

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：764a51bd7712443bba8184242512d6f0

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行中国银行股份有限公司上海市卢湾支行（申请执行人）与戴秀乐（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2019年11月05日委托我平台对戴秀乐（所有权人）名下/所有的青浦区沈太路2588号811号（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

建筑面积：228.16平方米

单位面积价格：17,158元/M²

参考财产价格：3,914,731元

最终，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

四、询价结果及结果有效期

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2019年11月05日的参考价值为3,914,731元，有效期12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、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。

六、网络询价平台的联系方式

网址	地址	联系方式
http://mail.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年11月05日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2019110500010 号

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行（2018）沪0118执4568号,申请执行人中国银行股份有限公司上海市卢湾支行与被执行人戴秀乐公证债权文书一案中，于2019年11月05日委托我平台对戴秀乐名下/所有的青浦区沈太路2588号811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：228.16 平方米

标的物总价：3,255,186 元

标的物单价：14,267 元/平方米

二、询价时点

本次网络询价时间为：2019年11月05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)
太阳岛高尔夫温泉别墅	普通住宅	未知	15,073
东风街148弄小区	普通住宅	2015年	13,823
练塘小区青浦周边	普通住宅	2008年	12,360
练塘小区	普通住宅	2017年	16,436
练塘小区金泽	普通住宅	2012年	11,104

询价对象所在位置：



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

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

