

# 询价建议书



# 京东

**委托法院：** 广东省广州市越秀区人民法院

**询价对象：** 广州市越秀区东湖路永胜上沙 1-7 号三楼 09 号车位房地  
地产

**执行案号：** (2019) 粤 0104 执 34905 号

**询价平台：** 京东大数据评估平台

**编 号：** 20191210 粤询字第 0001 号

**询价时点：** 2019 年 12 月 11 日

## 询价结果

本次询价对象为越秀区东湖路永胜上沙 1-7 号三楼 09 号车位房地产。

京东大数据评估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，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在询价时点 2019 年 12 月 11 日的市场价值为 600,000 元，大写金额人民币陆拾万元整。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（自二〇一九年十二月十一日起至二〇二〇年十二月十日止），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。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元)
越秀区东湖路永胜上沙 1-7 号 三楼 09 号车位	11.64	600,000

假设和限制条件：

本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

京东大数据评估平台

二〇一九年十二月十一日

## 目 录

一、 标的信息调查表.....	1
二、 估算方法.....	3
三、 询价结果.....	5
四、 特别说明.....	6
五、 附件.....	7
1. 标的的位置图.....	7
2. 周边配套地图.....	7
3. 标的及周边环境照片.....	8
4. 委托书.....	10
5. 权属证明文件.....	11

## 一、标的信息调查表

标的登记信息情况表			
标的名称	越秀区东湖路永胜上沙 1-7 号三楼 09 号车位		
标的坐落	越秀区东湖路永胜上沙 1-7 号		
标的登记权利情况	权属人	索红霞	
	权证编号	140119652 号	
	共有权人情况	无	
标的登记基本情况	建筑面积 (平方米)	11.64	
	套内建筑面积 (平方米)	11.64	
	建筑结构	钢筋混凝土结构(甲石, 砼)	
	土地情况	土地使用权性质:	国有
		土地使用权取得方式:	出让
		土地出让金:	已缴
	使用期限:	50 年, 从 1996 年 7 月 26 日起	
房屋规划用途	车库		
房屋总层数	47		

标的调查信息情况表		
标的调查 基本情况	房屋楼层	标的位于第 3 层，总楼层 47 层
	电梯情况	有
	车位类型	标准车位
	使用现状	有人使用
	租赁情况	有租赁（具体情况以委托方核实为准）
	维护保养状况	良好
标的调查 物业信息	小区名称	东湖御苑
	开发商	广州创兴房地产发展有限公司
	物业管理	戴德梁行物业管理有限公司
	建成时间	约 1999 年
标的调查 周边环境	交通	距东湖地铁站约 400 米，附近有交通主干道东湖路
	医疗	广东省人民医院、中山大学附属第一医院、博济康之选药店(东湖路店)、海王星辰(广州大沙头二店)
	生活	胜佳超市(东湖西店)、胜佳超市(东湖西店)、东富肉菜市场、东湖新村市场、东华南肉菜市场
	教育	广州市公用事业技师学院(内环路)、广州工程技术职业学院(东川校区)、广州市第十六中学、广州市第十六中学(南校区)

## 二、估算方法

本次询价标的物采用了决策树、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。

房地产估算方法：参考《房地产估价规范》，主要有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等；有条件选用市场比较法进行估算的，应以市场比较法为主要的估算方法；收益性房地产的估算，应选用收益法作为其中的一种估算方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估算的情况下，可采用成本法作为主要的估算方法。

成本法是求取房地产标的物在价值基准日的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取价值的方法。重新购建价格是指在价值基准日重新取得全新状况的房地产标的物的必要支出，或者重新开发建设全新状况的房地产标的物的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的房地产标的物价值的实际减损，其金额为房地产标的物在价值基准日的市场价值与重新购建价格之差。

市场法又称比较法，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价值或价格的方法。比较法计算公式： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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。

收益法是预测房地产标的物的未来收益，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标的物价格的方法。收益法常用计算公式： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： $V$ -标的物价格， $a$ -标的物年纯收益， $r$ -标的物的报酬率， $g$ -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“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

京东大数据评估系统通过调取、筛选、排重、过滤等技术手段，得到全国多个城市的有效成交数据，其中一线城市的有效成交数据量可以达到百万条，二线城市的成交数据量达到数十万条。利用这些数据作为大数据评估系统的底层数据及分析依据，可以得出特定区域、特定标的类型的准确当前价格及历史成交价格曲线。

