

# 评估报告

标的物名称：北京市大兴区庞各庄镇镇区改造 3 号地 PGZ02-19、27 地块 D5#

评估委托人：北京市海淀区人民法院

评估方：京东大数据评估平台

评估报告出具日期：2018 年 8 月 31 日

## 目录

|                |    |
|----------------|----|
| 致委托方函.....     | 1  |
| 系统评估说明.....    | 2  |
| 估价假设和限制条件..... | 3  |
| 估价结果报告.....    | 5  |
| 一、委托方.....     | 5  |
| 二、估价方.....     | 5  |
| 三、估价目的.....    | 5  |
| 四、估价对象.....    | 5  |
| 五、价值时间.....    | 6  |
| 六、价值类型.....    | 6  |
| 七、估价原则.....    | 6  |
| 八、估价依据.....    | 7  |
| 九、估价方法.....    | 7  |
| 十、评估结果.....    | 9  |
| 附件.....        | 11 |

## 致委托方函

北京市海淀区人民法院：

承蒙委托，京东大数据评估系统为标的物提供当前市场价格参考。

标的物名称：北京市大兴区庞各庄镇镇区改造 3 号地 PGZ02-19、27 地块 D5#

该标的物建筑面积 236.76 平方米，系统依据标的物已有信息，参考当前市场价格参数，综合分析影响估价对象价值的各种因素，依据有关标的物估价的法律法规，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的评估原则，依据估价目的，按照估价程序，运用市场主流评估方法，结合大数据模型算法对标的物进行评定估算，在满足本次评估全部假设和限制条件下，确定标的物在价值时点 2018 年 8 月 31 日 的市场价值为 RMB 719.21 万元，以下是评估结果明细表。详情请阅读房地产评估报告。

评估结果明细表

| 标的物名称   | 建筑面积 ( m <sup>2</sup> ) | 评估单价( 万元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 ( 万元 ) |
|---|-------------------------|---------------------------|-------------|
| <u>北京市大兴区庞各庄镇镇区改造 3 号地 PGZ02-19、27 地块 D5#</u> | 236.76                  | 3.03                      | 719.21      |

## 评估系统说明

- 1.本评估报告中陈述的事实是真是和准确的
- 2.本估价报告中的分析、意见和结论是由系统通过算法模型得到的分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3.评估方与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4.系统依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，输出本估价报告。
- 5.房屋建筑物的建筑面积系我公司委托韶关市房产测绘管理所测定，测绘管理所对测量结果负责，本次估价以其出具的测量数据确认。
- 7.本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价方不承担相应的责任。
- 8.本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本评估机构同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价方不承担相应的责任。
- 9.本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### 1、一般假设

①本次评估根据委托方提供的标的物数据等资料确认的房地产用途、建筑面积，并据此资料评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

③估价对象不考虑特殊买家的额外出价。

④估价对象在缴纳国家规定有关费用后能在公开市场上自由转让。

⑤由于未进行结构测试，因此标的物内部缺损不能确定，本次估价假设其完好。

⑥假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用。而且假设估价对象在估价目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营，与估价对象经营有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

### 2、未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

本次估价不存背离事实的假设。

### 4、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

## 二、估价限制条件

1.本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在本次估价目的公开市场条件下的客观公允价值，该结论仅适用于本次估价，不对其他用途负责。

2.估价对象现状，以委托方提供的有关资料为依据，资料真实性、合法性、完整性由委托方负责。

3.本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

4.由于收益年限（即土地使用终止日期）到期后，建筑物具有残值，根据《中华人民共和国物权法》和《中华人民共和国土地管理法》的规定，土地使用权出让年限届满未到自然耐用年限的建筑物有无偿征收和适当补偿两种途径，但由于受评估条件和资料限制，无法确定土地使用权期限届满时建筑物补偿情况，故本次评估对土地使用权期限届满后建筑物残值不作考虑。

5.系统在估价过程中所知悉的涉及估价对象的法定优先受偿款是依据委托方提供的有关资料和承诺确定，我们未组织专项调查和向关联方核实，其真实性由委托方负责。

### 三、估价报告及估价结果使用说明

1.未经本公司同意，不得向估价报告审查部门以外的公司和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时本公司承诺，未经委托方许可不将估价报告提供给无关公司或个人。

