

# 询价建议书

**委托法院：** 广东省广州市番禺区人民法院

**询价对象：** 大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 81 栋  
1、2 号住宅房地产

**执行案号：** (2019) 粤 0113 执 7665 号

**询价平台：** 京东大数据评估平台

**编 号：** 20191122 粤询字第 0005 号

**询价时点：** 2019 年 11 月 25 日



## 询价结果

本次询价对象为大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 81 栋 1、2 号住宅房地产。

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 11 月 25 日的市场价值为 4,838,353 元，大写金额人民币肆佰捌拾叁万捌仟叁佰伍拾叁元整。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（自二〇一九年十一月二十五日起至二〇二〇年十一月二十四日止），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 <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号	91.46	24,075	2,201,900
大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号	109.51	24,075	2,636,453
合计	200.97	/	4,838,353

**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

二〇一九年十一月二十五日

# 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.....	11
5. 权属证明文件.....	12

## 一、标的信息调查表

标的登记信息情况表		
标的名称	大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 81 栋 1、2 号	
标的坐落	大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村	
标的登记 权利情况	权属人	大理论坛投资管理有限公司
	权证编号	1 号：云（2018）大理市不动产权第 0031126 号 2 号：云（2018）大理市不动产权第 0031127 号
	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)	1 号：91.46 2 号：109.51
	套内建筑面积 (平方米)	1 号：86.01 2 号：103.08
	独用土地面积	1 号：154.74 2 号：152.56
	建筑结构	钢筋混凝土
	土地情况	土地使用权性质：国有  土地使用权取得方式：出让  使用期限：2010 年 5 月 27 日至 2080 年 5 月 26 日
	房屋规划用途	住宅
	房屋总层数	2

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 1-2 层，总楼层 2 层
	电梯情况	无
	房屋朝向	东
	室内格局	4 室 2 厅 3 卫 1 厨房 1 阳台
	装修情况	有装修
	使用现状	不详
	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	苍山国际度假村
	开发商	大理论坛投资管理有限公司
	物业管理	昆明市城建物业管理有限公司大理分公司
	建成时间	约 2014 年
	欠费情况	2016 年 6 月至询价时点，欠物业管理费 25,955.2 元，其他费用情况不详
标的调查 周边环境	交通	距大理的小院子(中区)公交车站约 150 米、交通主干道为西景线
	医疗	康德堂大药房(上末店)、鸿源堂药房
	生活	锦程便利店、大理市惠佳超市、感通超市
	教育	上末完全小学、大理安通博达驾驶培训学校报名点、大理市阳和完小

## 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 11 月 25 日的市场价值为 4,838,353 元，大写金额人民币肆佰捌拾叁万捌仟叁佰伍拾叁元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 81 栋 1 号	91.46	24,075	2,201,900
大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 81 栋 2 号	109.51	24,075	2,636,453
合计	200.97	/	4,838,353



