

询价建议书

委托法院： 惠州市惠城区人民法院

标的物名称：惠州市惠沙堤 17 号帝景台 A 座 903 单元 3 号
房住宅房地产

执行案号：（2019）粤 1302 执 1208 号

询价平台： 京东大数据评估平台

编 号： 2019 惠询字第 0350 号

价值时点： 2019 年 5 月 8 日



询价结果

询价对象为惠州市惠沙堤 17 号帝景台 A 座 903 单元 3 号房住宅房地产，建筑面积为 22.89 平方米。

京东大数据评估平台依据委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、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，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，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 2019 年 5 月 8 日的市场价值为 ¥182,204 元，大写金额人民币壹拾捌万贰仟贰佰零肆元整。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（自二〇一九年五月八日起至二〇二〇年五月七日止），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	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
惠州市惠沙堤 17 号帝景台 A 座 903 单元 3 号房住宅房地产	22.89	¥ 7,960	¥ 182,204

注：本次委托提供的权属资料缺乏土地使用权取得方式及使用年限等信息；本次询价结果设定土地性质按国有出让性质，且未考虑土地使用年限的影响，若与此设定不一致，则询价结果应作相应的调整。

京东大数据评估平台
二〇一九年五月八日

目录

一、标的物信息.....	1
二、估价方法.....	2
三、询价结果.....	3
四、附件.....	4
1. 标的位置图.....	4
1.1 周边配套地图.....	4
2. 标的及周边环境照片.....	5
3. 权属证明文件.....	8

一、标的物信息

标的调查表		
标的名称	惠州市惠沙堤 17 号帝景台 A 座 903 单元 3 号房住宅房地产	
标的坐落	惠州市惠沙堤 17 号帝景台	
权属人	徐海红	
权利证号	粤房地权证惠州字第 1100051875 号	
标的基本情况	建筑面积	22.89 平方米
	套内建筑面积	16.78 平方米
	建筑结构	钢筋混凝土
	土地情况	土地性质：不详 土地使用权取得方式（土地使用性质）：不详 使用期限：不详
	房屋用途	住宅
	装修情况	有装修
	电梯情况	2 电梯 3 户
	房屋楼层	标的位于第 9 层，总楼层 24 层
	房屋朝向	西北向
	使用情况	现闲置（据现场勘查所得）
	有无钥匙	无
标的权属证照情况	是否确权	是
	共有权人情况	无
权利限制情况	查封情况	不详
	抵押情况	有抵押
小区信息	小区名称	帝景台
	开发商	不详
	物业公司	惠州市帝景物业管理有限公司
	楼龄	约 16 年
周边环境	交通	距下埔公交车站约 160 米、交通主干道为麦地路
	生活	海雅百货、隆生广场(东湖店)、惠州美博城
	医疗	惠州市中心人民医院第一分院、惠州市中心人民医院、润康门诊部
	教育	惠州市下埔小学、惠州东江小学、惠州市第二小学
	其他	惠州市发展和改革局价格服务大厅、惠城区社保局、惠州市司法局
标的物估值	标的估价	¥ 182,204
	其他费用情况	2018 年 3 月至 2019 年 4 月，欠物业管理费 519.7 元，其他费用情况不详

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

京东大数据评估系统通过调取、筛选、排重、过滤等技术手段，得到全国一二线城市有效成交数据。其中一线城市的有效成交数据量可以达到百万条，二线城市的有效成交数据量达到数十万条。利用这些数据作为大数据评估系统的底层数据及分析依据，可以得出特定区域、特定标的类型的准确当前价格及历史成交价格曲线。

同时，拥有包括国际计算机协会（ACM）、斯坦福人工智能实验室（SAIL）等强大的算法专家团队对项目进行支持，专业定制开发的智能算法技术能够采集不同区域不同类型标的差异项对于价格的影响程度，进而对当前价格进行差异项修正。例如可以分析房产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房产的真实评估价格。

京东大数据评估系统还会搜集相同或类似拍品的司法拍卖历史成交记录，作为参考依据，给出法院专业的建议起拍价和成交几率预估。

京东大数据评估系统的数据来源由系统自动抓取、实时更新，定制开发的智能算法技术已内置进系统，计算速度为毫秒级。因此，大数据评估可以做到法院录入基本信息后实时得出评估结果、评估依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了评估效率。

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，依据有关法律法规和标注，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 2019 年 5 月 8 日的市场价值为 ¥182,204 元，大写金额人民币 壹拾捌万贰仟贰佰零肆元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
惠州市惠沙堤 17 号帝景台 A 座 903 单元 3 号房 住宅房地产	22.89	¥ 7,960	¥ 182,204

