

询价建议书

委托法院：广东省深圳前海合作区人民法院

标的物名称：汕头市潮南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍

景豪庭-1 层 159-164 号、181-199 号、304-

321 号、363-369 号车位

执行案号：（2018）粤 0391 执 2117 号

询价平台：京东大数据评估平台

编 号：2019 深询字第 0020 号

价值时点：2019 年 3 月 27 日



询价结果

询价对象为汕头市朝南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 159-164 号、181-199 号、304-321 号、363-369 号车位。

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 3 月 27 日的市场价值详见下面询价结果明细表。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（自二〇一九年三月二十七日起至二〇二〇年三月二十六日止），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)
汕头市朝南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 159-164 号车位	69.9	¥ 10,730	¥ 750,027
汕头市朝南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 181-199 号车位	230.2	¥ 10,320	¥ 2,375,664
汕头市朝南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 304-321 号车位	218	¥ 10,320	¥ 2,249,760
汕头市朝南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 363-369 号车位	87.2	¥ 10,030	¥ 874,616
合计	605.3	/	¥ 6,250,067

京东大数据评估平台
二〇一九年三月二十七日

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. 委托书.....	19
4. 房产登记信息表.....	20

一、标的物信息

标的调查表		
标的名称	汕头市潮南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 159-164 号、181-199 号、304-321 号、363-369 号车位	
标的坐落	汕头市潮南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层	
权属人	汕头市顺兴房地产开发有限公司	
权利证号	159-164 号：粤房地权证汕字第 4000123392 号 181-199 号：粤房地权证汕字第 4000123389 号 304-321 号：粤房地权证汕字第 4000123393 号 363-369 号：粤房地权证汕字第 4000091855 号	
标的基本情况	建筑面积	159-164 号：69.9 平方米 181-199 号：230.2 平方米 304-321 号：218 平方米 363-369 号：87.2 平方米
	建筑结构	框剪
	土地情况	土地性质：国有 土地使用权取得方式（土地使用性质）：出让 使用期限：70 年，从 2008 年 1 月 25 日起
	房屋用途	商品住宅
	电梯情况	不详
	房屋楼层	标的位于第-1 层，总楼层 28 层
	使用情况	不详
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	不详
小区信息	小区名称	雍景豪庭
	开发商	汕头市顺兴房地产开发有限公司
	物业公司	深圳市抱朴物业服务有限公司
	楼龄	不详
周边环境	交通	距粤东电子城公交站约 250 米、主干道为福坤线
	生活	文光一片红光购物中心、福美佳购物广场
	医疗	育童幼儿园、柯邦南医寓、柯围卫生站
	教育	博林职业培训学校(陈店校区)、陈店实验学校、汕头市潮南外国语学校
	其他	国家税务总局汕头市潮南区税务局陈店税务分局、汕头市陈店工商所、陈围工业城
标的物估值	标的估价	¥ 6, 250, 067
	其他费用情况	至询价时点不欠物业管理费，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 3 月 27 日的市场价值询价结果明细表。

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)
汕头市朝南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 159-164 号车位	69.9	¥ 10,730	¥ 750,027
汕头市朝南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 181-199 号车位	230.20	¥ 10,320	¥ 2,375,664
汕头市朝南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 304-321 号车位	218	¥ 10,320	¥ 2,249,760
汕头市朝南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 363-369 号车位	87.2	¥ 10,030	¥ 874,616
合计	605.3	/	¥ 6,250,067

