

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市白云区同泰路春风街 3 号 201 房

执行案号：（2022）粤 0111 执 7689 号

询价编号：（2022）粤询字第 0128 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022 年 09 月 29 日



询价结果

本次询价对象为广州市白云区同泰路春风街3号201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09月29日的询价结果如下：

建筑面积：135.3976 平方米

标的物单价：25,205 元/m²

标的物总价：3,412,697 元，大写金额人民币叁佰肆拾壹万贰仟陆佰玖拾柒元整元整。

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) |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| 广州市白云区同泰路春风街 3号201房 | 135.3976 | 25,205 | 3,412,697 |

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09月29日起至2023年09月28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

二〇二二年九月二十九日

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 | 白云区同泰路春风街 3 号 201 房 |
| 权利人 | 张洪 |
| 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（2019）广州市不动产权第 04212154 号 |
| 权证编号类型 | 不动产权证书号 |
| 建筑面积 （平方米） | 135.3976 |
| 专有/套内建筑面积 （平方米） | 113.2050 |
| 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：2000 年 7 月 4 日 |
| | 土地使用年限终止日期：2070 年 7 月 4 日 |
| 房屋规划用途 | 住宅 |
| 房屋证载总层数 | 7 |

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 | 7 |
| | 房屋所在层 | 2 |
| | 有无钥匙 | 无 |
| | 电梯情况 | 有 |
| | 房屋朝向 | 北向（根据 202 邻居介绍） |
| | 房屋朝向的种类 | 采光朝向 |
| | 室内格局 | 不详 |
| | 装修情况 | 有装修 |
| | 使用现状 | 无人使用 |
| | 改建情况 | 不详 |
| | 租赁情况 | 无出租 |
| | 欠费情况 | 自 2021 年 6 月至 2022 年 10 月共欠物业管理费 10270.77 元 |
| 标的物调查 物业信息 | 小区名称 | 春晖闲庭 |
| | 开发商 | 广州市春庭房地产开发公司 |
| | 建成时间 | 不详 |
| | 物业管理 | 广州市仁信物业管理有限公司 |
| 以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《标的物实地勘察情况表》 | | |
| 标的物调查 周边环境 | 交通 | 永泰新村公交站、颐和山庄公交站、永泰路口公交站、永泰地铁站 |
| | 医疗 | 永平街永泰新村社区卫生服务站、广东省工伤康复医院(白云院区)、广州市第八人民医院(嘉禾院区) |
| | 生活 | SCC 永乐荟、乐易超市(永康路店)、铭润智慧广场、白云永泰乒乓体育公园 |
| | 教育 | 永泰小学、颐和实验学校、广州市白云区育贤小学 |

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

本次询价对象为广州市白云区同泰路春风街 3 号 201 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 09 月 29 日的询价结果如下：

建筑面积：135.3976 平方米

标的物单价：25,205 元/m²

标的物总价：3,412,697 元，大写金额人民币叁佰肆拾壹万贰仟陆佰玖拾柒元整元整。

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) |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| 广州市白云区同泰路春风街 3 号 201 房 | 135.3976 | 25,205 | 3,412,697 |

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 09 月 29 日起至 2023 年 09 月 28 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“白云区同泰路春风街3号201房”；据委托人提供的照片显示，楼宇行政地址为“春风街3”，入户门口无房号；据现调机构反馈，现场与物业核对地址信息无误，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 00842 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执 7689 号申请执行人江西银行股份有限公司广州越秀支行与被执行人张洪执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人张洪名下位于广州市白云区同泰路春风街 3 号 201 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
二〇二二年九月二十九日

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

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>小区门口</p> | <p>周边环境</p> |
|  |  |
| <p>周边环境</p> | <p>内部环境</p> |



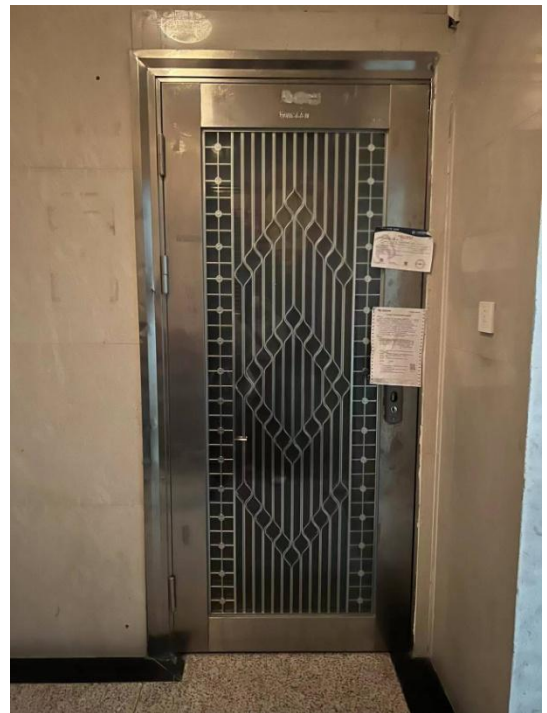
楼宇外观



楼宇入口



信报箱



入户门口

备注：以上照片来源于委托人

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:440111011003GB00067F00350015

