

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020121200008 号

保定市竞秀区人民法院:

贵院在执行(2020)冀0602执822号,申请执行人中国农业银行股份有限公司

保定朝阳支行与被执行人马晓如借款合同纠纷一案中,于2020年12月12日委托我平

台对马晓如名下/所有的保定市花园里小区菊园4号楼4单元601室进行网络询价。现

已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 85.42 平方米

标的物总价: 952,080 元

标的物单价: 11,146 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	保定市花园里小区菊园4号楼4单元601室
城市名称	保定市
行政区名称	竞秀区
小区名称	花园里小区
房屋坐落	保定市花园里小区菊园4号楼4单元601室
房屋面积	85.42平方米
所在楼层	6
总楼层	6
朝向	北
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	冀(2017)保定市不动产权第0003677号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

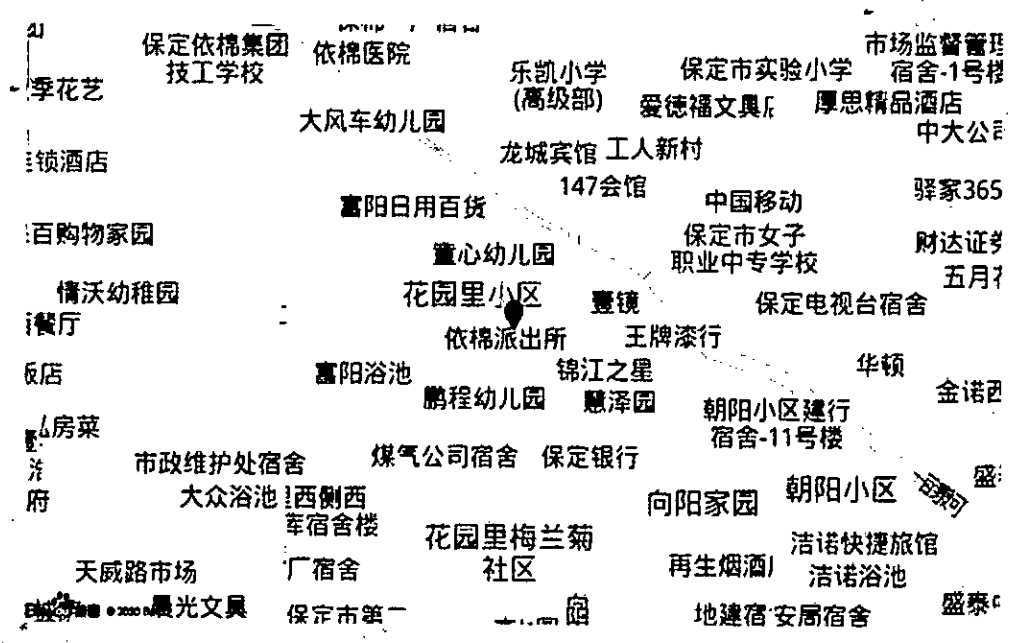
本次网络询价时间为：2020年12月12日

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)
花园里小区	普通住宅	2002年	11,258
保塑集团宿舍	普通住宅	1998年	10,381
开关厂宿舍	普通住宅	2017年	11,877
无线电一厂宿舍	普通住宅	2000年	10,960
燃气公司宿舍	普通住宅	2000年	11,385

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	向阳桥,地址:25路;59路;62路;101路;棉纺宿舍,地址:8路;62路;101路;花园里,地址:25路;59路;62路;101路。
教育	继丰驾校花园里报名处,地址:竞秀区向阳南大街486号;星海音乐学校,地址:花园里小区鹏程幼儿园。
医疗	梅兰菊社区卫生服务站,地址:河北省保定市竞秀区向阳南大街615号;保定市第二医院,地址:保定市竞秀区东风西路338号。
购物	保百购物家园,地址:保定市竞秀区乐凯南大街269号;大卖园生活超市,地址:保定市竞秀区向阳南大街与龙泉路交叉路口东南侧(花园里小区东北侧)。
生活	宠爱有家宠物用品店,地址:保定市竞秀区向阳南大街432号。
娱乐	江南娱乐会馆,地址:河北省保定市竞秀区向阳南大街339号;PRTY风情KTV,地址:河北省保定市竞秀区向阳南大街659。

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,根据量间的差

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 Breiman 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	2020-06	2020-07	2020-08	2020-09	2020-10	2020-11
单价(元/平方米)	11,638	11,283	11,441	11,921	11,715	11,625

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：952,080 元

本次网络询价结果有效期至：2021年12月11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。

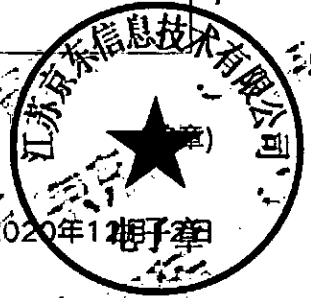
本次网络询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自2020年12月12日起至2021年12月11日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行询价。

