

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020102200173476号)

保定市竞秀区人民法院:

贵院在执行 王广远(申请执行人)与 保定市睿奇影视文化传媒有限公司,张长发,卢颖(被执行人)(2020)冀0602执1488号(借款合同纠纷)一案中,于2020年10月22日委托我平台对张长发,卢颖(所有权人)名下/所有的水榭花城进行网络询价。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 | 水榭花城 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 复兴西路99号6号楼3单元2202室 |
| 所在小区 | 水榭花城 |
| 建筑面积 | 154.24平方米 |
| 户型 | 3室2厅2卫 |
| 朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 22 |
| 总楼层 | 28 |
| 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: 154.24 m²

单位面积价格: 12070.00 元/m²

财产参考总价: 1861677.00 元

结果有效期: 至2021年10月22日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年10月22日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

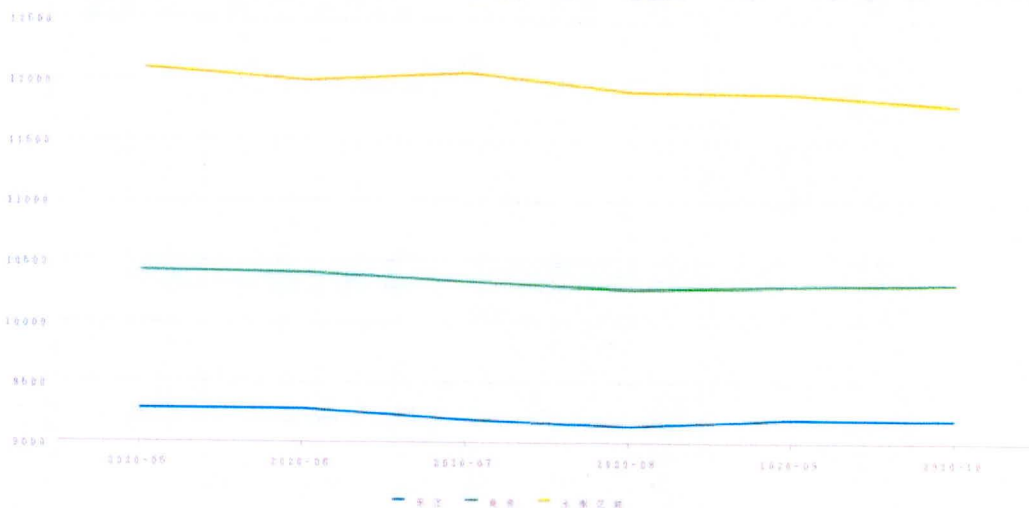
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

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 | 众爱·刘氏职业培训学校：竞秀区隆兴西路345号正东方向20米； 华纳汇艺术学校(天鹅校区)：天鹅西路化纤东生活区天鹅小学； 格诗艺校：竞秀区天鹅西路347号世纪大厦底商； 保定市乐凯中学：竞秀街312号； 保定市复兴小学：银杏路； |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 中国建设银行(复兴西路支行)：复兴西路359号水榭花城； 中国建设银行24小时自助银行(复兴西路支行)：复兴西路531附近； 华夏银行24小时自助银行(水榭花城)：复兴西路343号； 河北银行24小时自助银行(高新区科技支行)：银杏路198号； 保定农商银行(高开区分理处)(装修中)：复兴路金迪花园二组团二号楼3单元6号底商； |
| 幼儿园 | 清泉启蒙生活之家：竞秀区建民街69号附近； 格林贝尔幼儿园：竞秀区韩村乡建民街水榭花城； 京华合木幼儿园：韩村乡竞秀区水榭花城北门； 世家双语幼儿园：竞秀区世兴路99正东方向60米； 宝贝幼儿园(向阳分园)：双阳南巷与向阳北大街交叉口西150米； |
| 公交车站 | 招呼站(公交站)：671路； 水榭花城(公交站)：610路； 中鲁岗新区(公交站)：33路;60路;681路； 中鲁岗(公交站)：316路;612路;661路;671路;681路； 市林业局(公交站)：57路； |
| 药店 | 龙腾大药房(复兴西路店)：竞秀区复兴西路351/355； 德明大药房：国家高新区向阳北大街869号； 崇德大药房(复兴西路店)：竞秀区复兴西路209正东方向10米； 松龄堂大药房：竞秀区向阳北大街林业局对面东鲁岗村71号； 崇德大药房(金迪店)：竞秀区复兴西路156号； |
| 公园 | 无 |
| 超市 | 丹彤超市：竞秀区复兴西路339号； 瑞鹏日用品商行：建民街10号； 杰出便利店(水榭花城店)：复兴西路水榭花城小区南门东侧； 北冰洋-昭阳超市：竞秀区河北保定市复兴西路317号； |

| | |
|----|--|
| | 乐之家生鲜便利店：韩村乡复兴西路水榭花城底商建民街28号绿萝餐厅旁边； |
| 健身 | 唯力游泳健身：复兴西路水榭花城西门妇幼保健医院北行30米； 保定引力健身(水榭店)：复兴西路247号； 奥格斯特健身会所：国家高新区天鹅西路349号世纪大厦； TIME即刻健身：竞秀区金沃大厦2楼202； 保定国际俱乐部-休闲健身中心：竞秀区天鹅西路199号； |
| 医院 | 新市场社区卫生服务中心：创业路646附近； 竞秀区新市场卫生服务中心：新市场街道复兴西路建民街69号； 中鲁岗村社区卫生服务站：竞秀区复兴西路588中鲁岗新区； 西鲁岗村社区卫生服务站：乐凯北大街与隆兴西路交叉口东150米； 北京惠民中医儿童医院合作医院：向阳北大街与风帆路交叉口东南50米； |
| 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，最终得出标的物的询价结果。

