

询价建议书



委托法院： 北京市海淀区人民法院

标的物名称：平谷区黄松峪乡世外桃苑

执行案号： (2018)京0108执10301号

询价平台： 京东大数据评估询价平台

编号： jdbdhouse2018112600059

价值时点： 2018年11月02日

询价结果

询价对象为北京市 北京市 平谷区黄松峪乡世外桃源，建筑面积为365.51 平方米的房产。

京东大数据评估平台依据平台使用者提供的有关资料，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，遵循估价原则，按照估价程序，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点2018年11月02日的市场价值为5,677,900元，大写金额人民币伍佰陆拾柒万柒仟玖佰圆整。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2018年11月02日起至2019年11月01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

标的物名称	总价 (元)	建筑面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
北京市 北京市 平谷区黄松峪乡世外桃源	5,677,900	365.51	15,500

京东大数据评估询价平台

盖章

2018年11月02日

目录

一、标的物信息	4
二、估价方法	5
三、询价结果	6
四、附件.....	7
1. 估价对象位置图.....	7
2. 标的物备注.....	7
3. 估价对象照片.....	8



一、标的物信息

标的物调查表		
标的物名称	平谷区黄松峪乡世外桃源	
地理位置	北京市 北京市	
房产情况	建筑面积	365.51平方米
	房屋类型	别墅
	产权年限	70年
	房屋年限	未满5年
	装修程度	--
	房屋户型	9室3厅3卫
	房屋楼层	第3层,共3层
	电梯情况	无电梯
	房屋朝向	南北
	是否腾空	是
	有无钥匙	有
	租赁情况	否
	有无欠费	否
	产权归属	当事人
	抵押情况	是
查封情况	是	
周边设施	交通	未知
	生活	新生活化妆品,大溶洞售票处等
	医疗	嘉事堂(黄松峪药店),百信大药房等
	教育	黑豆峪幼儿园,北京市平谷区刘家河中学,黄松峪中学等
标的物估值	标的物估价	567.79万元

二、估价方法

本次询价标的物采用了决策树、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、收益法进行估价。根据《房地产估价规范》，通行的房产估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

成本法是求取估价对象在估计时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价价值的方法。重新购建价格是指在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，式中： P -待估标的物估算价格， P_i -待估标的物比准价格， P' -可比交易实例价格， A -交易情况修正系数， B -市场状况修正系数， C -区域因素修正系数， D -个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的价格， a -标的物年纯收益， r -标的物报酬率， g -收益年递增率， n -标的物有效使用年限。

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, 又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

询价对象为北京市 北京市 平谷区黄松峪乡世外桃苑，建筑面积为365.51平方米的房产。

京东大数据评估平台依据平台使用者提供的有关资料，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，遵循估价原则，按照估价程序，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点2018年11月02日的市场价值为¥5,677,900元，大写金额人民币伍佰陆拾柒万柒仟玖佰圆整。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2018年11月02日起至2019年11月01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

标的物名称	总价 (元)	建筑面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
北京市 北京市 平谷区黄松峪乡世外桃苑	¥5,677,900	365.51	¥15,500

注意：本询价结果为依据标的物关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出询价结果，仅供估价参考，京东大数据评估平台不对询价结果承担法律责任。

四、附件

1. 估价对象位置图(北京市 北京市 平谷区黄松峪乡世外桃苑)



2. 标的物备注

3. 估价对象照片



盖章