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。

京东

六、网络询价平台的联系方式

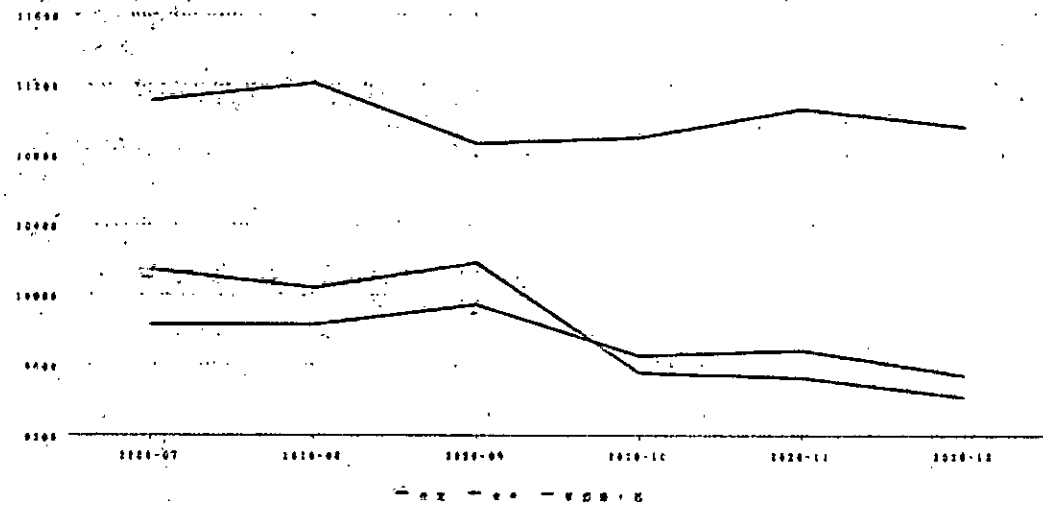
网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院京东大厦



2. 询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	居室	朝向	楼层
2019年02月26日	90.0	99.0万	11000.0	2室2厅1卫	南向	中/高
2019年01月04日	102.5	106.0万	10342.0	3室1厅1卫	南向	中/高

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	乐凯小学·向阳南大街 乐凯小学(高级部): 竞秀区向阳南大街258号 保定女职中专招生办公室: 百花西路256号 保定市女子职业中专学校: 百花西路238号 保定市实验小学: 胜利南巷215号
地铁站	无
银行	中国工商银行24小时自助银行(保定花园支行): 百花西路360号 中国工商银行(保定花园支行): 百花西路360号 保定银行ATM(花园里支行): 向阳南大街585号 保定银行(花园里支行): 向阳南大街585号 中国建设银行24小时自助银行(花园里小区支行): 向阳南大街666号
幼儿园	童心幼儿园(龙泉路): 百花路111号 鹏程幼儿园: 无 育德幼儿园(竞秀区百花西路): 百花西路315号 大风车国际幼儿园(校园路): 竞秀区龙泉路251号 大风车依棉幼儿园(校园路): 龙泉路251号
公交车站	向阳桥(公交站): (停运)游7路、101路、208路学生专线、25路、59路、62路 向阳大街向阳桥(公交站): 101路 棉纺宿舍(公交站): (停运)T8路 T8路车站快车: (停运)游7路、101路、203路学生专线、208路学生专线、62路、8路 女子职业中专学校(公交站): 203路学生专线、59路、8路、903路、双源无轨一号线903路(S1) 花园里(公交站): (停运)T101路/101路车站快车: (停运)游7路、101路、103路、208路学生专线、25路、59路、62路
药店	益民医药连锁: 竞秀区先锋街道办事处向阳南大街119号附胎 华康大药房: 竞秀区向阳南大街34号附近 华健大药房: 向阳南大街与百花路交口于家好超市北侧 康德大药房(凯仁五分店): 竞秀区建设南路街遼办事处向阳南大街697号附胎 保定市益民医药(总店): 向阳南大街与德惠路交口东北50米

公园	无
超市	<p>存祥泉综合商店：竞秀区百花西路383号西南方向120米； 美洁好超市：竞秀区向阳南大街366号附近； 月荣商店(龙泉路店)：竞秀区龙泉路218号； 佳微超：向阳南大街花园里东楼1层门面； 侯子优廉超市：竞秀区向阳南大街398号；</p>
健身	<p>保定鹏瑞搏击健身俱乐部：□； 祥瑞游泳健身国际会所：竞秀区朝阳南大街358号盛泰中国； 雪丹妮俱乐部：向湖北大街82号； 领航游泳健身会所：德惠路325号院；</p>
医院	<p>富阳社区卫生服务站：竞秀区富阳街221号附近； 梅兰菊社区卫生服务站：向阳南大街615号； 依棉医院：竞秀区东风西路116号； 保定可龙泉社区卫生服务站：龙泉路10号(龙泉社区居委会院内)； 保定市第一医院：东风西路538号；</p>
商场	<p>荣活生活广场：竞秀区东风西路438号地； 保百购物家园：朝阳南大街269号； 乐淘生活广场：竞秀区向阳北大街27附近； 茂业百货(朝阳南大街店)：朝阳南大街58号； 时代商厦：朝阳南大街36号；</p>

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，通过引入工商、公安、法院、国土等部门合作共建房屋价格询价数据库，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、司法程序进行，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进行分析，且仅分析数据影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素、房屋折旧及使用情况等其他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不准确、不完整等因素导致的结果承担责任。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖网络询价系统自动生成，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，未对询价对象入户资勘，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，其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号阿里巴巴集团总部

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822 2870



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：a6f7bc83c606481490c9e21d3dcb8351

保定市竞秀区人民法院：

贵院在执行中国农业银行股份有限公司保定朝阳支行（申请执行人）与马晓如（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2020年12月12日委托我平台对马晓如（所有权人）名下/所有的保定市花园里小区菊园4号楼1单元601室（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：85.42平方米

单位面积价格：7,827元/M²

参考财产价格：668,582元

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、市场基础对比、综合分析等方法，结合估价对象的实际情况，本着公开、公平、依据有关法律法规和标准，将估价对象与大量类似房产进行对比分析，综合评估得出估价对象在2020年12月12日的参考价值为968,582元，有效期为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://mali.icbc.com.cn	北京及全国各分行	4001100588



2020年12月12日