坐落:白云区同泰路春风街3号201房



验证二维码

| 不动产自然状况登记信息 | |
|------------------------------------|-------------------------|
| 不动产登记字号: 2019 登记 10011996 | 权属状态: 现势 |
| 不动产权证号: 粤(2019)广州市不动产权第 04212154 号 | |
| 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 面积: 135.3976 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): 2000-07-04 | 不动产使用期限(终止): 2070-07-04 |
| 登记时间: 2019-09-05 | 注销时间: |

| | | |
|------|---------------------------|------------------|
| 宗地状况 | 宗地代码: 440111011003GB00067 | |
| | 宗地面积: 35452 | 用途: 住宅用地 |
| | 宗地四至-东: 空地 | 宗地四至-南: 路 |
| | 宗地四至-西: 山地 | 宗地四至-北: 山地 |
| | 等级: | 价格: 1143.2304 万元 |
| | 权利设定方式: 地表 | 容积率: 1.5 |
| | 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: /2637.0846 平方米 | 幢占地面积/建基面积: 2449.992 平方米 /2449.9924 平方米 |
| | 建筑面积: 135.3976 平方米 | 专有建筑面积: 113.2050 平方米 |
| | 分摊建筑面积: 22.1926 平方米 | 总层数: 7 |
| | 所在层: 2 | 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(2019)广州市不动产权第 04212154 号 | | |
| 权利人: 张洪 | 占有部分: 全部 | 共有方式: 单独所有 |
| 所有权取得方式: | | |

本案没有居住权登记信息数据!

说明:

1. 本表信息作为产权登记证明, 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: UE1jBQetSybz0JHRYI 校对入: 查册时间: 2022-09-01 10:06:04

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:

的: 办案 查册流水号: 20220901TPGQ

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：440111011003GB00067F00350015

坐落：白云区同泰路春风街3号201房

登记附记：

*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2000年07月04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2019年9月5日起。
*2019年11月19日核准登记，2019登记字1079890号(同泰路春风街3号201房)存案。(已核准登记)
*2019年11月19日张洪;中信银行股份有限公司广州分行申请持房产证抵押(含涂销再抵押)，2019登记字1079890号(同泰路春风街3号201房)存案。(已正式收件)
*2020年01月16日核准登记，2020登记字1004680号(同泰路春风街3号201房)存案。(已核准登记)
*2020年01月16日张洪;罗宗海申请持房产证抵押(含涂销再抵押)，2020登记字1004680号(同泰路春风街3号201房)存案。(已正式收件)
*2020年05月06日核准登记，2020登记字10004312号存案。
*2020年05月06日张洪;罗宗海申请涂销抵押(房产证和购房合同)，2020登记字10004312号(同泰路春风街3号201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 | 江西银行股份有限公司广州越秀支行 | 权属状态 | 现势 |
| 抵押人 | 张洪 | 抵押方式 | 最高额抵押 |
| 抵押范围(权利部位) | | | |
| 权利面积 | 135.3976平方米 | 权利价值 | |
| 登记时间 | 2020-12-22 | 债权数额 | 人民币310万元 |
| 最高债权额 | 人民币310万元 | 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 | 2020-12-22 | 存续期限 | |
| 债务履行起始时间 | 2020-12-21 | 债务履行结束时间 | 2023-12-21 |
| 注销时间 | | 他项案号 | 20登记01662935 |
| 不动产登记证明号 | 粤(2020)广州市不动产权证明第0420460号 | 注销案号 | |
| 附记 | | | |

说明：不动产登记资料

1. 本表信息作为查询证明，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“广州市不动产登记”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：UE1jBqetSybz0JHRYI 校对入： 查册时间：2022-09-01 10:06:04

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：20220901TPGQ

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：440111011003GB00067F00350015

坐落：白云区同泰路春风街3号201房

| 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 10021373 | 查封登记时间 | 2022-05-27 |
| 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 7689 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 | 2022-05-27 | 查封结束时间 | 2025-05-26 |
| 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！

