

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

标的物名称：天门市竟陵钟惺大道（世贸中心 B 座 1-2 号楼）2#2 单元 1105 室住宅房地产

执行案号：（2019）粤 0111 执 3056 号

询价平台：京东大数据评估平台

编 号：20190708 粤询字第 0007 号

价值时点：2019 年 7 月 16 日



询价结果

询价对象为天门市竟陵钟惺大道（世贸中心 B 座 1-2 号楼）2#2 单元 1105 室住宅房地产，建筑面积为 119.14 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 7 月 16 日的市场价值为 ¥686,366 元，大写金额人民币陆拾捌万陆仟叁佰陆拾陆元整。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（自二〇一九年七月十六日起至二〇二〇年七月十五日止），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)
天门市竟陵钟惺大道 (世贸中心 B 座 1-2 号 楼) 2#2 单元 1105 室住 宅房地产	119.14	¥ 5,761	¥ 686,366

京东大数据评估平台
二〇一九年七月十六日

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.....	7
4. 权属证明文件.....	8

一、标的物信息

标的调查表		
标的名称	天门市竟陵钟惺大道（世贸中心B座1-2号楼）2#2单元1105室住宅房地产	
标的坐落	天门市竟陵钟惺大道世贸中心	
权属人	毛文聪	
权利证号	鄂（2017）天门市不动产权第0012727号	
标的基本情况	建筑面积	119.14平方米
	建筑结构	钢和钢筋混凝土结构
	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：2079-10-30止
	房屋用途	成套住宅
	装修情况	不详
	电梯情况	2电梯4户
	房屋楼层	标的位于第11层，总楼层29层
	房屋朝向	西向（门口朝向）
	使用情况	无人使用（据现场勘查所得）
标的权属证照情况	有无钥匙	无
	是否确权	是
权利限制情况	共有权人情况	无
	查封情况	无查封
小区信息	抵押情况	无抵押
	小区名称	天门世贸中心
	开发商	天门双赢置业投资有限公司
	物业公司	湖北天傲物业管理服务有限公司
周边环境	楼龄	约5年
	交通	西侧交通道路为接官路、交通主干道为钟惺大道
	生活	富迪商业广场、天门CBD购物广场、天门宝安商业广场
	医疗	天门市第一人民医院、天门市第三人民医院、天门市中医院
	教育	竟陵西关小学、华泰中学、天门市第一小学
标的物估值	其他	天门市国家税务局车辆购置税办税服务厅、天门市农业局、天门市竟陵街道办事处食品药品安全领导小组办公室
	标的估价	¥686,366
	其他费用情况	2017年9月至2020年1月欠物业管理费4,020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 7 月 16 日的市场价值为 ¥686,366 元，大写金额人民币陆拾捌万陆仟叁佰陆拾陆元整。

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)
天门市竟陵钟惺大道 (世贸中心 B 座 1-2 号 楼) 2#2 单元 1105 室住 宅房地产	119.14	¥ 5,761	¥ 686,366

