

# 询价建议书

**委托法院：**广州市白云区人民法院

**询价对象：**广东省佛山市南海区里水镇花香街1号绿地香树花园二  
区地下车库0350号车位

**执行案号：**（2022）粤0111执2023号

**询价编号：**（2022）粤询价第0091号

**询价平台：**京东大数据询价平台

**询价时点：**2022年06月16日



## 询价结果

本次询价对象为广东省佛山市南海区里水镇花香街 1 号绿地香树花园二区地下车库 0350 号车位。

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 06 月 16 日的询价结果如下：

**建筑面积：25.31 平方米**

**标的物总价：108,000 元，大写金额人民币壹拾万零捌仟元整。**

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元)
广东省佛山市南海区里水镇花香街 1 号绿地香树花园二区地下车库 0350 号车位	25.31	108,000

**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 06 月 16 日起至 2023 年 06 月 15 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

二〇二二年六月十六日

## 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) .....	11

## 一、标的物权属登记情况

标的物坐落	广东省佛山市南海区里水镇花香街 1 号绿地香树花园二区地下车库 0350 号车位
权利人	马应涛
权利人占有份额	全部
共有人情况	权利人单独所有，无共有权利人
权证编号	粤（2018）佛南不动产权第 0212097 号
权证编号类型	不动产权证
建筑面积 （平方米）	25.31
专有/套内建筑面积 （平方米）	11.93
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：2014 年 2 月 11 日
	土地使用年限终止日期：2084 年 2 月 10 日
房屋规划用途	车位
房屋证载总层数	42

## 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	42
	房屋所在层	-1
	电梯情况	有
	使用现状	无人使用
	租赁情况	不详
	欠费情况	截止至 2022 年 6 月 14 日，欠物业管理费 600 元，其他欠费情况不详（欠费信息来源物业）
标的物调查 物业信息	小区名称	绿地香树花园
	开发商	佛山嘉逸置业有限公司
	建成时间	约 2016 年
	物业管理	上海科瑞物业服务有限公司
以上标的物调查信息均来源于现调机构填写的《现调表》		
标的物调查 周边环境	交通	八达通家居港路口公交站、绿地香树花园一期公交站、大步工业区路口公交站
	医疗	沙涌门诊部
	生活	点子鲜生、好又多(大步路店)、益惠家购物广场(里水大道南店)、家美超市
	教育	里水镇绿欣小学、里水同声小学

### 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

本次询价对象为广东省佛山市南海区里水镇花香街 1 号绿地香树花园二区地下车库 0350 号车位。

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 06 月 16 日的询价结果如下：

**建筑面积：25.31 平方米**

**标的物总价：108,000 元，大写金额人民币壹拾万零捌仟元整。**

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元)
广东省佛山市南海区里水镇花香街 1 号绿地香树花园二区地下车库 0350 号车位	25.31	108,000

**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 06 月 16 日起至 2023 年 06 月 15 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、询价委托书

#### 广州市白云区人民法院

#### 大数据评估委托函

(2022)粤 0111 委字第 00436 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执 2023 号申请执行人云南白药集团健康产品有限公司与被执行人马应涛、李泽鑫执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人马应涛名下位于广东省佛山市南海区里水镇花香街 1 号绿地香树花园二区地下车库 0350 号车位进行市价房查询。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：

