

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市越秀区广园路王圣堂六巷5号403房

执行案号：（2022）粤0111执恢232号

询价编号：（2022）粤询价字第00112号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022年08月09日



询价结果

本次询价对象为广州市越秀区广园路王圣堂六巷5号403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2022年08月09日的询价结果如下：

建筑面积：56.2697 平方米

标的物单价：18,510 元/m²

标的物总价：1,041,552 元，大写金额人民币壹佰零肆万壹仟伍佰伍拾贰元整。

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)
广州市越秀区广园路王圣堂六巷5号403房	56.2697	18,510	1,041,552

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08月09日起至2023年08月08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

二〇二二年八月九日

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	越秀区广园路王圣堂六巷5号403房
权利人	梁伟冬
权利人占有份额	单独所有
共有人情况	无共有人，权利人单独所有
权证编号	粤（2018）广州市不动产权第00250779号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	56.2697
专有/套内建筑面积 （平方米）	50.84
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：2018年11月8日
	土地使用年限终止日期：2088年11月8日
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	东
	房屋朝向的种类	采光朝向
	室内格局	不详
	装修情况	不详
	使用现状	无人使用
	改建情况	不详
	租赁情况	不详
	欠费情况	因无人管理，不存在欠费
标的物调查 物业信息	小区名称	非小区
	开发商	不详
	建成时间	不详
	物业管理	不详，（王圣堂社区服务人员称标的物在管辖范围内，但不归他们管）
以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《标的物实地勘察情况表》		
标的物调查 周边环境	交通	省妇幼站、王圣堂牌坊站、机务大街站、广州火车站地铁站
	医疗	广东省妇幼保健院(越秀院区)、广大口腔(荔湾院区)、广州军区广州总医院、广州市荔湾区中医医院(广雅路院区)
	生活	锦和超市、佳家超市连锁(王圣堂店)、辉发百货店、悦汇城
	教育	养正小学、广州市陈嘉庚纪念中学、广州市第七中学实验学校、广州市协和中学

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越秀区广园路王圣堂六巷5号403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2022年08月09日的询价结果如下：

建筑面积：56.2697 平方米

标的物单价：18,510 元/m²

标的物总价：1,041,552 元，大写金额人民币壹佰零肆万壹仟伍佰伍拾贰元整。

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)
广州市越秀区广园路王圣堂六巷5号403房	56.2697	18,510	1,041,552

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08月09日起至2023年08月08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“越秀区广园路王圣堂六巷5号403房”；据委托人提供的照片显示，楼宇行政地址为“王圣堂六巷5”，无入户房号；提请报告使用人注意。

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00644号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2022)粤0111执恢232号申请执行人中国农业银行股份有限公司广州三元里支行与被执行人梁伟冬执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人梁伟冬名下位于广州市越秀区广园路王圣堂六巷5号403房进行市价房查询。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。