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



标的所在小区门口



标的所在小区周边环境



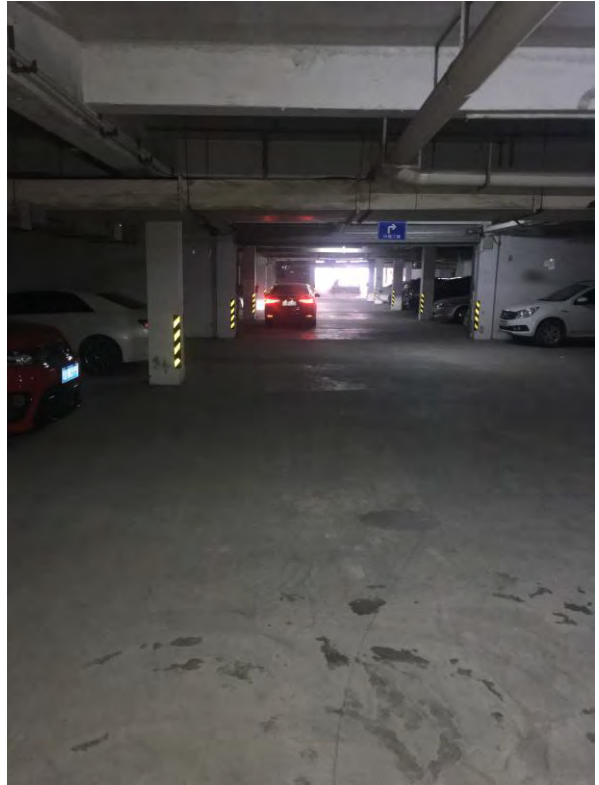
标的所在小区内部环境



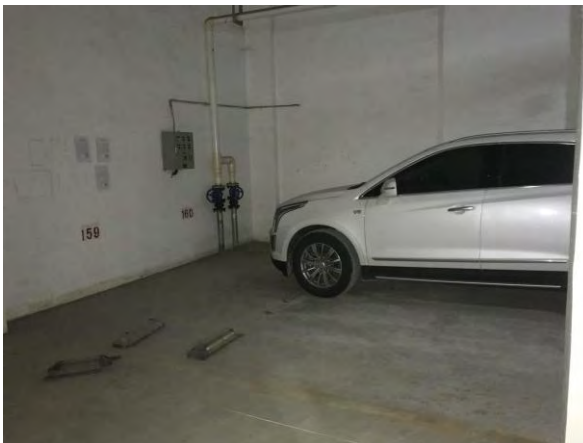
标的所在车库入口



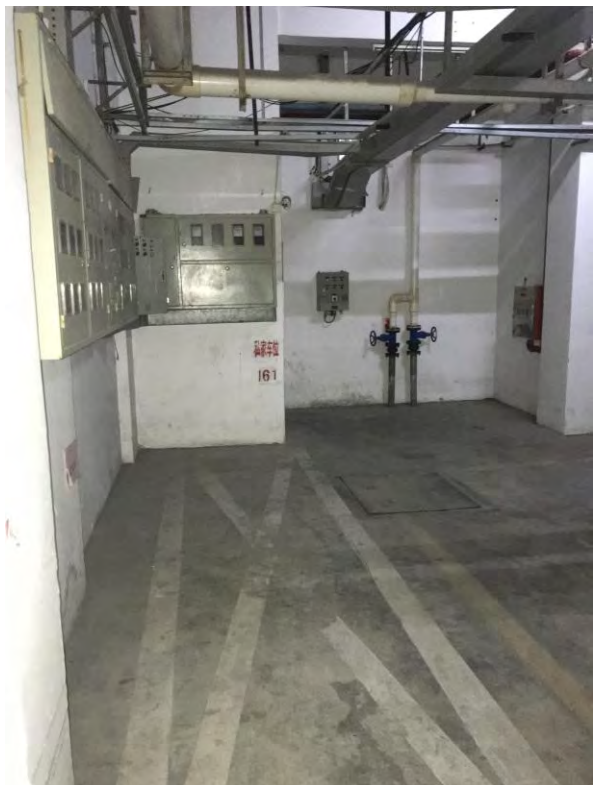
标的所在车库出口



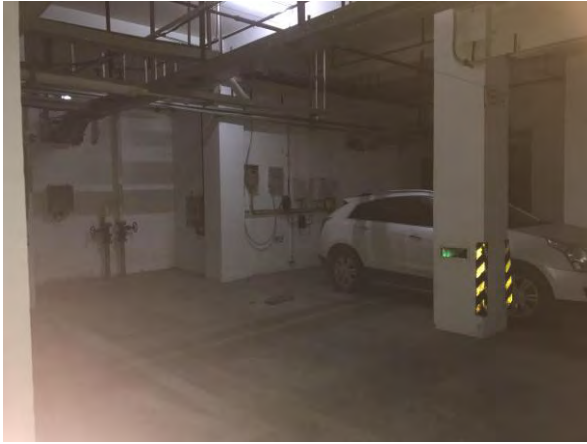
标的所在车库内部环境



标的车位 159-160



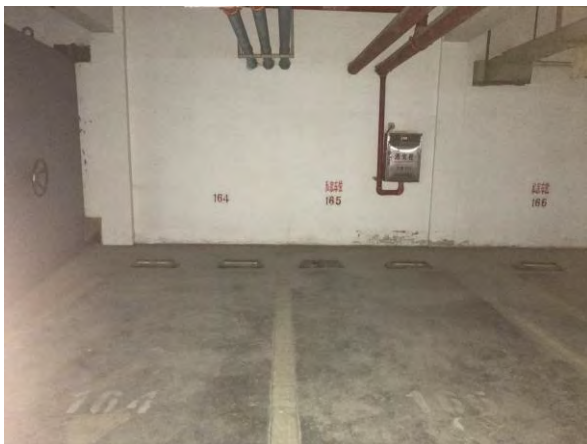
标的车位 161



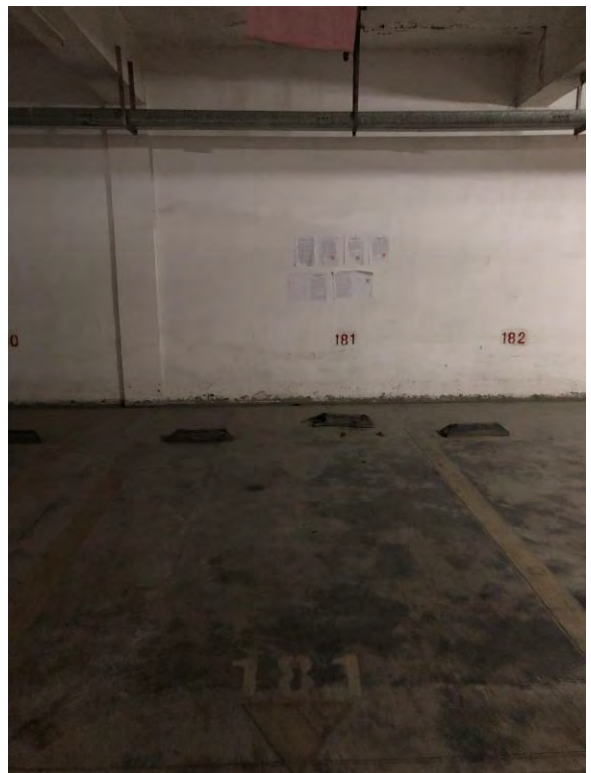
标的车位 162



标的车位 163



标的车位 164



标的车位 181



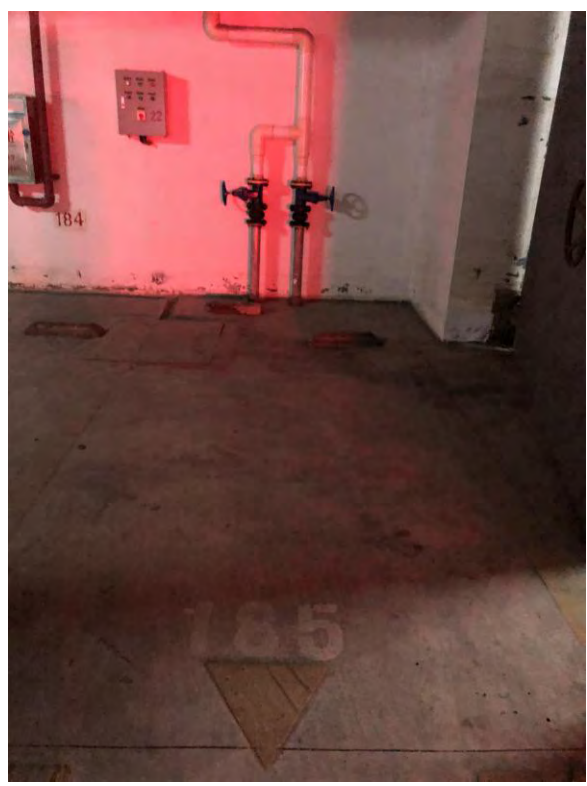
标的车位 182



标的车位 183



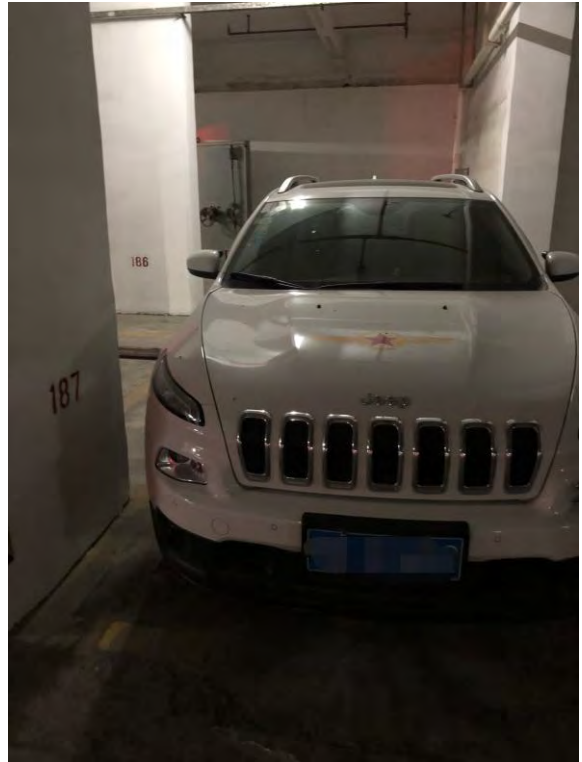
