

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市花都区颐和盛世五街7号1103房产

执行案号：（2023）粤0111执13782号

询价编号：（2023）粤询字第0275号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2023年11月14日



询价结果

本次询价对象为广州市花都区颐和盛世五街7号1103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2023年11月14日的询价结果如下：

建筑面积：160.33 平方米

标的物单价：6,550 元/m²

标的物总价：1,050,162 元，大写金额人民币壹佰零伍万零壹佰陆拾贰元整。

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)
广州市花都区颐和盛世五街7号1103房产	160.33	6,550	1,050,162

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2023年11月14日起至2024年11月13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

二〇二三年十一月十四日

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	广州市花都区颐和盛世五街7号1103房
权利人	王军安
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（2021）广州市不动产权第08018409号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	160.33
专有/套内建筑面积 （平方米）	123.6100
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（按土地使用年限起始、终止日期计算得出）
	土地使用年限起始日期：1993年5月15日
	土地使用年限终止日期：2063年5月14日
房屋规划用途	住宅
房屋证载总层数	32

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	32
	房屋所在层	11
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	西北
	房屋朝向的种类	采光朝向
	室内格局	3房2厅1厨2卫2阳台
	装修情况	有装修
	使用现状	有人使用
	改建情况	无法入室核实
	租赁情况	口述有租赁无合同提供
	欠费情况	自2019年11月到2023年12月欠物业管理费26618.35元
标的物调查 物业信息	小区名称	颐和盛世
	开发商	广州东湛房地产开发有限公司
	建成时间	约2018年
	物业管理	广州颐和酒店物业管理有限公司
以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《广州市花都区颐和盛世五街7号1103房产》		
标的物调查 周边环境	交通	颐和盛世公交总站、象岭路口公交站
	医疗	南海开发区人民医院(官窑分院)
	生活	佳佳超市、5号生活超市、奥乐奥糖果屋亲子儿童乐园
	教育	广州市花都区颐和学校、广州市花都区颐和幼儿园、佛山市南海区青少年军校

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花都区颐和盛世五街 7 号 1103 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 2023 年 11 月 14 日的询价结果如下：

建筑面积：160.33 平方米

标的物单价：6,550 元/m²

标的物总价：1,050,162 元，大写金额人民币壹佰零伍万零壹佰陆拾贰元整。

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)
广州市花都区颐和盛世五街 7 号 1103 房产	160.33	6,550	1,050,162

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 2023 年 11 月 14 日起至 2024 年 11 月 13 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“广州市花都区颐和盛世五街7号1103房”；据委托人提供的照片显示，楼宇信箱行政地址为“颐和盛世五街7号”，无入户房号；据现调机构反馈，标的无门牌号，通过物业工作人员指认确址。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

(2023)粤 0111 委字第 01214 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2023）粤 0111 执 13782 号申请执行人广州隆增服饰制造有限公司与被执行人魏禄英、王军安执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人王军安名下位于广州市花都区颐和盛世五街 7 号 1103 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办法》的规定，现委托你司完成以下网络司法拍卖辅助工作：

你司在接受大数据评估委托后 3 日内，参考拍卖辅助机构广东国际拍卖有限公司提供的现场勘查材料及照片，向本院出具房产询价建议书。

广州市白云区人民法院
二〇二三年十一月十三日



联系人：杨法官

电 话：83008096

3、标的物及周边环境照片

	
<p>小区门口</p>	<p>小区周边环境</p>
	
<p>小区内部环境</p>	<p>小区内部环境</p>

	
<p>楼宇外观</p>	<p>楼宇入口</p>
	
<p>楼宇行政地址（信箱）</p>	<p>入户门口</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:440114008032GB00024F00010031
 坐落:广州市花都区颐和盛世五街7号1103房



验证二维码

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 21 登记 03033982	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2021)广州市不动产权第 08018409 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 160.33 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): 1993-05-15	不动产使用期限(终止): 2063-05-14
登记时间: 2021-04-15	注销时间:

房地状况	
登记类型: 转移登记	登记原因: 二手交易或互换
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:	幢占地面积/建基面积: 494.068 平方米 /
/	专有建筑面积: 123.6100 平方米
建筑面积: 160.33 平方米	总层数: 32
分摊建筑面积: 36.7200 平方米	房屋性质: 市场化商品房
所在层: 11	土地用途:
竣工时间: /	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2021)广州市不动产权第 08018409 号		
权利人: 王君安	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:
 *根据穗府办函[2017]65号文, 该房屋须取得《不动产权证书》满2年后方可转让或办理析产手续。

