

# 询价建议书

委托法院：广州市番禺区人民法院

标的物名称：番禺区大石街滨江绿园绿涛居1幢201住宅房地  
产

执行案号：（2019）粤0113执2333号

询价平台：京东大数据评估询价平台

编号：jdbdhouse2019121800141

价值时点：2019年12月18日

## 询价结果

询价对象为广东省 广州市 番禺区大石街滨江绿园绿涛居1幢201住宅  
房地产，建筑面积为110.89 平方米的房产。

京东大数据评估平台依据平台使用者提供的有关资料，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，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12月18日的市场  
价值为3,111,906元，大写金额人民币叁佰壹拾壹万壹仟玖佰零陆圆整。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2019年12月18日起至2020年12月17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	总价 (元)	建筑面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
广东省 广州市 番禺区大 石街滨江绿园绿涛居1幢 201住宅房地产	3,111,906	110.89	28,063

京东大数据评估询价平台

盖章

2019年12月18日

## 目录

一、标的物信息 .....	4
二、估价方法 .....	5
三、询价结果 .....	7
四、附件.....	8
1. 估价对象位置图.....	8
2. 标的物备注.....	8
3. 估价对象照片.....	9

## 一、标的物信息

标的物调查表		
标的物名称	番禺区大石街滨江绿园绿涛居1幢201住宅房地产	
地理位置	广东省 广州市 番禺区大石街滨江绿园绿涛居	
房产情况	建筑面积	110.89平方米
	房屋类型	高层（10层以上）
	装修程度	--
	房屋户型	一室一厅一卫
	房屋楼层	第2层,共12层
	是否腾空	否
	有无钥匙	无
	租赁情况	是
	有无欠费	不详
	产权归属	当事人
	抵押情况	是
查封情况	是	
周边设施	交通	未知
	生活	未知
	医疗	未知
	教育	华立学校,广州公安局民警培训中心等
标的物估值	标的物估价	3,111,906元

## 二、估价方法

### 参照样本：

小区名称	滨江绿园绿涛居
建筑类型	普通住宅
建筑年代	2004年年
小区均价	22,450元/平方米

(参照样本根据房屋坐落、建筑类型、建筑年代等房屋基本信息参数匹配相近标的信息进行参照。以上参照样本为全量计算数据中的部分数据，相关信息来自公开及企业内部统计数据，仅供参考)

### 计算方法：

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： $V$ -标的物的价格， $a$ -标的物的年纯收益， $r$ -标的物的报酬率， $g$ -收益年递增率， $n$ -标物的有效使用年限。

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

询价对象为广东省 广州市 番禺区大石街滨江绿园绿涛居1幢201住宅  
房地产，建筑面积为110.89平方米的房产。

京东大数据评估平台依据平台使用者提供的有关资料，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，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12月18日的市  
场价值为¥3,111,906元，大写金额人民币叁佰壹拾壹万壹仟玖佰零陆圆整。  
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2019年12月18日起至2020年12月17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	总价 (元)	建筑面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
广东省 广州市 番禺区大 石街滨江绿园绿涛居1幢 201住宅房地产	3,111,906	110.89	28,063

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. 估价对象位置图(广东省 广州市 番禺区大石街滨江绿园绿涛居1幢201住宅 房地产)

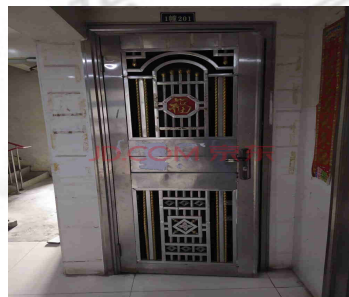
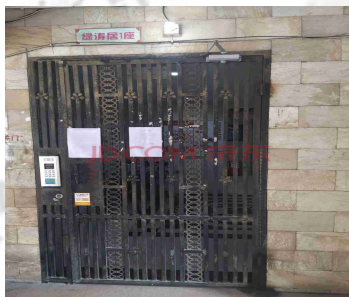
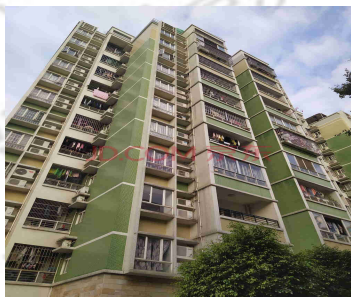


### 2. 标的物备注

- ①标的物信息均由委托人所提供的材料及现场调查所得
- ②权属人：郑卫民；权利证号：粤（2017）广州市不动产权第07295513号
- ③土地性质：国有；土地使用权取得方式（土地使用性质）：出让
- ④使用年限：70年，1994年12月12日至2064年12月11日
- ⑤共有权人情况：无
- ⑥套内建筑面积：91.77平方米
- ⑦本系统出具的询价建议书单价及总价精确到个位，特请建议书使用者注意
- ⑧标的物照片（见下页）



### 3. 估价对象照片



盖章