

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园 1 期 11 幢
1502 房产

执行案号：（2022）粤 0111 执 2381 号

询价编号：（2022）粤询字第 0090 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022 年 06 月 16 日



询价结果

本次询价对象为中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园 1 期 11 幢 1502 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 06 月 16 日的询价结果如下：

建筑面积：141.67 平方米

标的物单价：7,867 元/m²

标的物总价：1,114,518 元，大写金额人民币壹佰壹拾壹万肆仟伍佰壹拾捌元整。

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)
中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园 1 期 11 幢 1502 房产	141.67	7,867	1,114,518

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 16 日起至 2023 年 06 月 15 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

二〇二二年六月十六日

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	中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园 1 期 11 幢 1502 房
权利人	彭盛珍
权利人占有份额	全部
共有人情况	权利人单独所有，无共有权利人
权证编号	国（2014）易 0200219，粤房地权证中府字第 0214032177 号
权证编号类型	不动产权证号（土地证号、房产证号）
建筑面积 （平方米）	141.67
专有/套内建筑面积 （平方米）	113.39
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：权属资料未有记载
	土地使用年限起始日期：权属资料未有记载
	土地使用年限终止日期：2073 年 5 月 25 日
房屋规划用途	住宅
房屋证载总层数	16

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	16
	房屋所在层	15
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	西南
	房屋朝向的种类	采光朝向
	室内格局	4室2厅2卫1厨房2阳台(管家提供)
	装修情况	有装修
	使用现状	有人居住
	改建情况	不详
	租赁情况	不详
	欠费情况	截止至2022年6月14日,共欠物业费436.71元
标的物调查 物业信息	小区名称	碧桂园锦绣东方
	开发商	中山市碧翠房地产开发有限公司
	建成时间	约2011年(物业提供)
	物业管理	中山晟汇物业管理有限公司
以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《房产现调表》		
标的物调查 周边环境	交通	锦绣东方西门公交站、同乐东路东公交站、东福园公交站、康盛路口公交站
	医疗	将军社区卫生服务站、黄圃镇文明社区卫生服务站-中医骨科、中糖门诊
	生活	FairPrice 连锁超市(南头店)、源顺超市、华润万家(锦绣东方家园店)
	教育	浔心小学、南头镇将军小学、南头镇升辉小学

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

本次询价对象为中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园 1 期 11 幢 1502 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 06 月 16 日的询价结果如下：

建筑面积：141.67 平方米

标的物单价：7,867 元/m²

标的物总价：1,114,518 元，大写金额人民币壹佰壹拾壹万肆仟伍佰壹拾捌元整。

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)
中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园 1 期 11 幢 1502 房产	141.67	7,867	1,114,518

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 16 日起至 2023 年 06 月 15 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。

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 00435 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2022)粤 0111 执 2381 号申请执行人陈树坚与被执行人彭盛珍执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人彭盛珍名下位于中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园 1 期 11 幢 1502 房产进行市价房查询。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
二〇二二年六月十四日

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



小区名字



小区周边环境



小区内部环境



小区内部环境

	
<p>楼宇外观</p>	<p>楼宇入口</p>
	
<p>楼宇行政地址（信箱）</p>	<p>入户门口及房号</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)