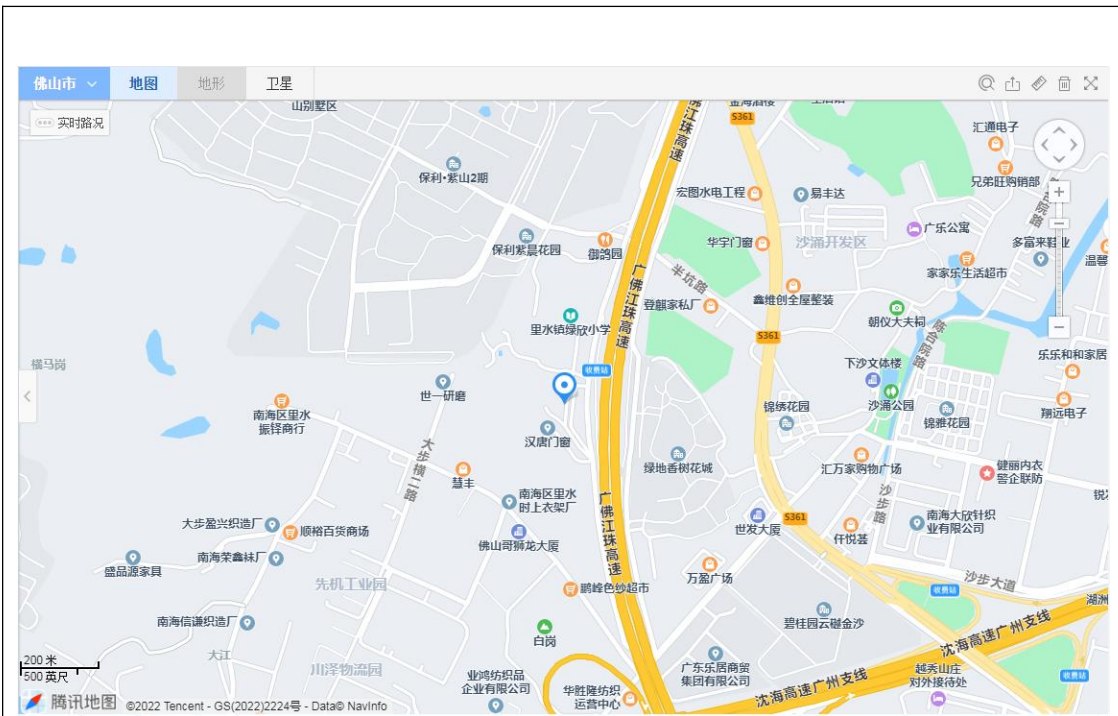
你司在接受大数据评估委托后 3 日内，参考拍卖辅助机构广东国际拍卖有限公司提供的现场勘查材料及照片，向本院出具房产询价建议书。

