积:46505.78	用途:城镇住宅用地
	宗地四至-东:百寿路	宗地四至-南:道路
	宗地四至-西:道路	宗地四至-北:三东大道
	等级:七类	价格:0万元
	权利设定方式:地表	容积率:/
	建筑密度:0	建筑限高:0

房地状况	登记类型:存量房转移登记	登记原因:存量房转移登记
	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: 46505.78平方米/46505.78平方米	幢占地面积/建基面积:4128.35平方米
	建筑面积:83平方米	专有建筑面积:59.0300平方米
	分摊建筑面积:23.9700平方米	总层数:9
	所在层:8	房屋性质:市场化商品房
	竣工时间:2008	房地产交易价格:158.00万元



权利人登记信息

不动产权证书号:粤(2019)广州市不动产权第08202631号		
权利人:刘焕枢	占有部分:全部	共有方式:单独所有
证件种类:身份证	证件号: 440184198807241210	性别: 国家/地区:中国
所有权取得方式:购买		

本案没有居住权登记信息数据!

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:UE00003017 校对对: 查册时间:2021-10-13 10:28:29

申请人:广州市白云区人民法院(2021)云法介字0073025 查询目的:办案查

册流水号:20211013V8WE

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：440114007005GB00345F00010372

坐落：广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 房

登记附记：

*根据穗府办函[2017]65 号文，该房屋须取得《不动产权证书》满 2 年后方可转让或办理析产手续。

其他附记信息：

地号：115094

档案号：HD-H1-品 G-009603

土地使用年限：70 年

备注：根据穗府办函[2017]65 号文，该房屋须取得《不动产权证书》满 2 年后方可转让或办理析产手续。

查册附注信息：

办案状态：否

抵押权登记信息

抵押权人	中国建设银行股份有限公司 广州白云支行	权属状态	现房抵押
抵押人	刘焕枢	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）		权利价值	110 万元
权利面积	83 平方米	债权数额	
登记时间	2019-03-04	存续期限	
抵押设立时间	2019-03-04	债务履行起始时间	
债务履行起始时间	2019-03-04	债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	他证登记字号 0219278
不动产登记证明号/他项证号	粤(2019)广州市不动产证明第 08203474 号	注销案号	
附记			

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	2020 花限 028302	查封登记时间	2020-06-12
查封类型	查封	查封文件	协执通知书、裁定书
查封文号	(2020)粤 0111 执保 1258 号	查封期限（月）	36
查封范围	全部查封		

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：UE00003017 校对入： 查册时间：2021-10-13 10:28:29

申请人：广州市白云区人民法院（2021）云法介字 0073025 查询目的：办案 查

册流水号：20211013V8WE

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：440114007005GB00345F00010372

坐落：广州市花都区三东大道 106 号 1 栋 818 房

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	2020-06-12	查封结束时间	2023-06-11
附记			

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	2020 花限 028830	查封登记时间	2020-08-05
查封类型	轮候查封	查封文件	协执通知书、裁定书
查封文号	(2020)粤 0111 执保 1855 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	2020-08-05	查封结束时间	
附记			

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 03094030	查封登记时间	2021-10-09
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和裁定书
查封文号	(2021)粤 0111 执 15537 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。		



本案没有异议登记信息数据！

本案没有来函附注数据！

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：UE00003017 校对入： 查册时间：2021-10-13 10:28:29

申请人：广州市白云区人民法院 (2021)云法介字 0073025 查询目的：办案 查

册流水号：20211013V8WE

查询内容：登记 抵押 查封

宗地图



宗地编号： 115094

单位名称： 广州市名门房地产开发有限公司



绘图日期： 2009年03月24日

1:1000

绘图人： 关德洪

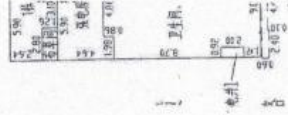
审核日期：

审核人： 关德洪

落	面积	4
面积	4	
建筑	面积	4



3-1号地专用测量



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	590124.787	423415.769	
J2	590125.409	423415.864	0.63
J3	590126.006	423416.066	0.63
J4	590126.558	423416.368	0.63
J5	590127.049	423416.761	0.63
J6	590127.465	423417.234	0.63
J7	590127.792	423417.772	0.63
J8	590128.021	423418.359	0.63
J9	590128.144	423418.976	0.63
J10	590128.164	423419.489	0.51
J11	590115.048	423533.206	114.47
J12	590112.825	423552.674	19.59
J13	590105.818	423613.457	61.19
J14	590103.727	423631.102	17.77
J15	590097.636	423644.963	15.14
J16	590088.425	423653.148	12.32
J17	590077.245	423655.385	11.40
J18	590010.144	423652.419	67.17
J19	589976.448	423651.267	33.72
J20	589932.278	423649.245	44.22
J21	589924.860	423643.526	9.37
J22	589919.167	423637.649	8.18
J23	589914.485	423629.786	9.15
J24	589918.990	423531.215	98.67
J25	589919.524	423517.787	13.44
J26	589924.289	423413.592	104.30
J27	589940.206	423411.997	16.00
J28	589940.598	423412.017	0.39
J1	590124.787	423415.769	184.23
S=46505.78 平方米			469.7552

