

询价建议书

委托法院： 广东省广州市黄埔区人民法院

询价对象： 惠州市惠阳区淡水土湖白云二路旁源丰楼 B 幢 8 层 03 号房住宅房地产

执行案号： (2019) 粤 0112 执 5196 号

询价平台： 京东大数据评估平台

编 号： 20191023 粤询字第 0003 号

询价时点： 2019 年 10 月 26 日



询价结果

本次询价对象为惠州市惠阳区淡水土湖白云二路旁源丰楼 B 幢 8 层 03 号房住宅房地产。

京东大数据评估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，确定询价对象在询价时点 2019 年 10 月 26 日的市场价值为 717,975 元，大写金额人民币柒拾壹万柒仟玖佰柒拾伍元整。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（自二〇一九年十月二十六日起至二〇二〇年十月二十五日止），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 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
惠州市惠阳区淡水土湖白云二路旁源丰楼 B 幢 8 层 03 号房	81.44	8,816	717,975

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。

假设和限制条件：

本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

京东大数据评估平台

二〇一九年十月二十六日

目 录

一、 标的信息调查表.....	1
二、 估算方法.....	3
三、 询价结果.....	5
四、 特别说明.....	6
五、 附件.....	7
1. 标的的位置图.....	7
2. 周边配套地图.....	7
3. 标的及周边环境照片.....	8
4. 委托书.....	10
5. 权属证明文件.....	11

一、标的信息调查表

标的登记信息情况表		
标的名称	惠州市惠阳区淡水土湖白云二路旁源丰楼B幢8层03号房	
标的坐落	惠州市惠阳区淡水土湖白云二路旁源丰楼	
标的登记权利情况	权属人	陈琴
	权证编号	1110093572
	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)	81.44
	套内建筑面积 (平方米)	64.92
	建筑结构	权属证明文件未有记载
	土地情况	土地使用权性质：不详 土地使用权取得方式：不详 使用期限：不详
	房屋规划用途	住宅
	房屋总层数	19

标的调查信息情况表		
标的调查 基本情况	有无钥匙	无
	房屋楼层	标的位于第 8 层，总楼层 17 层
	电梯情况	有
	房屋朝向	东（门口朝向）
	室内格局	2 室 1 厅 1 卫 1 厨房 1 阳台
	装修情况	不详
	使用现状	有人使用
	改建情况	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	源丰楼
	开发商	不详
	物业管理	惠州市中信天虹物业管理服务有限公司
	建成时间	约 2011 年
	欠费情况	至询价时点费用情况不详
标的调查 周边环境	交通	距城区一中队公交站约 100 米、交通主干道为白云二路
	医疗	惠阳三和医院(康和路)、惠阳人民医院(土湖分院)、惠阳区中医医院
	生活	天虹商场(惠阳店)、好宜多商贸广场、时代广场(南门西街)
	教育	惠州市惠阳区群星小学、淡水土湖小学、惠阳中山中学

二、估算方法

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、收益法进行估算。

房地产估算方法：参考《房地产估价规范》，主要有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等；有条件选用市场比较法进行估算的，应以市场比较法为主要的估算方法；收益性房地产的估算，应选用收益法作为其中的一种估算方法。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、假设开发法进行估算的情况下，可采用成本法作为主要的估算方法。

成本法是求取房地产标的物在价值基准日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价值的方法。重新购建价格是指在价值基准日重新取得全新状况的房地产标的物的必要支出，或者重新开发建设全新状况的房地产标的物的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的房地产标的物价值的实际减损，其金额为房地产标的物在价值基准日的市场价值与重新购建价格之差。

市场法又称比较法，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。

收益法是预测房地产标的物的未来收益，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标的物价格的方法。收益法常用计算公式： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的物价格， a -标的物年纯收益， r -标的物的报酬率， 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，得到全国多个城市的有效成交数据，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。例如可以分析房地产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房地产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房地产的真实询价结果。

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询价结果、询价依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了询价效率。

