

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：湖南省祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧（商贸城B区3幢）107室房产

执行案号：（2022）粤0111执5079号

询价编号：（2022）粤询价第0073号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022年06月01日



询价结果

本次询价对象为湖南省祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧（商贸城 B 区 3 幢）107 室房产。

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 2022 年 06 月 01 日的询价结果如下：

建筑面积：44.18 平方米

标的物单价：1,355 元/m²

标的物总价：59,864 元，大写金额人民币伍万玖仟捌佰陆拾肆元整。

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)
湖南省祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧（商贸城 B 区 3 幢）107 室房产	44.18	1,355	59,864

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 01 日起至 2023 年 05 月 31 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

二〇二二年六月一日



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	祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧（商贸城B区3幢）107室
权利人	申端秀
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	湘（2022）祁东县不动产权第0001307号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	44.18
专有/套内建筑面积 （平方米）	42.93
房屋结构	混合结构
土地情况	土地使用权性质：国有
	土地使用权取得方式：权属资料未有记载
	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：2010年11月6日
	土地使用年限终止日期：2080年11月5日
房屋规划用途	成套住宅
房屋证载总层数	6

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	7（《不动产权利及其他事项登记信息》显示6层）
	房屋所在层	1
	有无钥匙	无
	电梯情况	无
	房屋朝向	北
	房屋朝向的种类	采光朝向
	室内格局	1室（现场周边邻居所述）
	装修情况	毛坯（通过标的门缝观察）
	使用现状	无人居住
	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	归阳商贸城
	开发商	不详
	建成时间	约2015年
	物业管理	无物业
以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《房产现调表》		
标的物调查 周边环境	交通	归阳客运站
	医疗	周边无医院
	生活	森晶超市、祁东县驰越便民店、欣源超市（兴阳线店）
	教育	小金冠商贸城幼儿园、归阳镇中学、归阳镇第二小学

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

本次询价对象为湖南省祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧（商贸城 B 区 3 幢）107 室房产。

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 2022 年 06 月 01 日的询价结果如下：

建筑面积：44.18 平方米

标的物单价：1,355 元/m²

标的物总价：59,864 元，大写金额人民币伍万玖仟捌佰陆拾肆元整。

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)
湖南省祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧（商贸城 B 区 3 幢）107 室房产	44.18	1,355	59,864

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 01 日起至 2023 年 05 月 31 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。