中山市不动产登记资料查询结果



2022030700009

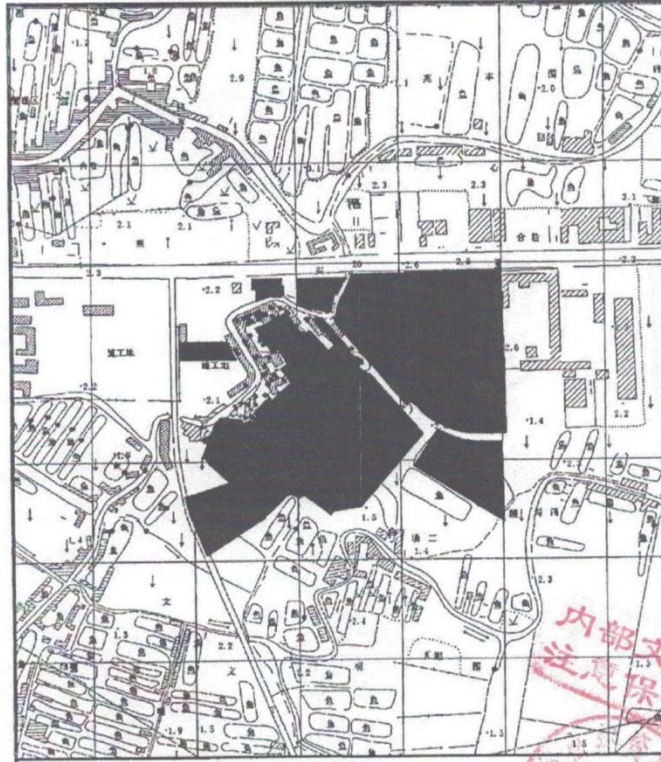
土地面积单位: 平方米 房屋面积单位: 平方米

权利人	彭盛珍			不动产单元号	44200011204G800910F00130012					
证件种类	身份证	证件号码	510212196512025847							
房地坐落	中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园1期11幢1502房									
不动产权证书号 (土地证号、房产证号)	国(2014)易0200219, 粤房地权证中府字第0214032177号									
房产登记字号	2014-易0200219									
不动产权证号						备案合同号				
土地信息	土地使用面积	26.16	独用土地面积		分摊土地面积		土地用途	城镇住宅用地		
	土地使用性质	出让	土地权属性质	国有	登记时间	2014-04-30	使用期限	2073-05-25		
房屋信息	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权								
	建筑面积	141.67	专有建筑面积	113.39	分摊建筑面积	28.28	规划用途	住宅		
	房屋性质	市场化商品房		房屋结构	钢筋混凝土结构			登记时间	2014-04-30	
	共有情况	单独所有		占有份额				权属状态	现房	
	房屋所有权取得方式	购买						产价(万元)		
附记	原批准房屋用途: 规划用途为住宅(以下空白)									
抵押信息										
抵押权人	不动产类型	抵押方式	抵押担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起 止	抵押登记/注 册时间	不动产登记证明号	权属状态	担保范围	是否禁止转 让	附记
中山农村商业银行股份有 限公司南头支行	土地和房屋	最高额抵押	65.170000	2015-07-02起 2017-03-27止	2015-07-02/ 2017-03-27	粤房地权证中府字第 0115012561号	历史			026-2015-02922- 3-292629
中山农村商业银行股份有 限公司南头支行	土地和房屋	最高额抵押	370.479000	2017-03-29起 2020-01-14止	2017-03-29/ 2020-01-14	粤(2017)中山南不动产 证字第0928741号	历史			026-2017-02821- 3-185017
查封信息										
申请执行入	不动产类型	查封文号	查封登记时间	查封机关	查封类型	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
陈树坚	土地和房屋	(2020)粤0111执 保282号	2020-11-05	广州市白云区 人民法院	查封				现房	
异议信息										
异议申请人	不动产类型									登记状态
经办人:										
打印时间:	2022-03-07 08:35:54									

说明: 1. 本查询结果的申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成的法律后果, 自行承担。 2. 本查询结果的申请人及持有人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 不得擅自泄露或不正当使用。