## 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。

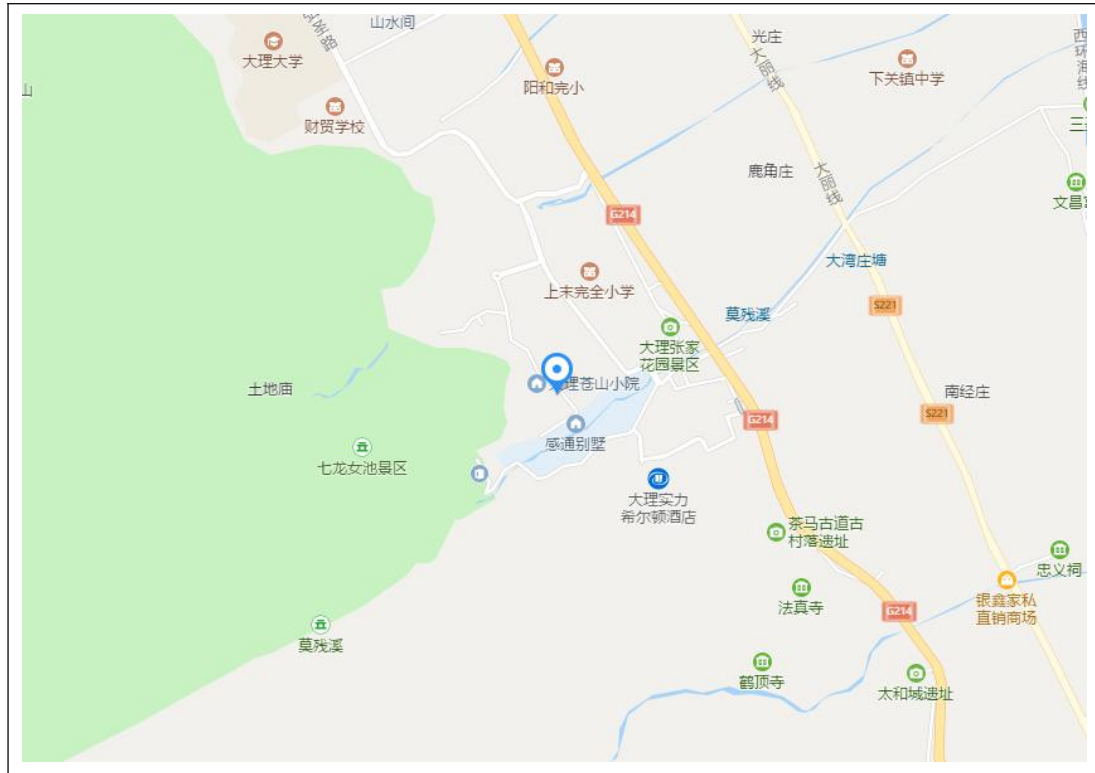
4. 本次询价对象可能存在的其他影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明、且根据一般性现场调查不能获悉的情况下，京东大数据评估平台不承担相关责任。

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。

## 五、附件

### 1. 标的位置图



### 2. 周边配套地图



### 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



标的楼宇外观



标的楼宇入口



标的入户门口



标的室内状况



标的室内状况



标的室内状况



标的阳台望景

#### 4. 委托书

## 广东省广州市番禺区人民法院 协助现场调查及大数据评估的委托书

(2019)粤0113执7665号

江苏京东旭科信息技术有限公司：

本院执行(2019)粤0113执7665、7666、7668号三案中，拟拍卖被执行人黄衍繁名下位于大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑81栋1号、2号两处房屋[原不动产权证书号：大国用(2013)第02916号](以下简称涉案标的物)。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有限，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的现场看样时间后，负责通知看样人；