同时，拥有包括国际计算机协会（ACM）、斯坦福人工智能实验室（SAIL）等强大的算法专家团队对项目进行支持，专业定制开发的智能算法技术能够采集不同区域不同类型标的差异项对于价格的影响程度，进而对当前价格进行差异项修正。例如可以分析房地产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房地产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房地产的真实询价结果。

京东大数据评估系统的数据来源由系统自动抓取、实时更新，定制开发的智能算法技术已内置进系统，计算速度为毫秒级。因此，大数据评估可以做到法院录入基本信息后实时得出询价结果、询价依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了询价效率。

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注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在询价时点 2019 年 12 月 11 日的市场价值为 600,000 元，大写金额人民币陆拾万元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元)
越秀区东湖路永胜上沙 1-7 号 三楼 09 号车位	11.64	600,000

## 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。

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，京东大数据评估平台不承担相关责任。

5. 本次询价对象的标的调查信息情况，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. 本次询价结果并未包含当询价对象发生产权转移时所产生的的一切税费、费用。

## 五、附件

### 1. 标的位置图



### 2. 周边配套地图



### 3. 标的及周边环境照片



标的所在小区门口



标的所在小区周边环境



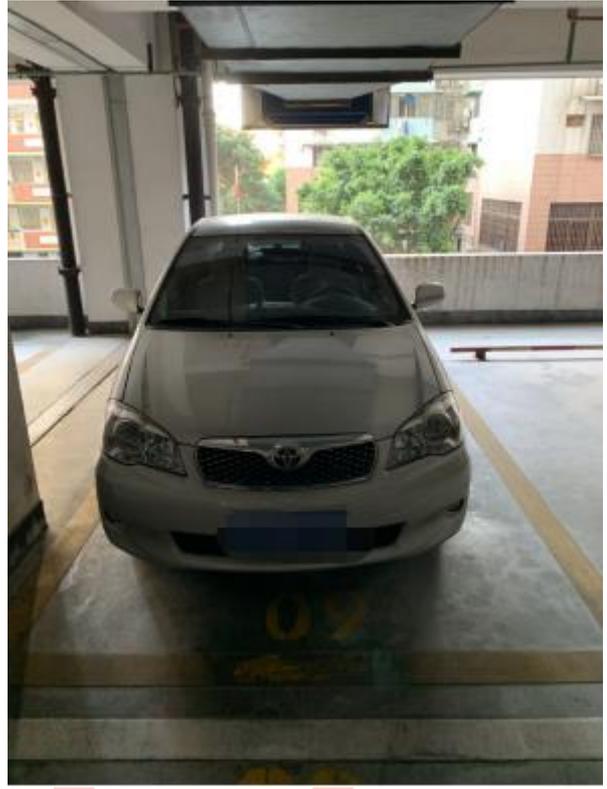
标的所在小区内部环境



标的停车场出口



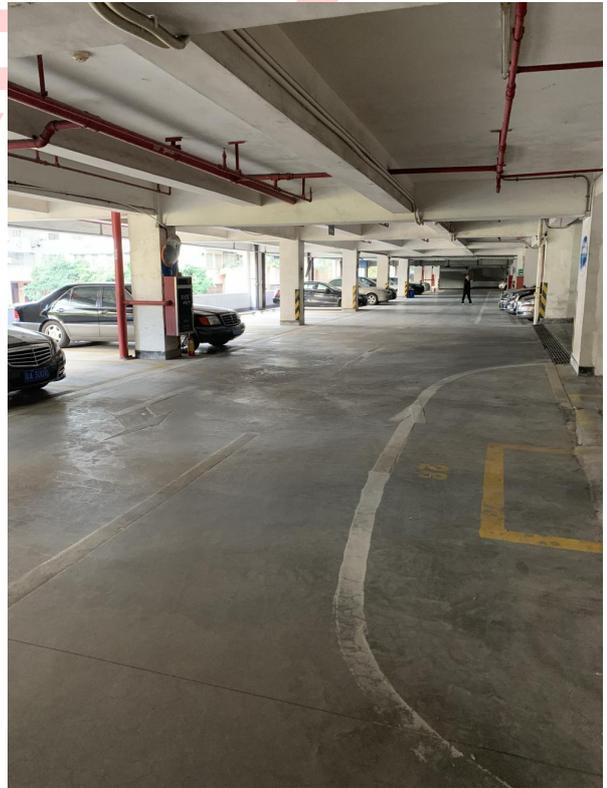
标的门牌号特写



标的整体照



标的左环境



标的右环境

#### 4. 委托书

## 广东省广州市越秀区人民法院 价格评估委托书

(2019) 粤 0104 执 34905 号

江苏京东旭科信息技术有限公司：

本院在申请执行人广州市昆仑投资有限公司与被执行人索红霞、陈郁镭、陈郁澧借款合同纠纷一案中，需对广州市越秀区东湖路永胜上沙 1-7 号三楼 09 号车位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。

