

# 询价建议书

委托法院：广东省广州市海珠区人民法院

标的物名称：湖南省芷江县芷江镇凯旋路开发区（和平花园  
小区）16栋605住宅房地产

执行案号：（2017）粤0105执4640号

询价平台：京东大数据评估平台

询价编号：20190710粤询字第0011号

询价时点：2019年7月20日

## 询价结果

询价对象为芷江县芷江镇凯旋路开发区（和平花园小区）16栋605住宅房地产，建筑面积为143.83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20日的市场价值为¥599,771元，大写金额人民币伍拾玖万玖仟柒佰柒拾壹元整。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（自二〇一九年七月二十日起至二〇二〇年七月十九日止），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)
芷江县芷江镇凯旋路开发区（和平花园小区） 16栋605住宅房地产	143.83	¥4,170	¥599,771

京东大数据评估平台  
二〇一九年七月二十日

## 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. 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	芷江县芷江镇凯旋路开发区（和平花园小区）16栋605住宅房地产	
标的坐落	芷江县芷江镇凯旋路开发区（和平花园小区）	
权属人	龙伍华	
权利证号	芷房权证芷江字第 00029678	
标的的基本情况	建筑面积	143.83 平方米
	套内建筑面积	131.45 平方米
	建筑结构	混合结构
	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：至 2056 年 4 月 5 日止
	房屋用途	住宅
	装修情况	不详
	电梯情况	无电梯
	房屋楼层	标的位于第 6 层，总楼层 6 层
	房屋朝向	东南向
	使用情况	不详
	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	法院查封
	抵押情况	不详
小区信息	小区名称	和平花园
	开发商	浙江辰荣房地产开发有限公司
	物业公司	湖南坤宁物业管理有限公司
	楼龄	约 8 年
周边环境	交通	距芷江汽车站公交车站约 370 米、交通主干道为海峡大道
	生活	付珍百货南杂店、刘姐百货、金瑞文体百货
	医疗	芷江县中医医院、芷江县人民医院、芷江安贞医院
	教育	芷江二中、芷江县城南小学、芷江镇三里坪小学
	其他	芷江侗族自治县国土资源局、芷江侗族自治县民政局、芷江县烟草专卖局
标的物估值	标的估价	¥599,771
	其他费用情况	2017 年 3 月至 2020 年 3 月，欠物业管理费 2,071 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： $V$ -标的物价格， $a$ -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 Breiman 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 20 日的市场价值为 ¥599,771 元，大写金额人民币伍拾玖万玖仟柒佰柒拾壹元整。

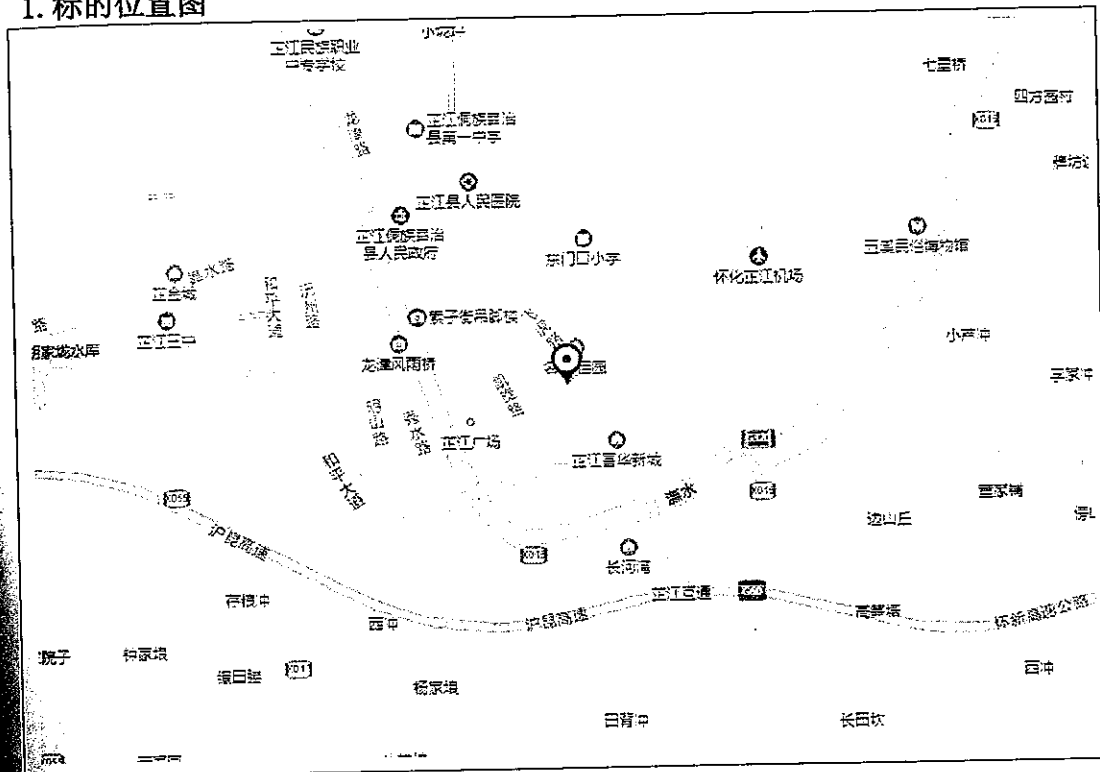
询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
芷江县芷江镇凯旋路开发区（和平花园小区） 16 栋 605 住宅房地产	143.83	¥4,170	¥599,771