广州市白云区人民法院  
二〇二二年六月十五日



联系人：杨法官  
电 话：83008096

## 2、标的物位置图

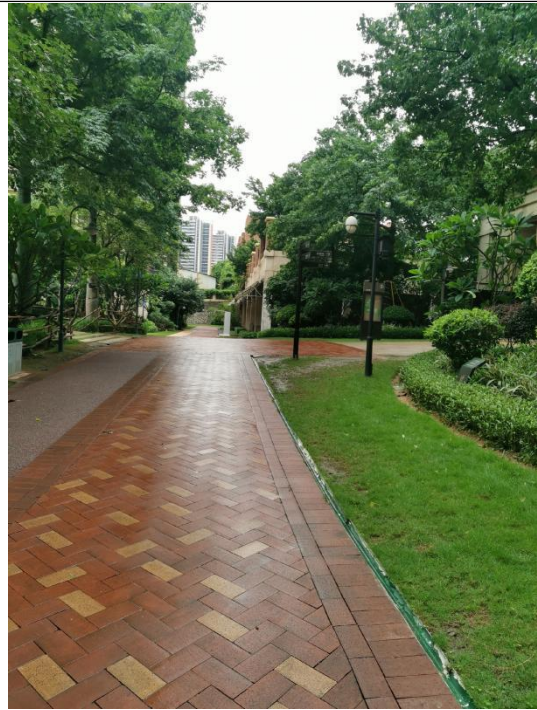


备注：上图由委托人提供，具体位置由现调机构标记。

### 3、标的物及周边环境照片



小区入口



小区内部环境



车库入口



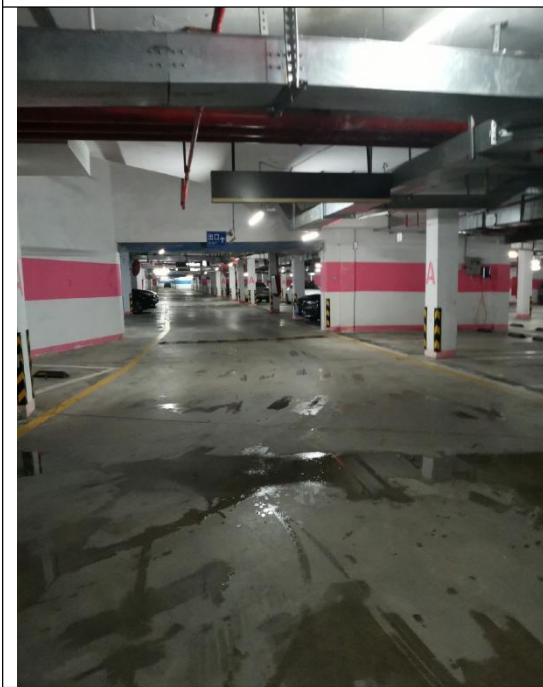
车库出口



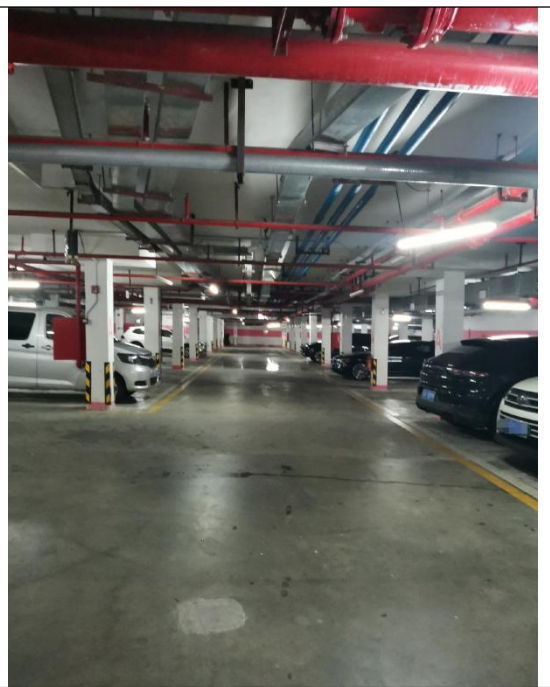
楼宇外观



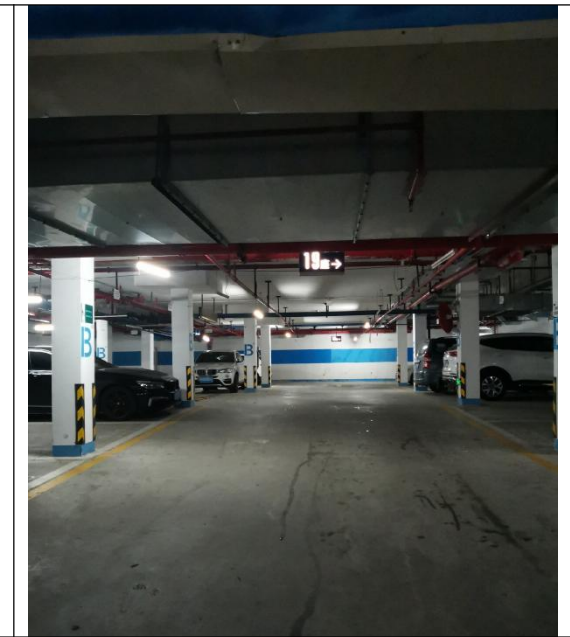
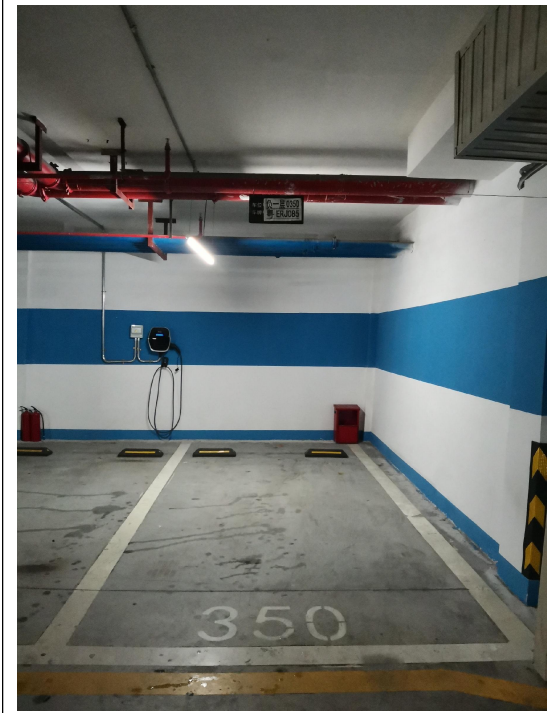