四、引导看样人对涉案标的物的现场看样，维持现场秩序；

五、根据现场调查获得的信息及数据，运用大数据评估系统制作询价建议书。



二〇一九年十一月二十二日

经 办 人：李森标 书记员：韩韵诗

办公电话：020-39122548

办公地址：广州市番禺区桥兴大道 733 号

5. 权属证明文件

21126

大理市不动产登记中心

大理论坛投资管理有限公司

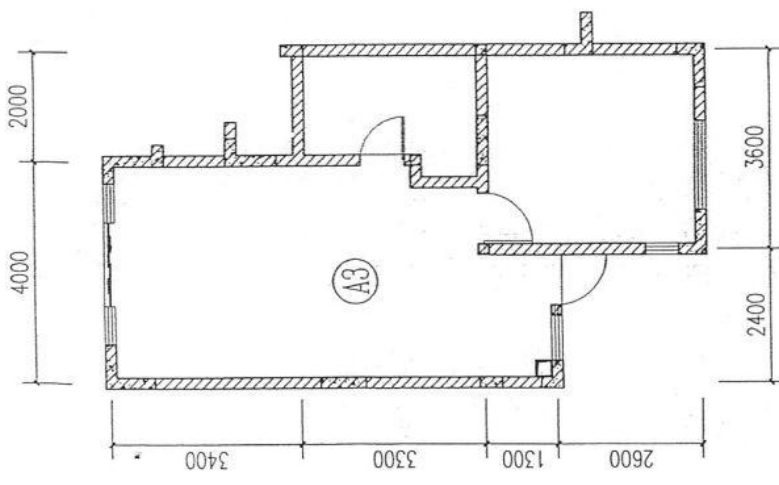
大理市不动产登记中心

不动产权第 0031126 号

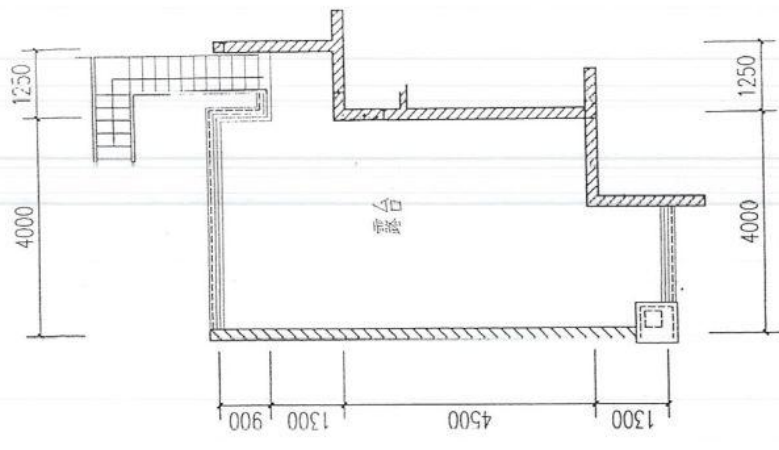
权利人	大理论坛投资管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑81栋1号	
不动产单元号	532901 104014 GB00014 F01460001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积102312㎡/房屋建筑面积91.46㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2010年05月27日 起 2080年05月26日 止	
权利其他状况	独用土地面积: 154.74㎡; 分摊土地使用权面积: 38.34㎡; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 86.01㎡; 分摊建筑面积: 5.45㎡; 房屋总层数: 2层; 所在层数: 第1-2层; 房屋竣工时间: 2014年06月14日。	

附 记

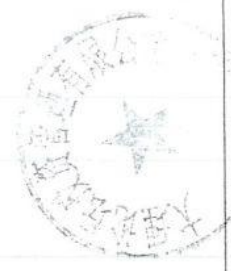
该项目已取得商品房预售许可证, 此证不具有抵押权。



一层平面图



二层平面图



021-3-022-1-630-1, 081-3, 112-1, 113-1

套内面积: 52.19m<sup>2</sup>; 共有面积: 3.04m<sup>2</sup>; 建筑面积: 55.23m<sup>2</sup>

房屋编号

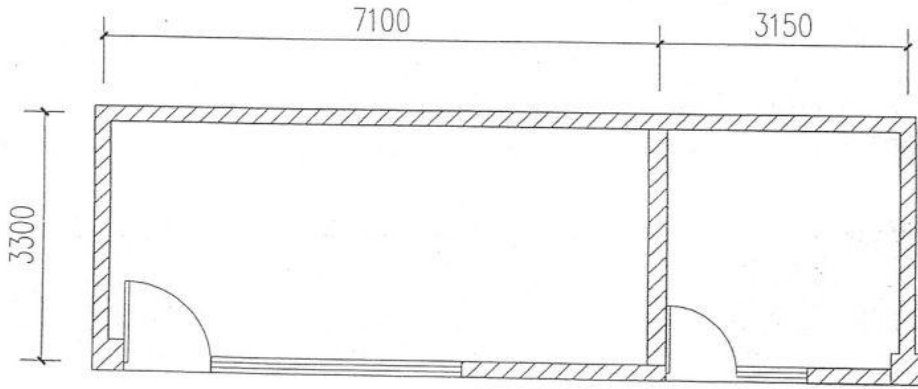
测绘结果

项目名称 | 大理论坛·苍山国际度假村养生苑

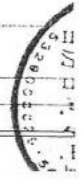
绘单位 | 大理高翔房地产评估咨询有限公司







4102	图号	021-图1	02-图1, 03-图1, 04-图1, 05-图1, 112-图1, 113-图1
	图名	平面图	
	比例	1:50	设计日期: 2012年11月8日



