

不动产产权情况表



登记机构: (盖章)



不动产登记信息					
业务号	FCBYQ98223847_201604002065CQ		登记类型	转移登记	
不动产权证书号	BYQ00542137		档案号	32-020-0015-010801	
登记时间	2016-04-20 9:53:46		权属状态	登记	
不动产坐落	32-嘉和庄园15#楼-1081				
房屋所有权人	杨君 陈文亮		证件种类	身份证 身份证	
证件号码	210381197703054423 210381197811144012		共有情况		
不动产单元号	210804002001GB00030F00010005		土地使用权面积(m ²)		
土地使用权人			土地权利类型		
土地用途			土地权利性质		
土地使用期限					
房屋用途	住宅		房屋性质		
房屋结构	钢混		所在层/总层数	8/13	
建筑面积(m ²)	120.99	专有建筑面积(m ²)	0.00	分摊建筑面积(m ²)	0.00
竣工时间			异议情况	无	
抵押情况	已抵押		查封情况	无	
权利其他状况					
附记	物业维修资金已缴				

抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
交通银行营口分行	00199902				440000	2016-04-20起 2036-04-20止	1900-01...

操作人		复核人	
申请人签字		日期	2019-05-29 14:10:01
免责声明：1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。			



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：6cd6d41a839c436a99ddf894d76b2c7e

深圳市盐田区人民法院：

贵院在执行中集融资租赁有限公司（申请执行人）与邹继利等（被执行人）融资租赁合同纠纷（案由）一案中，于2019年10月16日委托我平台对杨君（所有权人）名下/所有的32-嘉和庄园15#楼-1081（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

建筑面积：120.99平方米

单位面积价格：4522.0713元/M²

参考财产价格：547125.0元

龙港花园	辽东湾大街	西南1716米	住宅	小高层 高层	6,616
远兴家园	平安大街	南1301米	住宅	小高层 高层	5,678
御海明珠	辽东湾大街	西南1938米	住宅	小高层 高层	5,337
盛景公馆	平安大街	西南1434米	住宅	小高层 高层	5,539
福旺桃源阳光	青龙山大街	东1674米	住宅	多层 小高层 高层	5,748
富吉家园	长江路	东北2477米	住宅	多层 高层	4,191
华誉金御蓝湾	平安大街	东665米	住宅	别墅	5,347
汇丰名苑	泰山大街	东北2098米	住宅	多层 小高层 高层	3,645
御景城	长江路	西北995米	住宅	多层 小高层 高层	4,942
翔峰国际花园	日月大道	西南2100米	住宅	小高层 高层	5,287
湾畔书香门第	蝴蝶泉路	西南624米	住宅	小高层 高层	5,515

(二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM)，以及所掌握的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP_C + ADJ_C$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_C 代表可比实例的出售价格； ADJ_C 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法主要采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归法进行估价，而采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

最终，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

(三) 该地区近6个月平均单价趋势

月份	4月	5月	6月	7月	8月	9月
单价(元/㎡)	4557.0	5028.0	4508.0	5042.0	5350.0	4823.0

四、询价结果及结果有效期

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，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2019年10月16日的参考价值为547125.0元。有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

六、网络询价平台的联系方式

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019101600052246号)

深圳市盐田区人民法院:

贵院在执行 中集融资租赁有限公司(申请执行人)与 邹继利, 营口市老边区宏润危险品运输有限公司, 陈文亮, 杨君, 王立威(被执行人)(2019)粤0308执227号(融资租赁合同纠纷)一案中, 于2019年10月16日委托我平台对 杨君(所有权人)名下/所有的 32-嘉和庄园15#楼-1081进行网络询价。现已完成网络询价, 具体情况如下:

一、财产基本情况

房产名称	32-嘉和庄园15#楼-1081
房产坐落	辽宁省营口市鲅鱼圈区32-嘉和庄园15#楼-1081
所在小区	32-嘉和庄园15#楼-1081
建筑面积	120.99平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	西向
所在楼层	8
总楼层	13
建成年代	
规划用途	10住宅

注: 以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积: 120.99 m²

单位面积价格: 5271.00 元/m²

财产参考总价: 637738.00 元

结果有效期: 至2020年10月16日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年10月16日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例



注：数据源自高德地图

（三）系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过引入国内多家专业房产数据机构合作共建房产网络询价数据库，结合覆盖全国城市的基础数据、房地产市场交易数据等行业数据，以及阿里拍卖多年沉淀的市场房产交易基础数据、基础统计、分析模型，采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里拍卖分析修正模型的说明：利用阿里巴巴实时计算能力，基于司法拍卖成交情况、司法拍卖参与意向指数、市场成交情况、市场购房意向指数等进行趋势预测和波动敏感系数分析，结合市场实时价格数据，最终得出标的物询价结果。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

1. 本报告询价结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。

4. 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律明确规定以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

2019年10月16日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2019101600067 号

深圳市盐田区人民法院:

贵院在执行(2019)粤0308执227号,申请执行人中集融资租赁有限公司与被
执行人邹继利,营口市老边区宏润危险品运输有限公司,陈文亮,杨君,王立威融资租赁合
同纠纷一案中,于2019年10月16日委托我平台对杨君名下/所有的32-嘉和庄园
15#楼-1081进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 120.99 平方米

标的物总价: 583,560 元

标的物单价: 4,823 元/平方米

二、询价时点

本次网络询价时间为：2019年10月16日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
嘉和庄园	普通住宅	2010年	4,863
世贸皇冠花园	普通住宅	2014年	4,099
九龙官邸碧水湾	普通住宅	2010年	4,439
MOMA峰汇	普通住宅	2019年	4,986
华海城	普通住宅	2015年	4,924

询价对象所在位置：



异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，式中：P-待估标的物估算价格， P_i -待估标的物比准价格， P' -可比交易实例价格，A-交易情况修正系数，B-市场状况修正系数，C-区域因素修正系数，D-个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的物价，a-标的物年纯收益，r-标的物报酬率，g-收益年递增率，n-标的物有效使用年限。

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，又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 "Bootstrapaggregating" 想法和 Ho 的 "random subspace method" 以建造决策

六、网络询价平台的联系方式

网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院京东大厦



2019年10月16日