广州市白云区人民法院
二〇二二年八月八日

联系人：杨法官
电 话：83008096

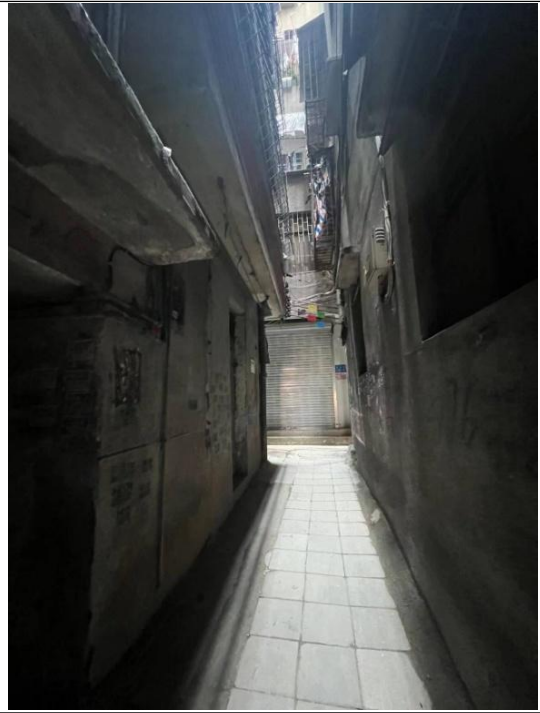
2、标的物位置图



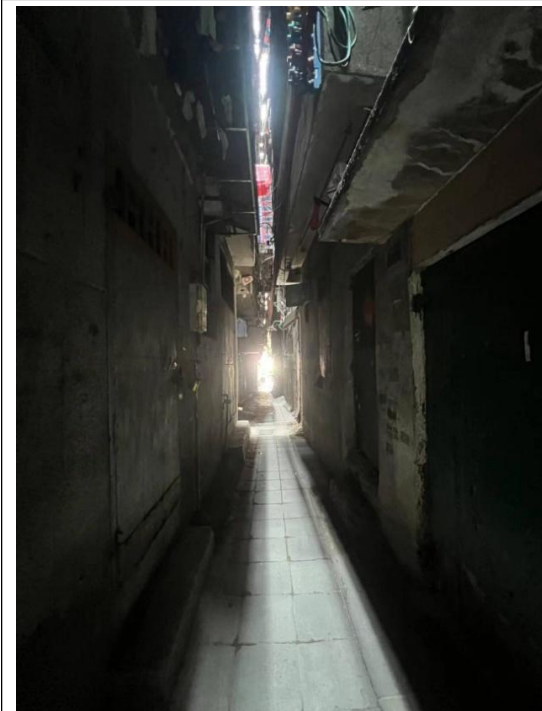
3、标的物及周边环境照片



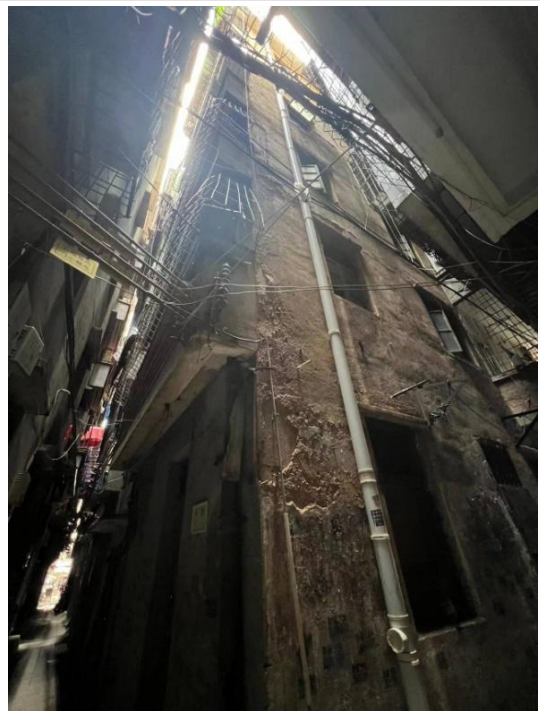
周边环境



周边环境



周边环境



楼外观

	
<p>楼宇入口</p>	<p>楼宇行政地址</p>
	
<p>楼梯情况</p>	<p>入户门口</p>
<p>备注：以上照片来源于委托人</p>	

4、委托人提供的相关资料(见下页)



评价二维码

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440104022007GB00313F00010001
坐落:越秀区广园路王圣堂六巷5号403房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记号: 2018 登记 1054639	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2018)广州市不动产权第 00250779 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 56.2697 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): 2018-11-08	不动产使用期限(终止): 2088-11-08
登记时间: 2018-11-13	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440104022007GB00313	
	宗地面积: 146.6289	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:	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: 购买
	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: /146.3 平方米	幢占地面积/建基面积: 143.660 平方米 /
	建筑面积: 56.2697 平方米	专有建筑面积: 50.8400 平方米
	分摊建筑面积: 5.4297 平方米	总层数: 6
	所在层:	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 00250779 号		
权利人: 梁伟冬	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 购买		

说明:

1. 本表信息作为产权状况证明, 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: SZY_ZZCX 校对对: 查册时间: 2022-08-05 09:46:16

申请人: 梁伟冬 查询目的: 仲裁 查册流水号: 20220805Rco1

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:440104022007GB00313F00010001