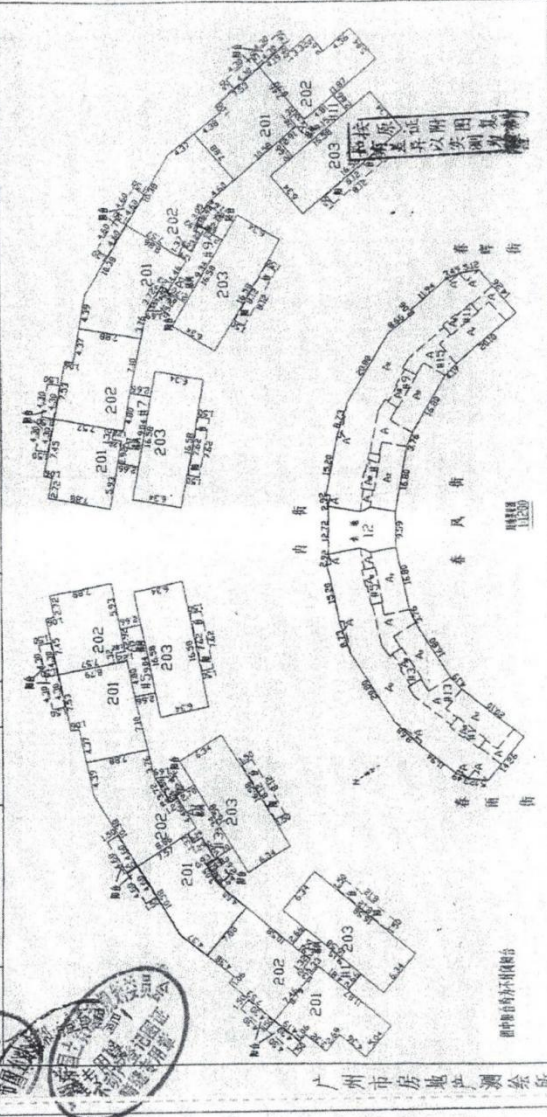


说明：不动产登记资料
1. 本表信息作为产权调查证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。
电脑查册人：UE1jBQetSybz0JHRYI 校对入： 查册时间：2022-09-01 10:06:04
申请人：广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目的：办案 查册流水号：20220901TPGQ
查询内容：登记 抵押 查封

房地产分户图

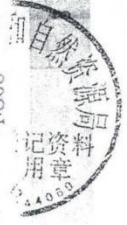
110107956

| | | | |
|-----------------|--------------------------|-------------|----------------------|
| 栋号 | 单元号 | 图幅地号 | 不动产权单元号 |
| 11-#15 <#3 201> | D4323-5-12 | 44011011003 | 0800047 |
| 套内建筑面积 | 2637.0846m ² | 建筑主体结构 A | 00350015 |
| 分摊面积 | 2449.9924m ² | 建筑层数 7 | |
| 共有分摊面积 | 19254.5234m ² | 所在层次 2 | |
| 单元总建筑面积 | 113.2050m ² | 其中 | |
| | 22.1926m ² | 封闭阳台 | 0.0000m ² |
| | 135.3976m ² | 不封闭阳台 | 1.4485m ² |



2005年3月2日 19

1:600



标的物实地勘察情况表

| | | | | | |
|---------------------|---|--|----------------------------|------|-----------------------|
| 标的物名称 | 广州市白云区同泰路春风街3号201房 | | | | |
| 标的物坐落 (小区/大厦等) | 春晖闲庭·春风阁 | | | | |
| 房产用途 | <input checked="" type="checkbox"/> 普通住宅 <input type="checkbox"/> 别墅 <input checked="" type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺 <input checked="" type="checkbox"/> 其它: | | | | |
| 房产所有权人 | 张洪 | 户型 | 三室二厅一厨二卫一阳台 (参考物业提供户型图) | | |
| 建筑面积 | 135.3976 | 楼龄 | 约2004年建成 | | |
| 标的所在楼层及 总楼层 | 共7层 位于第2层 | 门口朝向 | 南向 | 采光朝向 | 客厅阳台北向 (根据202邻居介绍) |
| 是否有电梯 | 是 | 几梯几户 | 1梯3户 | 装修情况 | 有装修 |
| 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 | 无出租 | | | |
| 室内情况 | 是否腾空 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input 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 | 无法入室查看, 暂不清楚室内情况 | | | |
| 物管情况调查 | 物业公司及电话 | 广州市仁信物业管理有限公司 春晖闲庭管理处: 61187001 | | | |
| | 开发商 | 广州市春庭房地产开发公司 | | | |
| | 标的物欠费情况 | 有欠费 自21年6月至22年10月共欠物业管理费: 10270.77元 | | | |
| 确址依据(门牌相符/物管或居住人确认) | 现场与物业核对地址信息无误 | | | | |
| 现场勘查说明 | <p>1 物业称该房子貌似有两个业主, 各自不让对方住, 闹了好久, 好像是业主张洪的亲戚, 闹得都报警了, 现在有好长时间不住人了</p> <p>2 现场观察标的大门有张贴停电通知单, 2022年7.18日前欠费7.06元。且大门门锁有拆装过的痕迹, 透过门缝可观察到室内一角, 桌面无任何装饰摆件, 无明显生活痕迹, 可判断无人居住。</p> <p>3 通过202-203邻居了解到从不曾遇到过该户有人进出, 不知道好像一直都无人居住, 因为没见到过所有不是很清楚。</p> | | | | |