查册附注信息:
 办案状态: 查

说明:
 1. 本表信息不作为权属证明, 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: SZY_ZZCX 校对入: 查册时间: 2023-08-31 16:11:47
 申请人: 王君安 查询目的: 仲裁 查册流水号: 20230831S5wH
 查询内容: 登记 抵押 查封

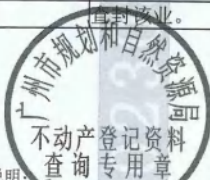
广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440114008032GB00024F00010031

坐落：广州市花都区颐和盛世五街7号1103房

抵押权登记信息			
抵押权人	中国农业银行股份有限公司 广州淘金支行	权属状态	现势
抵押人	王军安	抵押方式	最高额抵押
抵押范围（权利部位）	/		
权利面积	160.33平方米	权利价值	
登记时间	2021-07-27	债权数额	人民币 136.28 万元
最高债权额	人民币 136.28 万元	担保范围	主债权及其利息，违约金，损害赔偿金，保管担保财产的费用，实现债权或担保物权的费用
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	是		
抵押设立时间	2021-07-27	存续期限	
债务履行起始时间	2021-07-08	债务履行结束时间	2024-07-07
注销时间		他项案号	21 登记 03067234
不动产登记证明号/他项证号	粤(2021)广州市不动产证明第 08032957 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	2023 登记 03107874	查封登记时间	2023-08-30 15:10:32
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	(2023)粤 0111 执 13782 号	查封期限（月）	36
查封范围	全部查封		
解封机关		解封登记时间	
解封登记字号		解封文件	
查封起始时间	2023-08-30	查封结束时间	2026-08-29
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. 本表信息作为证明材料，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：SZY_ZZCX 校对入： 查册时间：2023-08-31 16:11:47

申请人：王军安 查询目的：仲裁 查册流水号：20230831S5wH

查询内容：登记 抵押 查封

广州市花都区颐和盛世五街7号1103房产

房产权属人	王军安
房产证号	粤(2021)广州市不动产权第08018409号
建筑面积	160.3300
房产性质	商品房 房改房 自建房 经济适用房 宅基地 其它 其它用房
房产性质备注	
房产用途	普通住宅 非普通住宅 别墅 公寓 办公 商铺 车位 其它 商业用房
房产用途备注	
是否有钥匙	是 否
确址说明	根据行政地址确认
标的座落	颐和盛世
地址是否发生更改	是 否
更改后的现地址	
标的所在楼层	11
标的总楼层	32
是否复式	是 否
是否有电梯	是 否
标的所在楼层梯户情况	2电梯3户
能否入户	是 否
未入户原因	有人居住但无人在家 有人但不让入门 无人居住 其它
未入户原因备注	
是否有人占	是 否

有使用	
占用使用人情况	被执行人 承租人 无人居住 其他人（与被执行人关系） 不详
与被执行人关系及联系方式	
租赁情况	有租赁、有书面合同 无租赁 无法核实 其它特殊情况 口述有租赁无合同提供
装修情况	有装修 毛坯房 无法入室核实
装修情况备注	标的有人居住推测简装
标的户型	3房2厅1厨2卫2阳台
是否打通或改建（改变用途）	是 否 无法入室核实
打通或改建备注	
采光朝向	西北
采光朝向备注	
门口朝向	东北
景观	小区园景 江景/湖景/海景 山景 望马路 望公园 望高架桥/铁路 不详 其它
标的楼盘开发商	广州东湛房地产开发有限公司
物业公司全称	广州颐和酒店物业管理有限公司
物业电话	0757-85809881
楼龄	约5年
物业收费标准	2.00元/平方米/月
物业管理费拖欠金额及时间	欠物业管理费26618.35元（2019.11-2023.12）
水电、燃气、维修基金或其它费用拖欠金额及时间	无

欠费信息来源	物业管理处
对口学位 (小学)	官窑小学
标的物或附近同类型房产售价及数据来源	
附近同类房产租金水平及数据来源	
现场情况综述	<ol style="list-style-type: none">1.标的位于颐和盛世，周围商圈完整。2.现场调查时发现，标的所在盛世五街7号实际为小区内自编3栋。3.通过物业了解，物业登记业主为原业主杨成，非被执行人，物业口述标的一直是原业主在居住，前几天还看到原业主在小区内遛狗，并不认识被执行人。4.通过物业提供联系方式联系上原业主，对方口述标的目前已经出租给承租人，租约大约到2025年10月，但并未出示具体租赁合同。5.物业口述在2021年的时候原业主急着办证，说是要出售给别人，但是物业说一直是原业主在居住。6.标的无门牌号，通过物业工作人员指认确址。