网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020052900159 号

济南市市中区人民法院：

贵院在执行(2020)鲁0103执785号,申请执行人天津银行股份有限公司济南分行与被执行人赵国瑞,于荣妍金融借款合同纠纷一案中，于2020年05月29日委托我平台对 于荣妍名下/所有的 长清区大学路6577号恒大绿洲小区12号楼1-1503进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：137.18 平方米

标的物总价：1,425,277 元

标的物单价：10,390 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	长清区大学路6577号恒大绿洲小区12号楼1-1503
城市名称	济南市
行政区名称	长清区
小区名称	恒大绿洲小区
房屋坐落	山东省济南市长清区恒大绿洲小区
房屋面积	137.18 平方米
所在楼层	15
总楼层	25
朝向	南向
是否有电梯	是
户型	3室2厅2卫
产权证号	济南20170181576
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

本次网络询价时间为：2020年05月29日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
恒大绿洲	普通住宅	2015年	10,708
恒大绿洲高新周边	普通住宅	2015年	10,628
恒大绿洲长清周边	普通住宅	2010年	10,869
恒大绿洲建设路	普通住宅	2014年	10,828
恒大绿洲恒大绿洲	普通住宅	2014年	10,290

询价对象所在位置：

询价对象所在位置周边基础设施：

交通	大学城,地址:轨道交通1号线;园博园,地址:轨道交通1号线;
教育	创艺教育,地址:齐鲁文化产业园摩玛商城2楼2-1;潜龙教育,地址:济南市长清区大学路与牛山路交叉路口往南约50米(齐鲁文化产业园西侧)。
医疗	恒美口腔,地址:大学路恒大绿洲21;济南永固口腔医院,地址:山东省济南市长清区凤凰路2523号。
购物	好多多购物超市(大学路店),地址:山东省济南市长清区大学路588号;来客超市,地址:济南市长清区恒大绿洲十八号楼内铺二单元。
生活	美度美容美体SPA养生馆,地址:山东省济南市长清区大学路恒大绿洲18号楼外铺。
娱乐	地心引力蹦床公园,地址:恒大绿洲运动中心4层;蓝钻量贩式KTV,地址:济南市长清区玉符街与牛山路交叉路口往东南约100米(恒大绿洲)。

注：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。位置及周边基础设施信息为查询数据，仅供参考。

(二) 、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、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。

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=Σ(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 "Bootstrapaggregating" 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) 、价格趋势

月份	2019-11	2019-12	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04
单价(元/平方米)	9,526	10,569	10,580	10,094	10,382	10,395

注：通过已有数据进行趋势整合计算，结果仅供参考。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为：1,425,277 元

本次网络询价结果有效期至：2021年05月28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。

本次网络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 2020年05月29日起至2021年05月28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

网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院京东大厦

(盖章)

2020年05月29日