

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州开发区红藤街 13 号地下一层 255 车位

执行案号：（2022）粤 0111 执 7074 号

询价编号：（2022）粤询字第 0121 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价时点：2022 年 08 月 25 日



询价结果

本次询价对象为广州开发区红藤街 13 号地下一层 255 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 08 月 25 日的询价结果如下：

建筑面积：12.614 平方米

标的物总价：115,000 元，大写金额人民币壹拾壹万伍仟元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	总价 (元)
广州开发区红藤街 13 号地下一层 255 车位	12.614	115,000

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 08 月 25 日起至 2023 年 08 月 24 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

二〇二二年八月二十五日

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)	10

一、标的物权属登记情况

标的物坐落	广州开发区红藤街 13 号地下一层 255 车位
权利人	王蕊
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（2021）广州市不动产权第 06037200 号
权证编号类型	不动产权证书号
建筑面积 （平方米）	12.614
专有/套内建筑面积 （平方米）	12.6140
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：50 年
	土地使用年限起始日期：2015 年 5 月 28 日
	土地使用年限终止日期：2065 年 5 月 27 日
房屋规划用途	车库/车位
房屋证载总层数	/

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	/
	房屋所在层	-1
	电梯情况	有
	使用现状	有人使用
	租赁情况	不详
	欠费情况	欠物业费 600 元 (2022.4-2022.8)，其他欠费情况不详（欠费信息来源于物业管理处）
标的物调查 物业信息	小区名称	实地常春藤红藤花园
	开发商	广州丰实房地产开发有限公司
	建成时间	约 2015 年
	物业管理	广东实地物业管理有限公司
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	禾丰路公交站(永和大道口)、永和大道公交站(常春藤)、禾丰村公交站
	医疗	广州增进综合门诊部
	生活	禾丰商业广场、爱特佳生活超市、玉家百货
	教育	广州开元学校、禾丰小学、华峰学校

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开发区红藤街 13 号地下一层 255 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 08 月 25 日的询价结果如下：

建筑面积：12.614 平方米

标的物总价：115,000 元，大写金额人民币壹拾壹万伍仟元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	总价 (元)
广州开发区红藤街 13 号地下一层 255 车位	12.614	115,000

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 08 月 25 日起至 2023 年 08 月 24 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00689号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2022)粤0111执7074号申请执行人广州市奇德出租汽车有限公司与被执行人王蕊执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人王蕊名下位于广州开发区红藤街13号地下一层255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
二〇二二年八月二十四日



联系人：杨法官
电 话：83008096

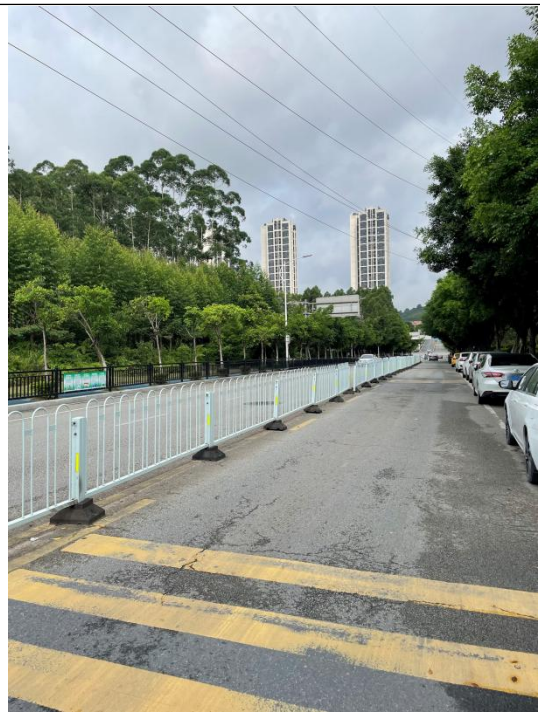
2、标的物位置图



3、标的物及周边环境照片



小区门口



小区周边环境



小区内部环境



车库出入口

	
车库内部环境	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)

