

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10

执行案号：（2021）粤0111执5485号

询价编号：（2022）粤询字第0074号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022年06月02日



询价结果

本次询价对象为广州市白云区颐和山庄颐和南街 1 号商铺 10。

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 02 日的询价结果如下：

建筑面积：404.4071 平方米

标的物单价：20,120 元/m²

标的物总价：8,136,671 元，大写金额人民币捌佰壹拾叁万陆仟陆佰柒拾壹元整。

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)
广州市白云区颐和山庄颐和南街 1 号商铺 10	404.4071	20,120	8,136,671

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 02 日起至 2023 年 06 月 01 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、 标的物位置图	7
2、 标的物及周边环境照片	8
3、 委托人提供的相关资料(见下页)	9

一、标的物权属登记情况

标的物坐落	白云区颐和山庄颐和南街 1 号商铺 10
权利人	颐和地产集团有限公司
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 00234141 号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	404.4071
专有/套内建筑面积 （平方米）	380.6857
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：40 年
	土地使用年限起始日期：2001 年 9 月 25 日
	土地使用年限终止日期：2041 年 9 月 25 日
房屋规划用途	商业（厨房）
房屋证载总层数	16

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	16
	房屋所在层	1
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	东北
	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	现由望悦阁家宴使用
	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	颐和山庄
	开发商	广州颐和山庄房地产开发公司
	建成时间	约 1999 年
	物业管理	广州远洋物业管理有限公司
标的物调查 周边环境	交通	地铁：永泰站、公交车站：颐和山庄、永泰新村站
	医疗	广州市华晖医疗门诊部、德文中医诊所、德信口腔门诊部、柏康药业
	生活	兴安超市（同泰路店）、永泰汇嘉广场、永泰站生活广场、世联永泰里
	教育	颐和实验学校、永平第一幼儿园、颐和幼儿园
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颐和山庄颐和南街 1 号商铺 10。

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 02 日的询价结果如下：

建筑面积：404.4071 平方米

标的物单价：20,120 元/m²

标的物总价：8,136,671 元，大写金额人民币捌佰壹拾叁万陆仟陆佰柒拾壹元整。

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)
广州市白云区颐和山庄颐和南街 1 号商铺 10	404.4071	20,120	8,136,671

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 02 日起至 2023 年 06 月 01 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。