查询申请人: 许焕军

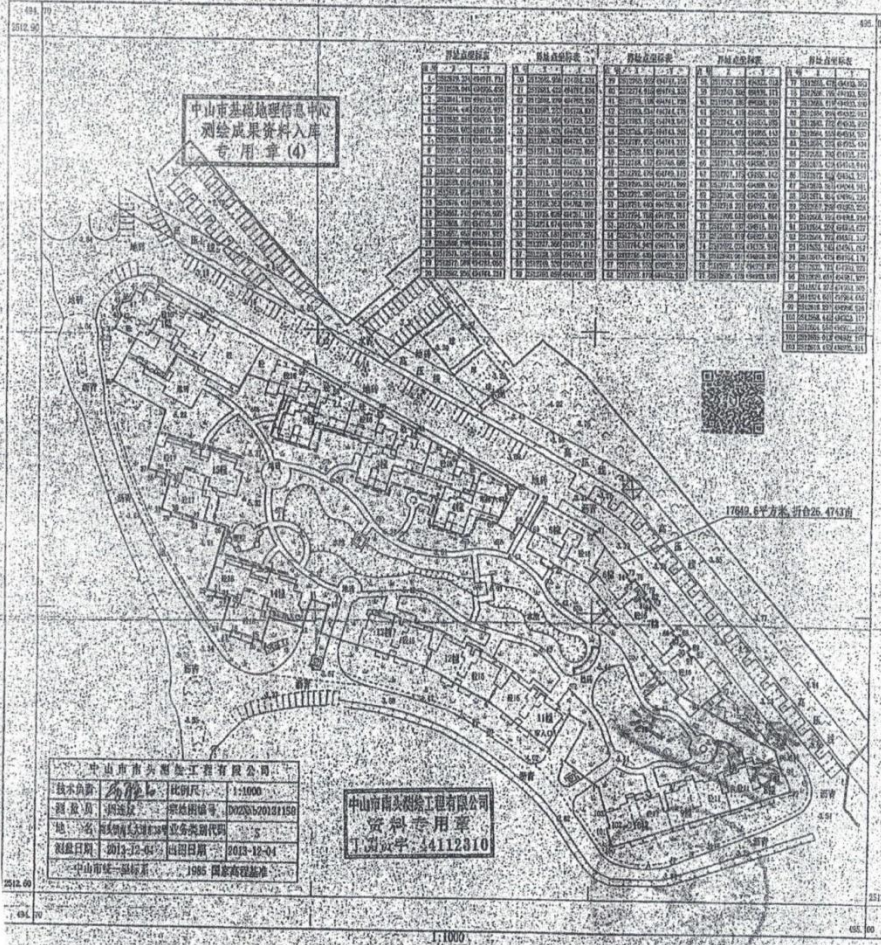
中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园一期11幢1502房用地示意图



中山市基础地理信息中心

用地单位	中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园一期11幢1502房	比例尺	1:10000
宗地图纸编号	 *DQZMWE20131150*	用地面积	17649.6平方米
房产图纸编号	 *F02MWE20131150*	制图	2013-12-06 中山市基础地理信息中心
		作业	李君
		检查	资料室用章(1)

中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园一期11幢1502房用地图
2512.60 - 494.70



中山市基础地理信息中心
测绘成果资料入库
专用章 (4)


中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园一期11幢1502房用地图
技术负责: 李俊 比例尺: 1:1000
制图: 李俊 测绘资质号: 00200670181158
地址: 中山市南头镇南头大道东38号 业务咨询代码: 5
制图日期: 2013-12-04 出图日期: 2013-12-04
中山市统一图例表: 1985 国家高程基准

中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园一期11幢1502房用地图
资料专用章
图号: 44112310

