



评估报告

京东

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020102600054 号

上海市松江区人民法院:

贵院在执行(2020)沪0117执5391号,申请执行人上海永合市政建筑工程有限公司与被执行人上海弘树实业有限公司,上海诚浩投资有限公司民间借贷纠纷一案中,于2020年10月26日委托我平台对上海弘树实业有限公司名下/所有的上海市松江区余山镇泗陈公路4388弄127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: 507.48 平方米

标的物总价: 24,425,439 元

标的物单价: 48,131 元/平方米

评估报告



二、询价时点

本次网络询价时间为：2020年10月26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)
余山3号	别墅	未知	38,505
世茂余山庄园	别墅	未知	95,336
世茂余山庄园一期	普通住宅	未知	95,336
余北家园木槿苑	普通住宅	2014年	20,245
紫都上海晶园	别墅	2011年	49,098

询价对象所在位置：





评估报告



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 Breiman 的 "Bootstrap aggregating" 想法和 Ho 的 "random subspace method" 以建造决策



评估报告

京东

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





评估报告

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020102600174276号)

上海市松江区人民法院:

贵院在执行 上海永合市政建筑工程有限公司(申请执行人)与 上海弘树实业有限公司, 上海诚浩投资有限公司(被执行人)(2020)沪0117执5391号(民间借贷纠纷)一案中, 于2020年10月26日委托我平台对 上海弘树实业有限公司(所有权人)名下/所有的 上海市松江区佘山镇泗陈公路4388弄127号进行网络询价。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	上海市松江区佘山镇泗陈公路4388弄127号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	上海市松江区佘山镇泗陈公路4388弄127号
所在小区	佘山3号
建筑面积	507.48平方米
户型	5室2厅3卫
朝向	南向
所在楼层	2
总楼层	2
建成年代	
规划用途	别墅

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: 507.48 m²

单位面积价格: 31931.00 元/m²

财产参考总价: 16204344.00 元

结果有效期: 至2021年10月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年10月26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



评估报告



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象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。

4. 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律明确规定以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

2020年10月26日



评估报告



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: 370f1eff834d495f80aa05bddd344af4

上海市松江区人民法院:

贵院在执行上海永合市政建筑工程有限公司(申请执行人)与上海弘树实业有限公司等(被执行人)民间借贷纠纷(案由)一案中,于2020年10月26日委托我平台对上海弘树实业有限公司(所有权人)名下/所有的上海市松江区佘山镇泗陈公路4388弄127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: 507.48平方米

单位面积价格: 35,111元/M²

参考财产价格: 17,818,130元



评估报告



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2020年10月26日的参考价值为17,818,130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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年10月26日