

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	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05
单价(元/平方米)	5,086	5,199	5,232	4,985	5,024	5,140

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: 796,074 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年06月14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 2022年06月15日起至2023年06月14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, 仅供参考, 京东大数据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



2022年06月15日

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022061500453040号)

蠡县人民法院:

贵院在执行 贾江涛(申请执行人)与 宋银光(被执行人)(2018)冀0635执635号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中,于2022年06月15日委托我平台对 宋银光(所有权人)名下/所有的 移动住宅楼进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

一、财产基本情况

房产名称	移动住宅楼
房屋类型	住宅用房
房产坐落	蠡县永盛北大街东侧移动住宅楼2号楼2单元401室
所在小区	移动住宅楼
建筑面积	155.94平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	4
总楼层	5
建成年代	
规划用途	住宅

注:以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积: 155.94 m²

单位面积价格: 4700.00 元/m²

财产参考总价: 732918.00 元

结果有效期: 至2023年06月15日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年06月15日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

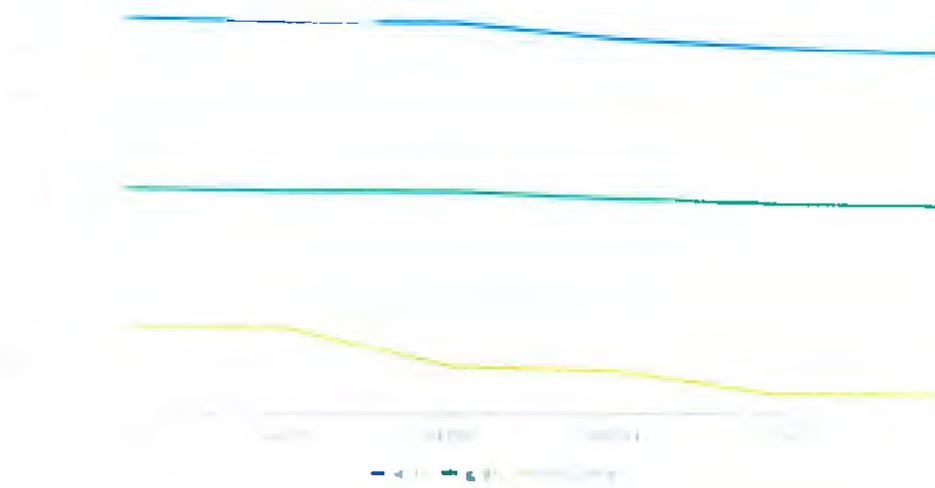
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

暂无

3、询价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	蠡县第三实验小学：永盛北大街91号附近； 兴仁村小学：蠡吾镇；
地铁站	无
银行	中国农业银行(蠡县城关分理处)：永盛北大街222号； 中国农业银行24小时自助银行(城关分理处)：永盛北大街222号； 中国建设银行24小时自助银行：中泰蓝海钧华酒店西北(235省道东)； 中国农业发展银行(蠡县支行)：公园路331号； 河北蠡州北银农商银行24小时自助银行(总行营业部)：永盛北大街164号；
幼儿园	新起点幼儿园：永盛北大街113号； 京华合木·瑞轩幼儿园：永茂北大街与长瑞路交叉口东南100米； 剑桥英语幼儿园：紫薇东路145号；
公交车站	行政服务大厅(公交站)：蠡县102路；蠡县105路； 质监小区(公交站)：蠡县101路； 东方铭景(公交站)：蠡县105路； 交通运输局(公交站)：蠡县101路；蠡县102路；蠡县105路； 金都府邸(公交站)：蠡县101路；
药店	隆泰大药房(公园东路店)：公园东路173号； 倍健大药房(长瑞路店)：长瑞路交通小区西北侧约140米； 倍健大药房(商城店)：公园东路长瑞锦城2-13商铺； 百姓药房(温留路)：温留路联通小区； 健安大药房：温留路蠡县医院北侧约50米；
公园	范蠡文化公园：平安东路； 滨河公园：平安东路公园绿城东侧约230米； 畅园：工业南大街与温留路交叉口西侧；
超市	千友24小时便利店：公园路东方铭景小区门口东侧； 烟酒超市：公园东路东方铭景； 誉诚烟酒行：蠡吾镇交通小区楼下； 客享兑便利店：永盛北大街358号； 晨哲超市：公园东路东方铭景；
健身	河田健身：中泰酒店东20米路北；
医院	保定蠡县广泰中医医院：永盛北大街；

网址: www.taobao.com
客服专线: 400-822-2870

