

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020061800250 号

唐县人民法院:

贵院在执行(2020)冀0627执16号,申请执行人左志敏与被执行人张路杰借款合同纠纷一案中,于2020年06月18日委托我平台对张路杰名下/所有的2排2号进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 151.2 平方米

标的物总价: 982,590 元

标的物单价: 6,499 元/平方米

### 一、财产基本情况

标的物名称	2排2号
城市名称	保定市
行政区名称	唐县
小区名称	武装部家属院
房屋坐落	唐县光明路武装部家属院2排2号
房屋面积	151.2 平方米
所在楼层	0
总楼层	2
朝向	南向
是否有电梯	否
户型	4室1厅1卫
产权证号	唐(个)字第004597
规划用途	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06月18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)
唐县公安局家属院	普通住宅	未知	6,499
富兴小区	普通住宅	2010年	5,225
富兴小区唐县	普通住宅	2004年	4,201
唐县二轻局家属院	普通住宅	2013年	4,969
唐县二轻局家属院唐县	普通住宅	2005年	5,283

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	县政府,地址:唐县1路;唐县5路;唐县7路;万宝利商厦,地址:唐县1路;唐县5路;唐县7路;金马商厦,地址:唐县11路;唐县1路;唐县2路。
教育	唐尧书画院,地址:唐县政府对面;赢鼎教育,地址:保定市唐县唐尧东路与滨河路交叉口西北侧(广场小区东南侧约50米)。
医疗	光明路社区卫生服务站,地址:河北省保定市唐县光明路66;唐县仁济医院,地址:河北省保定市唐县仁厚镇向阳北大街仁济医院(唐县政府北)。
购物	百盛购物(向阳南大街店),地址:向阳南大街5号;隆福商厦,地址:唐县向阳南大街3号。
生活	阳光宝宝生活馆,地址:河北省保定市唐县光明路66号;孕儿美母婴生活馆,地址:保定市唐县光明路98号。
娱乐	儿童乐园,地址:保定市唐县光明路与向阳北大街交叉路口往东南约100米(红桥品服中心东南侧)。

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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，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。

### (三)、价格趋势

月份	2019-12	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05
单价(元/平方米)	6,279	6,280	6,640	6,490	6,309	6,494

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: 982,590 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年06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。

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06月18日起至2021年06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

网址	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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



2020年06月18日

判决书于2019年10月21日  
收。  
刘改新  
2019.10.10

## 河北省唐县人民法院 民事判决书

(2019)冀0627民初243号

原告：左志敏，男，1976年5月26日生，汉族，住河北省保定市唐县仁厚镇南庄子村。

委托诉讼代理人：康宏龙，河北唐鼎律师事务所律师。

被告：张路杰，男，1965年8月24日出生，汉族，住河北省保定市唐县光明路武装部家属院2排2号。

原告左志敏与被告张路杰民间借贷纠纷一案，本院于2019年1月17日立案后，依法适用普通程序，于2019年4月17日公开开庭进行了审理。原告左志敏的委托诉讼代理人康宏龙到庭参加诉讼、被告张路杰经本院合法传唤未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告左志敏向本院提出诉讼请求：1、请求法院依法判决被告张路杰偿还原告借款本金300000元及利息24000元（注：利息计算至债务全部清偿日止。现暂从2018年9月16日计算至2019年1月16日，按月息2分计息、共24000元整）；2、诉讼费用由被告承担。事实与理由：2017年1月23日，被告张路杰向原告借款500000元，约定利息月利率为2%，一月一结。如借款人不能还款，出借人为实现债权的费用由借款人承担，并向原告出具借条。原告履行出借义务后，被告偿还部分借款本金，尚余本金30万元。被告给付利息至2018年9月，剩余本息一直未给付。为维护原告的合法权益，现起诉被告至贵



院，请求法院支持原告的上述诉讼请求。

被告张路杰未答辩。

原告围绕诉讼请求依法提交了如下证据：

1、2017年1月23日借条一张，借款人张路杰，借款金额500000元，月利率2%。2、网上银行电子回单一份，转款470000元，给付现金30000元。

原告围绕诉讼请求依法提交了证据，因被告未到庭参加诉讼，视为被告对自己权利的放弃，经本院核实对原告提交的证据予以确认并在卷佐证。

根据当事人的陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：2017年1月23日，被告张路杰向原告借款500000元，约定利息月利率为2%，一月一结。并打有借条，借条载明：“借条今借到左志敏现金（大写）（500000）元整（小写伍拾万元正）。月息10000元（月利率2%），一月一结。如借款人不能还款，出借人为实现债权产生的立案费、律师费、交通费、食宿费、查封费用等由借款人承担。借款人按月以借款金额的1%向介绍人支付佣金，直至全部本金还清日止。借款人：张路杰（按捺指纹）担保人：张英杰（按捺指纹）2017年1月23日”借款后，被告偿还了200000元，仍欠本金300000元。被告给付利息至2018年9月30日，剩余本金300000元及之后利息被告一直未给付。

本院认为，合法的借贷关系，依法受法律保护。2017年1月23日，被告向原告借款500000元，事实清楚，证据充分。原告要求被告偿还剩余本金300000元及利息，利息自2018年10月1日起按年利率24%计算至给付完毕之日止，符合法律规定，本院予以支持。依照《中华人民共和国民法总则》第一百二十八条、《中华人民共和国合同法》第一百九十六条、第二百零七条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，

判决如下：

被告张路杰于判决生效之日起十日内偿还原告左志敏本金300000元及利息（利息按年利率24%从2018年10月1日起计算至给付完毕之日止）。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费6160元、案件受理费2020元，由被告张路杰负担。判决生效后七日内交纳。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数或者代表人的人数提出副本，上诉于河北省保定市中级人民法院。

审 判 长 刘改桥  
人民陪审员 杨占秋  
人民陪审员 邸雪兰

二〇一九年六月二十日

书 记 员 石阿娟

本件与原件核对无异