坐落:越秀区广园路王圣堂六巷5号403房

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 *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11月13日起。*已征收国有土地使用权出让金,使用年限70年,从2018年11月8日起。

查册附注信息:

办案状态:否

抵押权登记信息

抵押权人	中国农业银行股份有限公司 广州三元里支行	权属状态	现势
抵押人	梁伟冬	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	56.2697平方米	权利价值	
登记时间	2018-11-13	债权数额	人民币97万元
最高债权额	人民币	担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2018-10-22	债务履行结束时间	2034-12-22
注销时间		他项案号	2018登记1054639
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产证明 第00224583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		查封登记时间	2019-09-30
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2019)粤0111执保2002号, (2019)粤0111财保311号	查封期限(月)	

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:SZY_ZZCX 校对入: 查册时间:2022-08-05 09:46:16

申请人:梁伟冬 查询目的:仲裁 查册流水号:20220805Rco1

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：440104022007GB00313F00010001

坐落：越秀区广园路王圣堂六巷5号403房

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	2019-09-30	查封结束时间	2022-09-29
附记	查封该业。		

查封登记信息			
查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-01-19
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0105执保80号, (2020)粤0105财保165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算三年.		

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：

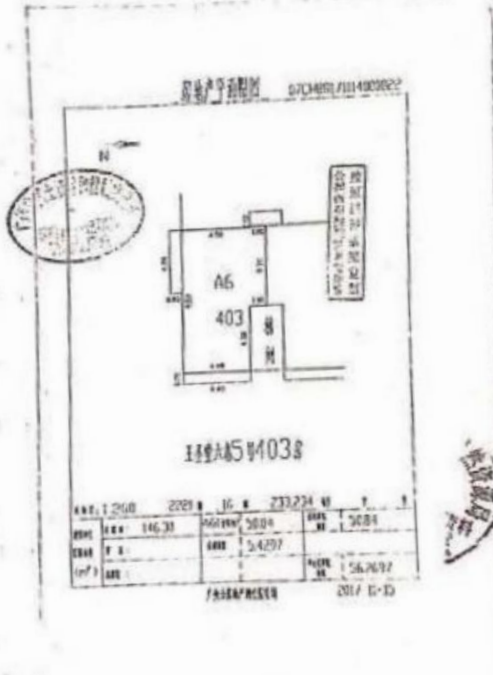
1. 本表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：SZY_ZZCX 校对入： 查册时间：2022-08-05 09:46:16

申请人：梁伟冬 查询目的：仲裁 查册流水号：20220805Rco1

查询内容：登记 抵押 查封

附 图 页



7

标的物实地勘察情况表

标的物名称	越秀区广园路王圣堂六巷5号403房				
标的物坐落 (小区/大厦等)	王圣堂村				
房产用途	<input checked="" type="radio"/> 普通住宅 <input type="checkbox"/> 别墅 <input checked="" type="radio"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺 <input checked="" type="radio"/> 其它:				
房产所有权人	梁伟冬	户型	不详		
建筑面积	56.2697	楼龄	不详		
标的所在楼层及 总楼层	共6层 位于第4层	门口朝向	向北	采光朝向	东
是否有电梯	否	几梯几户	1梯2户	装修情况	不详
占有使用情况	是否有人使用	否	能否入户	否	
	未入户原因	敲门无人回应			
	租赁情况	不详			
室内情况	是否腾空	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不详			
	是否打通或改建	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不详			
	具体情况	因无法入室查看，具体情况暂不了解			
物管情况调查	物业公司及电话	王圣堂社区 86522130			
	开发商	不详			
	标的物欠费情况	因无人管理，不存在欠费			
确址依据（门牌相符/物管或居住人确认）	根据现场地址门牌号码确认无误				
现场勘查说明	<p>该楼像是废弃楼，一二楼楼梯通道堆满垃圾及废弃物品，二楼以上楼梯均无人走动痕迹，楼道无灯光卫生情况差，敲邻居门无人回应。</p> <p>社区服务人员称该栋楼是广州白云房管局的宿舍楼，对于目前该楼的情况不清楚，在管辖范围内，但不归他们管。</p>				

调查人员：张嘉仪

调查日期：2022年8月8日