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，参考估价原则及估价程序，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，确定询价对象在询价时点 2019 年 10 月 26 日的市场价值为 717,975 元，大写金额人民币柒拾壹万柒仟玖佰柒拾伍元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
惠州市惠阳区淡水土湖白云二路旁源丰楼 B 幢 8 层 03 号房	81.44	8,816	717,975

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，京东大数据评估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。

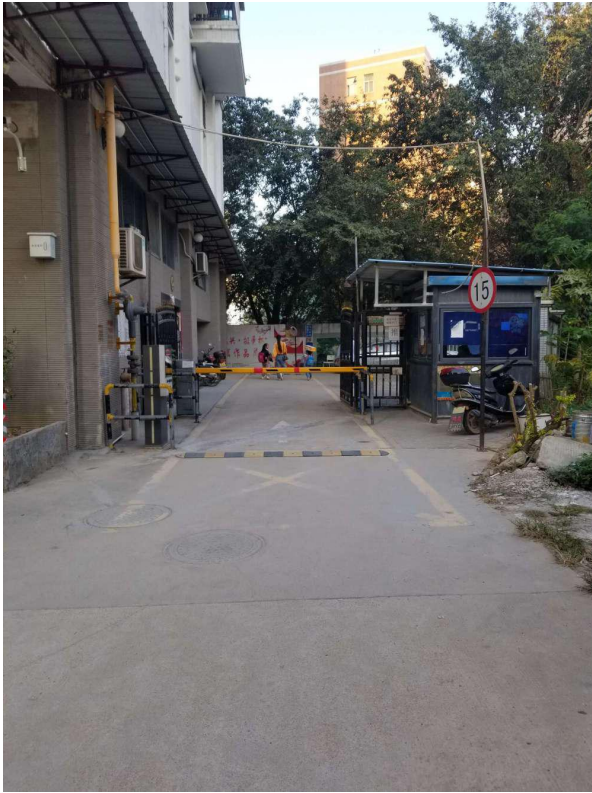
3. 本次询价对象的相关权属证明资料来源于委托人，我们无法对询价对象的法律权属进行确认，询价结果以权属证明资料合法、真实、准确为前提条件。

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，京东大数据评估平台不承担相关责任。

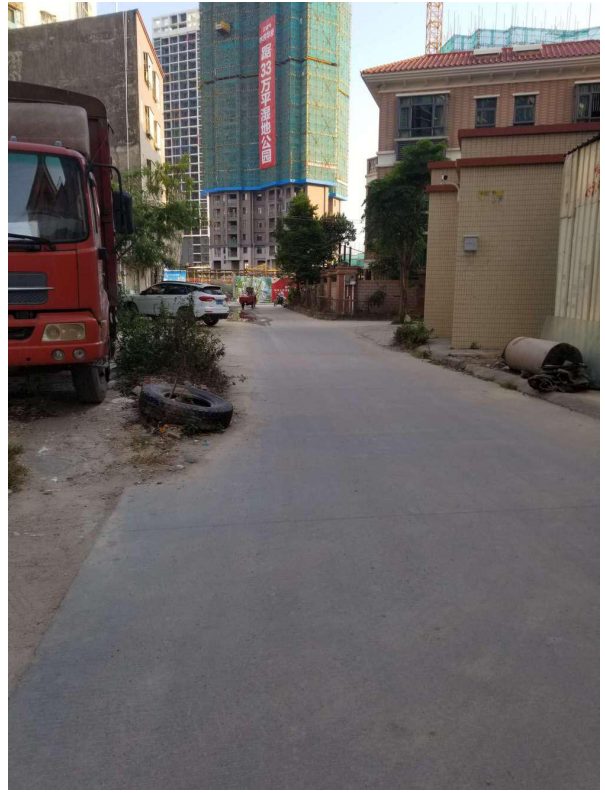
5. 本次询价对象的标的调查信息情况，为调查人员对标的物进行现场勘查时所掌握到的信息；该信息仅供参考，实际情况应以有关部门或机构等核实为准。

