

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房的房
产

执行案号：（2022）粤 0111 执 2198 号

询价编号：（2022）粤询价第 0093 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022 年 06 月 24 日



询价结果

本次询价对象为广州市白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房的房产。

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 24 日的询价结果如下：

建筑面积：111.9312 平方米

标的物单价：15,729 元/m²

标的物总价：1,760,566 元，大写金额人民币壹佰柒拾陆万零伍佰陆拾陆元整。

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)
广州市白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房的房产	111.9312	15,729	1,760,566

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 24 日起至 2023 年 06 月 23 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

二〇二二年六月二十四日

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	白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房
权利人	潘健明
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	粤（2018）广州市不动产权第 04210499 号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	111.9312
专有/套内建筑面积 （平方米）	102.3979
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：1994 年 12 月 31 日
	土地使用年限终止日期：2064 年 12 月 31 日
房屋规划用途	住宅
房屋证载总层数	9

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	共 9 层
	房屋所在层	8
	有无钥匙	无
	电梯情况	无电梯，一梯两户
	房屋朝向	门口朝南向，房间阳台朝北向，厨房生活阳台朝西向
	房屋朝向的种类	门口朝向，阳台朝向
	室内格局	三室一厅两阳台一厨一卫（参考 702 房）
	装修情况	有装修
	使用现状	有租户居住
	改建情况	不详
	租赁情况	有租户居住
	欠费情况	6 月份未缴费用：89 元
标的物调查 物业信息	小区名称	罗冲围公安宿舍
	开发商	单位自建
	建成时间	约 1999 年建成
	物业管理	小区无物业（小区相关事务由小区家委会办公室管理）
标的物调查 周边环境	交通	地铁：同德站、鹅掌坦站、上步站、沙贝站 公交：松北、东旺市场、同康路
	医疗	白云区松洲街社区卫生服务中心、广州丰国医院、广州中医药大学金沙洲医院、广州市中医医院（同德围分院）
	生活	松北体育会、罗冲围乒乓球俱乐部、ume 国际影城、景旺平价超市、福家超市（松北上村路店）
	教育	广州大学纺织服装学院、广东华侨中学（金沙洲校区）、新苗学校、松溪小学
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

本次询价对象为广州市白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房的房产。

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 24 日的询价结果如下：

建筑面积：111.9312 平方米

标的物单价：15,729 元/m²

标的物总价：1,760,566 元，大写金额人民币壹佰柒拾陆万零伍佰陆拾陆元整。

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)
广州市白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房的房产	111.9312	15,729	1,760,566

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 24 日起至 2023 年 06 月 23 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 00477 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执 2198 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潘健明执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人潘健明名下位于广州市白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房的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：

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
二〇二二年六月二十三日

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



楼宇行政地址



小区周边环境



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</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)

广州市不动产登记查册表

不动产单元号: 440111003006GB00013F00010054

坐落: 白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2018 登记 10098515	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 04210499 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 111.9312 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限: 70
不动产使用期限(起始): 1994-12-31	不动产使用期限(终止): 2064-12-31
登记时间: 2018-06-29	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111003006GB00013	
	宗地面积: 2430	用途: 住宅
	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: /1605.6428 平方米	幢占地面积/建基面积: 738.284 平方米/738.2852 平方米
	建筑面积: 111.9312 平方米	专有建筑面积: 102.3979 平方米
	分摊建筑面积: 9.5333 平方米	总层数: 9
	所在层:	房屋性质: 其它
	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 04210499 号		
权利人: 潘健明	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 购买		

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

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: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对对: 查册时间: 2022-02-24 14:30:05

申请人: 广州市白云区区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目的:

的: 办案 查册流水号: 20220224RAFQ

本表由不动产登记系统自动生成

1/3

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440111003006GB00013F00013054

坐落：白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房

*此共用土地面积由权属人共同使用。

*已收取国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 1994 年 12 月 31 日起。

*其中 2.3979 平方米免收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 1994 年 12 月 31 日起。

*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 6 月 29 日起。

*2020 年 02 月 28 日核准登记，2020 登记字 1008732 号(罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房)存案。(已核准登记)

*2020 年 02 月 28 日潘健明 中银消费金融有限公司申请持房产证抵押(含涂销再抵押 2020 登记字 1008732 号(罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房)存案。(已正式收件)

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	潘健明	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	111.9312 平方米	权利价值	1
登记时间	2018-06-29	债权数额	人民币 152 万元整
抵押设立时间		存续期限	查询专用章
债务履行起始时间	2018-06-04	债务履行结束时间	2048-06-04 -5
注销时间		他项案号	2018 登记 10008515
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产证明第 04203782 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	22 登记 10007673	查封登记时间	2022-02-18
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2022)粤 0111 执 2198 号	查封期限(月)	36

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入造成损失的，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：UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入： 查册时间：2022-02-24 14:30:05

申请人：广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目

的：办案 查册流水号：20220224RAFQ

查询内容：登记 抵押 查封

2/3

广州市不动产登记查册表

不动产单元号: 440111003006GB00013F00010054

坐落: 白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 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	2022-02-18	查封结束时间	2025-02-17
附记	查封该业。		