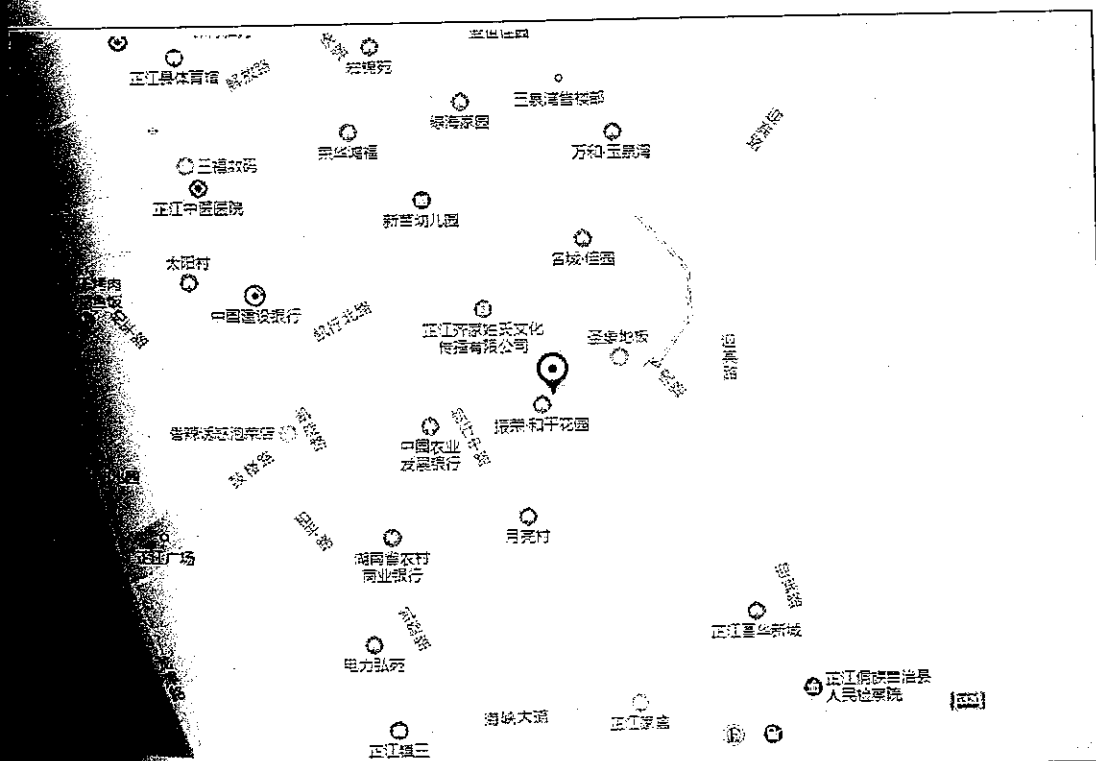
注意：本询价结果为依据标的物关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出询价结果，仅供估价参考，京东大数据评估平台不对询价结果承担法律责任。