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。

3. 标的及周边环境照片



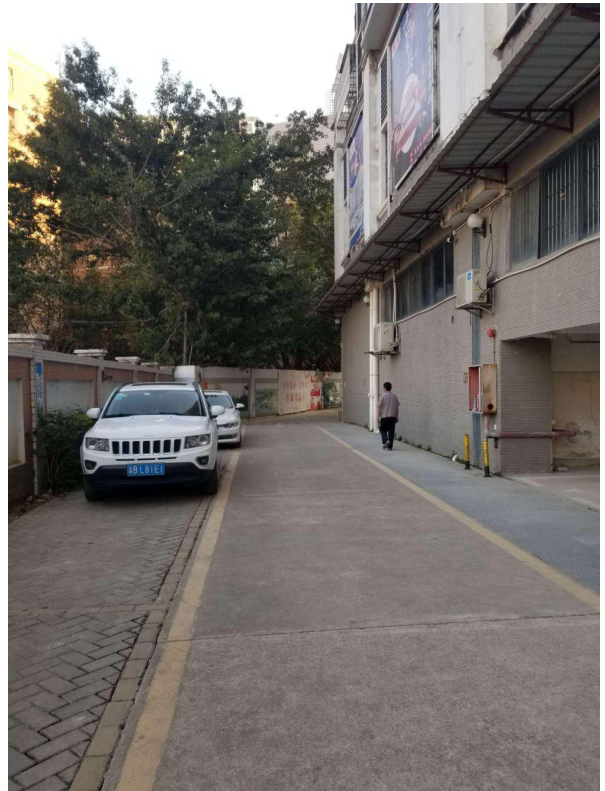
标的所在小区门口



标的所在小区周边环境



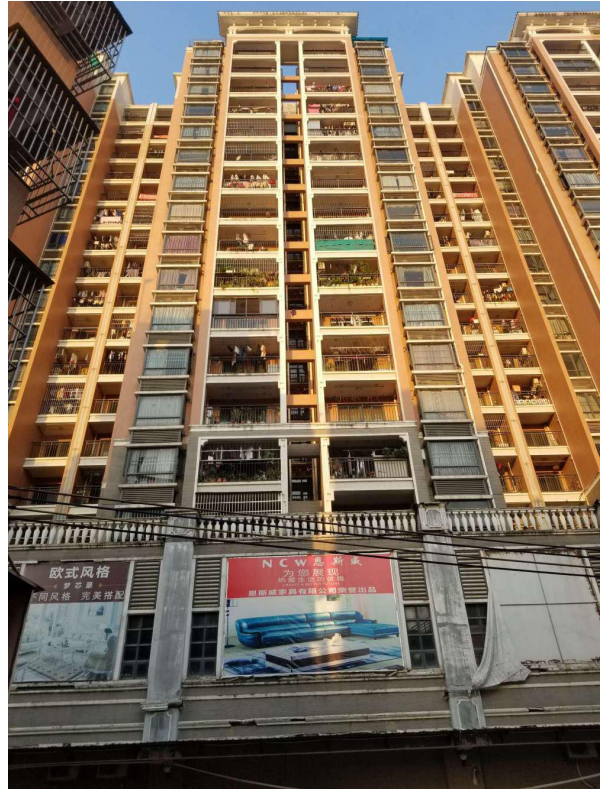
标的所在小区周边环境



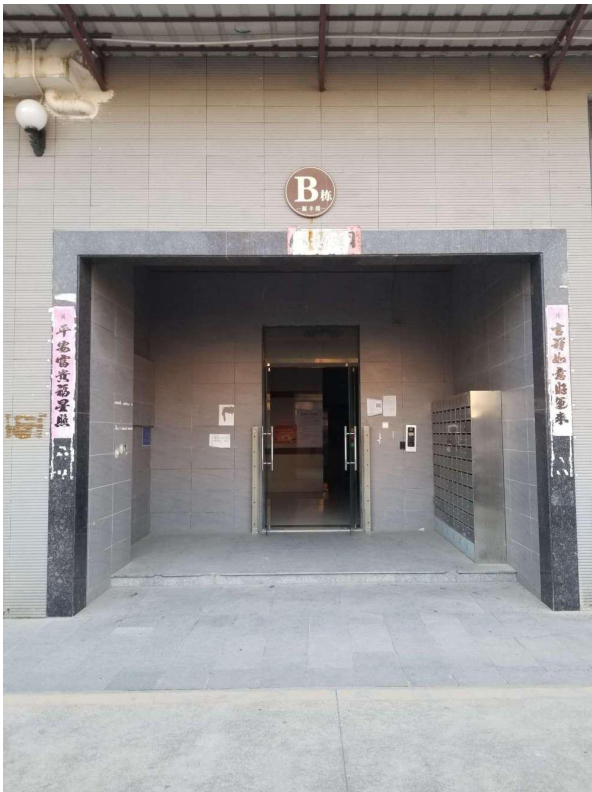
标的所在小区内部环境



标的所在小区内部环境



标的所在楼宇外观



标的所在楼宇入口



标的入户门口

4. 委托书

广东省广州市黄埔区人民法院 协助现场调查标的物委托书

(协助单位存档)

(2019)粤0112执5196号

江苏京东旭科信息技术有限公司:

本院立案执行的(2019)粤0112执5196号执行案,拟拍卖惠州市惠阳区淡水土湖白云二路旁源丰楼B幢8层03号房,现委托你公司协助完成如下事宜:

一、调查涉案标的物现状,现场勘查,制作书面工作记录,并附标的物照片及勘查现场视频;

二、负责接受竞买意向人电话咨询及安排预约现场看样,咨询答复内容应以本院制作的拍卖公告及拍卖须知内容为限,除此以外的咨询内容,应由本院负责答复;

三、与本院协商确定涉案标的物现场看样时间后,负责通知看样人;

四、引导看样人对涉案标的物现场看样,维持现场秩序。

经办人:芮雪春子

联系电话:020-83006403、83006388



5. 权属证明文件

不动产登记结果

查档目的： 查询不动产状况

面积单位：平方米

权利人	陈琴				
证件号码	362525198305040922				
产权证书/证明号	1110093572	是否总证	否	登记时间	2013年07月15日
取得方式	登记原因				