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: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2022-02-24 14:30:05

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20220224RAFQ

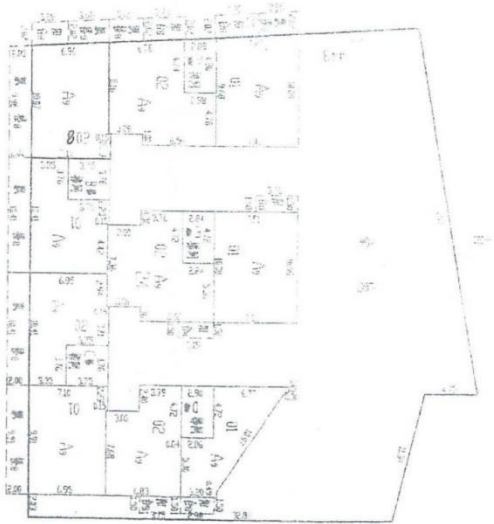
查询内容: 登记 抵押 查封

3/3

房屋平面图

房地产平面图

图号: 0293



不动产单元号
440111003006
0800013
F00010054

比例尺: 1:400

309 图 10 楼 24 层号

字 号

建筑种类	共用地: 1603.6123	门牌 44888	39	715.349	24层楼	33333	套内建筑	面积	102.3979
总建筑面积	736.9852	栋号	274350	16.6359			单元总建筑面积	111.9412	
总建筑面积 (m ²)	736.9852	栋号	16.6359				面积	111.9412	

广州中房房产测绘有限公司 1999 49 21#

白云法院标的物调查信息表

标的名称及面积	广州市白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房 111.9312 平方米	
标的物调查基本情况	房屋实际总层数	共 9 层
	房屋所在层	8
	有无钥匙	/
	电梯情况	无电梯，一梯两户
	房屋朝向	门口朝南向
	房屋朝向的种类(门口/阳台)	房间阳台朝北向，厨房生活阳台朝西向
	室内格局	三室一厅两个阳台一厨一卫（参考 702 房）
	装修情况	有装修
	使用现状	有租户居住
	改建情况	不详
	租赁情况	有租户居住，高先生：
	欠费情况	6 月份未缴费用：89 元
标的物调查物业信息	小区名称	罗冲围公安宿舍
	开发商	单位自建
	建成时间	约 1999 年建成
	物业管理	办公室邱先生联系电话
标的物调查周边环境	交通	地铁：同德站，鹅掌坦站，上步站，沙贝站， 公交：松北(198B 路;198a 路;212 路;259 路;521 路;521 路班车;527 路 东旺市场(198B 路;198a 路;259 路;521 路;521 路班车;527 路 同康路(212 路;729b 路;夜 76 路)
	医疗	白云区松洲街社区卫生服务中心，广州丰国医院 广州中医药大学金沙洲医院，广州市中医医院(同德围分院)广州益寿医院，广东省妇幼保健院(越秀院区)，广州军区广州总医院，广州中医药大学第一附属医院，广州玛莱妇产医院，白云区金沙街社区卫生服务中心，广济医疗门诊部，广州市白云区妇幼保健院，广州市第一人民医院

	<p style="text-align: center;">生活</p>	<p>松北体育会，罗冲围乒乓球俱乐部，ume 国际影城 景旺平价超市，福家超市(松北上村路店) 嘉旺超市(松北上村路店) 东旺食品综合批发市场， 槎龙果品市场，白云松南摩托车配件批发市场，盈 亿国际鞋服，南约综合市场，永旺超市</p>
	<p style="text-align: center;">教育</p>	<p>广州大学纺织服装学院，广东华侨中学(金沙洲校 区)，新苗学校，松溪小学，博思幼儿园，同心小学， 广州市白云区明德中学，广东广雅中学，螺涌小学， 广州市协和中学，松洲街保儿乐幼儿园，</p>
<p>标的物或附近同类型房产售价及数据来源：6月二手房均价 9211 元/平米 数据来源安居客</p>		
<p>权属登记地址：广州市白云区罗冲围松北社前路 48 号 B 梯 802 房 现场门牌：白云区罗冲围松北社前路 48-1 号 B 梯 802 房（罗冲围公安宿舍） 确址依据：现场与办公室人员唐先生核对业主信息一致（现场地址与权属登记不一致时，说明确址依据）</p>		
<p>备注：1、办公室人员唐先生称该小区无物业，只有家委会，平常小区琐事都是办公室人员在管。并称该房已租出去了。唐先生称该房业主买了之后无入住，基本处于出租状态。且前年便有听说该房要被法院拍卖。 2、与租户高先生通过电话沟通得知该房是租给员工当宿舍的，前年 11 月份跟办公室租的，一直未与房东有直接联系，每月房租 2100 元，无租赁合同只口头约定。 3、参考 702 房，702 邻居介绍 702 房格局三室一厅一卫一厨二阳台，不清楚 802 是否改建。 本表按照现场调查情况填写。</p>		