

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市荔湾区西华路一号之五 806 房产

执行案号：（2022）粤 0111 执恢 519 号

询价编号：（2022）粤询字第 0118 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022 年 08 月 22 日



询价结果

本次询价对象为广州市荔湾区西华路一号之五 806 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 08 月 22 日的询价结果如下：

建筑面积：55.0245 平方米

标的物单价：26,472 元/m²

标的物总价：1,456,609 元，大写金额人民币壹佰肆拾伍万陆仟陆佰零玖元整。

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)
广州市荔湾区西华路一号之五 806 房产	55.0245	26,472	1,456,609

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 22 日起至 2023 年 08 月 21 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

二〇二二年八月二十二日

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	荔湾区西华路一号之五 806 房
权利人	叶骐嘉
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（2017）广州市不动产权第 05227052 号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	55.0245
专有/套内建筑面积 （平方米）	49.189
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：权属资料未有记载
	使用期限：70 年
	土地使用年限起始日期：2017 年 11 月 20 日
	土地使用年限终止日期：权属资料未有记载
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	无
	房屋朝向	西南
	房屋朝向的种类	门口朝向
	室内格局	不详
	装修情况	不详
	使用现状	无人居住
	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	非小区
	开发商	不详
	建成时间	不详
	物业管理	无物业
标的物调查 周边环境	交通	西场(地铁 5 号线)、西村(地铁 5 号线)、西门口(地铁 1 号线)、彩虹桥站(公交站)、西华路尾总站(公交站)、西苑站(公交站)
	医疗	荔湾区彩虹街社区卫生服务中心、广州市中医药示范社区卫生服务中心
	生活	曾鲜生生活生鲜超市
	教育	培贤教育(广雅东校区)、广州市博尔雅教育
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

本次询价对象为广州市荔湾区西华路一号之五 806 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 08 月 22 日的询价结果如下：

建筑面积：55.0245 平方米

标的物单价：26,472 元/m²

标的物总价：1,456,609 元，大写金额人民币壹佰肆拾伍万陆仟陆佰零玖元整。

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)
广州市荔湾区西华路一号之五 806 房产	55.0245	26,472	1,456,609

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 22 日起至 2023 年 08 月 21 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 00666 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 519 号申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行与被执行人叶骐嘉执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人叶骐嘉名下位于广州市荔湾区西华路一号之五 806 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
二〇二二年八月十七日

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>周边环境</p>	<p>楼宇外观</p>
	
<p>楼宇入口</p>	<p>楼宇行政地址</p>

	
<p>楼宇情况</p>	<p>楼宇情况</p>
	
<p>入户门口</p>	<p>入户房号</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)



评价二维码

不动产登记查册表

产别：
房产地址：荔湾区西华路 号 号
房产登记号：2017登记字602223号

图：2211		地号：193	
区段地号：			
四至	东至：	南至：	西至：
四墙	东墙：	南墙：	西墙：
土地性质：国有		住宅	
其中住宅建筑面积：平方米		其中套内建筑面积：49.189 平方米	
使用土地面积：平方米		建筑面积：55.0245 平方米	
共用地面积：897.84 平方米		分摊建筑面积：6.4355 平方米	
建基面积：平方米		预售证号：号	
自用面积：平方米		土地登记字号：十字号	
土地使用权取得方式(土地使用权整理)		土地使用年限：详见附记	
土地使用证号：穗地证字第号		共有情况：单独所有	
交易日期：		权属证号：	
币种号：人民币		交易价格：1650000	
交易部位：全部		预售契约号：	
房屋性质：——		规划用途：住宅	
登记时间：2017-11-30		层数：8	
结构：钢筋混凝土结构			
结构层数：		建筑时间：	
使用性质：		竣工时间：	

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0011729 校对对： 查册时间：2020-01-13 10:25:21
查询单位：广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号：穗云法执148 穗云法执179
查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

113

产别：
房产登记号：2017登记字第6022236号
房产地址：荔湾区西华路一号之五806房

不动产国土坐落：	
不动产单元号：440103009001000020000000090	不动产使用年限：
不动产国土用途：	不动产宗地面积：
不动产使用期限（起始）：	不动产使用期限（终止）：
不动产权利类型：1510004	

不动产权证书号：粤(2017)广州市不动产权第05227052号	
产权人：叶琪嘉	占有部分：全部(权属人)
契证类型：	权证号码：号
房屋所有权性质：	所有权来历：
房屋所有权取得方式：购买	取得情况：

登记附注：
 *此共用土地面积由权属人共同
 *根据穗府办函[2017]65号文，自房屋交付一年后后方可转让或办理析产手续，从2017年11月30日起。
 *已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2017年11月20日起

来函摘要

* 司法类型：查封 查封时效：2019-10-24到2022-10-23
 执行明细：查封该业的10%产权份额
 馆收件号：20198304...
 来函单位：广州市荔湾区人民法院
【来函文件】
 收件日期：2019-10-24 案卷号：0915317
 (2019)粤0103执保968号协助执行通知书一份
 (2019)粤0103财保107号协助执行通知书一份