二〇一九年十二月五日



办公地址：广州市越秀区寺右北一街三巷一号

联系人：黄路阳

联系电话：020-83009529

## 5. 权属证明文件



评价二维码

### 广州市不动产登记查册表

产别：  
 房产登记号：2010交登字1203029号  
 房产地址：越秀区东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位

图：D2205	幅：8	地号：38
---------	-----	-------

区段地号：				
四至	东至：	南至：	西至：	北至：
四墙	东墙：	南墙：	西墙：	北墙：
土地性质：国有		土地用途：综合		
其中住宅建筑面积： 平方米		其中套内建筑面积： 11.64 平方米		
使用土地面积： 平方米		建筑面积： 11.64 平方米		
共用地面积： 9752.63 平方米		分摊建筑面积： 平方米		
建基面积： 5705.76 平方米		预售证号： 号		
自用面积： 平方米		土地登记字号： 土字 号		
土地使用权取得方式(土地使用权类型)：出让		土地使用年限：详见附记		
土地使用证号：穗地证字第 号		共有情况：单独所有		
交易日期：		权属证号：		
币种号：人民币		交易价格：260000		
交易部位：全部		预售契约号：		
房屋性质：——		规划用途： 车库		
登记时间： 2010-03-31		层数： 47		

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0011219

校对入：

查册时间：2019-10-21 10:33:20

查询单位：广州市越秀区人民法院 黄路阳 马星群 穗越法证字17208号 穗越法证字17025号

查询内容：登记 抵押 查封

1/6

## 广州市不动产登记查册表

产别：房产登记号：2010交登字1203029号  
 房产地址：越秀区东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位

结构：钢筋混凝土(甲石, 砼)		
结构层数：	座数：1	建筑时间：1996.7
使用性质：非居住用房	竣工时间：1999	

不动产国土坐落：	
不动产单元号：	不动产使用年限：
不动产国土用途：	不动产宗地面积：
不动产使用期限（起始）：	不动产使用期限（终止）：
不动产权利类型：	

不动产权证书号：	
产权人：索红霞	占有部分：全部(权属人)
契证类型：房地产权证(2008版)	权证号码：140119652 号
房屋所有权性质：私有	所有权来历：购买
房屋所有权取得方式：购买	纳税情况：已税

<p><b>登记附注：</b></p> <p>*已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从1996年7月26日起。                  *此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。另共有面积：1520.8790平方米                  *2013年10月09日核准登记，2013登记字1042742号(东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位)存案。（已核准登记）                  *2013年10月09日索红霞;中国工商银行股份有限公司广州白云路支行申请涂销抵押(房产证和购房合同)，2013登记字1042742号(东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位)存案。（已正式收件）                  *2012年05月05日核准登记，2012登记字1013827号(东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位)存案。（已核准登记）                  *2012年05月02日索红霞;中国工商银行股份有限公司广州白云路支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押)，2012登记字1013827号存案。</p>
--

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0011219      校对入：查册时间：2019-10-21 10:33:20  
 查询单位：广州市越秀区人民法院 黄路阳 马星群 穗越法证字17208号 穗越法证字17025号  
 查询内容：登记 抵押 查封 2/6

## 广州市不动产登记查册表

产别：  
房产登记号：2010交登字1203029号  
房产地址：越秀区东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位

### 来函摘要

- \* 司法类型：查封 查封时效：2014-10-21到2016-10-20  
执行明细：查封该业。  
馆收件号：20144996  
来函单位：广州市越秀区人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2014-10-21 局收件号：201410389  
(2014)穗越法金民初字第1000,1000-2号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- \* 司法类型：续封 查封时效：2019-10-20到2022-10-19  
执行明细：查封该业。  
馆收件号：20144996  
来函单位：广州市越秀区人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2019-10-10 局收件号：201914404  
(2019)粤0104执34905号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- \* 司法类型：续封 查封时效：2016-10-21到2019-10-20  
执行明细：查封该业。  
馆收件号：20144996  
来函单位：广州市越秀区人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2016-10-09 局收件号：201611854  
(2014)穗越法金民初字第1000,1000-2号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- \* 司法类型：查封  
执行明细：轮候查封该业。  
馆收件号：20145632  
来函单位：广州市白云区人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2014-11-17 局收件号：201411531  
(2014)穗云法立保字第232号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- \* 司法类型：查封  
执行明细：轮候查封该业。  
馆收件号：20145974  
来函单位：广州市天河区人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2014-12-01 局收件号：201412107  
(2014)穗天法金民初字第2399-2401号协助执行通知书一份及民事裁定书两份