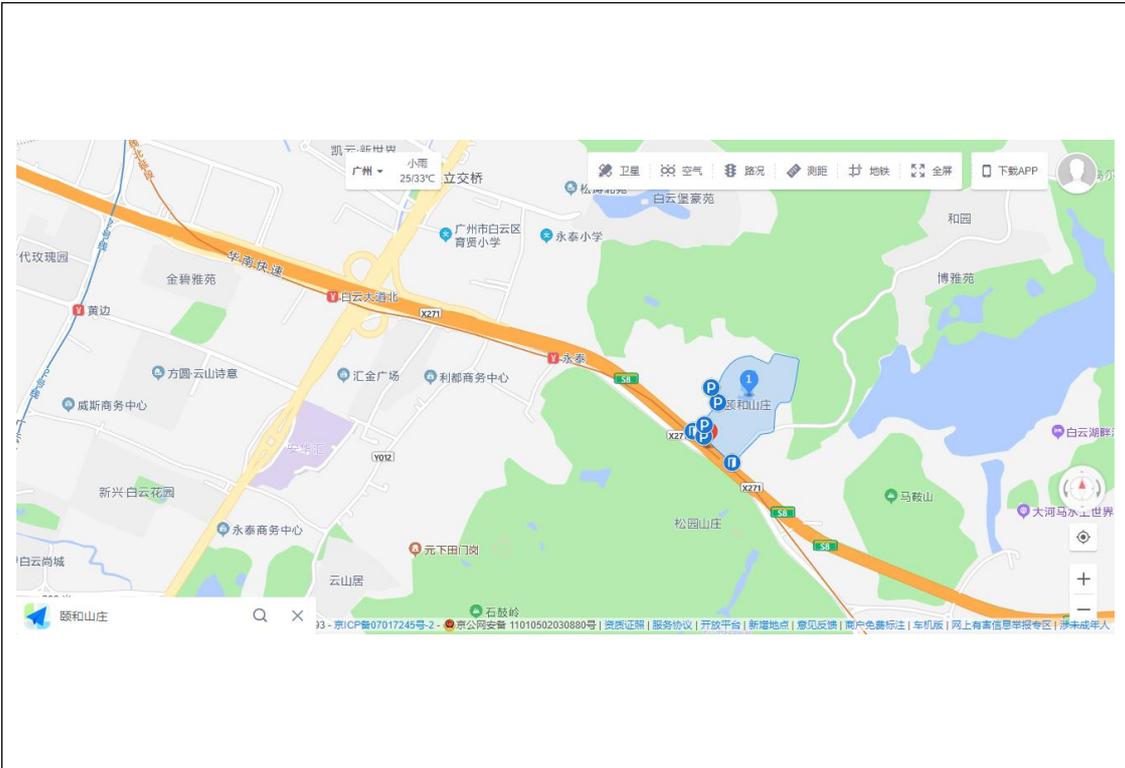
5、本次询价结果并未扣减当询价对象发生产权转移时所产生的的一切税费、费用。

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“白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10”；据委托人提供的照片显示，楼宇行政地址为“颐和南街1”，标的物门面无铺号；据现调机构反馈，现场有颐和南街1号门牌，商铺10旁边有商铺5、商铺6作为确址佐证，另根据房地产分户图与现场一致。提请报告使用人注意。

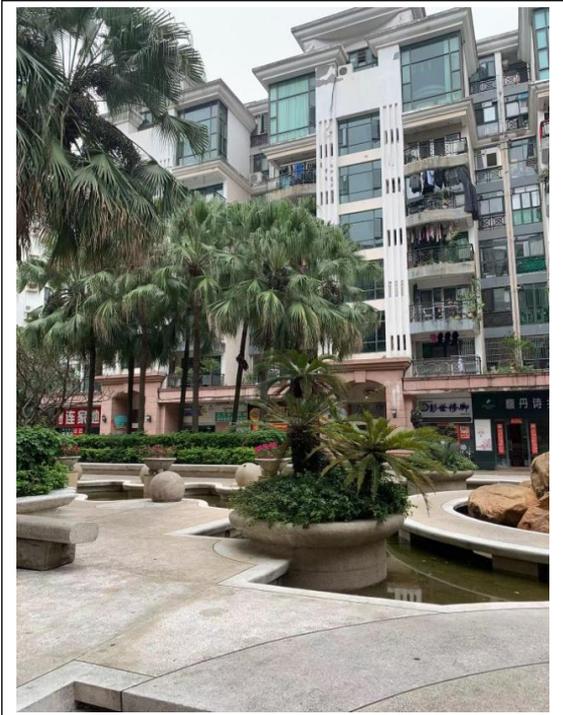
六、附件

1、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。

2、标的物及周边环境照片

	
<p>小区名称</p>	<p>小区周边环境</p>
	
<p>小区内部环境</p>	<p>楼宇外观</p>



临街情况



临街情况



楼宇行政地址



标的物门面

备注：以上照片来源于委托人

3、委托人提供的相关资料(见下页)

广州市白云区人民法院

大数据评估委托函

(2022)粤0111委字第00347号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2021)粤0111执5485号申请执行人广东南方都市报经营有限公司与被执行人颐和地产集团有限公司执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人颐和地产集团有限公司名下位于广州市白云区同和镇颐和南街7号202房、广州市白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10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

二〇二二年六月一日

联系人：杨法官

电话：83008096

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440111011003GB00073F02010014

坐落:白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2017 登记 1034538	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2017)广州市不动产权第 00234141 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 404.4071 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): 2001-09-25	不动产使用期限(终止): 2041-09-25
登记时间: 2017-06-23	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111011003GB06963	
	宗地面积: 14796	用途: 房地产
	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: 变更登记	登记原因: 分割
	规划用途: 商业(厨房)	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /1802.8928 平方米	幢占地面积/建基面积: 1802.893 平方米
	建筑面积: 404.4071 平方米	专有建筑面积: 300.6857 平方米
	分摊建筑面积: 23.7214 平方米	总层数: 16
	所在层: 1	房屋性质: 无
	竣工时间:	



权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2017)广州市不动产权第 00234141 号		
权利人: 颐和地产集团有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 分割		

本案没有居住权登记信息数据!

