



询价建议书

委托法院：广东省佛山市中级人民法院

询价对象：上海市金山区清西路 614 号地下层车位 84、85、86、87、106、107 室

执行案号：（2020）粤 06 执 1263 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价编号：20210319 粤询价字第 0001 号

询价时点：2021 年 3 月 19 日





询价结果

本次询价对象为上海市金山区清西路 614 号地下层车位 84、85、86、87、106、107 室。

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 2021 年 3 月 19 日的询价结果如下：

建筑面积：193.02 平方米

标的物总价：310,000 元，大写金额人民币叁拾壹万元整。

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（2021 年 3 月 19 日起至 2022 年 3 月 18 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

标的物位置	标的物名称	面积(m ²)	总价(元)
上海市金山区清西路 614 号地下层车位	84 室	32.17	50,000
	85 室	32.17	50,000
	86 室	32.17	50,000
	87 室	32.17	50,000
	106 室	32.17	55,000
	107 室	32.17	55,000
合计		193.02	310,000

备注：本次询价结果的总价取整至个位。



目 录

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

一、标的信息调查表

标的登记信息情况表			
标的名称	上海市金山区清西路 614 号地下层车位 84、85、86、87、106、107 室		
标的坐落	上海市金山区清西路 614 号地下层		
标的登记权利情况	权属人	刘子恒	
	权证编号	金 2015005897	
	权证编号类型	房地产权证	
	是否确权	是	
	共有权人情况	无	
标的登记基本情况	建筑面积 (平方米)	均为 32.12, 共 193.02	
	套内建筑面积 (平方米)	权属资料未有记载	
	建筑结构	钢混	
	土地情况	土地使用权性质:	权属资料未有记载
		土地使用权取得方式:	权属资料未有记载
		使用期限:	权属资料未有记载
		土地使用年限起始日期:	权属资料未有记载
		土地使用年限终止日期:	权属资料未有记载
	房屋规划用途	特种用途	
房屋证载总层数	6		

标的调查信息情况表

标的调查 基本情况	房屋实际总层数	6
	房屋所在层	-1
	电梯情况	不详
	使用现状	不详
	租赁情况	不详（具体情况以委托方核实为准）
标的调查 物业信息	小区名称	书香门第
	开发商	上海金山嘴房地产开发有限公司
	物业管理	上海辰凯物业管理有限公司
	建成时间	2004 年
	欠费情况	不详
标的调查 周边环境	交通	蒙山路板桥西路站、卫清西路蒙山路站、板桥西路龙凯街站
	医疗	上海建国医院、上海伊人医院、金山区金山卫镇社区卫生服务中心
	生活	联华超市(蒙山路店)、盒马、比宜德超市、华联超市(百联金山购物中心店)
	教育	金山区第二实验小学、蒙山中学、金山区第二实验小学(南校)

二、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。

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。

三、询价结果

本次询价对象为上海市金山区清西路 614 号地下层车位 84、85、86、87、106、107 室。

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 2021 年 3 月 19 日的询价结果如下：

建筑面积：193.02 平方米

标的物总价：310,000 元，大写金额人民币叁拾壹万元整。

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（2021 年 3 月 19 日起至 2022 年 3 月 18 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

标的物位置	标的物名称	面积(m ²)	总价(元)
上海市金山区清西路 614 号地下层车位	84 室	32.17	50,000
	85 室	32.17	50,000
	86 室	32.17	50,000
	87 室	32.17	50,000
	106 室	32.17	55,000
	107 室	32.17	55,000
合计		193.02	310,000

备注：本次询价结果的总价取整至个位。

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；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

	
<p>标的小区周边环境</p>	<p>标的小区入口</p>
	
<p>标的车库入口</p>	<p>标的车库出口</p>

	
<p>标的车库环境</p>	<p>标的车库环境</p>
	
<p>标的 84 号车位</p>	<p>标的 107 号车位</p>

4、权属证明文件

页码, 1/1

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权8类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋1类登记簿信息。
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