楼宇行政地址（信箱）



车库内部环境



车库内部环境

	
车位临通道照片	车位临通道照片
	
车位状况	车位编号
备注：以上照片来源于委托人	

4、 委托人提供的相关资料(见下页)

## 佛山市(佛山市)不动产登记信息查询结果

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效; 本结果不作为权利凭证, 仅供参考, 最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

查询结果编号	2022003177		查询人	南海法院			
坐落	广东省佛山市南海区里水镇花香街1号绿地香树花园二区地下车库0350号车位						
不动产单元号	440605008019GB02541F00080352						
地号	440605008019GB02541						
权利情况							
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式	
马应涛	身份证	440524197408102310	单独所有	不动产权证	粤(2018)佛南不动产权第0212097号	购买	
房屋建筑结构	钢筋混凝土结构			房屋总层数	42		
房屋建筑面积	25.31			房屋套内建筑面积	11.93		
独用土地面积	/			共用土地面积	69606.4		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权			权利性质	出让/市场化商品房		
土地/房屋用途	城镇住宅用地/车位						
土地使用期限	2014年02月11日起, 2084年02月10日止;						
登记日期	2018-09-04						
权利状态相关情况	有效。						
附记	1、宗地内其他公用部分(没有约定或没有明确权属的部分)为全体业主共同使用。2、马应涛于2018年4月09日向佛山嘉逸置业有限公司购买。						
抵押情况							
无							
查封等限制情况							
限制类型	受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制顺序号	限制状态	附记
房屋	2022-01-24	(2022)粤0111执2023号	广州市白云区人民法院	2022-01-21起, 2025-01-20止	0	查封	/
预告登记情况							
无							
备注	归档号: FG-N(008)-2018-015603 竣工时间: 2017-12-08						
查询目的	此表仅作 司法协助 使用						

