

一、财产基本情况

标的物名称	安徽省安庆市岳西县天堂镇翠兰大市场5#住宅楼1单元1503室
城市名称	安庆市
行政区名称	岳西县
小区名称	安徽省安庆市天堂镇翠兰大市场
房屋坐落	安徽省安庆市岳西县天堂镇翠兰大市场5#住宅楼1单元1503室
房屋面积	98.07 平方米
所在楼层	15
总楼层	15
朝向	南向
是否有电梯	是
户型	3室2厅1卫
产权证号	皖（2018）岳西县不动产权第0000174号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

本次网络询价时间为：2020年11月09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)
金翠兰	普通住宅	2012年	9,533
金翠兰广场	普通住宅	2016年	9,436
天际名城书香苑	普通住宅	2010年	6,635
智胜时代城	普通住宅	2019年	6,951
天悦域荣	普通住宅	2020年	7,006

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	文体中心站,地址:岳西102路;消防队站,地址:岳西106路;体育馆站,地址:岳西106路;温泉大道站,地址:岳西102路。
教育	青果教育,地址:安徽省安庆市岳西县天仙河路金翠兰广场住宅底商18-19号。
医疗	杨责进皮肤科诊所,地址:安徽省安庆市岳西县天堂镇东山社区石畈组;余燕菊口腔门诊部,地址:天堂西路168商务中心C座1-5层。
购物	好又多超市,地址:天堂镇大屋金翠兰广场8号楼;茶叶一条街,地址:安庆市岳西县天仙河路与经三路交叉路口往东约50米(金翠兰广场北侧)。
生活	智慧家庭生活馆,地址:029县道好饰家业东30米路南;众家惠生活超市,地址:天堂镇天仙河路天一雅居二期A10号楼104-106商铺。
娱乐	卡乐汇KTV,地址:安庆市岳西县天仙河路金翠兰广场7号楼3层;好声音量贩KTV(岳西店),地址:岳西县天鹅广场A座4楼。

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：

$P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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 Breimans 的 "Bootstrapaggregating" 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	2020-05	2020-06	2020-07	2020-08	2020-09	2020-10
单价(元/平方米)	8,691	8,486	9,183	9,113	8,829	9,061

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：884,631 元

本次网络询价结果有效期至：2021年11月08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11月09日起至2021年11月08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得出询价结果，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

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

(盖章)

2020年11月09日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020110900181365号)

南昌市新建区人民法院：

贵院在执[案号]一案中，被执行人[姓名]名下/所有的

[地址]（所有权人）名下/所有的安徽省安庆市岳西县天堂镇翠兰大市场5#住宅楼1单元1503室进行网络

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	安徽省安庆市岳西县天堂镇翠兰大市场5#住宅楼1单元1503室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	安徽省安庆市岳西县天堂镇翠兰大市场5#住宅楼1单元1503室
所在小区	安徽省安庆市天堂镇翠兰大市场
建筑面积	98.07平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	15
总楼层	15
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：98.07 m²

单位面积价格：8015.00 元/m²

财产参考总价：786031.00 元

结果有效期：至2021年11月09日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2020年11月09日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

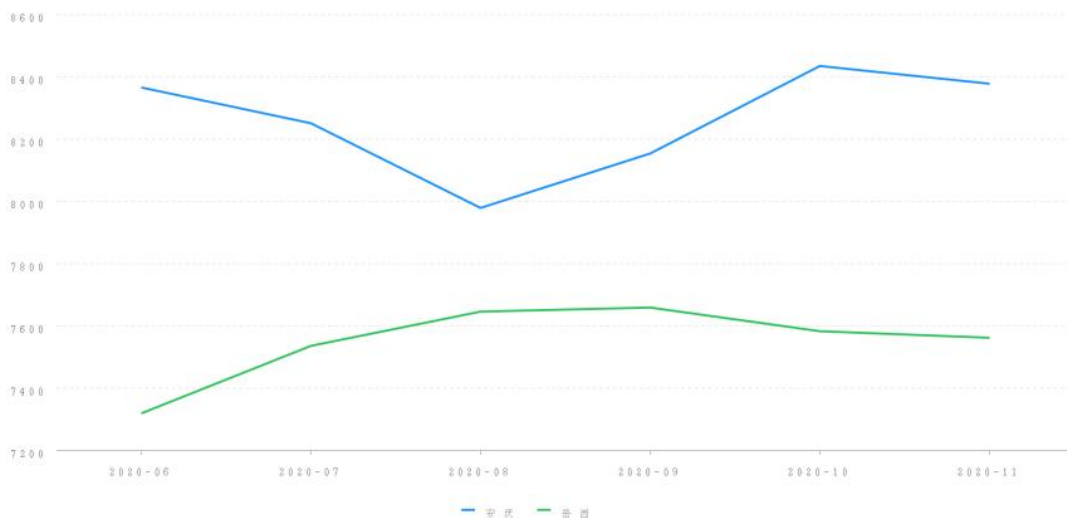
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	岳西思源学校：150国道附近； 岳西县科技信息学校(北校区)：解放路西50米； 东山小学：天堂镇； 岳西县天堂镇明德小学：天堂镇明德小学(解放路东)；
地铁站	无
银行	岳西农商银行(金翠兰支行)：天堂镇翠兰大市场商业6号楼101-103； 岳西农商银行24小时自助银行：天仙河路金翠兰广场6号楼西北方向43米；
幼儿园	新爱婴早教中心：金翠兰广场商业5号楼3楼； 金翠兰大道幼儿园：天堂镇金翠兰广场3-4层； 蓝天双语幼儿园：天堂镇天仙河路思源学校后门；
公交车站	文体中心(公交站)：岳西102路； 消防队站(公交站)：岳西106路斗水线； 体育馆站(公交站)：(停运)岳西104路；岳西106路斗水线； 东山大桥站(公交站)：岳西106路斗水线； 东山站(公交站)：岳西105路；
药店	城关大药房：天仙河路金翠兰广场17号； 鑫瀚大药房(智胜店)：[]； 天一大药房：天仙河路38号附近；
公园	无
超市	壹横壹竖精品便利店：天仙河路鹤巢生活馆南60米； 团洁超市：天仙河路金翠兰广场3号楼； 好又多超市(金翠兰广场店)：天堂镇大屋金翠兰广场8号楼； 九零后百货经营部：105国道附近； 农村淘宝：105国道东50米；
健身	岳西县太极拳馆：天泉路；
医院	无
商场	金翠兰广场：金家大屋附近；

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

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11月09日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）