

询价建议书

委托法院：广州市越秀区人民法院

询价对象：广州市天河区花城大道 53 号 B355 房

执行案号：（2021）粤 0104 执 28421 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价编号：20220104 粤询字第 0001 号

询价时点：2022 年 01 月 04 日



询价结果

本次询价对象为广州市天河区花城大道 53 号 B355 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 01 月 04 日的询价结果如下：

建筑面积：12.1 平方米

标的物总价：435,000 元，大写金额人民币肆拾叁万伍仟元整。

询价结果明细表

标的物	面积(㎡)	总价(元)
广州市天河区花城大道 53 号 B355 房	12.1	435,000

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 01 月 04 日起至 2023 年 01 月 03 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：本次询价结果的总价取整至个位。

京东大数据询价平台

二〇二二年一月四日

目 录

一、 标的物信息调查表.....	1
二、 计算方法.....	3
三、 询价结果.....	5
四、 特别说明.....	6
五、 附件.....	7
1、 标的物位置图.....	7
2、 周边配套地图.....	7
3、 标的物及周边环境照片.....	8
4、 委托人提供的相关资料(见下页)	9

一、标的物信息调查表

标的物名称	广州市天河区花城大道 53 号 B355 房
标的物权属登记情况	
标的物坐落	天河区花城大道 53 号 B355 房
权利人	文普忠
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（2018）广州市不动产权第 00914503 号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	12.1
专有/套内建筑面积 （平方米）	12.1
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：权属资料未有记载
房屋规划用途	车位
房屋证载总层数	45

标的物调查信息情况表		
标的物调查 基本情况	房屋实际总层数	地下三层
	房屋所在层	负三层
	电梯情况	有
	使用现状	有人使用
	租赁情况	向物业管理人员所了解，无租赁（具体情况以委托人核实为准）
	欠费情况	向物业管理人员所了解，不欠物业管理费用
标的物调查 物业信息	小区名称	高德公馆
	开发商	广州市明和实业有限公司
	建成时间	约 2008 年
	物业管理	雅生活物业服务有限公司
标的物调查 周边环境	交通	冼村路中公交站、猎德公交站、猎德地铁站、花城大道地铁站
	医疗	广州市泊恩门诊部(天河店)、广州市天河区冼村街社区卫生服务中心、广州市妇女儿童医疗中心
	生活	高德置地广场·冬广场(珠江东路店)、广州 K11 购物艺术中心、优托邦时光、珠江道商业广场
	教育	体育东路小学兴国学校、广州市天河中学(花城校区)、天河中学-猎德实验学校、广州市天河外国语学校

二、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。

三、询价结果

本次询价对象为广州市天河区花城大道 53 号 B355 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 01 月 04 日的询价结果如下：

建筑面积：12.1 平方米

标的物总价：435,000 元，大写金额人民币肆拾叁万伍仟元整。

询价结果明细表

标的物	面积(㎡)	总价(元)
广州市天河区花城大道 53 号 B355 房	12.1	435,000

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 01 月 04 日起至 2023 年 01 月 03 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：本次询价结果的总价取整至个位。