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. 标的位置图



1.1 周边配套地图



2. 标的及周边环境照片



标的所在周边环境



标的所在周边环境



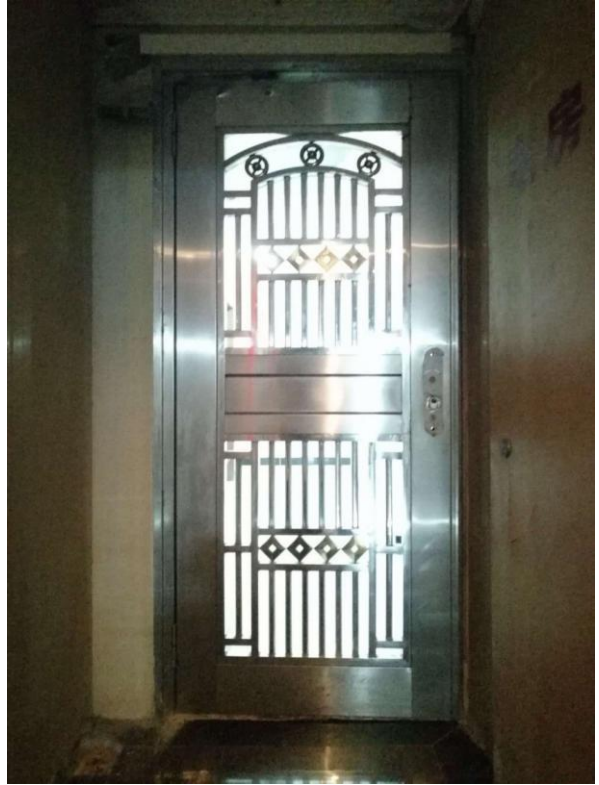
标的所在楼宇外观



标的所在楼宇入口



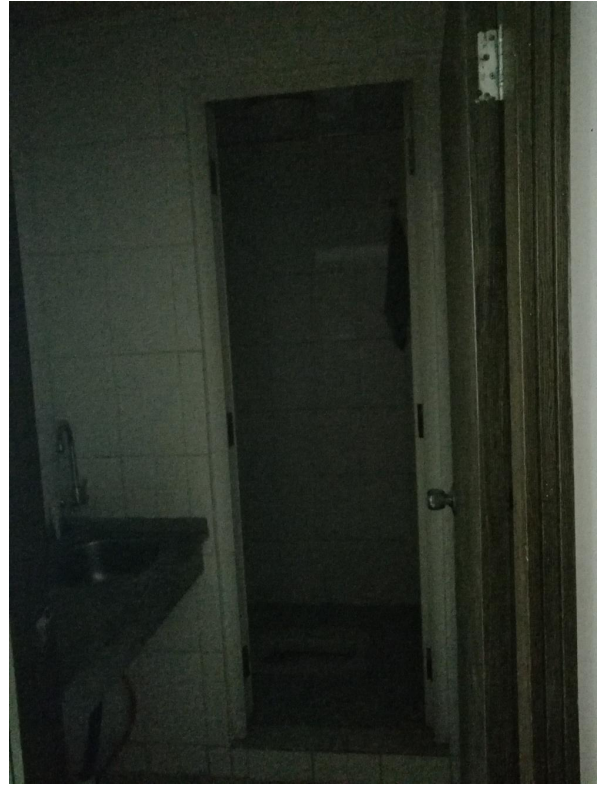
标的所在单元标识



标的门口



标的入户门口



标的室内状况



标的室内状况



标的窗口望景

3. 权属证明文件

不动产登记结果

惠城

查档编号: 201902211108

面积单位: 平方米

权利人	徐海红		
产权证书号	粤房地权证惠州字第1100051875号		
取得方式	2010年购买	是否发证	已发证
共有情况	单独所有	登记时间	2010年11月09日
不动产单元号 (房屋编号)	0019336100001		
自然状况	坐落	惠州市惠沙堤17号帝景台A座903单元3号房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 24
	建筑面积	22.89	套内建筑面积 16.78
	房屋规划用途	住宅	宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	*抵押情况: 1、抵押权人: 上海浦东发展银行股份有限公司惠州支行; 抵押方式: 一般抵押; 抵押期限: 2010-11-19 00:00:00 至 2030-11-19 00:00:00; 债权数额: 9万元; 业务宗号: B1011161; 登记证明号: 粤房地他项权证惠州字第1100029419号; 登记时间: 2010-11-26 13:53:48。		
备注			

说明: 1、本查询结果经涂改无效, 仅供申请人参考, 不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息, 本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人:

电脑查档人: 惠州市中级人民法院执行局

打印时间: 2019年02月21日 15:45:18