

询价对象所在位置周边基础设施：

交通	水榭三期,地址:西充4路;园林路口,地址:西充;西充4路;鹤鸣新村,地址:西充2路;西充4路;天宝中英文学校,地址:西充4路。
教育	溯源教育,地址:南充市西充县晋城大道四段与天宝路交叉路口南侧(聚龙豪邸南侧约50米)。
医疗	糖尿病健康咨询中心,地址:南充市西充县莲花巷与莲湖北路交叉路口往西北约100米(水岸花都);邹育辉诊所,地址:南充市西充县莲花路263号。
购物	平价生鲜超市,地址:南充市西充县莲花巷与莲花路交叉路口东侧(水岸花都)。
生活	将军桥宠物门诊,地址:四川省南充市西充县莲湖北路与莲花路交叉口东北100米。
娱乐	九龙活动室,地址:南充市西充县莲湖北路与建设路交叉口北侧(凯悦酒店东北侧约100米)。

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