

询价建议书

委托法院： 广东省惠州市惠城区人民法院

询价对象： 惠州市仲恺大道（惠环段）188号光耀城市山谷花园2号楼18层02号房住宅房地产

执行案号：（2019）粤1302执4074号

询价平台： 京东大数据评估平台

编 号： 20190802 粤询字第0004号

询价时点： 2019年8月5日



询价结果

本次询价对象为惠州市仲恺大道（惠环段）188号光耀城市山谷花园2号楼18层02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8月5日的市场价值为713,989元，大写金额人民币柒拾壹万叁仟玖佰捌拾玖元整。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（自二〇一九年八月五日起至二〇二〇年八月四日止），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 ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
惠州市仲恺大道（惠环段）188号光耀城市山谷花园2号楼18层02号房	85.1	8,390	713,989

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

二〇一九年八月五日

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. 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	惠州市仲恺大道（惠环段）188号光耀城市山谷花园2号楼18层02号房	
标的坐落	惠州市仲恺大道（惠环段）188号光耀城市山谷花园	
标的登记权利情况	权属人	汪倩、李宾宾
	权证编号	粤房地权证惠州字第1100270267号 粤房地权证惠州字第1100270266号
	是否确权	是
	共有权人情况	有（按份共有）
标的登记基本情况	建筑面积（平方米）	85.1平方米
	套内建筑面积（平方米）	68.31平方米
	建筑结构	钢筋混凝土
	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	32

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 18 层，总楼层 32 层
	电梯情况	有
	房屋朝向	东南
	室内格局	2 室 1 厅 1 卫 1 厨房 2 阳台 1 杂物房
	装修情况	毛坯
	使用现状	现闲置
	改建情况	无
	租赁情况	无租赁（具体情况以委托方核实为准）
标的调查 物业信息	小区名称	光耀城市山谷花园
	开发商	光耀集团有限公司
	物业管理	惠州市友润物业服务有限公司
	建成时间	约 2012 年
	欠费情况	至询价时点，欠物业管理费 11,461 元
标的调查 周边环境	交通	距惠环街道办公公交站约 250 米、交通主干道为仲恺大道
	医疗	惠环医院、中信惠州医院、惠州仲恺俪人妇科医院
	生活	惠环商贸中心、大荣购物广场、万信佳购物广场
	教育	仲恺第二小学斜下校区、惠州市宏业中英文学校、惠州市成才小学

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 8 月 5 日的市场价值为 713,989 元，大写金额人民币柒拾壹万叁仟玖佰捌拾玖元整。

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)
惠州市仲恺大道（惠环段）188 号光耀城市山谷花园 2 号楼 18 层 02 号房	85.1	8,390	713,989

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。

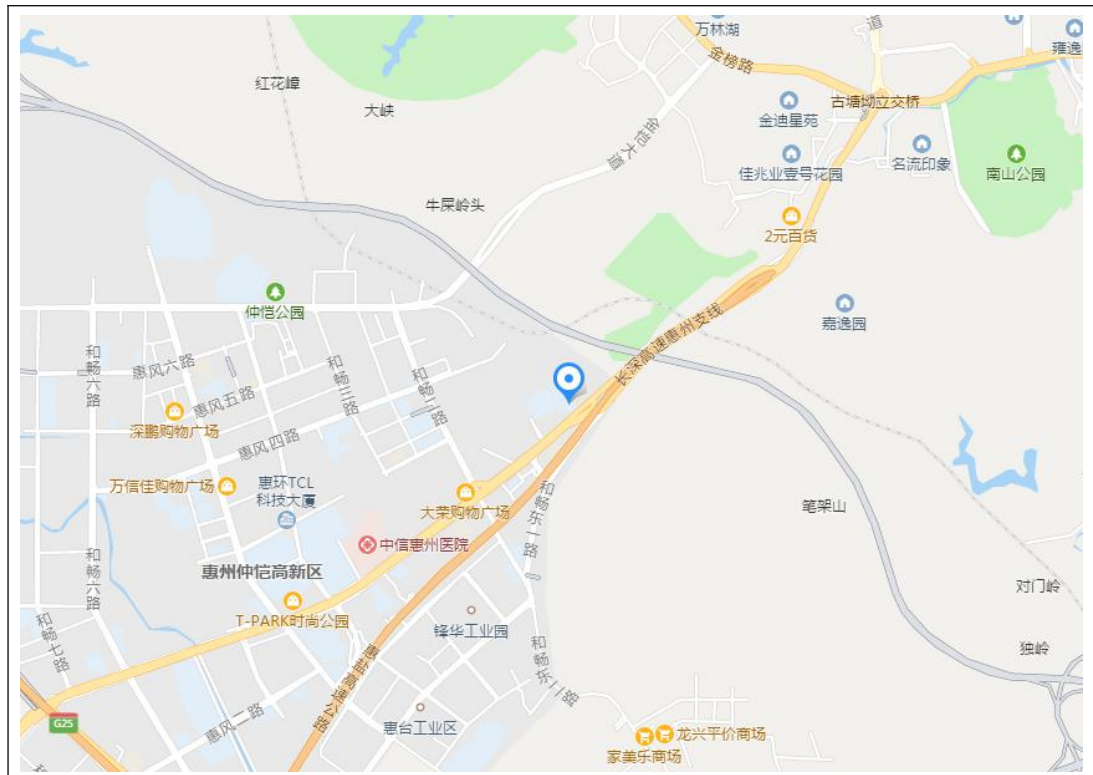
4. 本次询价对象可能存在的其他影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明、且根据一般性现场调查不能获悉的情况下，京东大数据评估平台不承担相关责任。