* 司法类型：查封
 执行明细：查封该业(已查封) 查封期限从2020年1月7日至2023年1月6日止(轮候查封的自转为正式查封之日起)
 馆收件号：20200096
 来函单位：广州市白云区人民法院
【来函文件】
 收件日期：2020-01-07 案卷号：202000160
 (2020)粤0111执8号协助执行通知书及执行裁定书各一份

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0041729 校对对： 查册时间：2020-01-13 10:25:21
 查询单位：广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号：穗云法执148 穗云法执179
 查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

114 114

产别：
房产地址：荔湾区西华路一号之五806房
房产登记号：2017登记字6022236号

他项权利摘要			
房屋座落	荔湾区西华路一号之五806房		
权利人	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	55.62	权利价值	
登记时间	2017-11-30	债权数额	人民币1070000
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2017登记6022236
他项证号		涂销案号	
不动产登记证明号：粤(2017)广州市不动产权证明第05210175号			
不动产单元号：440103009001GB002010680090		不动产义务人：叶骥嘉	
不动产抵押方式：			

<<<本页结束>>>
<<<报表结束>>>

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0011729

校对：

查册时间：2020-01-13 10:25:21

查询单位：广州市白云区人民法院 杨廷林 方国柱 工作证号：穗云法执148 穗云法执179

查询内容：登记 抵押 查封

本案仅供广州市白云区人民法院 杨廷林 方国柱 工作证号：穗云法执148 穗云法执179
 国雄 办案参考
 9716383890833 810172069 16100

复制自[2017登记字6022236号]档案 复制人:白云法院 杨泽林 方国雄 148.179 复制时间:2020-01-13 10:33:36

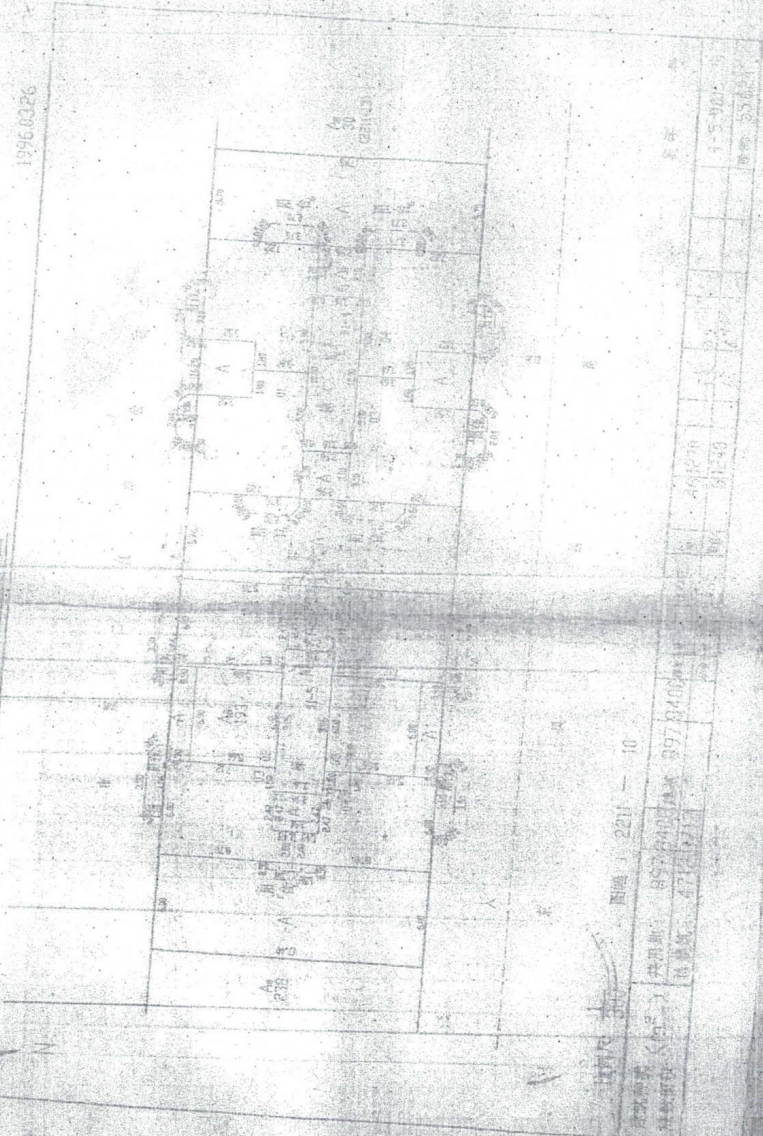
复印件



不动产单元号
440103009001
GB00020
F00050090

房地产权证

1996.03.28



图例 2011-10

产权证号: 897243334
房屋坐落: 4712271

层数	1-5层
用途	商业
面积	358.21