

# 网络询价报告

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2020072800135227号)

博野县人民法院

贵院在执行 苏冠岚(申请执行人)与 姚伟娜(被执行人)(2020)冀0637执恢83号(借款合同纠纷)一案中,于2020年07月28日委托我平台对 姚伟娜(所有权人)名下/所有的 冠丰公寓进行网络询价。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	冠丰公寓
房屋类型	住宅用房
房产坐落	博野县冠丰公寓9#2-1002
所在小区	冠丰公寓
建筑面积	94.27平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	10
总楼层	11
建成年代	
规划用途	住宅用房

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: 94.27 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 4585.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 432228.00 元  
结果有效期 至2021年07月28日



1. 项目名称: 博野镇博兴中路

3. 评估对象所在城市、行政区及小区内近两年内房地产市场走势

### (二) 房产周边情况

#### 1. 周边配套详情

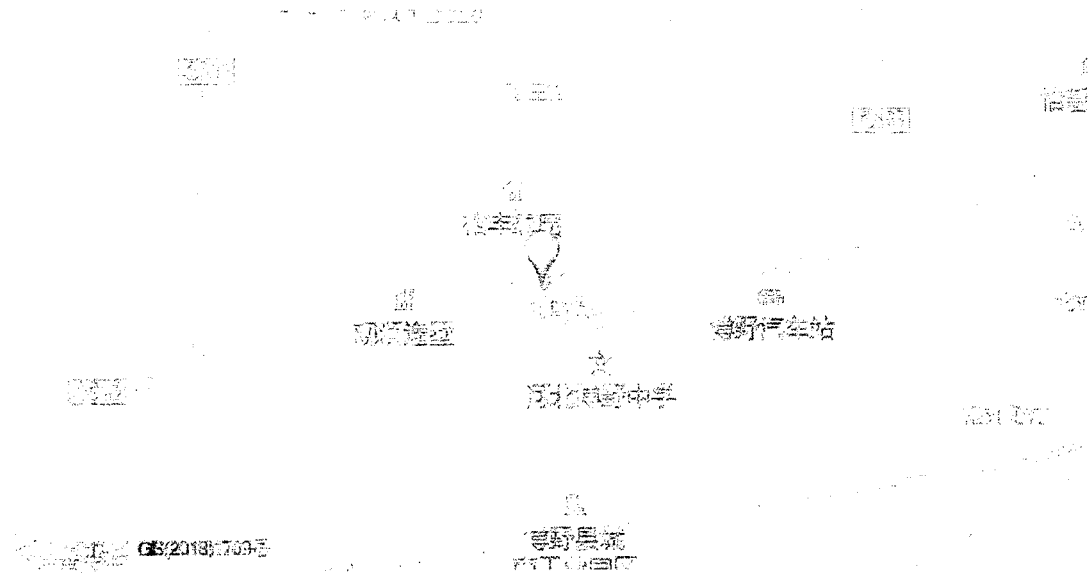
学校	河北博野中学: 博兴中路216号; 西街学校: 朝阳南街西100米; 保定广播电视大学博野分校: 博野镇博兴东路28号; 兴华小学北校区: 博野镇兴华南街200号;
地铁站	无
银行	保定银行: 光明北街与博兴中路交叉口西100米; 中国工商银行(博野支行): 博野镇博兴中路39号; 中国工商银行ATM(博野支行): 博兴中路39-1号; 中国信合24小时自助银行: 博兴中路9号附近; 中国建设银行(博野支行): 博野镇博明中路85号(温馨家园小区底商);
幼儿园	两元至多元: 兴华北街1-3号; 小金豆幼儿园: 博野镇检察院小区; 梦迪幼儿园: 博兴中路82号附近; 贝思恩幼儿园: □; 博野县幼儿园: 光明街南100米;
公交车站	博野县医院(公交站): 616路; 博野老汽车站(公交站): 616路; 后街路口(公交站): 616路; 恒鼎商业街(公交站): 616路; 富丽华宾馆(公交站): 616路;
	博野大药房 博兴中路29号附近 一袋堂药房(博野大药房) 博兴路27号 博野大药房(博野镇) 博兴路27号 博野大药房 博兴路27号 博野大药房 博兴路27号 博野大药房 博兴路27号
便利店	无