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



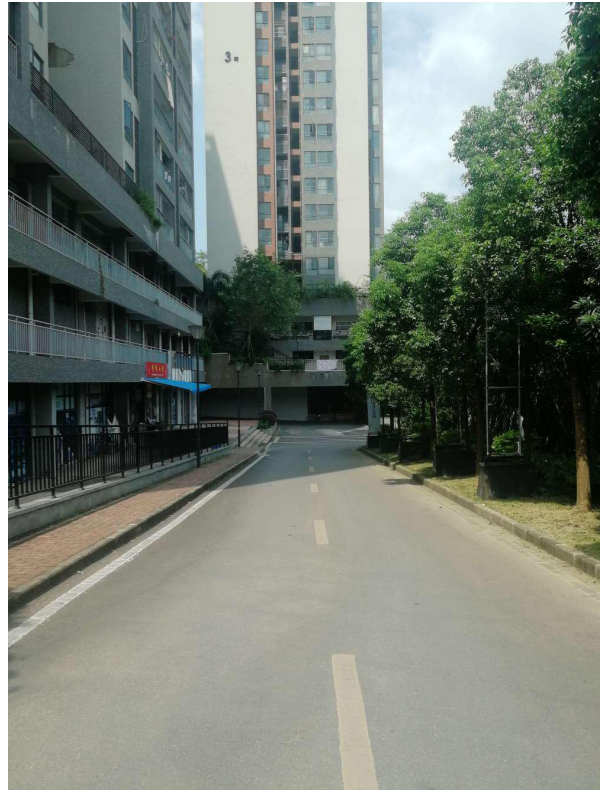
2. 周边配套地图



3. 标的及周边环境照片



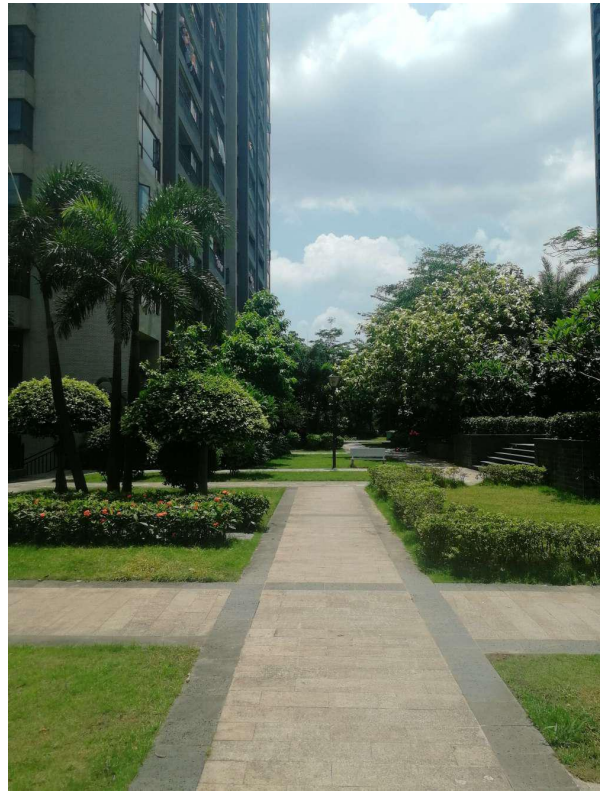
小区门口



小区周边环境



小区环境



小区环境



标的所在楼宇外观



标的所在楼宇入口



标的所在楼宇行政地址



标的门口



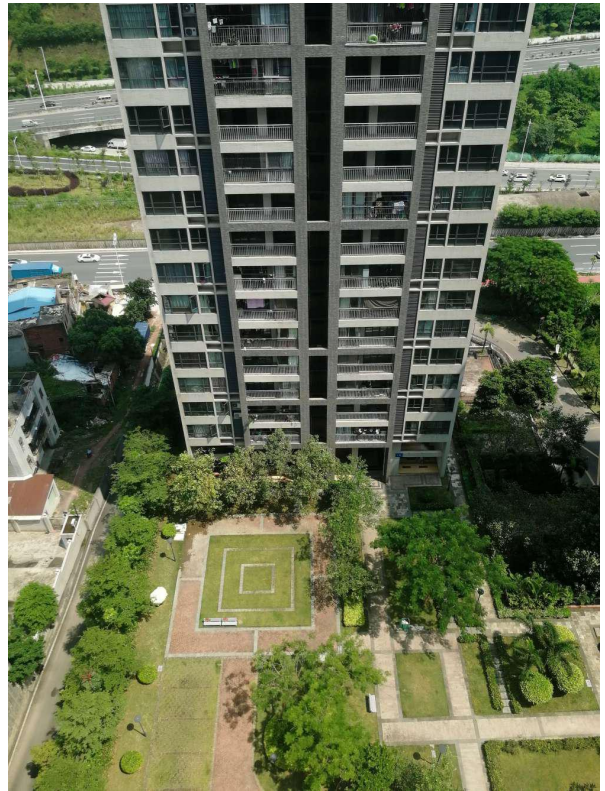
标的室内状况



标的室内状况




标的室内状况



标的阳台外景

4. 权属证明文件

不动产登记结果



查档编号: 201906241540 面积单位: 平方米

权利人	汪倩 (共有) -----共有人情况详见背面		
产权证书号	粤房地权证惠州字第1100270267号		
取得方式	购买	是否发证	已发证
共有情况	按份共有	登记时间	2014年07月15日
不动产单元号 (房屋编号)	0282194000062		
自然状况	坐落	惠州市仲恺大道(惠环段)188号光耀城市山谷花园2号楼18层02号房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 32
	建筑面积	85.1	套内建筑面积 68.31
	房屋规划用途	住宅	宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况:</p> <p>1、抵押权人: 中国建设银行股份有限公司惠州市分行; 抵押方式: 一般抵押; 抵押期限: 2012-08-03 00:00:00 至 2042-08-03 00:00:00; 债权数额: 32.5万元; 业务宗号: A1426013; 登记证明号: 粤房地他项权证惠州字第1100152174号; 登记时间: 2014-07-15 15:59:23。</p>		
备注			

说明: 1、本查询结果经涂改无效, 仅供申请人参考, 不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城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。
 3、本查询结果的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的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人: _____ 电脑查档人: 惠州市中级人民法院执行局
 打印时间: 2019年06月24日 15:15:51

总页数1 第1页

编号	姓名	房屋坐落	不动产权证号	占有份额
1	李宾宾	惠州市仲恺大道（惠环段）188号 光耀城市山谷花园2号楼18层02号 房	粤房地权证惠州字第 1100270266号	二份之一
2	汪倩	惠州市仲恺大道（惠环段）188号 光耀城市山谷花园2号楼18层02号 房	粤房地权证惠州字第 1100270267号	二份之一

打印时间：2019年06月24日 15:17:37
电脑查档人：惠州市中级人民法院执行局