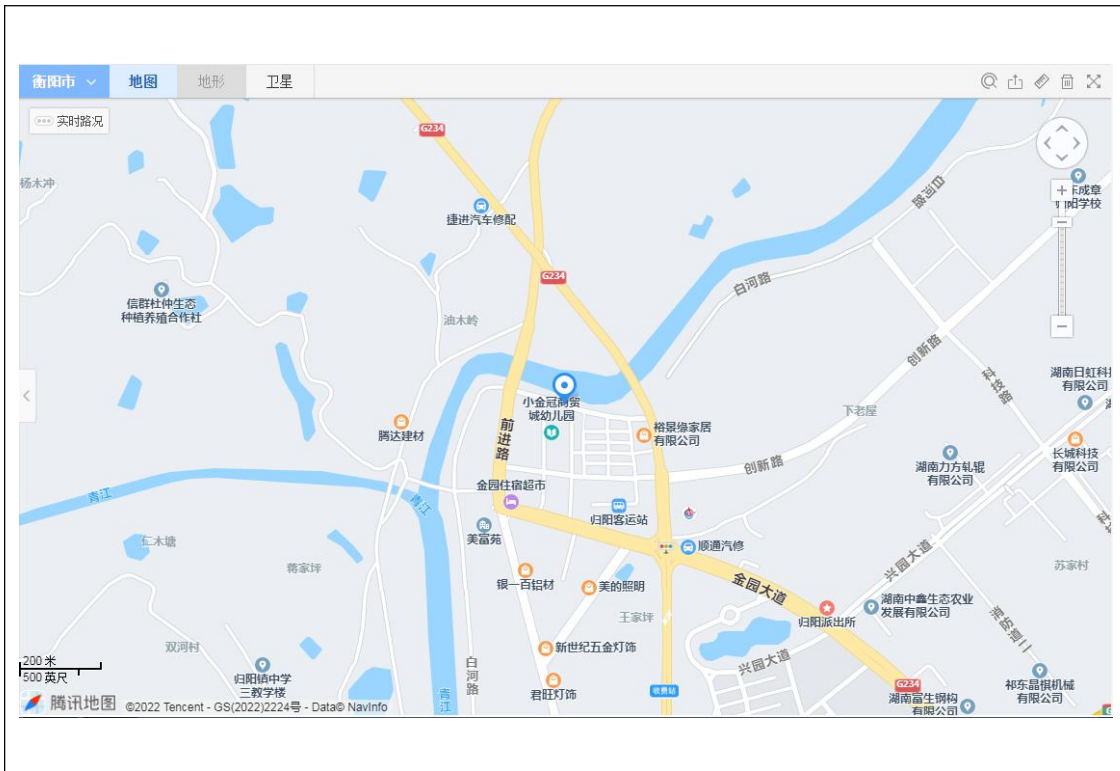
5、本次询价结果并未扣减当询价对象发生产权转移时所产生的的一切税费、费用。

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、《不动产权利及其他事项登记信息》显示标的物坐落为“祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧（商贸城 B 区 3 幢）107 室”；据委托人提供的照片显示，标的物楼宇编号为“归阳商贸城 B 区 3 栋第一单元”，无入户房号；据现调机构反馈，通过楼宇蓝牌确定标的楼宇，并通过查册平面图核对现场格局确定标的物位置。提请报告使用人注意。

六、附件

1、标的物位置图

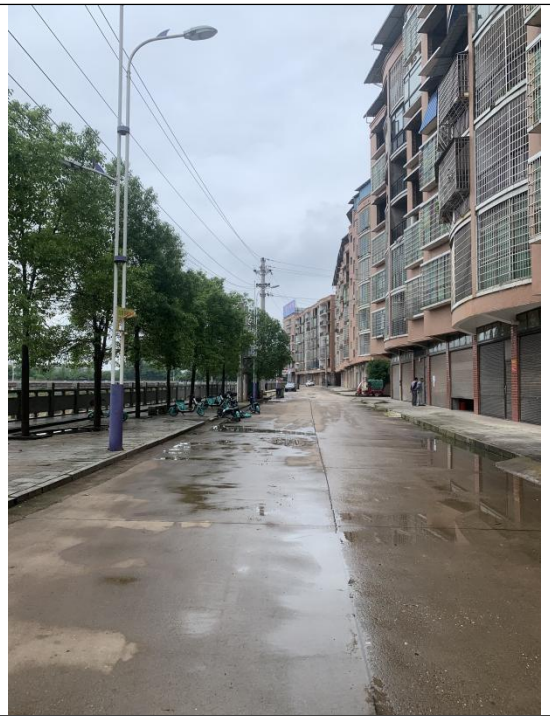


备注：上图由委托人提供，具体位置由现调机构标记。

2、标的物及周边环境照片



小区周边环境



小区周边环境



小区内部环境



小区内部环境

	
<p>楼宇外观</p>	<p>楼宇外观</p>
	
<p>楼宇行政地址</p>	<p>入户房门</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 00381 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2022)粤 0111 执 5079 号申请执行人招商银行股份有限公司信用卡中心与被执行人申端秀执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人申端秀名下位于湖南省祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧(商贸城 B 区 3 幢) 107 室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方法》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
二〇二二年六月一日



联系人：杨法官
电 话：83008096



不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号: 430426106002GB00082F00010022