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440112015002GB00007F00011193

坐落:广州开发区红藤街13号地下一层255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: 21 登记 05046515	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2021)广州市不动产权第 06037200 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 12.614 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 2015-05-28	不动产使用期限(终止): 2065-05-27
登记时间: 2021-06-15	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440112015002GB00007	用途: 城镇住宅用地
	宗地面积: 29835.5921	宗地四至-南: 禾丰路
	宗地四至-东: 永和大道	宗地四至-北: YH-K2-2
	宗地四至-西: 新丰路	价格:
	等级:	容积率:
	权利设定方式:	建筑限高:
	建筑密度:	

房地状况	登记类型: 转移登记	登记原因: 一手交易
	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: /	幢占地面积/建基面积: 992.43 平方米
	建筑面积: 12.614 平方米	专有建筑面积: 12.6140 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: /
	所在层: -1	房屋性质: 市场化商品房
	竣工时间:	房地产交易价格:

权利人登记信息

不动产权证书号: 粤(2021)广州市不动产权第 06037200 号			
权利人: 王蕊	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有	
证件种类: 身份证	证件号: 410225199210116665	性别: 女	国家/地区: 中华人民共和国
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。
- 电脑查册人: UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对入: 查册时间: 2022-07-05 11:02:24
 申请人: 广州市白云区人民法院 查询日的: 办案 查册流水号: 20220705BCLD
 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:440112015002GB00007F00011193

坐落:广州开发区红藤街13号地下一层255车位

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*此共用土地面积由权属人共同使用。|该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。另共有面积8557.3805平方米。
已征收国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2015年05月28日起。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

办案状态:否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息

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	22 登记 05051921	查封登记时间	2022-05-24
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2022)粤0111执7074号	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关		解封登记时间	
解封登记字号		解封文号	
解封文件		查封结束时间	2026-05-23
查封起始时间	2022-05-24		
附记	根据《协助执行通知书》及《执行裁定书》,对该产权进行查封		



本案没有异议登记信息数据!
本案没有预告登记信息数据!
本案没有来函附注数据!

说明:

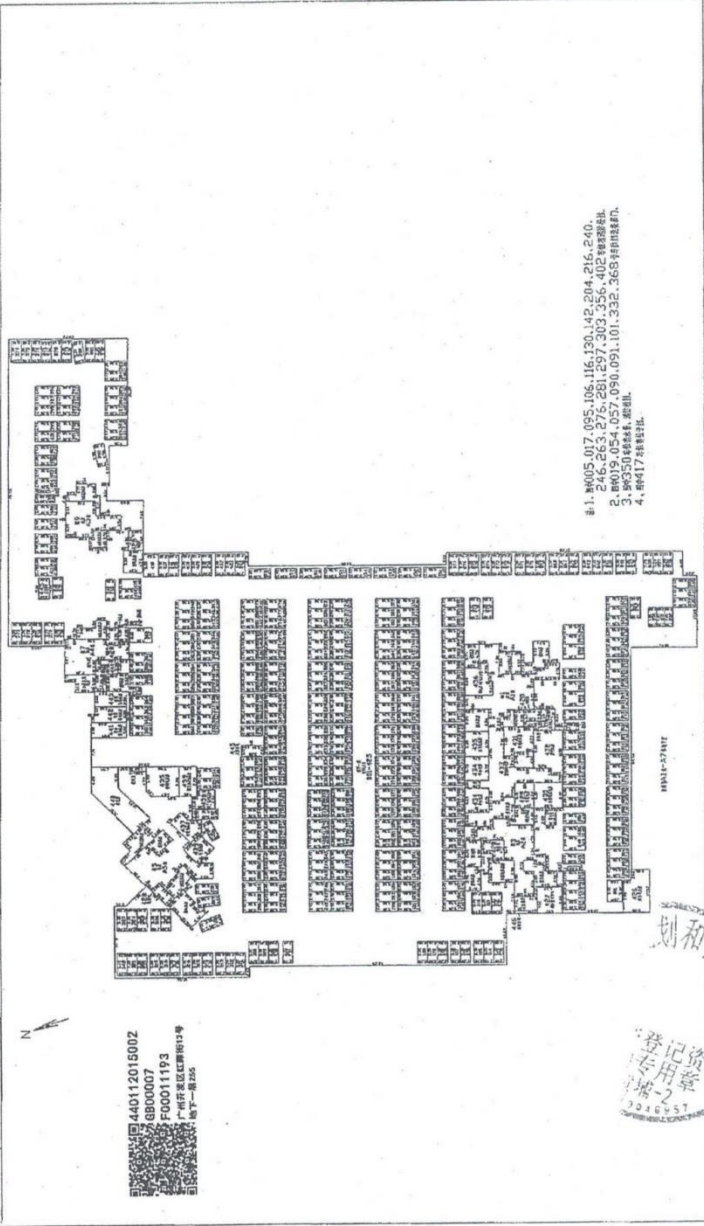
1. 本表信息作为产权情况证明,只能按查询人提交的查询目的使用,查询人因不当使用给他人造成损失的,由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对入: 查册时间: 2022-07-05 11:02:24
申请人: 广州市白云区人民法院 查询日的: 办案 查册流水号: 20220705BCLD
查询内容: 登记 抵押 查封