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



网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020102200382 号

保定市竞秀区人民法院：

贵院在执行（2020）冀0602执1488号,申请执行人王广远与被执行人保定市睿奇影视文化传媒有限公司,张长发,卢颖借款合同纠纷一案中，于2020年10月22日委托我平台对 张长发,卢颖名下/所有的 水榭花城进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：154.24 平方米

标的物总价：1,907,998 元

标的物单价：12,370 元/平方米

一、财产基本情况

| | |
|-------|-------------------------|
| 标的物名称 | 水榭花城 |
| 城市名称 | 保定市 |
| 行政区名称 | 竞秀区 |
| 小区名称 | 水榭花城 |
| 房屋坐落 | 复兴西路99号6号楼3单元2202室 |
| 房屋面积 | 154.24 平方米 |
| 所在楼层 | 22 |
| 总楼层 | 28 |
| 朝向 | 南北 |
| 是否有电梯 | 是 |
| 户型 | 3室2厅2卫 |
| 产权证号 | 冀(2018)保定市不动产权第0030280号 |
| 规划用途 | 住宅 |

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时段

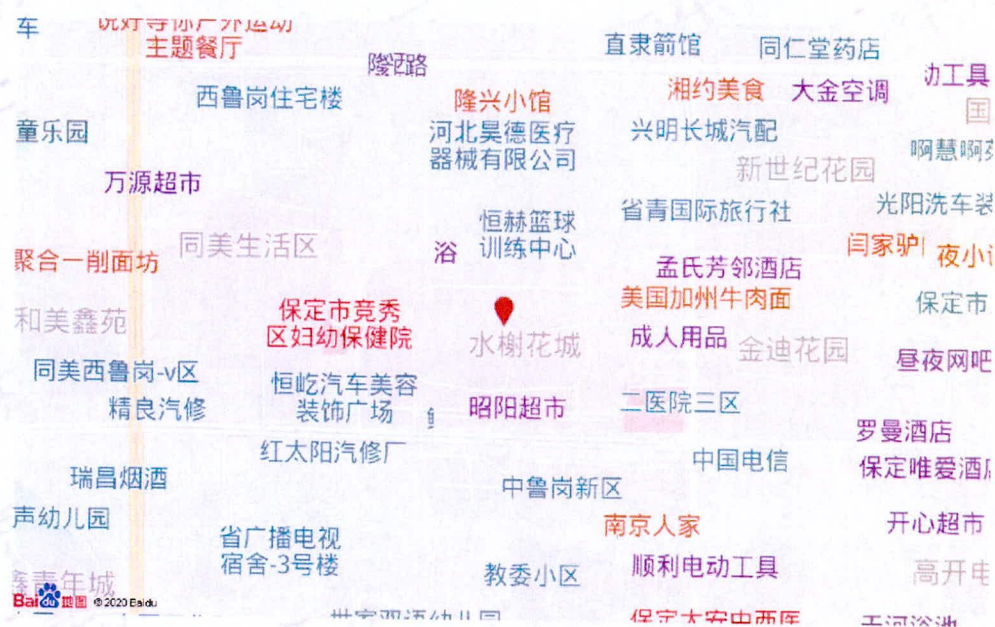
本次网络询价时间为：2020年10月22日

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) |
|-------|------|-------|-------------|
| 水榭花城 | 普通住宅 | 未知 | 12,773 |
| 中鲁岗新村 | 普通住宅 | 2012年 | 9,408 |
| 新元小区 | 普通住宅 | 2010年 | 12,968 |
| 今朝家园 | 普通住宅 | 未知 | 11,111 |
| 复兴园小区 | 普通住宅 | 未知 | 11,303 |

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

| | |
|----|--|
| 交通 | 中鲁岗新区,地址:33路;60路;中鲁岗,地址:316路;市林业局,地址:57路;金迪花园南门,地址:33路;57路;60路;316路。 |
| 教育 | 九州教育,地址:保定市竞秀区复兴西路(中鲁岗新区)。 |
| 医疗 | 保定市竞秀区妇幼保健院,地址:河北省保定市复兴西路建民街69号水榭花城西侧。 |
| 购物 | 保百购物广场(朝阳北大街店),地址:保定市竞秀区朝阳北大街916号。 |
| 生活 | 如邻便利生活超市,地址:保定市竞秀区建民街与复兴西路交叉路口往西北约150米(保定市竞秀区妇幼保健院西北侧约50米)。 |
| 娱乐 | 高端国际娱乐会所,地址:河北省保定市竞秀区国家高新区朝阳北大街1008号;鑫朝国际会所,地址:保定市竞秀区云杉路115号。 |

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。根据《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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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 -标的物的年纯收益， r -标的物的报酬率， g -收益年递增率， n -标物的有效使用年限。

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" 以建造决策树的集合。

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 | 2020-04 | 2020-05 | 2020-06 | 2020-07 | 2020-08 | 2020-09 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 单价(元/平方米) | 12,672 | 12,659 | 12,160 | 12,429 | 12,170 | 12,226 |

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: 1,907,998 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年10月21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。

本次网络询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年 (自 2020年10月22日起至2021年10月21日止), 若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化, 需重新进行询价。

本询价结果为依据标的物关键信息, 结合京东大数据评估系统计算出询价结果, 仅供估价参考, 京东大数据评估询价平台不对询价结果承担法律责任。

六、网络询价平台的联系方式