四、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。

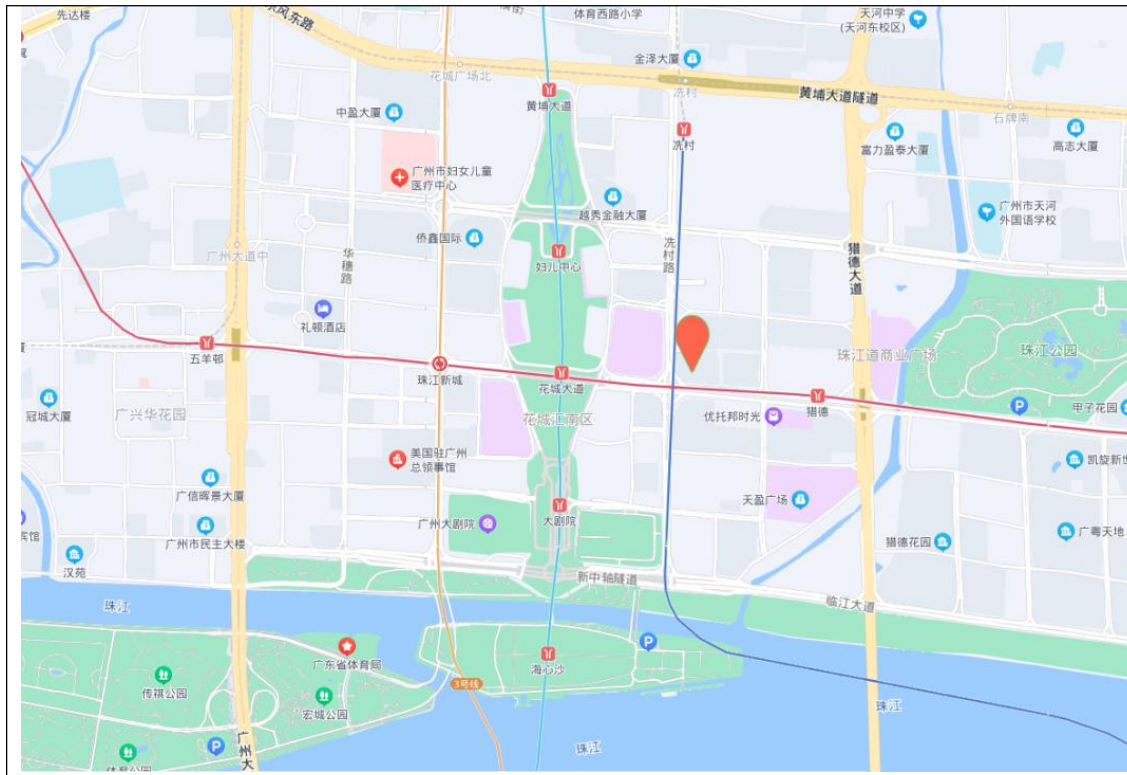
5、本次询价对象的标的物调查信息情况，为调查人员对标的物进行现场勘查时所掌握到的信息；该信息仅供参考，实际情况应以有关部门或机构等核实为准。

6、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。

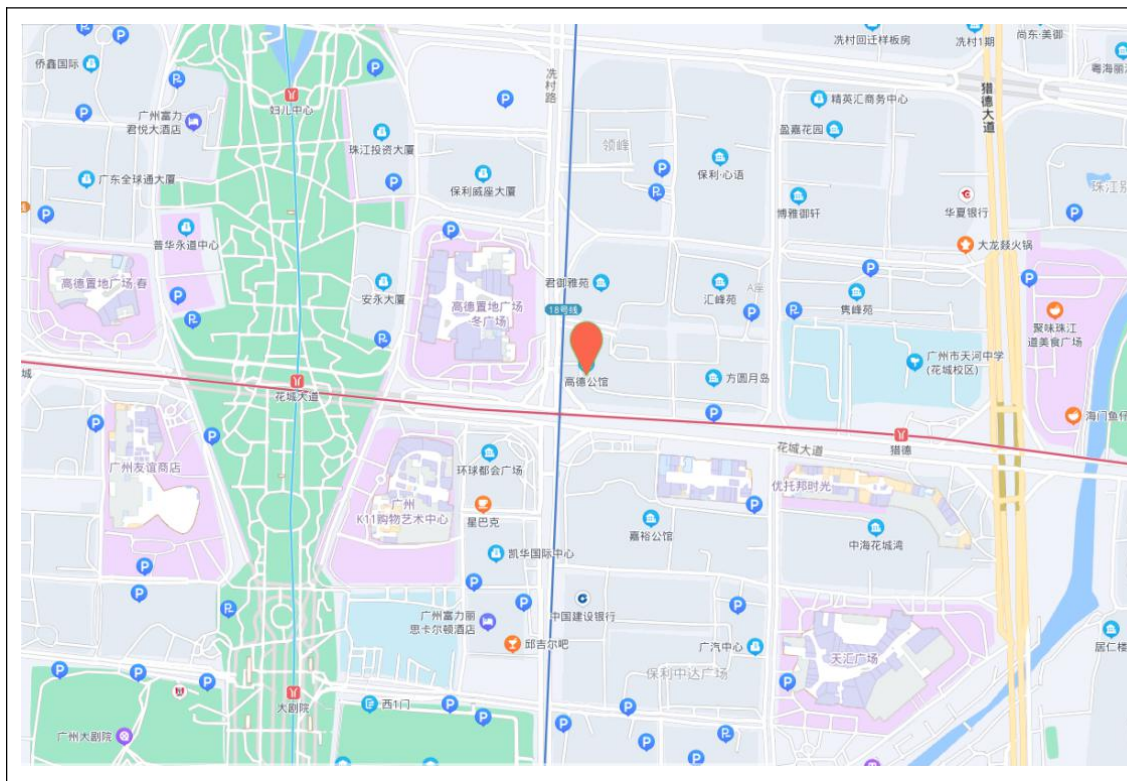
7、《广州市不动产登记查册表》显示标的物坐落为“天河区花城大道 53 号 B355 房”；据现场调查，现场标的物车位编号为“负三层 055”；标的物所在位置经物业管理人员指认确定。提请报告使用人注意。

