

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022071400393 号

蠡县人民法院:

贵院在执行(2021)冀0635执恢198号,申请执行人刘永进与被执行人杨保星,刘克立,杨瑞连合同、无因管理、不当得利纠纷一案中,于2022年07月14日委托我平台对 杨瑞连名下/所有的 22幢2单元102室(三利中和城)进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 98.04 平方米

标的物单价: 12,033 元/平方米

标的物总价: 1,179,719 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	22幢2单元102室（三利中和城）
城市名称	保定市
行政区名称	涿州市
小区名称	涿州三利中和城
房屋坐落	河北省涿州市东仙坡镇挟河村村北107国道东侧
房屋面积	98.04 平方米
所在楼层	1
总楼层	13
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	3室2厅1卫
产权证号	河北省涿州市东仙坡镇挟河村村北107国道东侧
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

## 二、询价时点

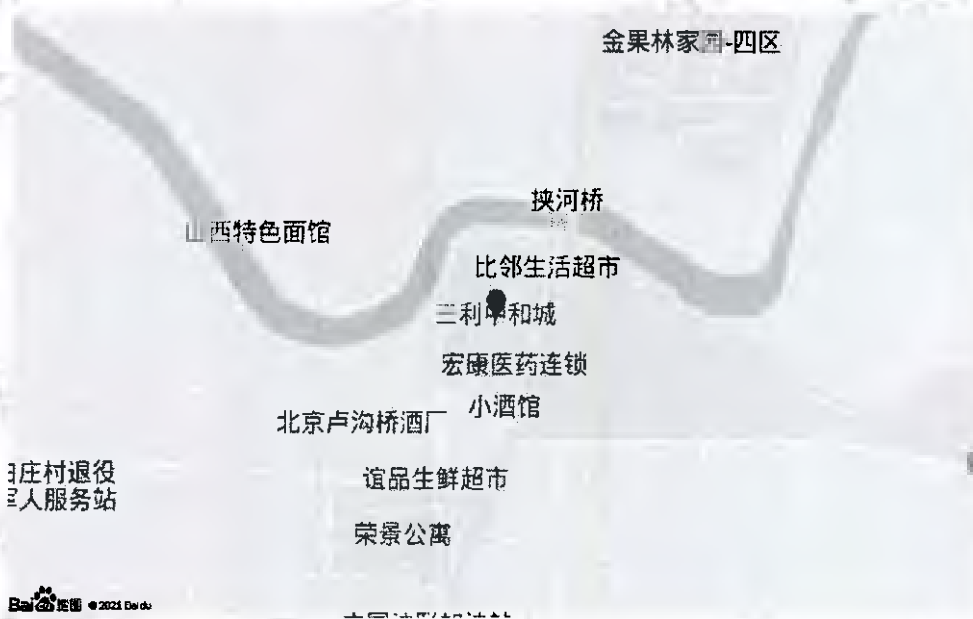
本次网络询价时间为：2022年07月14日

## 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)
三利中和城一期	普通住宅	未知	12,010
三利中和城	普通住宅	2014年	12,010
汇元京品	普通住宅	未知	7,276
三利中和城二期	普通住宅	2018年	12,010
隆基泰和铂悦山	普通住宅	2019年	9,926

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	房山白庄,地址:838路;838路松林店;涿州19路;房山白庄,地址:838路;838路松林店;涿州19路;挟河社区,地址:涿州19路。
教育	北京金豆豆国际幼儿园,地址:保定市涿州市G107(京深路);涿州贵仁学校,地址:保定市涿州市致富街与向仙路交叉路口西北侧。
医疗	宏康医药连锁(第六十一分公司),地址:保定市涿州市京深路三利中和城;张氏敷正堂,地址:保定市涿州市G107智优宝贝幼儿园西南侧约50米;
购物	伊煊超市,地址:保定市涿州市东仙坡镇京深路三利中和城1期;比邻生活超市(京深路店),地址:保定市涿州市三利中和城一期底商102号。
生活	比邻生活超市(京深路店),地址:保定市涿州市三利中和城一期底商102号;鑫一佳生活超市,地址:保定市涿州市G107挟河社区西侧约90米。
娱乐	

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