国有建设用地使用权/房屋
(构筑物)所有权 权登记在第 1 页

抵押权登记在第 _____ 页

地役权登记在第 _____ 页

预告登记在第 _____ 页

异议登记在第 _____ 页

查封登记在第 2 页



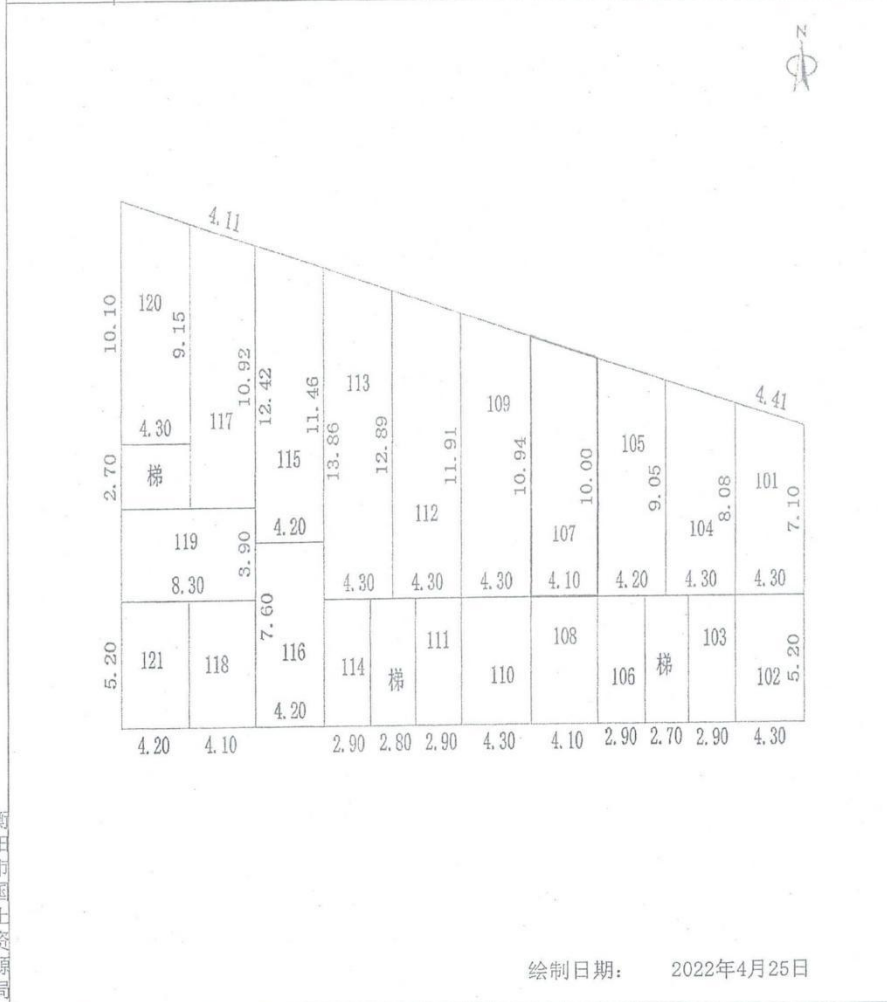
房地产权登记信息 (独幢、层、套、间房屋)			
不动产单元号: 430426106002GB00082F 00010022		房地坐落: 祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧 (商贸城B区3幢) 107室	
内容	业务号	2022011852660310	2022011852660390
房屋所有权人		张正楼	申端秀
证件种类		身份证	身份证
证件号		330326195102141816	432930196804292448
房屋共有情况		单独所有	单独所有
权利人类型		个人	个人
登记类型		首次登记	转移登记
登记原因			转移登记
土地使用权人		全体业主	全体业主
独用土地面积 (m ²)		0	0
分摊土地面积 (m ²)		6.63	6.63
土地使用期限		2010年11月6日 起 2080年11月5日 止	2010年11月6日 起 2080年11月5日 止
房地产交易价格 (万元)			5.0000
规划用途		成套住宅	成套住宅
房屋性质		商品房	商品房
房屋结构		混合结构	混合结构
所在层/总层数		1/6	1/6
建筑面积 (m ²)		44.18	44.18
专有建筑面积 (m ²)		42.93	42.93
分摊建筑面积 (m ²)		1.25	1.25
竣工时间		2016年1月11日	
不动产权证书号		祁房权证第字06054451	湘(2022)祁东县不动产权第0001307号
登记时间		2022年1月18日	2022年1月19日
登簿人			严德良
附记		补录	