标的车位 184



标的车位 185



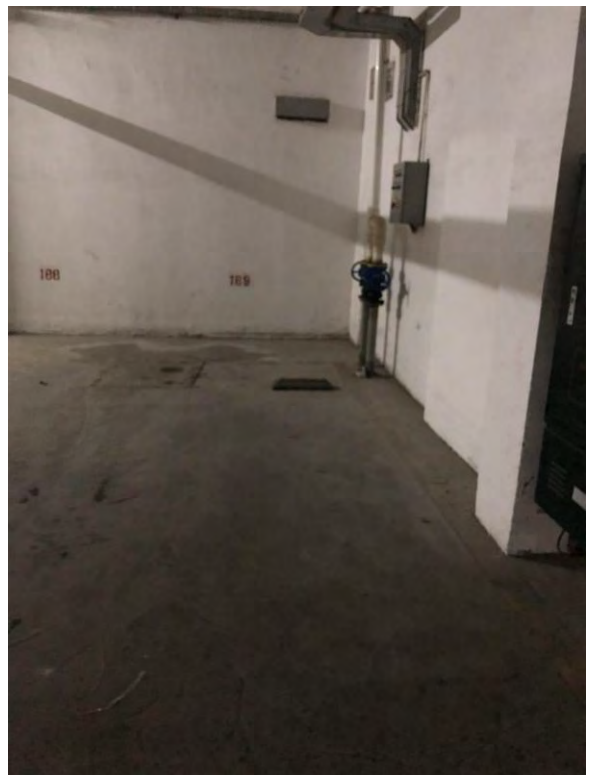
标的车位 186



标的车位 187



标的车位 188



标的车位 189



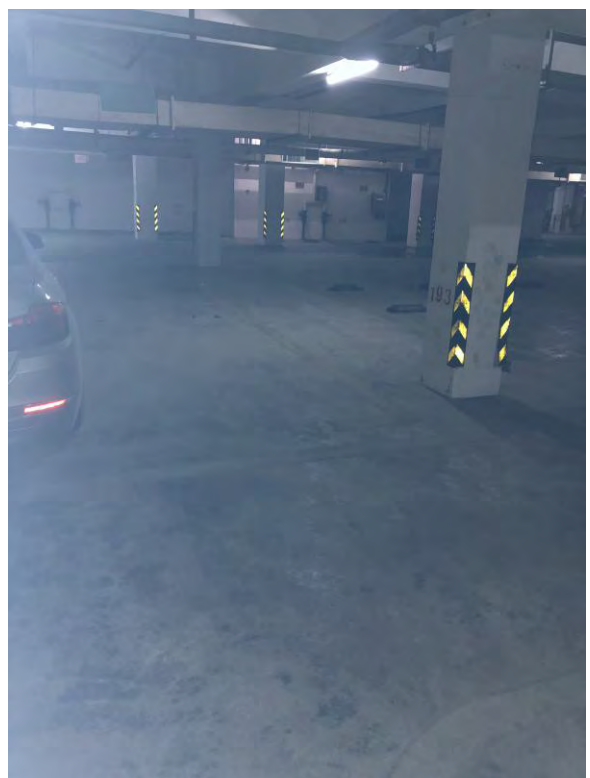
标的车位 190



标的车位 191



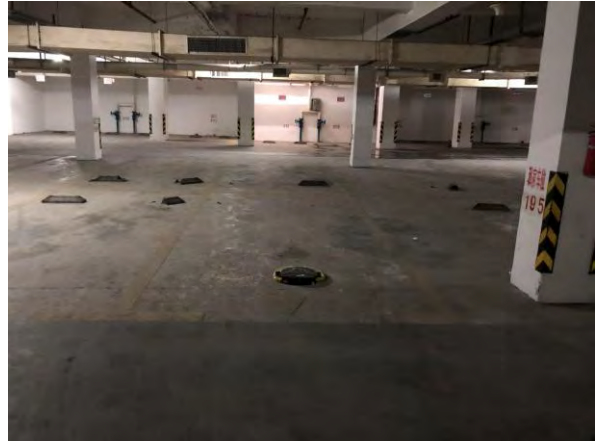
标的车位 192



标的车位 193



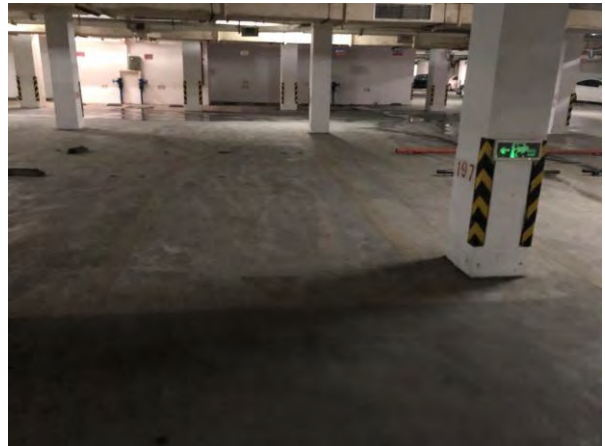
标的车位 194



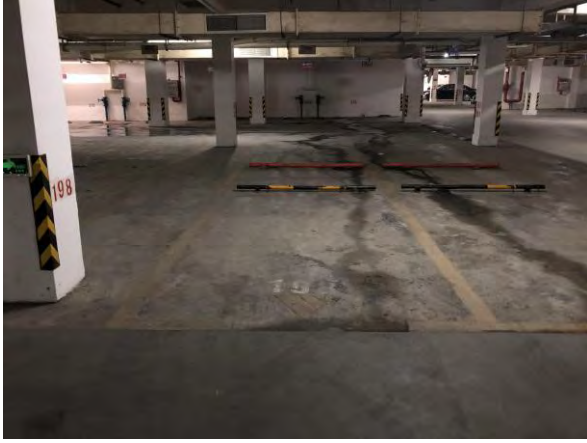
标的车位 195



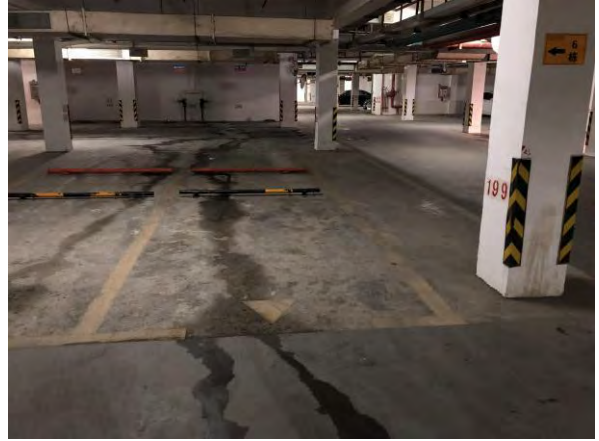
标的车位 196



标的车位 197



标的车位 198



标的车位 199



标的车位 304



标的车位 305



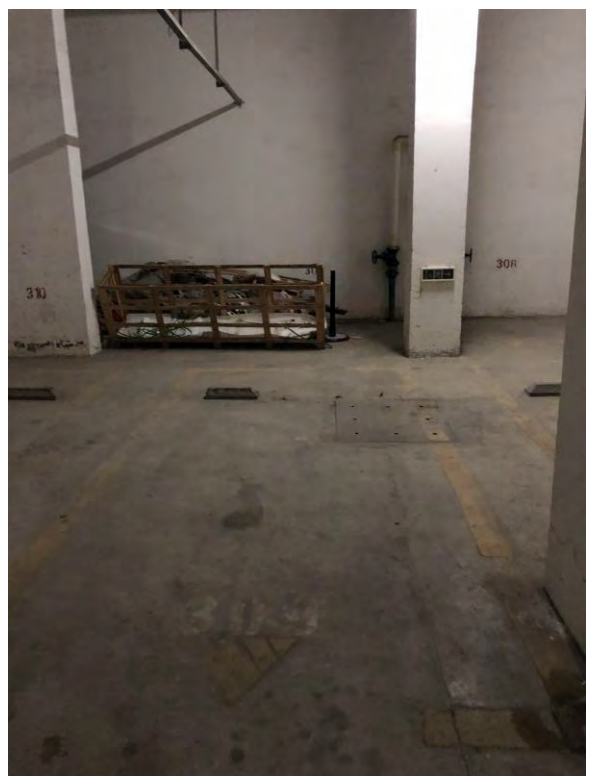
标的车位 306



标的车位 307



标的车位 308