2.估价结果未考虑未来处置风险和估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3.本次估价包含估价对象的房产及房产内部装修价值和所使用的土地使用权价值，但不包含内部可移动设施、生产设备、相关债权债务和特许经营权等其他财产。估价对象为商业物业，根据委托方提供的资料，本次评估结论是估价对象无任何优先受偿款下的结果。

4.本估价报告确定的估价结果为实时市场价格。如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果需随之调整。

# 估价结果报告

## 一、委托方

估价委托方：北京市海淀区人民法院

联系人：张法官

联系电话：18611018177

## 二、估价方

京东大数据评估平台

## 三、估价目的

为标的物提供市场价值参考依据

## 四、估价对象

标的物名称：北京市大兴区庞各庄镇镇区改造 3 号地 PGZ02-19、27 地块 D5#

地址：北京市大兴区庞各庄镇镇区改造 3 号地 PGZ02-19、27 地块 D5#

|       |            |      |         |
|-------|------------|------|---------|
| 建筑面积  | 236.76 平方米 | 楼层   | 第 3/4 层 |
| 装修程度  | 精装         | 物业费  | -       |
| 房屋类型  | 商住两用       | 电梯数量 | -       |
| 停车位数量 | -          | 是否腾空 | 否       |
| 查封情况  | 是          | 产权归属 | 当事人     |
| 钥匙有无  | 无          | 租赁情况 | 无       |
| 有无欠费  | 不详         | 抵押情况 | 有       |
|       |            |      |         |

## 周边设施

|    |  |
|----|--|
| 公交 | 隆盛大街公交站，庞各庄饭点公交站，庞各庄 C 区公交站，庞各庄农行公交站   |
| 生活 | 文采广告，彩票销售站，京南电脑，龙祺护肤中造型                |
| 医疗 | 阳光百益大药房，益祥康源大药房，庞各庄镇中心卫生院，庞各庄镇社区卫生服务中心 |
| 教育 | 庞各庄镇中心幼儿园，德孜教育，天空蓝艺术中心，北京市大兴区育苑希望学校    |

## 五、价值时点

本次评估价值时点为：2018 年 8 月 30 日

## 六、价值类型

本次评估时采用公开市场价值标准，是指在本报告假设及限制条件下所评估出的客观合理价格或价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格，即为估价对象在完全产权权利状态下的市场价值。

## 七、估价原则

### 1.合法原则

估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑用途等的要求，以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。



## 2.独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价人员在估价活动中不受任何单位和个人的干扰，独立开展估价活动。“客观”是指估价机构和估价人员不受个人感情、好恶和偏见的影响，实事求是地进行评估。“公正”是指估价机构和估价人员在估价活动中不偏袒相关当事人中的任何一方，公平正直地进行评估。

## 3.最高最佳使用原则

估价对象的使用状态不同时其价值也不同，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

## 4.替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，即在同一供需范围内，具有相同使用价值、替代可能的标的物之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 5.价值时点原则

同一个标的物在不同的时间上会有不同的价格。评估结果通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价值。

## 八、估价依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3.《中华人民共和国物权法》
- 4.《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 5.其他法律法规及行业标准

## 九、估价方法

本次评估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、收益法进行评估。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： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，

式中： $P$ -待估标的物评估价格， $P_i$ -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： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$ ，

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 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。

## 十、评估结果

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,将评估算法与大数据模型结合,在满足本次评估的全部假设和限制条件下,确定估价对象在价值时间点 2018 年 1 月 26 日的市场价值为 RMB831.48 万元。

评估结果明细表

| 标的物名称                                  | 建筑面积 ( m <sup>2</sup> ) | 评估单价( 万元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 ( 万元 ) |
|--|-------------------------|---------------------------|-------------|
| 北京市大兴区庞各庄镇镇区改造 3 号地 PGZ02-19、27 地块 D5# | 236.76                  | 3.03                      | 719.21      |

# 附件

## 一、估价对象位置图