打印人: 屈定武

打印时点: 2022年01月29日17时11分26秒

# 房地产分户平面图

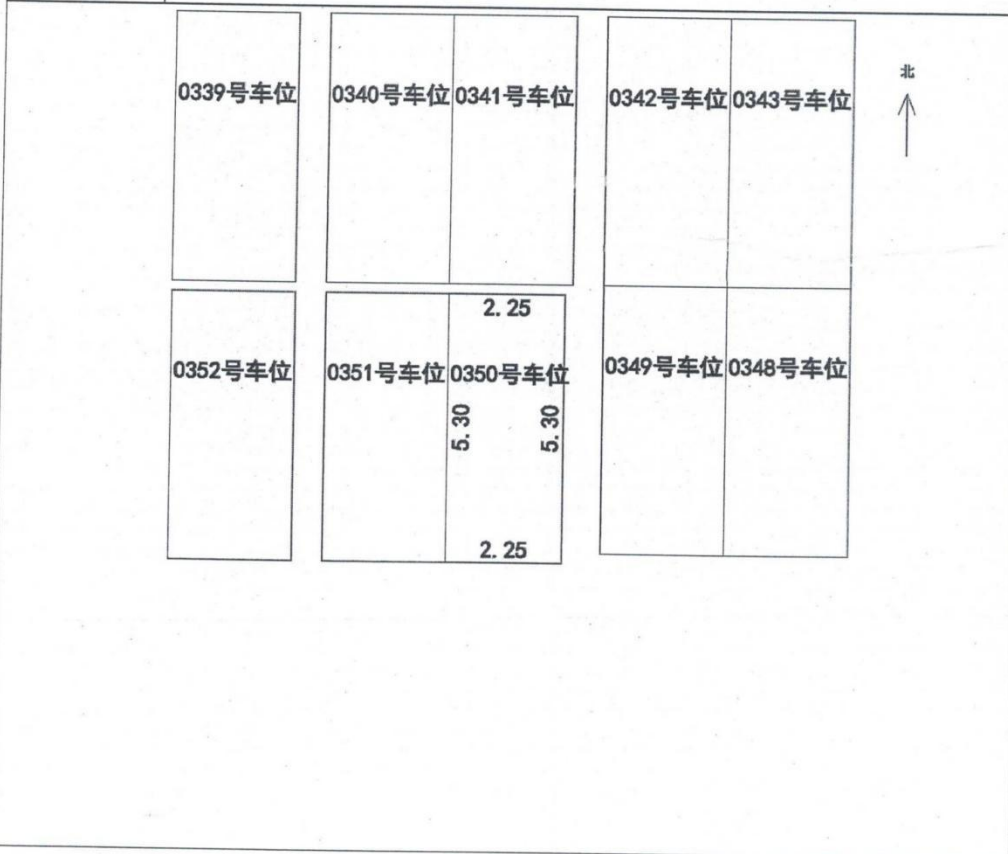
单位: m, m<sup>2</sup>



20171120370350

不动产单元号	440605008019GB02541F00080352			专有建筑面积	11.93
宗地代码	440605008019GB02541	结构	钢筋混凝土	分摊建筑面积	13.38
逻辑幢号	F0008	总层数	42	建筑面积	25.31
户 号	0352	所在层次	-1	用地分摊面积	
坐 落	广东省佛山市南海区里水镇花香街1号绿地香树花园二区地下车库0350号车位				
权 属 人					

佛山市南海区房地产测绘中心



测量员: 蒋波, 浦延平

绘图员: 蒋波

检查员: 张兴汉

1:150

测量日期: 2017年12月19日

绘图日期: 2017年12月19日

检查日期: 2018年01月11日



## 广东省佛山市南海区里水镇花香街1号绿地香树花园二区地下车库0350号车位

外勤工作区 · 房产现调表 | 创建于 今天 18:46

标的物名称	广东省佛山市南海区里水镇花香街1号绿地香树花园二区地下车库0350号车位		
标的物名称 (关联案源表)	广东省佛山市南海区里水镇花香街1号绿地香树花园二区地下车库0350号车位(2022)粤0111		
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	2022-06-14 00:00		
调查完成时间	2022-06-14 00:00		
需求提交日期	2022-06-10		
标的物数量 (相同楼宇)	1		
权属人	马应涛		
房产证号	0212097		
建筑面积	25.3100		
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	行政地址及车位号		
标的座落	绿地香树花园		
地址是否发生变更	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	42		
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 无人居住 其他人(与被执行人关系) <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 有装修 毛坯房 不详
装修情况备注	
标的户型	
是否打通或改建(改变用途)	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 不详
打通或改建备注	
采光朝向	东 南 西 北 东南 西北 东北 西南
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 其他
标的楼盘开发商	佛山嘉逸置业有限公司
物业公司名称	上海科瑞物业服务有限公司
物业电话	81116626
楼龄	约6年
物业收费标准	2.45元/平方米/月
物业管理费拖欠金额及时间	截止2022.6.14 , 欠费600元
水电、燃气、维修基金等费用拖欠金额及时间	无
其它拖欠费用金额及时间	不详
欠费信息来源	物业
对口学位(小学)	
标的物或附近同类型房产售价及数据来源	约90000元/个, 物业口述。
附近同类房产租金水平及数据来源	约300元/月, 物业口述
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



2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_...



HB\_IM... HB\_IM... HB\_IM... HB\_IM... HB\_IM... HB\_IM... HB\_IM...

现场情况综述

1.标的位于佛山一环路盘，通达公交较少。  
2.物业口述登记人为被执行人，其他情况不清楚；车位上贴有车牌号码。

是否需要做笔录

是  否

标的物照片



2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_... 2022\_...



2022\_...

外勤备注