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

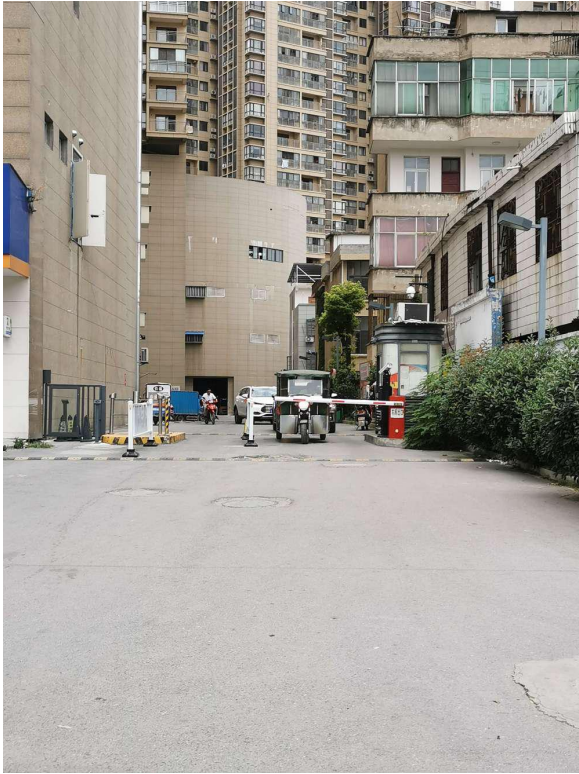
1. 标的位置图



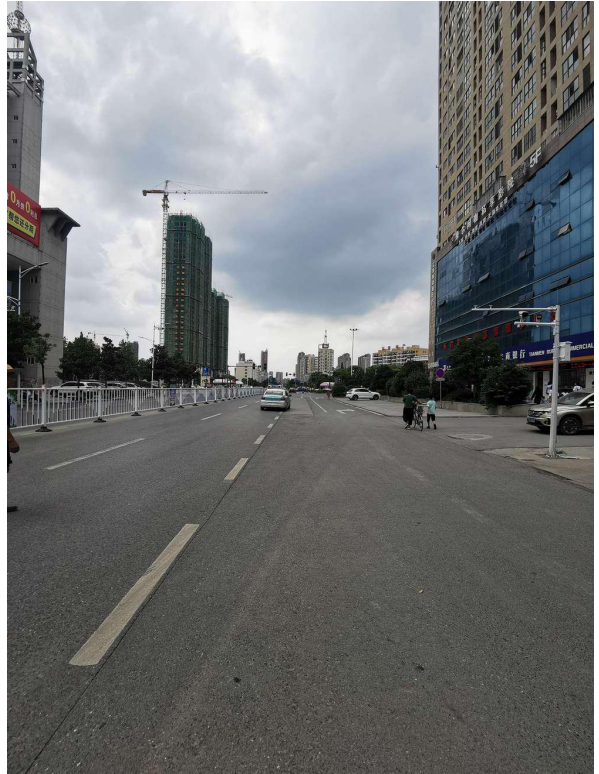
1.1 周边配套地图



2. 标的及周边环境照片



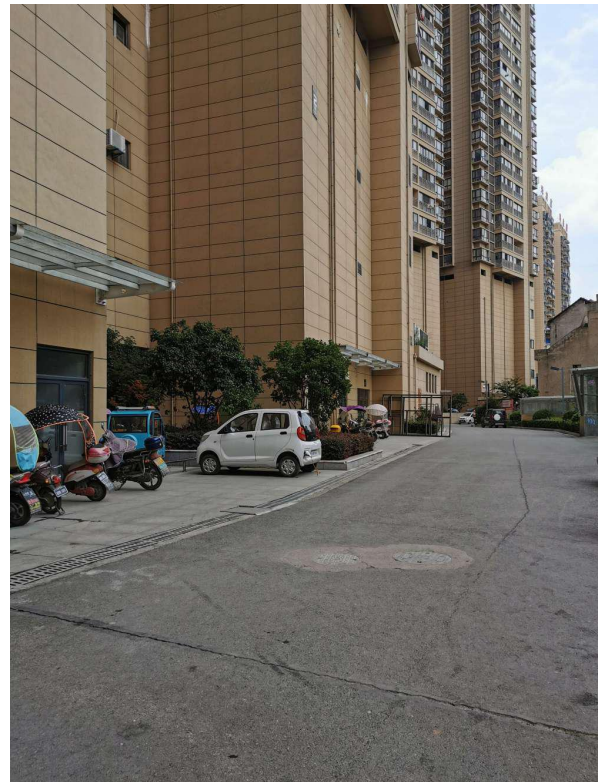
标的所在小区门口



标的所在小区周边环境



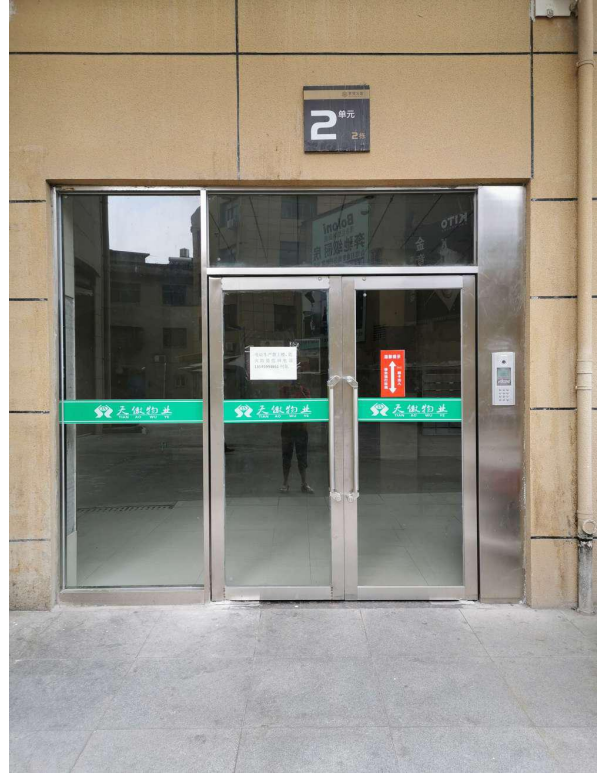
标的所在小区环境



标的所在小区环境



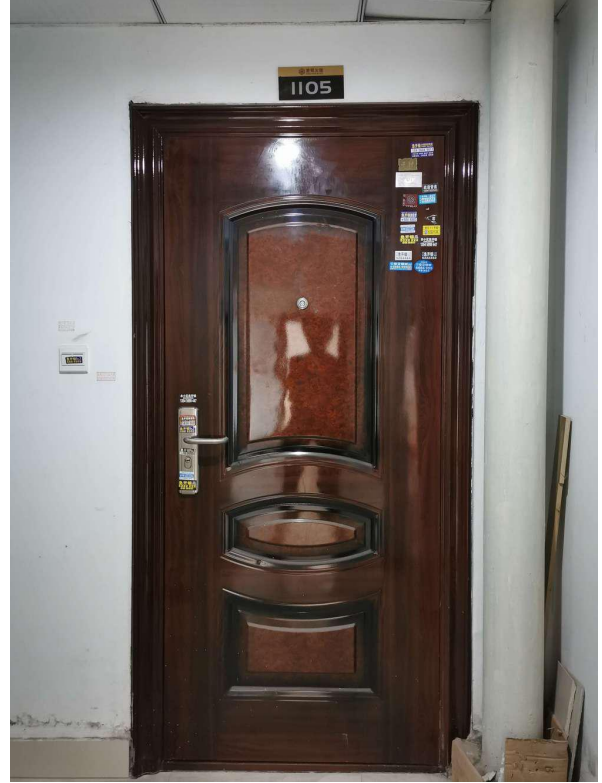
标的所在楼宇外观



标的所在楼宇入口



标的所在楼宇邮箱



标的门口

3. 委托书

037-86

广州市白云区人民法院 大数据评估委托函

(2019)粤0111委字第243号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2019)粤0111执3056号申请执行人广州市白云区路通汽车维修中心与被执行人毛文聪执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人毛文聪名下位于天门市竟陵钟惺大道(世贸中心B座1-2号楼)2#2单元1105室进行市价房查询。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：

在接受拍卖辅助工作委托后3日内，对上述房产完成勘查及制作照片等事项工作，并出具房产的询价建议书。



广州市白云区人民法院

二〇一九年七月五日

经办人：杨勇强

电 话：83008096

4. 权属证明文件

不动产权情况表



登记机构: (盖章)



现实数据

不动产登记信息					
业务号	201711290073		登记类型	转移登记	
不动产权证书号	鄂(2017)天门市不动产权第0012727号		档案号	Zg. 4290. 2017-0012727	