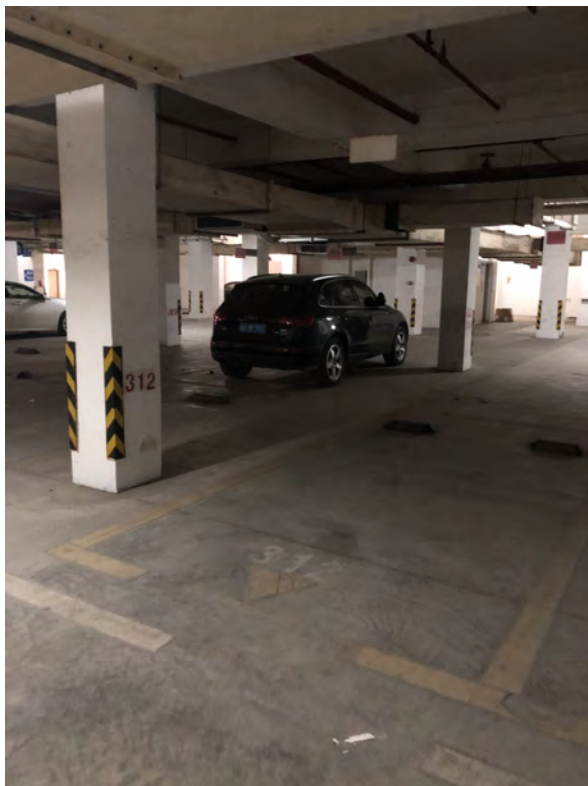
标的车位 309



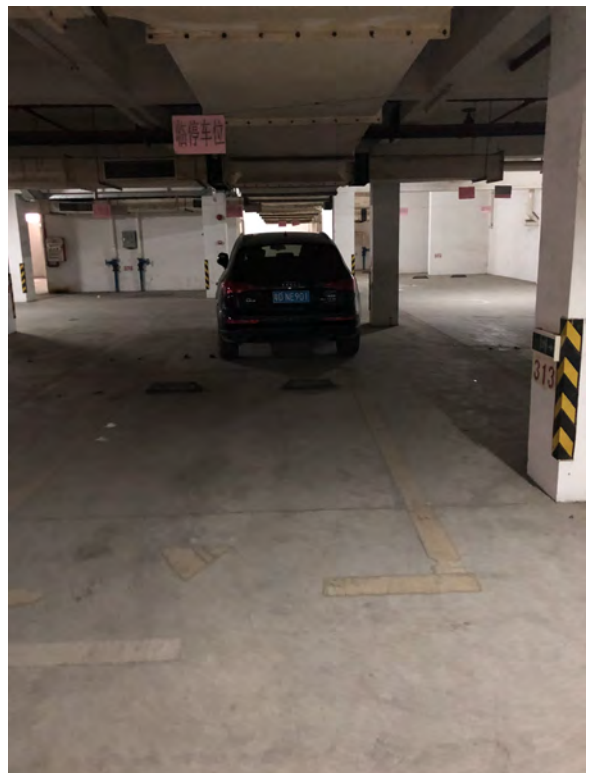
标的车位 310



标的车位 311



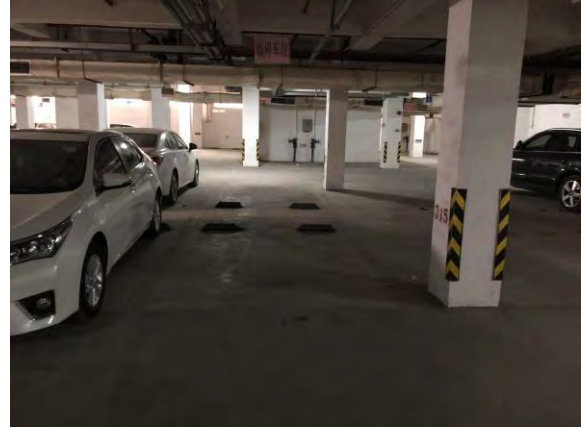
标的车位 312



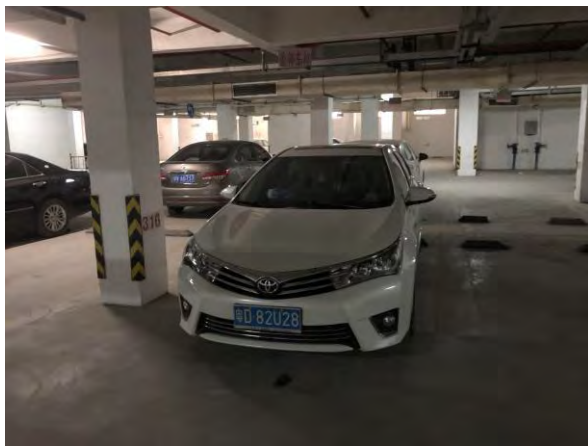
标的车位 313



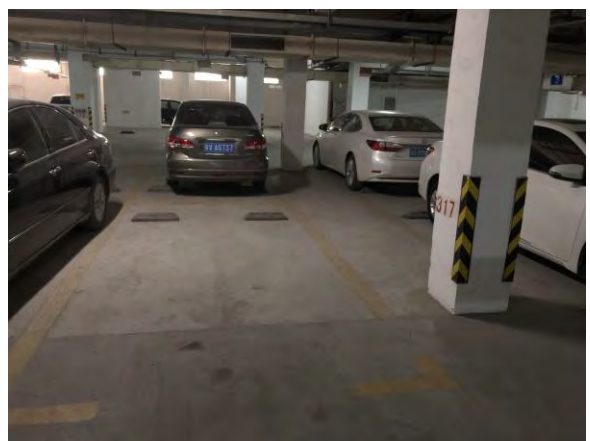
标的车位 314



标的车位 315



标的车位 316



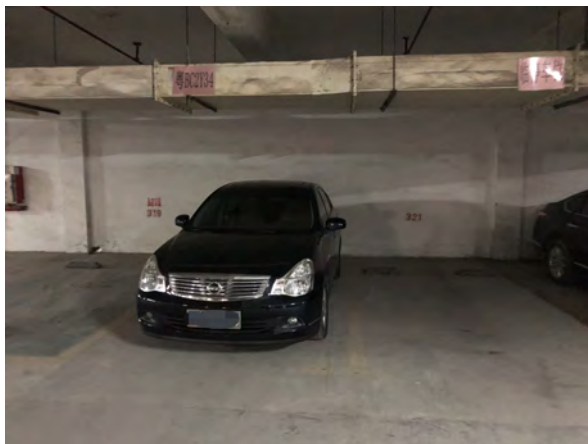
标的车位 317



标的车位 318



标的车位 319



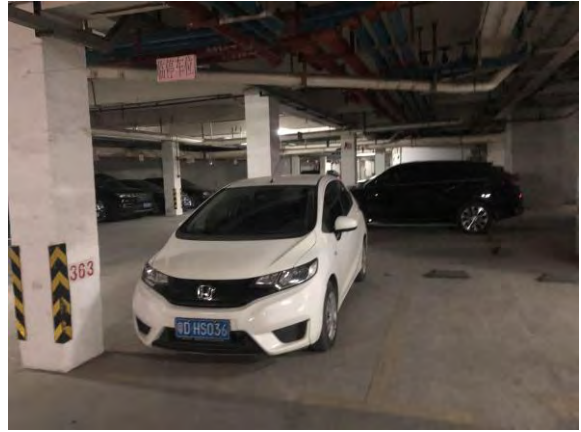
标的车位 320



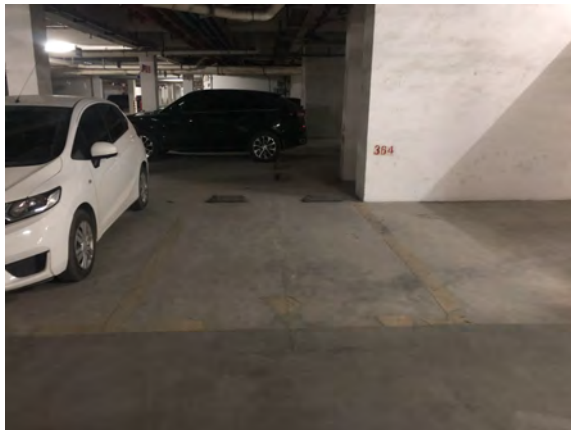
标的车位 320



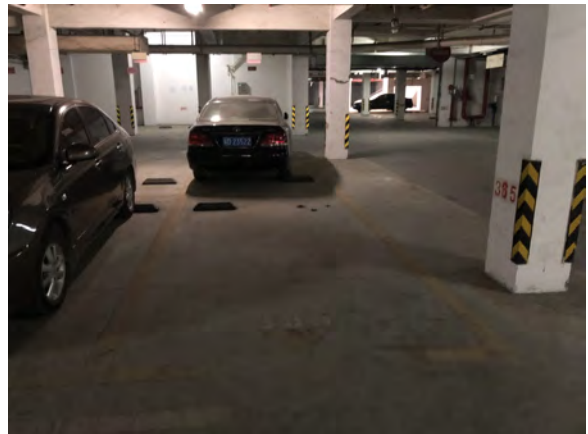
标的车位 321



标的车位 363



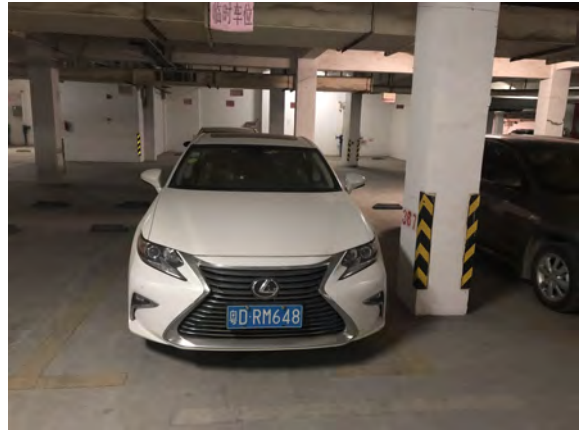