原图... 退回

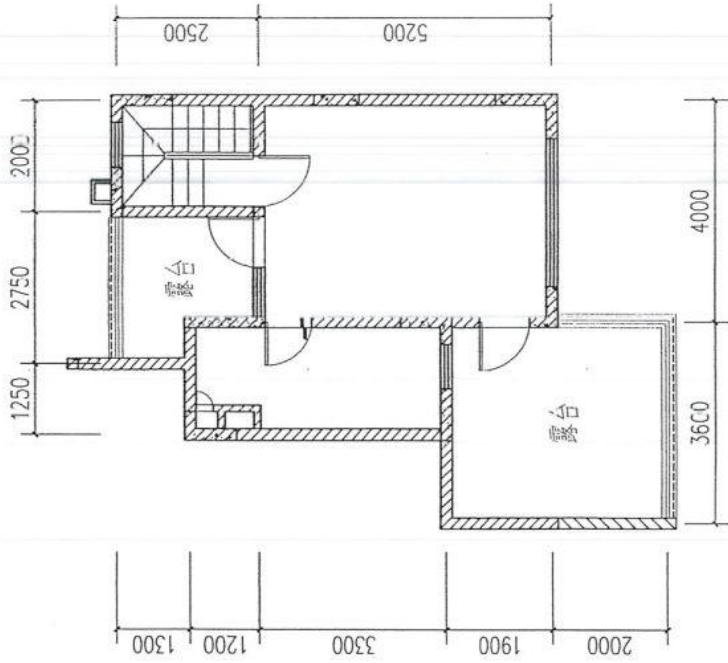
云 ( 2018 ) 大理市 不动产权第 0031127 号  
31127

权利人	大理论坛投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑81栋2号
不动产单元号	532901 104014 GB000014 F01460002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积102312m <sup>2</sup> /房屋建筑面积109.51m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2010年05月27日 起, 2080年05月26日 止
权利其他状况	独用土地面积: 152.56m <sup>2</sup> ; 分摊土地使用权面积: 32.10m <sup>2</sup> ; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 103.08m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 6.43m <sup>2</sup> ; 房屋总层数: 2层; 所在层数: 第1-2层; 房屋竣工时间: 2014年08月14日。

附 记

该项目已取得商品房预售许可证, 此证不具有抵押权。

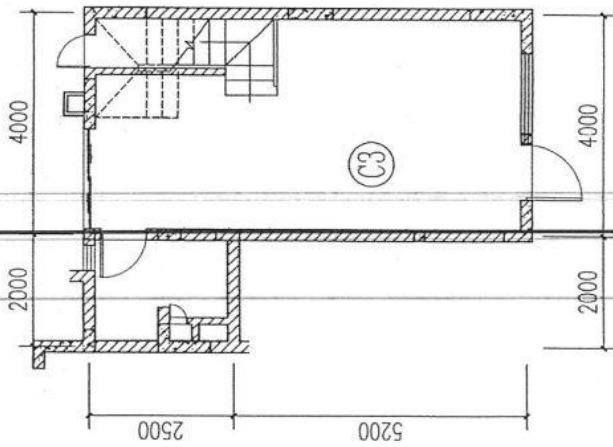
设计说明



二层平面图

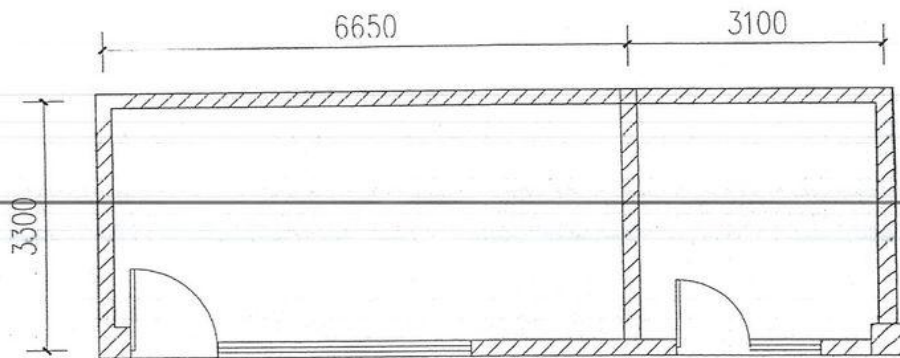


图号: 02'-2-022-030-2-08  
 图名: 二层平面图  
 比例: 1:150  
 设计: 王...  
 审核: 李...



一层平面图

项目名称: 大里坨·泰山国际度假村养生会所  
 建设单位: 大里坨国际度假村有限公司  
 设计单位: 北京城市规划设计院有限公司  
 设计人: 王...  
 审核人: 李...



房屋编号	021-2层1、022-2层1、020-2层1、081-2层1、112-2层1、115-2层1
测绘结果	垂高自然: 32.18m, 占地面积: 2.29m <sup>2</sup> , 建筑面积: 34.47m <sup>2</sup>
比例	1:50
测绘日期	2012年11月8日

平  
户