复制自 [2021 登记字 5046515 号] 档案 复制人: 0499276 复制时间: 2022-07-05 12:00:56

430117317 房地产分户图

座落	和康里3号 地下-配(255 单元)			图幅号	D4818-7-05470			
共用地面积	建筑主体结构	A		套内建筑面积	12.6140m ²			
建筑面积	建筑层数			共有分摊面积	0.0000m ²			
套内建筑面积	所在层数	-1		共有分摊面积	8557.3805m ²			
总建筑面积	31433.2918m ²		单元总建筑面积					12.6140m ²



- 1. MK005.017.095.106.116.130.142.204.216.240.
- 2. 46.263.275.281.297.303.356.402.444.488.
- 3. MK005.064.057.090.091.101.332.368.417.
- 4. MK017.088.011.



房产现调表

广州开发区红藤街13号地下一层255车位	
标的物数量 (相同楼宇)	1
房产权属人	王蕊
房产证号	06037200
建筑面积	12.6140
房产性质	<input checked="" type="checkbox"/> 商品房 <input type="checkbox"/> 房改房 <input type="checkbox"/> 自建房 <input type="checkbox"/> 经济适用房 <input type="checkbox"/> 宅基地 <input type="checkbox"/> 其它
房产用途	<input checked="" type="checkbox"/> 车位
是否有钥匙	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
确址说明	根据行政地址牌确址
标的座落	实地常春藤红藤花园
地址是否发生更改	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
标的所在楼层	-1
标的总楼层	/
是否复式	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否有电梯	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否有人占有使用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 不详
占用使用人情况	<input checked="" type="checkbox"/> 被执行人 <input type="checkbox"/> 承租人 <input type="checkbox"/> 无人居住 <input type="checkbox"/> 其他人(与被执行人关系) <input type="checkbox"/> 不详
租赁情况	有租赁、有书面合同 无租赁 <input checked="" type="checkbox"/> 不详 其它特殊情况
是否打通或改建(改变用途)	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 不详
标的楼盘开发商	广州丰实房地产开发有限公司
物业公司全称	广东实地物业管理有限公司
物业电话	18027168137

楼龄	约7年
物业管理费拖欠金额及时间	物业费： 600元(2022.4-2022.8)
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	无
欠费信息来源	物业管理处
标的物或附近同类型房产售价及数据来源	约100000元(物业工作人员口述)
附近同类房产租金水平及数据来源	无可参考数据
现场情况综述	<p>1、标的位于红藤花园，位置较为偏僻，交通不是很便利；周边有部分楼宇还在建设中，生活配套较为欠缺。</p> <p>2、物业告知标的一直为被执行人使用，近几个月有欠费；现场调查时车位上有一车辆停放。</p>