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: 2022-05-16 14:55:16

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: 20220516XHY9

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：440111011003GB00073F02010014

坐落：白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10

<p>登记附记： *已征收国有土地使用权出让金，使用年限40年，从2001年9月25日起。*此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。*城市规划房屋用途：商业（厨房）。 *2018年07月26日颐和地产集团有限公司;广州东湛房地产开发有限公司申请持房产证抵押(含涂销再抵押)，2018登记字1038030号(颐和山庄颐和南街1号商铺10)存案。(已正式收件) *2018年07月31日核准登记，2018登记字1038030号(颐和山庄颐和南街1号商铺10)存案。(已核准登记) *2018年09月14日颐和地产集团有限公司;中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司申请持房产证抵押(含涂销再抵押)，2018登记字1048612号(颐和山庄颐和南街1号商铺10)存案。(已正式收件) *2018年09月18日核准登记，2018登记字1048612号(颐和山庄颐和南街1号商铺10)存案。(已核准登记) *2018年09月19日核准登记，2018登记字1048612号(颐和山庄颐和南街1号商铺10)存案。(已核准登记) *2020年09月29日核准登记，2020登记字1063225号(颐和山庄颐和南街1号商铺10)存案。(已核准登记) *2020年09月29日颐和地产集团有限公司;广州东湛房地产开发有限公司申请涂销抵押(房产证和购房合同)，2020登记字1063225号(颐和山庄颐和南街1号商铺10)存案。(已正式收件)</p>

本案没有其他附记数据！

查册附注信息：

办案状态：否

本案没有抵押登记信息数据！

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	21 登记 01123852	查封登记时间	2021-06-11
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2021)粤0111执5485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	

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：UE1jBQetSynW6yxec8 校对入： 查册时间：2022-05-16 14:55:16

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：20220516XHY9

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：440111011003GB00073F02010014

坐落：白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10

查封起始时间	2021-06-10	查封结束时间	2024-06-09
附记	查封该业。		

查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01176012	查封登记时间	2021-08-31
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021)粤 0106 执 11443-11456 号之一.	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		查封结束时间	
附记	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01276411	查封登记时间	2021-12-20
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2021)粤 0106 执 26830 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		查封结束时间	
附记	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息

查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01279674	查封登记时间	2021-12-22
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书

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：2022-05-16 14:55:16

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：20220516XHY9

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：440111011003GB00073F02010014

坐落：白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10

			定书各一份
查封文号	(2021)粤01执保478号, (2021)粤01民初1816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		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息

查封机关	成都市金牛区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22登记01037787	查封登记时间	2022-03-10
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2022)川0106执841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		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息

查封机关	四川省成都市金牛区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22登记01076096	查封登记时间	2022-05-09
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2022)川0106执1165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		查封结束时间	

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: UE1jBQetS...yxec8 校对入: 查册时间: 2022-05-16 14:55:16

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: 20220516XHY9

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：440111011003GB00073F02010014

坐落：白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10

附记 轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。

查封登记信息			
查封机关	四川省成都市金牛区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 01077913	查封登记时间	2022-05-10
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2022)川0106执1167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		查封结束时间	
附记	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	四川省成都市金牛区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 01082092	查封登记时间	2022-05-13
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2022)川0106执1170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		查封结束时间	
附记	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

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：2022-05-16 14:55:16
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：20220516XHY9
查询内容：登记 抵押 查封

白云法院标的物调查信息表

标的名称及面积	广州市白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10 404.4071平方米	
标的物调查基本情况	房屋实际总层数	16
	房屋所在层	1
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	东北
	房屋朝向的种类 (门口/阳台)	门口
	室内格局	不详
	装修情况	不详
	使用现状	现由望悦阁家宴使用
	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	颐和山庄
	开发商	广州颐和山庄房地产开发公司
	建成时间	约1999年
	物业管理	广州远洋物业管理有限公司
标的物调查周边环境	交通	地铁：永泰站；公交车站：颐和山庄、永泰新村站
	医疗	广州市华晖医疗门诊部、德文中医诊所、德信口腔门诊部、柏康药业
	生活	兴安超市（同泰路店）、永泰汇嘉广场、永泰站生活广场、世联永泰里
	教育	颐和实验学校、永平第一幼儿园、颐和幼儿园
标的物或附近同类型房产售价及数据来源：无		
<p>权属登记地址：广州市白云区颐和山庄颐和南街1号商铺10</p> <p>现场门牌：无</p> <p>确址依据：现场有颐和南街1号门牌，商铺10旁边有商铺5、商铺6作为确址佐证，另根据房地产分户图与现场一致（现场地址与权属登记不一致时，说明确址依据）</p>		