登
★
/

房屋分户图

单位: m, m²

宗地代码	430426106002GB00082	结构	混合结构	专有建筑面积	42.93
幢号	商贸城B区3幢	总层数	6	分摊建筑面积	1.25
户号	625	所在层次	1	建筑面积	44.18
坐落	祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧(商贸城B区3幢)107室				



衡阳市国土资源局

1: 500

30426106002GB00082

查封登记信息

不动产单元号:		430426106002GB00082F00010022		
内容	业务号	202204195268243 4		
查封机关		广东省广州市白云区人民法院		
查封类型		查封		
查封文件		协助执行通知书		
查封文号		(2022)粤0111 执5079号		
查封期限		2022年4月19日起 2025年4月18日止		
查封范围		申端秀		
登记时间		2022年4月19日		
登簿人		严德良		
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记				

2022.4.19

湖南省祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧(商贸城B区3幢) 107室房产

外勤工作区 · 房产现调表 | 创建于 昨天 19:28

标的物名称	湖南省祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧(商贸城B区3幢) 107室房产		
标的物名称 (关联案源表)	湖南省祁东县归阳镇苏家村高速公路连接线西侧(商贸城B区3幢) 107室房产市场化商品房(202 粤		
调查人员			
执行人			
法院所在城市	广州	处置法院	白云法院
要求完成时间	2022-06-01 12:00		
调查完成时间	2022-05-31 17:07		
需求提交日期	2022-05-26		
标的物数量 (相同楼宇)	1		
权属人	申端秀		
房产证号	0001307		
建筑面积	44.1800		
房产性质	商品房 房改房 自建房 经济适用房 宅基地 其他		
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 其他		
房产用途备注			
是否有钥匙	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
确址说明	行政地址楼宇牌号、以及核对平面图确认		
标的座落	归阳商贸城		
地址是否发生更改	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
更改后的现地址			
标的所在楼层	1		
标的总楼层	7		
是否复式	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
是否有电梯	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
标的所在楼层梯户情况			
能否入户	是 <input checked="" type="checkbox"/> 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 其他		
未入户原因			

备注	
是否有人占有使用	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
占用使用人情况	被执行人 承租人 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 不详 其他特殊情况
装修情况	有装修 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯房 不详
装修情况备注	
标的户型	1室(现场周边邻居所述)
是否打通或改建(改变用途)	是 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不详
打通或改建备注	
采光朝向	东 南 西 <input checked="" type="checkbox"/> 北 东南 西北 东北 西南
景观	小区园景 江景/湖景/海景 山景 <input checked="" type="checkbox"/> 望马路 望公园 望高架桥/铁路 不详 其他
标的楼盘开发商	不详,能获取的信息量少,无法确认开发商具体名字
物业公司名称	无物业
物业电话	
楼龄	约7年
物业收费标准	
物业管理费拖欠金额及时间	
水电、燃气、维修基金等费用拖欠金额及时间	
其它拖欠费用金额及时间	
欠费信息来源	
对口学位(小学)	祁东成章归阳小学
标的物或附近同类型房产售价及数据来源	根据查册交易价, 5万/套
附近同类房产租金水平及数据来源	根据线上信息, 约5000元/年
查册表、委托书和其它	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

照片



现场情况综述

- 1.标的门口无门牌号，通过楼宇蓝牌确定标的楼宇，并通过查册平面图核对现场格局确定标的物位置。
- 2.标的所在楼宇总楼层现场实际是7层，查册显示6层。
- 3.通过标的门缝观察，标的是毛坯的
- 4.根据现场的一位大叔口述，一楼这种就一室，一般是拿来当车库或者仓库
- 5.标的周边配套较差，卫生环境一般，人员较少，基本都是中老年人，附近的归阳汽车客运站已经无正常运营，出行较不方便

是否需要做笔录

是 否

标的物照片



外勤备注