

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：四川省南充市营山县绥安街道办书院桥社区永安大道
565号昌信·帝怡郡14幢20层1号房产的二分之一产
权份额

执行案号：（2022）粤0111执4369号

询价编号：（2022）粤询价第0077号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022年06月07日



询价结果

本次询价对象为四川省南充市营山县绥安街道办书院桥社区永安大道 565 号昌信·帝怡郡 14 幢 20 层 1 号房产的二分之一产权份额。

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 06 月 07 日的询价结果如下：

完整产权建筑面积：88.56 平方米，单价：6,815 元/平方米，完整产权总价：603,536 元；

二分之一产权份额总价：301,768 元，大写金额人民币叁拾万壹仟柒佰陆拾捌元整。

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）	
四川省南充市营山县绥安街道办书院桥社区永安大道 565 号昌信·帝怡郡 14 幢 20 层 1 号房产的二分之一产权份额	88.56	6,815	603,536	301,768

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 06 月 07 日起至 2023 年 06 月 06 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

二〇二二年六月七日

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、 询价委托书	7
2、 标的物位置图	8
3、 标的物及周边环境照片	9
4、 委托人提供的相关资料(见下页)	10

一、标的物权属登记情况

标的物坐落	绥安街道办书院桥社区永安大道 565 号昌信帝怡郡 14 幢 20 层 1 号
权利人	宾双伯
权利人占有份额	50%
共有人情况	曾素琼（按份共有，占有份额 50%）
权证编号	川（2020）营山县不动产权第 0004458 号， 川（2020）营山县不动产权第 0004459 号
权证编号类型	不动产权证号
建筑面积 （平方米）	88.56
专有/套内建筑面积 （平方米）	权属资料未有记载
房屋结构	权属资料未有记载
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、终止日期计算）
	土地使用年限起始日期：2013 年 11 月 9 日
	土地使用年限终止日期：2083 年 11 月 8 日
房屋规划用途	住宅
房屋证载总层数	22

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	22
	房屋所在层	20
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	门口：北、采光：西（参考 301 房）
	房屋朝向的种类	门口朝向、采光朝向
	室内格局	原始格局 3 房一厅 0 阳台（物业告知）
	装修情况	有装修
	使用现状	有人使用，但不是常住
	改建情况	不详
	租赁情况	无
	欠费情况	2022 年整年费用暂时未缴纳共 1276 元
标的物调查 物业信息	小区名称	昌信帝怡郡
	开发商	/
	建成时间	2018
	物业管理	南充创美物业管理有限公司
标的物调查 周边环境	交通	天成国际站、圣桦时代广场站、营山站公安局站、城北变电站、复兴路口站
	医疗	营山县新中医院、营山县中医医院、书院桥社区卫生服务站
	生活	圣桦时代广场、汇丰生活广场、欧玛特生活广场
	教育	四川省营山县第三中学校、营山职高、营山中学
以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《白云法院标的物调查信息表》		

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

本次询价对象为四川省南充市营山县绥安街道办书院桥社区永安大道 565 号昌信·帝怡郡 14 幢 20 层 1 号房产的二分之一产权份额。

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 06 月 07 日的询价结果如下：

完整产权建筑面积：88.56 平方米，单价：6,815 元/平方米，完整产权总价：603,536 元；

二分之一产权份额总价：301,768 元，大写金额人民币叁拾万壹仟柒佰陆拾捌元整。

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）	
四川省南充市营山县绥安街道办书院桥社区永安大道 565 号昌信·帝怡郡 14 幢 20 层 1 号房产的二分之一产权份额	88.56	6,815	603,536	301,768

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 06 月 07 日起至 2023 年 06 月 06 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、询价委托书

广州市白云区人民法院

大数据评估委托函

(2022)粤 0111 委字第 00390 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执 4369 号申请执行人熊家红与被执行人何永健、宾双伯执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人宾双伯名下位于四川省南充市营山县绥安街道办书院桥社区永安大道 565 号昌信·帝怡郡 14 幢 20 层 1 号房产的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：

在接受拍卖辅助工作委托后 3 日内，参考拍卖辅助机构杭州易槌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。



联系人：杨法官
电 话：83008096

2、标的物位置图



3、标的物及周边环境照片

	
<p>小区门口</p>	<p>行政地址</p>
	
<p>小区周边环境</p>	<p>小区内部环境</p>



楼宇外观



楼宇入口



电梯情况



入户房门及房号

备注：以上照片来源于委托人

4、委托人提供的相关资料(见下页)

房产登记信息查询情况说明								
权利人	曾素琼 宾双伯			共有方式	按份共有			
证件类型	身份证 身份证			证件号码	512924196710198883 512924196808248893			
不动产权证号	川(2020)营山县不动产权第0004459号 川(2020)营山县不动产权第0004458号			登记时间	2020-03-26			
不动产单元号	511322001004GB00017F00110115			分摊土地面积	5.65			
产别	私有房产			房屋性质	市场化商品房			
房屋座落	绥安街道办书院桥社区永安大道565号昌信·帝怡郡14幢20层1号			房屋数	1			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
14	1-20-1	钢筋混凝土结构	20	22	88.56	住宅	居住权未登记,现房已抵押、期房未抵押,现房已查封、期房未查封,现房无异议、期房无异议,未限制	地上房屋已抵押773起,正在抵押0起未查封无异议
宗地代码	511322001004GB00017			宗地面积	49966.18			
权利类型	国有建设用地使用权			权利性质	出让			
土地用途	起始时间			终止时间				
城镇住宅用地	2013-11-09			2083-11-08				
其他商服用地	2013-11-09			2053-11-08				