标的车位 364



标的车位 365



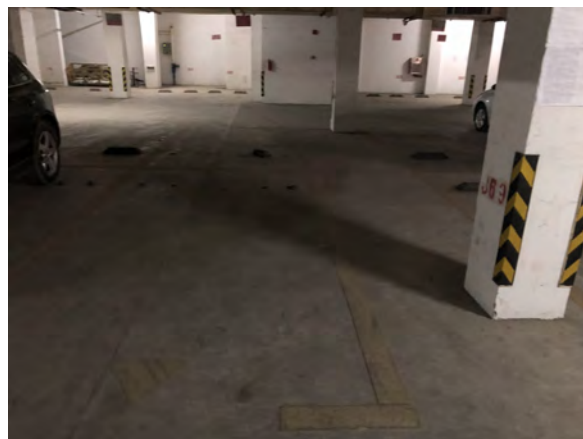
标的车位 366



标的车位 367



标的车位 368



标的车位 369

3. 委托书

广东省深圳前海合作区人民法院 委托函

关于申请执行人陈思明与被执行人蔡镇滨、深圳盈烨创新通讯技术有限公司、汕头市顺兴房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，本院在执行过程中将在京东网司法拍卖网络平台（户名：广东省深圳前海合作区人民法院，网址：<https://sifa.jd.com/2714>）予以网络司法拍卖被执行人汕头市顺兴房地产开发有限公司名下位于汕头市潮南区陈店镇 324 国道旁陈围工业城雍景豪庭-1 层 159-164 号车位（权证号：粤房地权证汕字第 4000123392 号）、181-199 号车位（权证号：粤房地权证汕字第 4000123389 号）、304-321 号车位（权证号：粤房地权证汕字第 4000123393 号）、363-369 号车位（权证号：粤房地权证汕字第 4000091855 号）的房地产。