五、附件

1、标的物位置图



2、周边配套地图



3、标的物及周边环境照片

 A photograph of the entrance to Gao De Gong Guan. A blue address sign on a stone pillar reads '花城大道 53' (Huacheng Avenue 53). The building name '高德公馆' (Gao De Gong Guan) is written vertically in large gold characters on the pillar. A person is standing near the entrance.	 A photograph of the entrance gate to Gao De Gong Guan. It features a modern glass and metal structure with turnstiles. A blue address sign on the left pillar reads '花城大道 53' (Huacheng Avenue 53). The building name '高德公馆' is visible on the pillar.
小区行政地址	小区入口
 A photograph of the street view of Gao De Gong Guan. The building is a tall, modern structure with a curved facade. A sidewalk with trees and a bus stop is in the foreground.	 A photograph of the internal road of Gao De Gong Guan. The road is paved and lined with trees and a fence. A small yellow tent is visible on the left.
小区周边环境	小区内部环境

	
<p>车库出口</p>	<p>车库内部环境</p>
	
<p>标的物所临车道</p>	<p>车位状况</p>

4、委托人提供的相关资料(见下页)

广东省广州市越秀区人民法院

价格评估委托书

(2021) 粤 0104 执 28421 号

江苏京东信息技术有限公司：

本院在申请执行人康和百兴资产管理有限公司与被执行人文普忠、魏丽颖借款合同纠纷一案中，需对广州市天河区花城大道53号B355房通过网络大数据系统作价格评估。依照《广州市中级人民法院关于执行程序中财产变价处理的若干规定（试行）》第八条、第十一条的规定，请你单位对上述房产进行价格评估，并将书面评估报告一式五份报送我院。



办公地址：广州市越秀区寺右北一街三巷一号

联系人：钟尉函

联系电话：020-83009529

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440106018003GB00028F00020685

坐落:天河区花城大道 53 号 B355 房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2018 登记 1795685	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤 (2018) 广州市不动产权第 00914503 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 12.1 平方米
权利性质: 出让	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):
登记时间: 2018-12-10	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440106018003GB00028	
	宗地面积: 10480.87	用途: 住宅用地
	宗地四至-东: 珠江新城 G3-4 地块	宗地四至-南: 花城大道
	宗地四至-西: 冼村路	宗地四至-北: 珠江新城 G3-1 地块
	等级:	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 8.2
	建筑密度: 0.300000011920929	建筑限高:

房地状况	登记类型: 更正登记	登记原因: 其他
	规划用途: 车位	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/ (共) 用地面积:	幢占地面积/建基面积: 3082.465 平方米
	/3099.4488 平方米	/3082.4648 平方米
	建筑面积: 12.1 平方米	专有建筑面积: 12.1000 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 45
	所在层: -3	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 (2018) 广州市不动产权第 00914503 号		
权利人: 文普忠	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: *该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。地下建筑暂缓征收土地出让金。
--

说明: 此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。

电脑查册人: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对: 查册时间: 2021-09-30 09:21:23

申请人: 广州市越秀区人民法院 钟尉函 马星群 穗越法证字 17143、17025 号 查

询目的: 办案 查册流水号: 20210930MCL0

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：440106018003GB00028F00020685

坐落：天河区花城大道 53 号 B355 房

另共有面积：5830.528 平方米。

查册附注信息：

办案状态：否

抵押权登记信息			
抵押权人	广东粤财信托有限公司	权属状态	现势
抵押人	文普忠	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）	全部		
权利面积	12.1 平方米	权利价值	
登记时间	2018-12-10	债权数额	人民币 39 万元
抵押设立时间	2018-11-28	存续期限	
债务履行起始时间	2018-11-28	债务履行结束时间	2019-11-27
注销时间		他项案号	2018 登记 1795685
不动产登记证明号/他项证号	粤（2018）广州市不动产证明第 00079240 号	注销案号	
附记			

本案没有查封信息数据！
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：此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，不得作为其他用途，给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人：UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入： 查册时间：2021-09-30

申请人：广州市越秀区人民法院 钟尉函 马星群 穗越法证字 17143、17025 号 查

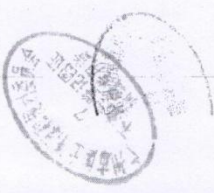
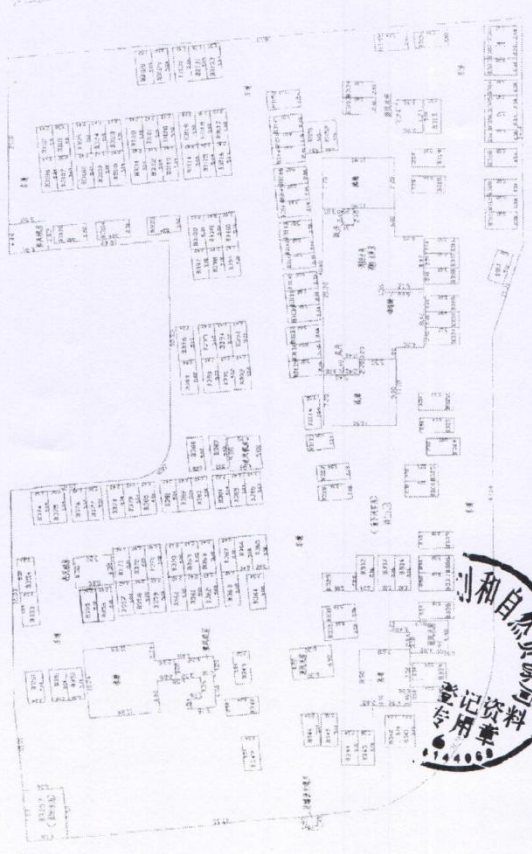
询目的：办案 查册流水号：20210930MCL0

查询内容：登记 抵押 查封

附 图 页

房产分户图 11011-0120

座 落	266/2 道 (井53 5355(年))	图幅编号	P305-9-32
土地用途	309C4488m ² 建筑主结构 A	室内建筑面积	112.1000m ²
房屋面积	303C4648m ² 建筑层数 45	及共有面积	5830.5280m ² 该图面积 10.0000m ²
房屋建筑面积	113720.2533m ² 所在层数 B3	单元总建筑面积	2.1000m ² 不计面积台0.0000m ²



1600 2010 11011-0120