共有情况	单独所有	不动产单元号 (房屋编号)	QF52768		
自然状况	坐落	惠州市惠阳区淡水土湖白云二路旁源丰楼B幢8层03号房			
	房产编号	106523	总层数	十九层	
	建筑面积	81.44	套内建筑面积	64.92	
	房屋规划用途	住宅	宗地面积	0	
	权利类型		权利性质		
	土地使用结束时间		土地用途		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押档案号：2012-4568；抵押类型：产权抵押；抵押权人：中国农业银行股份有限公司惠州惠阳支行；抵押人：陈琴；抵押方式：抵押；登记证明号：1110030665；登记时间：2013-07-24。</p> <p>*查封情况： 1、查封档案号：5351；查封文号：(2019)粤0112执5196号；登记时间：2019-10-14；查封单位：广州市黄埔区人民法院；业务标题：查封登记；查封起始时间：2019-10-14；查封结束时间：2022-10-13；查封证书/证明号：CQ-1110093572。</p> <p>*异议情况： 无异议。</p>				

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供参考，不做登记凭证。查询旧版房地产权证书的，查询结果不包含“土地信息”。
2、本查询结果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伤害或损失责任自负。
3、上述结果仅限惠阳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。
4、查询数据来源于“惠阳区不动产登记信息管理基础平台”。
5、本查询结果不含合同备案信息，不含预售许可信息。

申请人：(2019)粤0112执5196号

电脑查档人：杨忍之

打印时间：2019年10月14日 10:18:30