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0011219

校对入：

查册时间：2019-10-21 10:33:20

查询单位：广州市越秀区人民法院 黄路阳 马星群 穗越法证字17208号 穗越法证字17025号

查询内容：登记 抵押 查封

3/6

## 广州市不动产登记查册表

产别：  
房产登记号：2010交登字1203029号  
房产地址：越秀区东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位

### 来函摘要

- \* 司法类型：查封  
执行明细：轮候查封该业。  
馆收件号：20154887  
来函单位：广州市白云区人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2015-08-10 局收件号：201508678  
(2015)穗云法江民初字第52号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- \* 司法类型：查封  
执行明细：轮候查封该业。查封期限自正式查封之日起算3年。  
馆收件号：20155064  
来函单位：广州市海珠区人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2015-08-13 局收件号：201508970  
(2015)穗海法执字第3340-10,-4号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- \* 司法类型：查封 查封时效：2016-12-14到2019-12-13  
执行明细：轮候查封该业。[查封期限为三年,自2016年12月14日至2019年12月13日止]  
馆收件号：20167967  
来函单位：广东省珠海市中级人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2016-12-14 局收件号：201615133  
(2016)粤04执261号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- \* 司法类型：查封  
执行明细：轮候查封该业。查封期限自正式查封之日起算3年。  
馆收件号：20172275  
来函单位：广州市黄埔区人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2017-05-02 局收件号：20172942  
(2017)粤0112执1023-1027号协助执行通知书一份及执行裁定书各五份
- \* 司法类型：查封  
执行明细：轮候查封该业。查封期限自转为正式查封之日起算三年。  
馆收件号：20180434  
来函单位：广州市中级人民法院  
【来函文件】  
收件日期：2018-01-18 局收件号：201800759  
(2018)粤01执225号协助执行通知书及执行裁定书各一份

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0011219 校对入： 查册时间：2019-10-21 10:33:20

查询单位：广州市越秀区人民法院 黄路阳 马星群 穗越法证字17208号 穗越法证字17025号

查询内容：登记 抵押 查封

4/6

## 广州市不动产登记查册表

产别：房产登记号：2010交登字1203029号  
 房产地址：越秀区东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位

### 来函摘要

- \* 司法类型：查封  
 执行明细：轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起算三年。  
 馆收件号：20189323  
 来函单位：广州市中级人民法院  
 【来函文件】  
 收件日期：2018-12-17 局收件号：201817541  
 (2018)粤01执4678号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- \* 司法类型：查封  
 执行明细：轮候查封该业。  
 馆收件号：20190349  
 来函单位：北京市东城区人民法院  
 【来函文件】  
 收件日期：2019-01-22 局收件号：201900864  
 (2019)京0101执恢字第10号，(2019)京0101执恢10号协助执行通知书及执行裁定书各一份

### 他项权利摘要

房屋座落	越秀区东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位		
权利人	中国工商银行股份有限公司广州白云路支行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	11.64	权利价值	410000
登记时间	2012-05-05	债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期	2013.10.09	他项案号	2012登记1013827
他项证号	150039912	涂销案号	2013登记1042742
不动产登记证明号：			
不动产单元号：	不动产义务人：		
不动产抵押方式：			

### 部分涂销、续期抵押情况

\*最高债权额：人民币400000元...他项案号2012登记字1013827存案。  
 说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。  
 电脑查册人：0011219 校对入：查册时间：2019-10-21 10:33:20  
 查询单位：广州市越秀区人民法院 黄路阳 马星群 穗越法证字17208号 穗越法证字17025号  
 查询内容：登记 抵押 查封 5/6

## 广州市不动产登记查册表

产别：  
房产登记号：2010交登字1203029号  
房产地址：越秀区东湖路永胜上沙1-7号三楼09号车位

<<<本页结束>>>

<<<报表结束>>>

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0011219

校对入：

查册时间：2019-10-21 10:33:20

查询单位：广州市越秀区人民法院 黄路阳 马星群 穗越法证字17208号 穗越法证字17025号

查询内容：登记 抵押 查封

6/6

本案仅供广州市越秀区人民法院 黄路阳 马星群 穗越法证字17208号 穗越法证字17025号 号办案参考

97163838807934232628068455200013100