



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2021102000333469号)

上海市金山区人民法院:

贵院在执行司 (申请执行人)与 汤、潘、 (被执行人)(2021)沪0116执4949号(民间借贷纠纷)一案中,于2021年10月20日委托我平台对 汤志浩(所有权人)名下/所有的 华光百合苑进行网络询价。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	华光百合苑
房屋类型	住宅用房
房产坐落	朱泾镇罗星路759弄30号501室
所在小区	华光百合苑
建筑面积	123.35平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	东西
所在楼层	5
总楼层	11
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: 123.35 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 20722.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 2556059.00 元  
结果有效期: 至2022年10月20日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年10月20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

医院	朱泾镇社区卫生服务中心南圩服务站：南圩新村144；
商场	无

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



上海驰翰拍卖有限公司  
SHANGHAI JOHHAN AUCTIONS CO.,LTD

(2021) 沪0116执4949号

沪高法 (2021) 委拍辅第12404号

上海市金山区朱泾镇罗星路759弄30号501室

# 21-340

## 评估报告

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

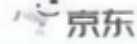
网址：[www.taobao.com](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870





评估报告



## 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021102000065 号

上海市金山区人民法院:

贵院在执行 (2021) 沪0116执4949号,申请执行人李世 [ ]与被执行人汤 [ ]

[ ],汤 [ ]民间借贷纠纷一案中,于2021年10月20日委托我平台对 汤志浩名

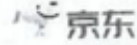
下/所有的 华光百合苑进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 123.35 平方米

标的物单价: 20,200 元/平方米

标的物总价: 2,491,698 元

评估报告



二、询价时点

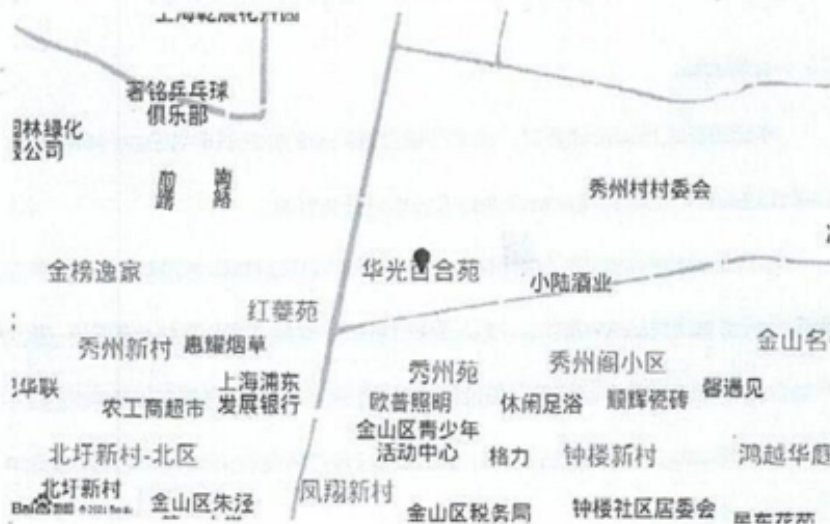
本次网络询价时间为：2021年10月20日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

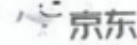
(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
华光百合苑	普通住宅	2007年	20,200
红菱苑	公寓	2011年	19,611
景富公寓	普通住宅	2012年	16,710
凤翔东村	普通住宅	2012年	18,541
秀洲阁	普通住宅	2017年	17,766

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



评估报告



六、网络询价平台的联系方式

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



# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: 72d77944d6a2402495d38c8d7685fe09

上海市金山区人民法院:

贵院在执行(2021)沪0116执4949号(申请执行人)与汤志浩等(被执行人)民间借贷纠纷(案由)一案中,于2021年10月20日委托我平台对汤志浩(所有权人)名下/所有的华光百合苑(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: 123.35平方米

单位面积价格: 17,868元/㎡

参考财产价格: 2,204,018元

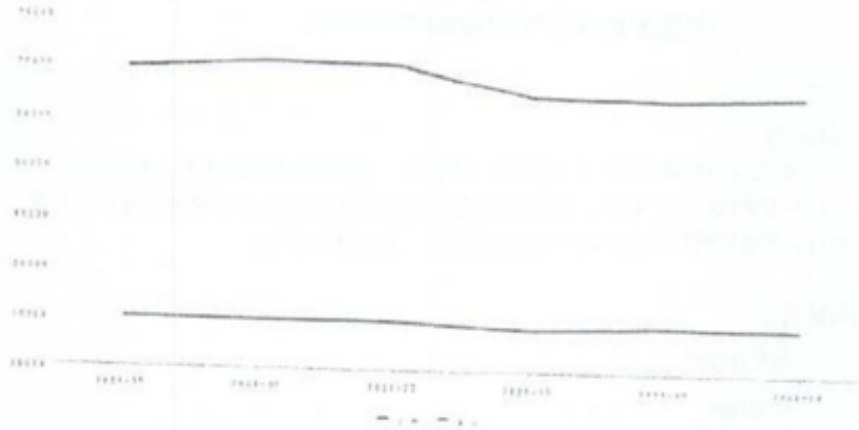


评估报告

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	上海市罗星中学(西区): 罗星路257号; 上海市朱泾中学: 临源街828号; 上海市罗星中学(东区): 罗星路234号; 金山区朱泾第二小学东校区: 朱泾镇浦源路118号(近临源街); 金山区朱泾第二小学西校区: 朱泾镇南圩路21号;
地铁站	无
银行	上海浦东发展银行(朱泾支行): 朱泾镇秀州街728号; 中国建设银行24小时自助银行(朱泾支行): 人民路345号; 中国建设银行(上海朱泾支行): 朱泾镇人民路345号; 中国邮政储蓄银行(万安营业所): 朱泾镇万安街540号; 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(万安营业所): 朱泾镇万安街540号;
幼儿园	东风幼儿园·钟楼园: 朱泾镇罗星路766号; 朱泾镇南圩托儿所: 南圩新村79号;
公交车站	人民路(公交站): 朱泾2路内环;朱泾2路外环;朱泾2路外环(长浜村); 罗星路(公交站): 朱泾2路内环;朱泾2路外环;朱泾2路外环(长浜村); 红菱苑(公交站): 朱泾2路内环;朱泾2路外环;朱泾2路外环(长浜村); 税务所(公交站): 朱泾1路内环;朱泾1路外环; 文化中心(公交站): 朱泾1路内环;朱泾1路外环;朱泾7路内环;朱泾7路外环;
药店	好药师大药房(秀洲药店): 秀州街826号; 好药师大药房: 朱泾镇秀州街826号; 好药师大药房(青春药店): 朱泾镇临源街440号; 青春药店: 朱泾镇临源街440号; 益丰大药房(沈浦泾店): 朱泾镇沈浦泾路564-566号;
公园	金山星辰绿地: 朱泾人民路与秀州街交叉口西150米;
超市	大朋菜场: 朱泾镇秀州街和罗星路交叉路口; 吉买盛(朱泾店): 朱泾镇南圩路312号; 吉买盛超级生活广场(朱泾店): 南圩路312号附近; 瑞年康健平价超市: 秀州街388号223室; 秀州综合商店(上海烟草专卖店): 秀州街钟楼新村东北侧;
健身	咪咪健身俱乐部: 秀州街710号2层; 上海市金山区朱泾地段医院: 朱泾镇罗星路193号;



评估报告



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2021年10月20日的参考价值为2,201,018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="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2021年10月20日