京东大数据评估询价平台

网络询价报告

（jdbdhouse2019031800055）

肇庆市高要区人民法院：

贵院在执行中国银行股份有限公司肇庆分行（申请执行人）与梁家业,梁敏基（被执行人）（案由）一案中，于2019年03月18日委托我平台对0002（所有权人）名下所有的肇庆市端州区蓝塘四路1号海伦堡花园10、11座10座202房（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

一、财产基本情况

标的物编号	369a8fd13f0645be905d50d003b5fc22		
标的物 名称	肇庆市端州区蓝塘四路1号海伦堡花园10、11座10座202房		
城市code	441200	行政区code	441202
城市名称	肇庆市	行政区名称	端州区
小区名称	海伦堡花园		
房屋坐落	肇庆市端州区蓝塘四路1号海伦堡花园10、11座10座202房		
建成时间	未知	装修程度	暂无数据
房屋性质			
楼层	2	总楼层	32
是否有电梯	是	朝向	西南
房屋面积	120.04平方米	户型	3室2厅2卫
产权证号	粤（2017）肇庆市不动产权第0009097		
登记机关			
财产所有人	0002	规划用途	11成套住宅

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年03月18日

三、参照样本及计算方法

参照样本：

小区名称	海伦堡花园林隐天下
建筑类型	普通住宅
建筑年代	2014年
小区均价	9,524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：

本标的在进行询价计算时，参考了该位置周边的房产价格情况进行价格计算，同时考虑这些房产过往时间的价格走势进行综合分析计算。

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：Pi=P'*A*B*C*D；P=∑(Pi*权重系数)，式中：P-待估标的物估算价格，Pi-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)],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。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果是1,017,584元。

结果有效期至2020年03月17日。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

注意：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03月18日起至2020年03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。

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，京东大数据评估询价平台不对询价结果承担法律责任。

六、网络询价平台的联系方式

电话：400-622-9586

网址：https://auction.jd.com/sifa.html

地址：北京市亦庄经济开发区科创十一街18号院京东大厦

2019年03月18日

（司法网络询价平台印章）