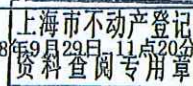
房屋状况及产权人信息

No:201809681604

房屋坐落	金山区卫清西路576号、614号地下1层车位84-87、106、107室		
幢号	614号	部位	地下1层车位84
建筑面积	32.12	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2009年
房屋用途	特种用途	总层数	6
权利人	刘子恒		
共有人及共有情况			
房地产权证号	金2015005897		
受理日期	2015-5-20	核准日期	2015-5-22
备注			

经办人: 高倩

打印日期: 2018年9月29日 11点20分27秒



181

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权8类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋1类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

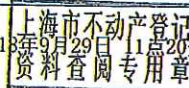
房屋状况及产权人信息

No:201809681607

房屋坐落	金山区卫清西路576号、614号地下1层车位84-87、106、107室		
幢号	614号	部位	地下1层车位85
建筑面积	32.12	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2009年
房屋用途	特种用途	总层数	6
权利人	刘子恒		
共有人及共有情况			
房地产权证号	金2015005897		
受理日期	2015-5-20	核准日期	2015-5-22
备注			

经办人: 高倩

打印日期: 2018年9月29日 11点20分36秒



2018-9-17 5/21

181

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权8类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋1类登记簿信息。
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

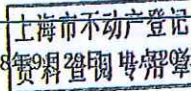
房屋状况及产权人信息

No:201809681613

房屋坐落	金山区卫清西路576号、614号地下1层车位84-87、106、107室		
幢号	614号	部位	地下1层车位86
建筑面积	32.12	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2009年
房屋用途	特种用途	总层数	6
权利人	刘子恒		
共有人及其情况			
房地产权证号	金2015005897		
受理日期	2015-5-20	核准日期	2015-5-22
备注			

经办人: 高倩

打印日期: 2018年9月28日 14:45秒



181

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权8类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋1类登记簿信息。
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

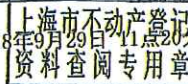
房屋状况及产权人信息

No:201809681597

房屋坐落	金山区卫清西路576号、614号地下1层车位84-87、106、107室		
幢号	614号	部位	地下1层车位87
建筑面积	32.12	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2009年
房屋用途	特种用途	总层数	6
权利人	刘子恒		
共有人及共有情况			
房地产权证号	金2015005897		
受理日期	2015-5-20	核准日期	2015-5-22
备注			

经办人: 高倩

打印日期: 2018年9月29日 11点20分 18秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权8类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋1类登记簿信息。
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No: 201809681617

房屋坐落	金山区卫清西路576号、614号地下1层车位84-87、106、107室		
幢号	614号	部位	地下1层车位106
建筑面积	32.12	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2009年
房屋用途	特种用途	总层数	6
权利人	刘子恒		
共有人及共有情况			
房地产权证号	金2015005897		
受理日期	2015-5-20	核准日期	2015-5-22
备注			

经办人: 高倩

打印日期: 2018年

上海市不动产登记资料查阅专用章

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权8类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋1类登记簿信息。
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

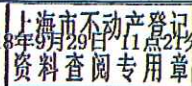
房屋状况及产权人信息

No: 201809681620

房屋坐落	金山区卫清西路576号、614号地下1层车位84-87、106、107室		
幢号	614号	部位	地下1层车位107
总建筑面积	32.12	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2009年
房屋用途	特种用途	总层数	6
权利人	刘子恒		
共有人及其情况			
房地产权证号	金2015005897		
受理日期	2015-5-20	核准日期	2015-5-22
备注			

经办人: 高倩

打印日期: 2018年9月29日 11点21分3秒



181

上海市不动产登记簿

知:

申请人本次申请查阅房屋、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、租赁、权利限制、地役权8类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋1类登记簿信

不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:201809681593

坐落	金山区卫清西路576号、614号地下1层车位84-87、106、107室		
号	576号	部位	三层
面积	1209.87	其中地下建筑面积	0.00
类型	店铺	房屋结构	钢混
来源	买卖	竣工日期	2009年
用途	店铺	总层数	6
人	刘子恒		
及 情况			
号	金2015005897		
日期	2015-5-20	核准日期	2015-5-22
注			

人: 高倩

打印日期: 2018年9月9日 19:09:19

