

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市花都区新华街花都大道中 131 号 3 区地下室负 1 层 576 车位

执行案号：（2021）粤 0111 执 16422 号

询价编号：（2022）粤询字第 0038 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022 年 02 月 18 日



询价结果

本次询价对象为广州市花都区新华街花都大道中 131 号 3 区地下室负 1 层 576 车位。

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 02 月 18 日的询价结果如下：

建筑面积：13.07 平方米

标的物总价：158,000 元，大写金额人民币壹拾伍万捌仟元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	总价 (元)
广州市花都区新华街花都大道中 131 号 3 区地下室负 1 层 576 车位	13.07	158,000

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 02 月 18 日起至 2023 年 02 月 17 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

二〇二二年二月十八日

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	广州市花都区新华街花都大道中 131 号 3 区地下室负 1 层 576 车位
权利人	李常周
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（2016）广州市不动产权第 08218338 号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	13.07
专有/套内建筑面积 （平方米）	13.07
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
	土地使用年限起始日期：1999-10-28
	土地使用年限终止日期：2069-10-27
房屋规划用途	车库/车位
房屋证载总层数	28（含地下 1 层）

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	28 (含负一层)
	房屋所在层	-1
	电梯情况	有
	使用现状	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	雅宝新城
	开发商	不详
	建成时间	2010 年
	物业管理	雅宝新城物业
标的物调查 周边环境	交通	溢盈广场站(公交站)、乐同村站(公交站、雅宝新城站(公交站)、学府路站(公交站)、汇通广场总站(公交站)
	医疗	广州市花都区雅宝卫生服务站
	生活	天狮岭公园、鸿兴百货超市
	教育	邝维煜纪念中学附属雅正学校、秀全街学府路小学、明珠学校、中山大学附属雅宝学校小学部
以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《现调表》		

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花都区新华街花都大道中 131 号 3 区地下室负 1 层 576 车位。

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 02 月 18 日的询价结果如下：

建筑面积：13.07 平方米

标的物总价：158,000 元，大写金额人民币壹拾伍万捌仟元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	总价 (元)
广州市花都区新华街花都大道中 131 号 3 区地下室负 1 层 576 车位	13.07	158,000

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 02 月 18 日起至 2023 年 02 月 17 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。



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。

六、附件

1、标的物位置图



2、标的物及周边环境照片

	
<p>小区门口</p>	<p>小区内部环境</p>
	
<p>行政地址</p>	<p>车库出入口</p>

	
<p>车库内部环境</p>	<p>车位所临通道</p>
	
<p>车位状况</p>	<p>车位编号</p>
<p>备注：以上照片来源于委托人</p>	

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 00111 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2021）粤 0111 执 16422 号申请执行人广州名匠贸易有限公司与被执行人广州市白云区人和常周皮具厂，李常周，张建丽执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人李常周名下位于广州市花都区新华街花都大道中 131 号 3 区地下室负 1 层 576 车位进行市价查询。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，参考拍卖辅助机构广东同伦拍拍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
二〇二二年二月十七日

联系人：杨法官
电 话：83008096



评价二维码

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440114007003GB00038F00071593

坐落:广州市花都区新华街花都大道中131号3区地下室负1层576车位



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号:花房0533876	权属状态:现势
不动产权证书号:粤(2016)广州市不动产权第08218338号	
权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权	面积:13.07平方米
权利性质:出让	不动产使用年限:70年
不动产使用期限(起始):1999-10-28	不动产使用期限(终止):2069-10-27
登记时间:2013-12-10	注销时间:

宗地状况	宗地代码:440114007003GB00038	
	宗地面积:36541.01	用途:城镇住宅用地
	宗地四至-东:内部道路	宗地四至-南:内部道路
	宗地四至-西:茶碑路	宗地四至-北:雅宝房地产公司
	等级:七类	价格:0万元
	权利设定方式:地表	容积率:/
	建筑密度:0	建筑限高:0

房地状况	登记类型:增量房转移登记	登记原因:增量房转移登记
	规划用途:车库/车位	房屋结构:钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /36541.01平方米	幢占地面积/建基面积:1563.25平方米
	建筑面积:13.07平方米	专有建筑面积:13.0700平方米
	分摊建筑面积:0.0000平方米	总层数:28(含地下1层)
	所在层:-1	房屋性质:商品房
	竣工时间:2010-6-2	房地产交易价格:16.00万元



权利人登记信息			
不动产权证书号:粤(2016)广州市不动产权第08218338号			
权利人:李常周	占有部分:全部	共有方式:单独所有	
证件种类:身份证	证件号: 440924197212100411	性别:	国家/地区:中国
所有权取得方式:购买			

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。

电脑查询人:UETLHYFUGjuzarhlm 校对入: 查册时间:2021-10-29 09:45:18

申请人:(2021)云法介字NO:0073041 查询目的:办案 查册流水号:

202110293UX7

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:440114007003GB00038F00071593

坐落:广州市花都区新华街花都大道中 131 号 3 区地下室负 1 层 576 车位

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*购买房价:壹拾陆万元\n房屋性质:商品房\n
暂缓编制不动产单元编号

其他附记信息:

地号:0118059
档案号:HD-H1-商N-008121
土地使用年限:70年
备注:户型:车位

查册附注信息:

办案状态:否

抵押权登记信息

抵押权人	邵春旭	权属状态	现房
抵押人	李常周	抵押方式	一般抵押查询专用章
抵押范围(权利部位)			
权利面积	13.07平方米	权利价值	
登记时间	2016-08-11	债权数额	10万元
抵押设立时间	2016-08-11	存续期限	
债务履行起始时间	2016-08-11	债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	他证登记字号 0180556
不动产登记证明号/他项证号	粤(2016)广州市不动产证明第 08211954 号	注销案号	
附记			



查封登记信息

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: UETLHYFUGjuzarhlm 校对入: 查册时间: 2021-10-29 09:45:18

申请人: (2021)云法介字 NO:0073041 查询目的: 办案 查册流水号:

202110293UX7

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: 440114007003GB00038F00071593

坐落: 广州市花都区新华街花都大道中 131 号 3 区地下室负 1 层 576 车位

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 03096273	查封登记时间	2021-10-19
查封类型	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 0111 执 16422 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	2021-10-19	查封结束时间	2024-10-18
附记	查封该业。		

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: UETLHYFUGjuzarhlm 校对入: 查册时间: 2021-10-29 09:45:18

申请人: (2021) 云法介字 NO:0073041 查询目的: 办案 查册流水号:

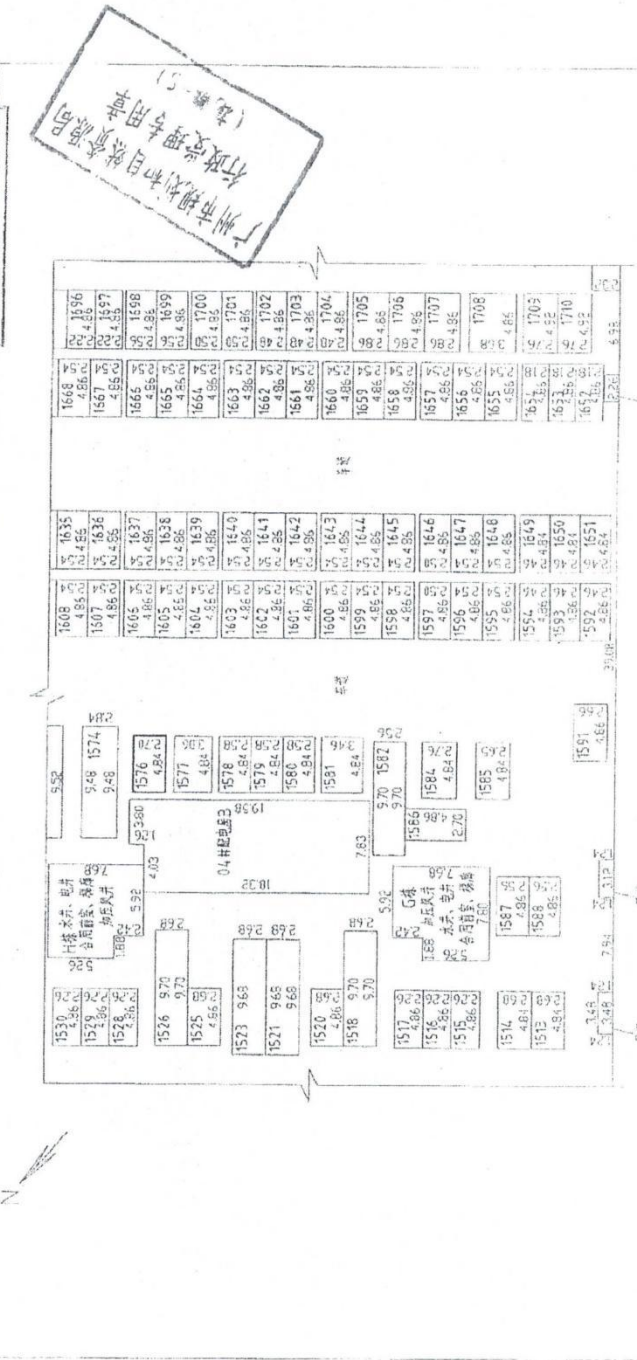
202110293UX7

查询内容: 登记 抵押 查封

房地分户图

100C17958

座落	新华街平步大道中131号(C区)地下车库 1576#车位		图幅地号	
共用地面积	建筑主体结构	A	套内建筑面积	13.07m ²
建筑面积	建筑层数		共有分摊面积	0.00m ²
栋总建筑面积	所在层数	-1	单元总建筑面积	13.07m ²
			封闭阳台	0.00m ²
			不封闭阳台	0.00m ²



2012年8月26日

140C

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	28 (含负一层)
	房屋所在层	-1
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	车位无朝向
	房屋朝向的种类	阳台朝向
	室内格局	车位无格局
	装修情况	不详
	使用现状	不详
	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	雅宝新城
	开发商	不详
	建成时间	2010年
	物业管理	雅宝新城物业
标的物调查 周边环境	交通	溢盈广场站(公交站)、乐同村站(公交站、雅宝新城站(公交站)、学府路站(公交站)、汇通广场总站(公交站)
	医疗	广州市花都区雅宝卫生服务站
	生活	天狮岭公园、鸿兴百货超市
	教育	邝维煜纪念中学附属雅正学校、秀全街学府路小学、明珠学校、中山大学附属雅宝学校小学部
备注：本表按照现场调查情况填写。		