登记时间	2017/12/1 8:24:55		权属状态	登记	
不动产坐落	天门市竟陵钟惺大道(世贸中心B座1-2号楼)2#2单元1105室				
房屋所有权人	毛文聪		证件种类	身份证	
证件号码	429006199104123319		共有情况	单独所有	
不动产单元号	429006001015GB05001F00021125		土地使用权面积(m ²)	9.56	
土地使用权人	毛文聪		土地权利类型	<input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权	
土地用途	<input checked="" type="checkbox"/> 城镇住宅用地		土地权利性质	<input checked="" type="checkbox"/> 出让	
土地使用期限	<input checked="" type="checkbox"/> 2079/10/30止				
房屋用途	<input checked="" type="checkbox"/> 成套住宅		房屋性质	存量房	
房屋结构	钢和钢筋混凝土结构		所在层/总层数	11/29	
建筑面积(m ²)	119.14	专有建筑面积(m ²)	93.86	分摊建筑面积(m ²)	25.28
竣工时间			异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	无	
权利其他状况	共用宗地面积:28043.39m ² 本栋楼建筑占地面积:6529.91m ² 房屋专有建筑面积:93.858m ² , 房屋分摊建筑面积:25.283m ² 房屋结构:钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数:29层, 所在层数:11层				
附记					
操作人			复核人		
申请人签字			日期	2019-04-10 16:35:32	

免责声明:

1. 本次查询范围系申请人申请
2. 若不动产权属登记信息与不动产登记簿记载不一致的, 以不动产登记簿为准。