以上信息查询时点为2022-04-26 08:49:29,仅供参考。

经办人: 法院专用

房产抵押信息查询情况说明								
抵押权人	中国建设银行股份有限公司营山县支行			抵押人	曾素琼, 宾双伯			
不动产权证明号	川(2020)营山县不动产证明第0004241号			抵押方式	一般抵押			
不动产权证号	川(2020)营山县不动产权第0004458号, 川(2020)营山县不动产权第0004459号			债权数额	17 万元			
债权履行起止日期	2015-03-17至 2025-03-16			登记时间	2020-04-09			
房屋座落	绥安街道办事处院桥社区永安大道565号昌信·帝怡郡14幢20层1号			房屋数	1			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
14	1-20-1	钢筋混凝土结构	20	22	88.56	住宅	现房已抵押、期房未抵押, 现房已查封、期房未查封	地上房屋已抵押773起, 正在抵押0起, 未查封无异议
宗地代码	511322001004GB00017			宗地面积	49966.18			
权利类型	国有建设用地使用权			权利性质	出让			
土地用途	起始时间			终止时间				
城镇住宅用地	2013-11-09			2083-11-08				
其他商服用地	2013-11-09			2053-11-08				

以上信息查询时点为2022-04-26 08:49:48, 仅供参考。

经办人: 法院专用

房产查封信息查询情况说明				
权利人名称	曾素琼 宾双 伯	不动产权证号	川(2020)营山县不动产权第 0004459号 川(2020)营山县 不动产权第0004458号	
房屋坐落	绥安街道办书院桥社区永安大道565号昌信·帝怡郡14幢20 层1号			
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	轮候顺序
广州市白云区 人民法院	(2022)粤 0111执4369 号	2022-03-09	查封	0

以上信息查询时点为2022-04-26 08:50:02，仅供参考。

经办人：法院专用

附记

共有人

曹琼

曹双怡

商品房

不动产权证号

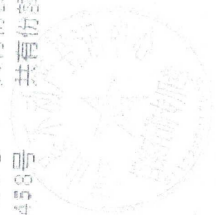
川(2020)营山县不动产权证第0004459号

川(2020)营山县不动产权证第0004458号

共有情况

共有份额 50%

共有份额 50%



房屋信息查询情况表



受理编号: 211019000027

申请人	姓名	易军		证件类别	其它		证件号码	511108056			
	联系电话						查询时间	2021年10月19日 15时49分45秒			
查询对象	姓名	证件类别	证件号码					坐落	门牌号码		
		身份证	512924196808248893								
查询结果	本次查询一共查询到2件登记信息										
201505172	房产证明查询 预购商品房预告	宾双伯,曾素琼	四川省南充市营山县朗池镇复兴桥路北侧昌信·帝怡郡14幢20-1号	88.68	0.00	住宅	1	历史(出让时间:)	昌信·帝怡郡	14	20-1
2015002403(合同)	房产证明查询	宾双伯,曾素琼	四川省南充市营山县朗池镇复兴桥路北侧	88.56	88.56	住宅	1	现势	昌信·帝怡郡	14	1-20-1
备注											
表注:		①权利状态: 现势(已登簿的有效所有权)、历史(已出让的历史所有权)									

受理人: 县法院

营山县房地产管理局
打印日期: 2022年04月26日

特别声明:

- 1、以上查询结果仅供参考。若有疑义,请及时与我局核实;
- 2、如果提供的证件号码与房屋产权产籍档案电子系统中显示的证件号码不一致或房屋产权产籍档案电子系统中未显示证件号码,导致无法查询的不在本次查询范围内。
- 3、申请人请当场核实申请人身份信息是否准确,如信息有误请及时告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,自行承担法律责任。
- 4、查询数据仅限于在我单位办理的各项业务。

白云法院标的物调查信息表

标的名称 及面积	四川省南充市营山县绥安街道办书院桥社区永安大道 565 号昌信帝怡郡 14 栋 20 层 01 号房的二分之一产权 面积：88.56 平方米		
标的物调查 基本情况	房屋实际总层数	22	
	房屋所在层	20	
	有无钥匙	无	
	电梯情况	2 电梯 6 户	
	房屋朝向	门口北，采光西	
	房屋朝向的种类 (门口/阳台)	门口北，采光西	
	室内格局	原始格局 3 房一厅 0 阳台	
	装修情况	有装修	
	使用现状	有人使用，但不是常住	
	改建情况	不详	
	租赁情况	无	
	欠费情况	2022 年整年费用暂时未缴纳共 1276 元	
标的物调查 物业信息	小区名称	昌信帝怡郡	
	开发商	/	
	建成时间	2018	
	物业管理	南充创美物业管理有限公司 0817-8514567	
标的物调查 周边环境	交通	天成国际站、圣桦时代广场站、营山站公安局站、城北变电站、复兴路口站	
	医疗	营山县新中医院、营山县中医医院、书院桥社区卫生服务站	
	生活	圣桦时代广场、汇丰生活广场、欧玛特生活广场	
	教育	四川省营山县第三中学校、营山职高、营山中学	
标的物或附近同类型房产售价及数据来源：7000 元/平方米 数据来源于链家网			
权属登记地址：四川省南充市营山县绥安街道办书院桥社区永安大道 565 号昌信帝怡郡 14 栋 20 层 01 号房 现场门牌：永安大道 565 号昌信帝怡郡 14 栋 20-1 确址依据：门牌号相符			
现场情况说明：物业告知无人常住，但是业主每年过年会回去居住一段时间，也会在过年期间缴纳一年所欠物业费，物业登记与查册登记业主名字相符无误，物业告知原来户型为 3 房，标的虽然仅有不到 90 平方，但小区有赠送面积，无法入户确认标的业主在装修时是否有改成 4 房，楼下 301 房的现状就是改成了 4 房，采光朝向也是参考楼下 301 房			