### 四、附件

#### 1. 标的位置图



#### 1.1 周边配套地图



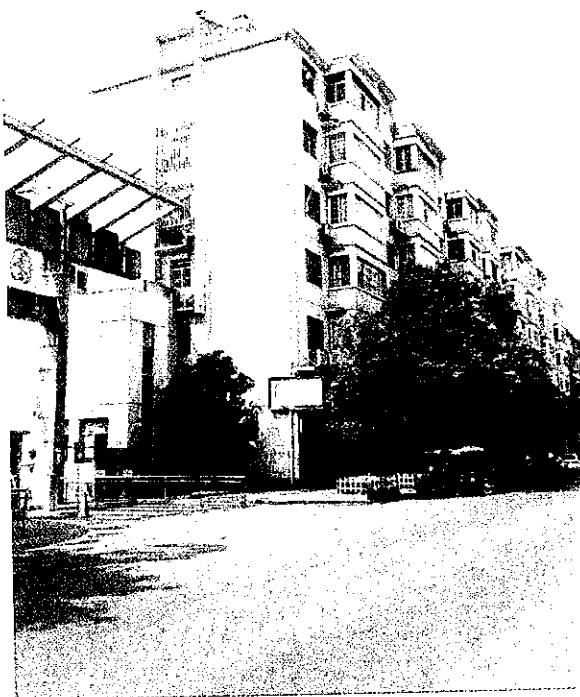
2. 标的及周边环境照片



标的所在小区入口



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





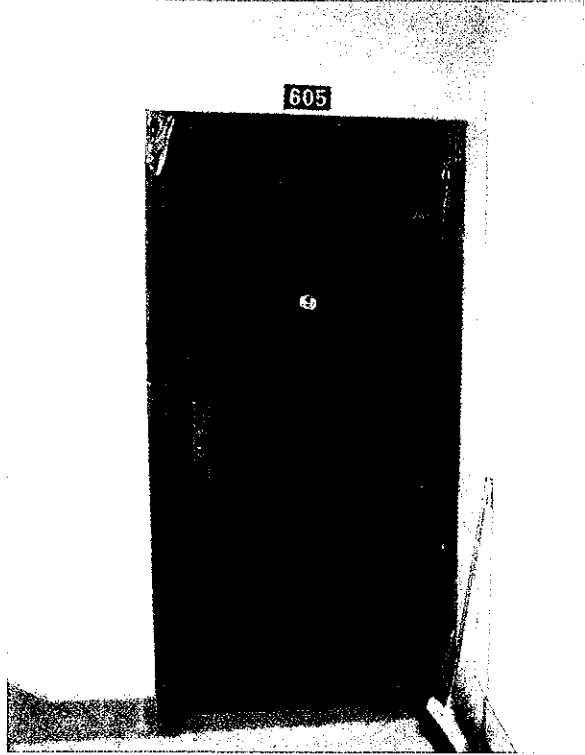
标的所在小区内部环境



标的所在楼宇外观



标的所在楼宇入口



标的入户门口

## 3. 委托书

广东省广州市海珠区人民法院  
协助调查标的物委托书

(2017)粤 0105 执 4640 号

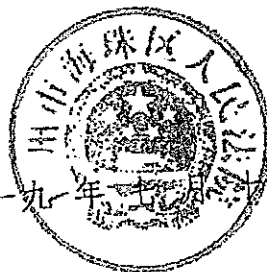
北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行被执行人龙伍华等人罚金及退赔一案【案号为(2017)粤 0105 执 4640 号】，拟拍卖被执行人龙伍华名下的位于湖南省芷江县芷江镇凯旋路开发区(和平花园小区)16 栋 605 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、对涉案标的物的市场价进行评估，评估基准日为评估之日；

三、你公司需自收到本委托书之日起七日内将书面结论报告一式六份报送本院。



二〇一七年七月 日

经办人：邝毅恒

电 话：020-83005487、83005489

4. 权属证明文件

不动产房地产产权情况证明



不动产单元号: 431228007026GB00094F00200035

查封限制

抵押限制

房屋信息	部位描述	正江县正江镇凯旋路开发区(和平花园小区)16栋		房产类别		房屋用途	住宅	
	建筑面积	143.83m <sup>2</sup>	套内面积	131.45m <sup>2</sup>	分摊面积	12.38m <sup>2</sup>		
	幢编码	ZD-2431228-1769	所在层	6	产权来源	补充		
	房屋编码	28007026GB00094F002000200035	房屋结构	混合结构		竣工时间	2011/12/31	
	套数号		房号	605				
	行政区	正江县	坐落描述	正江县正江镇凯旋路开发区(和平花园小区)16栋				
产权情况	权证号码	正房权证正江字第00029578	证件类型	身份证	证件号码	433027196701121439		
	所有权人	龙伍华	产权状态	有效	发证日期			
	附记	土地分摊面积: 30.33平方米;房屋结构: 混合结构; 房屋总层数: 6层; 所在层数: 6层; 房屋套内面积: 131.45平方米; 房屋分摊面积: 12.38平方米;						
国土证信息	国土证号			起始时间				
	产权性质	出让		终止时间	2056/04/05			
预告情况	证明号	权利人证件类型		权利人证件号码				
	预告权利人	预告义务人		发证日期				
	附记							
共有权信息								
权利人名称	共有方式	权利比例	证件种类	证件号码				
抵押权信息								
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	证件号码	是否注销		
查封信息								
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除			
查封	全部	2018-10-12至 2021-10-11	珠海区人民法院		未解除			
备注								

打印人: 周慧群

打印日期: 2019/3/29 9:35:35



房屋分层分户平面图



产权人	龙伍华		
座落地址	芷江镇凯旋路开发区和平花园小区	楼号与门牌	16(3)
所在名义层	6	室号与部位	605
当前层	6	建筑面积	143.83
总层数	6	其中套内面积	131.45
绘图人	李亚兰	中分摊面积	12.38
结构	混合	全幢建筑面积	5271.96
建筑面积测算单位	芷江侗族自治县房产测绘队		面积单位: 平方米