17649.6平方米,折合26.473亩

中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园1期11幢1502房产

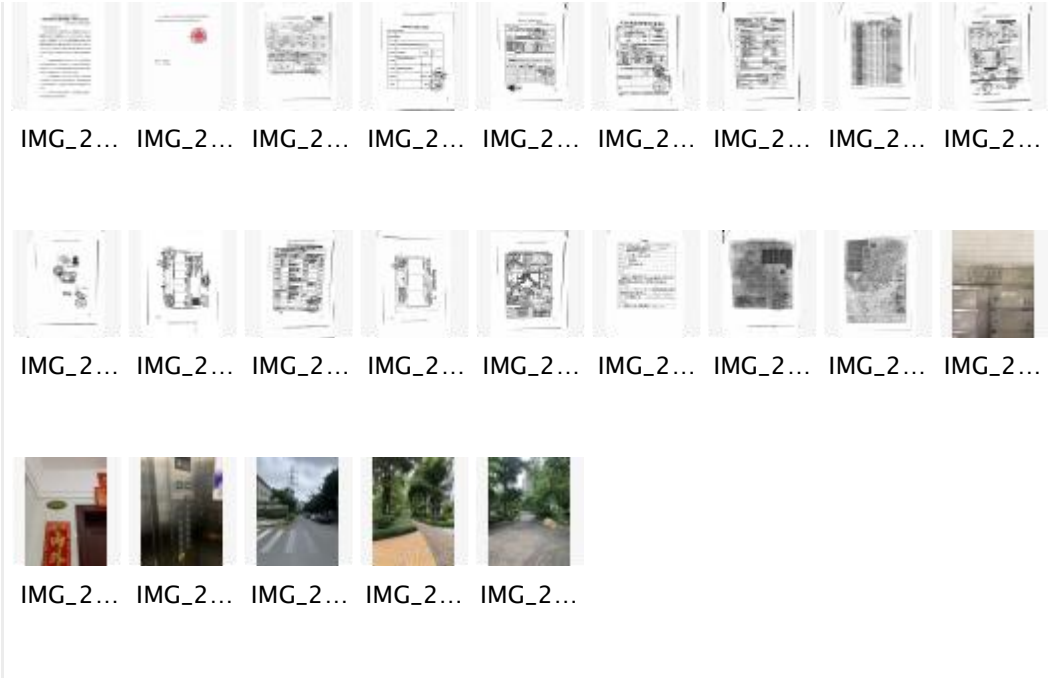
外勤工作区 · 房产现调表 | 创建于 今天 12:35

标的物名称	中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园1期11幢1502房产
标的物名称 (关联案源表)	■中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园1期11幢1502房产市场化商品房(2022)粤0111执23
调查人员	
执行人	
法院所在城市	■广州
要求完成时间	📅 2022-06-14 00:00
调查完成时间	
需求提交日期	📅 2022-06-14
标的物数量 (相同楼宇)	1
权属人	彭盛珍
房产证号	0214032177
建筑面积	141.6700
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 <input checked="" type="checkbox"/> 否
确址说明	行政地址门牌号
标的座落	碧桂园锦绣东方
地址是否发生变更	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
更改后的现地址	
标的所在楼层	15
标的总楼层	16
是否复式	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否有电梯	是 否
标的所在楼层梯户情况	2电梯2户
能否入户	是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	

骆 上传于
外置法院 白云法院
2022年06月14日
12:42:57

备注	
是否有人占有使用	是 否
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	4室2厅2卫1厨房2阳台(管家提供)
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
标的楼盘开发商	中山市碧翠房地产开发有限公司
物业公司名称	中山晟汇物业管理有限公司
物业电话	0760-22513308
楼龄	约11年(物业提供)
物业收费标准	1.50元/平方米/月
物业管理费拖欠金额及时间	截止2022.6.14 , 物业费共欠436.71元
水电、燃气、维修基金等费用拖欠金额及时间	无
其它拖欠费用金额及时间	无
欠费信息来源	物业管理处
对口学位(小学)	南头镇将军小学
标的物或附近同类型房产售价及数据来源	约9000元/m ² , 中介数据
附近同类房产租金水平及数据来源	约2500元/月
查册表、委托书和其它	

照片



现场情况综述

1.标的位于碧桂园锦绣东方，小区较大，环境卫生较好。
 2.敲门标的无人在家，根据管家所述，标的是被执行人居住，不过近期没见到被执行人，之前联系的号码现在是空号了。

是否需要做笔录

是 否

标的物照片



外勤备注