学校	博野县医院、博兴中路88号 博野县第一中学、信怡街100号、博兴中路100号 博野县第二中学、信怡街100号
商场	信怡街购物中心、博野县医院(博兴中路88号) 信怡商厦、博兴中路22号

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

## 2、小区地图



注：数据源自高德地图，根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注，仅供参考

### (三) 系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过引入国内多家专业房产数据机构合作共建房产网络询价数据库，结合覆盖全国城市的基础数据、房地产市场交易数据等行业数据，以及阿里拍卖多年沉淀的市场房产交易基础数据、基础统计、分析模型，采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里拍卖分析修正模型的说明：利用阿里巴巴实时计算能力，基于司法拍卖成交情况、司法拍卖参与意向指数、市场成交情况、市场购房意向指数等进行趋势预测和波动敏感系数分析，结合市场实时价格数据，最终得出标的物询价结果。

## 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。

1 本报告询价结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对标的物主要因素，未考虑房屋客观因素（房屋维护及使用状况等）和不确定因素对询价结果的影响。本网络询价系统仅为标的物提供参考，不作为任何交易行为的依据，最终解释权归阿里拍卖所有。

2 阿里拍卖系统提供的网络询价结果仅供参考，不作为任何交易行为的依据。阿里拍卖系统提供的网络询价结果仅供参考，不作为任何交易行为的依据。阿里拍卖系统提供的网络询价结果仅供参考，不作为任何交易行为的依据。

3 阿里拍卖系统提供的网络询价结果仅供参考，不作为任何交易行为的依据。阿里拍卖系统提供的网络询价结果仅供参考，不作为任何交易行为的依据。阿里拍卖系统提供的网络询价结果仅供参考，不作为任何交易行为的依据。

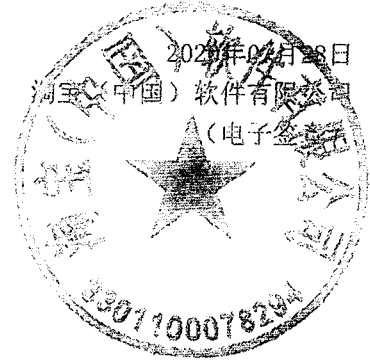


淘 宝 网

公司总部：浙江省杭州市滨江区秋涛北路18号淘宝中国软件有限公司

网址：[www.taobao.com](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870











## 财产信息表

财产名称	冠丰公寓(房产)	面积	94.27㎡
坐落	博野县冠丰公寓(2-1002)	户型	2室1厅1卫
所在小区	冠丰公寓	建筑朝向	南向
所在楼层	10层	规划用途	住宅用房
全部楼层	11层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年07月28日

## 三、参照样本、计算方法及价格趋势

### (一) 参考样本

#### 1. 估价案例概况

本案例共采用了177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	5,338.35元/㎡	最低单价	4,000.00元/㎡	平均单价	4,589.20元/㎡
------	-------------	------	-------------	------	-------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	5,194元/㎡	占地面积	
环比上月	上升1.68%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	
物业公司			

### (二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM)，以及所掌握的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

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，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP_c \cdot ADI_c$ ，其中， $P$ 代表估价对象的市场价值， $SP_c$ 代表可比实例的出售价格， $ADI_c$ 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分类，将





## 四、网络询价平台简介

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价位的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，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2020年07月28日的参考价格为369.067元，有效时间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
<a href="http://mall.iche.com.cn/">http://mall.iche.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年07月28日



# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020072800195 号

博野县人民法院：

贵院在执行（2020）冀0637执恢83号，申请执行人苏冠岚与被执行人姚伟娜借款合同纠纷一案中，于2020年07月28日委托我平台对姚伟娜名下/所有的冠丰公寓进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：94.27 平方米





附件 基本概况

标的物名称	冠丰公寓
城市名称	保定市
行政区名称	博野县
小区名称	冠丰公寓
房屋坐落	博野县冠丰公寓9#2-1002
房屋面积	94.27 平方米
所在楼层	10
总楼层	11
朝向	南向
是否有电梯	是
户型	2室1厅1卫
产权证号	冀(2018)博野县不动产权第0001594号
规划用途	住宅用房

注：以上信息来自询价方录入。



二、询价地点

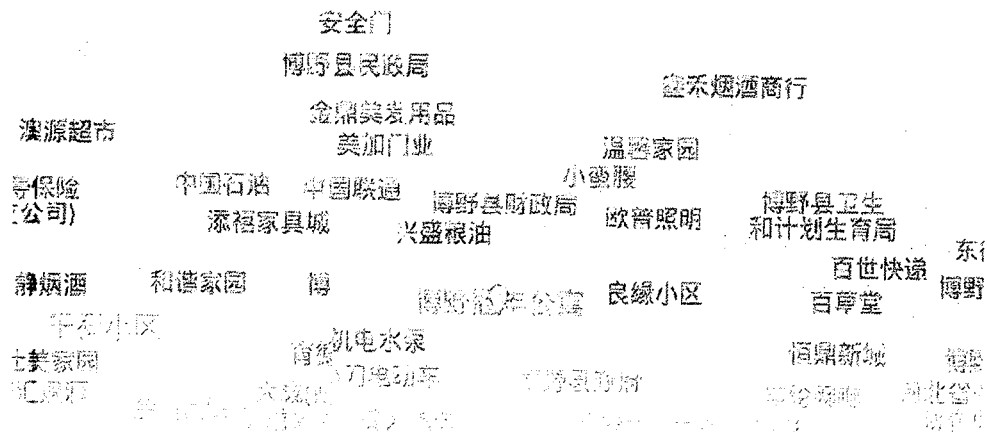
本次网络询价时间为：2020年07月28日

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)
冠丰小区	普通住宅	2000年	9,275
博野县工行家属院	普通住宅	2005年	7,345
冠丰公寓	普通住宅	2000年	5,515
博望家园	普通住宅	2010年	7,579
良缘小区	普通住宅	2005年	9,222

询价对象所在位置：





询价对象所在位置周边基础设施:

交通	博野县医院,地址:616路;博野老汽车站,地址:616路;后街路口,地址:616路;衡鼎商业街,地址:616路;富丽华宾馆,地址:616路;
教育	启迪教育培训基地,地址:河北省保定市博野县聚源街;布了教育中心,地址:河北省保定市博野县朝阳南街。
医疗	博野县医院,地址:保定市博野县博兴中路88号;博野县医院-急诊,地址:保定市博野县博兴路与光明北街交叉路口西南侧(博野县医院)。
购物	宜佳旺购物中心(博兴中路店),地址:保定市博野县博兴路与光明北街交叉路口往西北约100米(博野冠丰小区南侧约50米)。
生活	沃美生活广场,地址:保定市博野县博兴路与兴华街交叉路口往东约100米(信怡商厦东侧)。
娱乐	致青春量贩KTV,地址:河北省保定市博野县博明中路97;顶峰国际会所,地址:河北省保定市博野县兴华北街39西50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、梯度上升回归等分析预测模型综合比较法、收益法进行估价。根据《房地产估价规范》通行的房



并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





物的集合。

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	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06
单价(元/平方米)	8,726	9,823	9,118	9,782	9,726	9,582

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: 909,360 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年07月27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。

本次网络询价结果受市场情况影响, 如遇到房屋拍卖状况未变较大改变时, 敬请各方注意。



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

