

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：增城市（现广州市增城区）荔城街沙园中路2号803房
产

执行案号：（2022）粤0111执1366号

询价编号：（2022）粤询价第00105号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022年07月19日



询价结果

本次询价对象为增城市（现广州市增城区）荔城街沙园中路 2 号 803 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 07 月 19 日的询价结果如下：

建筑面积：132.4 平方米

标的物单价：9,497 元/m²

标的物总价：1,257,403 元，大写金额人民币壹佰贰拾伍万柒仟肆佰零叁元整。

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)
增城市（现广州市增城区） 荔城街沙园中路 2 号 803 房 产	132.4	9,497	1,257,403

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 07 月 19 日起至 2023 年 07 月 18 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

二〇二二年七月十九日

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	增城市（现广州市增城区）荔城街沙园中路2号803房产
权利人	何致康
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	增商字第10027718号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	132.4
专有/套内建筑面积 （平方米）	120.82
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：转让
	使用期限：70年
	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：2064年2月13日
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	8
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	南
	房屋朝向的种类	门口朝向
	室内格局	3房1厅1卫
	装修情况	不详
	使用现状	有人居住
	改建情况	不详
	租赁情况	不详
	欠费情况	不详
标的物调查 物业信息	小区名称	不详
	开发商	无
	建成时间	1995年
	物业管理	无物业
标的物调查 周边环境	交通	富鹏市场东公交站、富鹏市场北公交站、沙园路口公交站
	医疗	任立中西医结合门诊、国洪医院、广州市增城区妇幼保健院 广州市增城区荔城街社区卫生服务中心
	生活	傲园百货 和谐生活超市、乐嘉家超市、挂绿广场
	教育	英才小学、增城中学附属英华学校、富鹏小学、荔城街城丰小学
以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《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

本次询价对象为增城市（现广州市增城区）荔城街沙园中路 2 号 803 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 07 月 19 日的询价结果如下：

建筑面积：132.4 平方米

标的物单价：9,497 元/m²

标的物总价：1,257,403 元，大写金额人民币壹佰贰拾伍万柒仟肆佰零叁元整。

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)
增城市（现广州市增城区） 荔城街沙园中路 2 号 803 房 产	132.4	9,497	1,257,403

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 07 月 19 日起至 2023 年 07 月 18 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“增城市（现广州市增城区）荔城街沙园中路2号803房产”；据委托人提供的照片显示，楼宇行政地址为“沙园中路2号楼”，楼宇栋号为“5”，入户门口无房号；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 00544 号

北京京东世纪贸易有限公司:

本院立案执行的(2022)粤 0111 执 1366 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何致康执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人何致康名下位于增城市荔城街沙园中路 2 号 803 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,参考拍卖辅助机构广东同伦拍拍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
二〇二二年七月十一日

联系人: 杨法官
电 话: 83008096

2、标的物位置图



备注：上图由委托人提供，具体位置由现调机构标记。

3、标的物及周边环境照片

	
<p>小区门口</p>	<p>小区周边环境</p>
	
<p>小区内部环境</p>	<p>楼宇外观</p>

	
<p>楼宇入口</p>	<p>楼宇行政地址</p>
	
<p>楼宇栋号</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)



广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440183001015GB00367F00010008

坐落:增城市荔城街沙园中路2号803房

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记号: 14 登记 00055724	权属状态: 现势
不动产权证号: 增商字第 10027718 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 132.4 平方米
权利性质: 国有土地	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始):	不动产使用期限(终止): 2064-02-13
登记时间: 2014-04-02	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440183001015GB00367	
	宗地面积: 310.6112	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: 巷 9M	宗地四至-南: 巷 6M
	宗地四至-西: 路	宗地四至-北: 巷 10M
	等级: 十类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 无
	建筑密度: 0.100000001490116	建筑限高: 99

房地状况	登记类型: (持证登记) 存量房转移登记	登记原因: (持证登记) 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: 13 平方米/299.25 平方米	幢占地面积/建基面积: 310.611 平方米 /
	建筑面积: 132.4 平方米	专有建筑面积: 120.8200 平方米
	分摊建筑面积: 11.5800 平方米	总层数: 8
	所在层: 8	房屋性质: 商品房
	竣工时间: 1995-01-01 00:00:00	房地产交易价格: 29.10 万元

权利人登记信息	
不动产权证书号: 增商字第 10027718 号	
权利人: 何致康	共有部分: 全部 共有方式: 单独所有
证件种类: 居民身份证	证件号: 440183199002224016 性别: 男
所有权取得方式: 购买 地区: 中华人民共和国	

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: UE9ZizHUF6TgURsB2 校对入: 查册时间: 2022-01-26 09:05:48

申请人: 广州市白云区人民法院 黄游莹 杨泽林 查询目的: 办案 查册流水号: 20220126AALQ

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:440183001015GB00367F00010008
 坐落:增城市荔城街沙园中路2号803房

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记: 1、土地使用权年限:住宅70年,至2064年02月13日止。 2、原证编号:00019945。 3、纳税情况:已税。 4、土地使用权取得方式:转让。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息: 办案状态:否

抵押权登记信息

抵押权人	中国工商银行股份有限公司 广州越秀支行	权属状态	现势
抵押人	何致康	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	132.4平方米	权利价值	92.018万元
登记时间	2014-04-18	债权数额	人民币62万元
抵押设立时间	2014-04-14	存续期限	
债务履行起始时间	2014-04-11	债务履行结束时	
注销时间		他项案号	14登记00050494
不动产登记证明号/他项 证号	8021348	注销案号	
附记	该宗房地产担保何致康申请抵押借款人民币		



查封登记信息

查封机关	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	2020-08-19
查封类型	查封	查封文件	(2020)粤0111执保1974号协助执行通知书和裁定

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日的使用,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:UE9ZizHUF6TgURsB2 校对入: 查册时间:2022-01-26 09:05:48

申请入:广州市白云区人民法院 黄游莹 杨泽林 查询目的:办案 查册流水

号:20220126AALQ

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：440183001015GB00367F00010008

坐落：增城市荔城街沙园中路2号803房

查封文号	(2020)粤0111执保1974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			
解封文件			
查封起始时间	2020-08-19	查封结束时间	2020-08-18
附记			

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：UE9ZizHUF6TgURsB2 校对入： 查册时间：2022-01-26 09:05:48

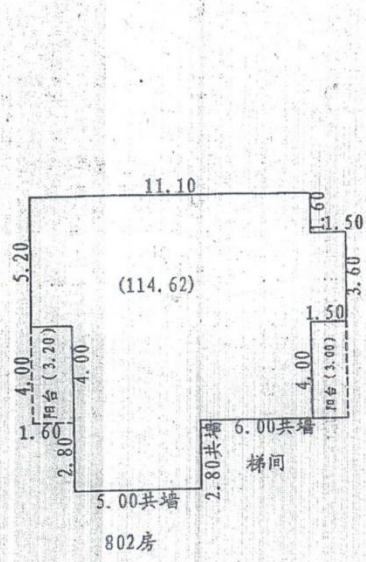
申请人：广州市白云区人民法院 黄游莹 杨泽林 查询目的：办案 查册流水号：20220126AALQ

查询内容：登记 抵押 查封

用章

附图

房屋座落 荔城街沙园中路2号803房 产权人



四墙界址	建筑占地		建筑面积		
	四至	东墙	南墙	西墙	北墙
	墙属	自墙和共墙	共墙	自墙	自墙
	邻居有无异议				