因执行工作需要，现委托北京京东世纪贸易有限公司工作人员（姓名：_____，身份证号码：_____）赴涉案房产处调查、看样、张贴公告等。

此函。

联系人：刘法官

联系电话：0755-26413797



二〇一九年二月二十七日

4. 房产登记信息表

粤房地权证 汕 字第 4000123392号

房地产权属人	汕头市顺兴房地产开发有限公司		
身份证明号			
房屋性质	有限责任	规划用途	商品住宅
房屋所有权取得方式	2010年建	共有情况	
房屋编号	400012955	登记时间	2013年1月25日
房屋情况	房屋坐落	汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭 -1层159-164号车位	
	房屋结构	框剪	层数 -1.00
	建筑面积 (m ²)	69.90	套内建筑面积 (m ²)
土地情况	地号	土地性质	国有
	共用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)	
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限 2008年1月25日取得 使用年限 70年

粤房地权证 汕 字第 4000123389 号

房地产权属人	汕头市顺兴房地产开发有限公司		
身份证明号			
房屋性质	有限责任	规划用途	商品住宅
房屋所有权取得方式	2010年建	共有情况	
房屋编号	400012959	登记时间	2013年1月25日
房屋情况	房屋坐落	汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭 -1层181-199号车位	
	房屋结构	框架	层数 -1.00
土地情况	建筑面积 (m ²)	230.20	套内建筑面积 (m ²)
	地号		土地性质 国有
土地情况	共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限 2008 1 25 年月取得 使用年限 70 年

粤房地权证 汕 字第 4000123393 号

房地产权属人	汕头市顺兴房地产开发有限公司		
身份证明号			
房屋性质	有限责任	规划用途	商品住宅
房屋所有权取得方式	2010年建	共有情况	
房屋编号	400012954	登记时间	2013年1月25日
房屋情况	房屋坐落	汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雅苑 1层304-321号车位	
	房屋结构	框剪	层数 -1.00
	建筑面积 (m ²)	218.00	套内建筑面积 (m ²)
土地情况	地号	土地性质	国有
	共用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)	
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限 2008 1 25 年 月 日取得 使用年限 70 年

粤房地权证 汕 字第 4000091855 号

房地产权属人	汕头市顺兴房地产开发有限公司		
身份证明号			
房屋性质	有限责任	规划用途	商品住宅
房屋所有权取得方式	2010年建	共有情况	
房屋编号	400012910	登记时间	2013年1月24日
房屋情况	房屋坐落	汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭 -1层363-369号车位	
	房屋结构	框剪	层数 -1.00
土地情况	建筑面积 (m ²)	87.20	套内建筑面积 (m ²)
	地号		土地性质 国有
土地情况	共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限 2008年1月25日取得 使用年限 70年