阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

（阿里拍卖网询2020080400137873号）

保定市竞秀区人民法院：

贵院在执行 保定市天奕成融资担保有限公司（申请执行人）与 崔海兰，刘特，刘杰，保定市妮达纸制品有限公司，保定市俊来养殖有限公司，曲桂玲，王芝，刘艳红，李弢，张俊来（被执行人）（2020）冀0602执921号（借款合同纠纷）一案中，于2020年08月04日委托我平台对 张俊来（所有权人）名下/所有的 顺平县保阜路路北丽景馨城11-3-102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	顺平县保阜路路北丽景馨城11-3-102
房屋类型	住宅用房
房产坐落	顺平县保阜路路北丽景馨城11-3-102
所在小区	丽景馨城
建筑面积	103.60平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	东西
所在楼层	1
总楼层	6
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： 103.60 ㎡

单位面积价格：4570.00 元/㎡

财产参考总价：473452.00 元

结果有效期：至2021年08月04日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2020年08月04日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

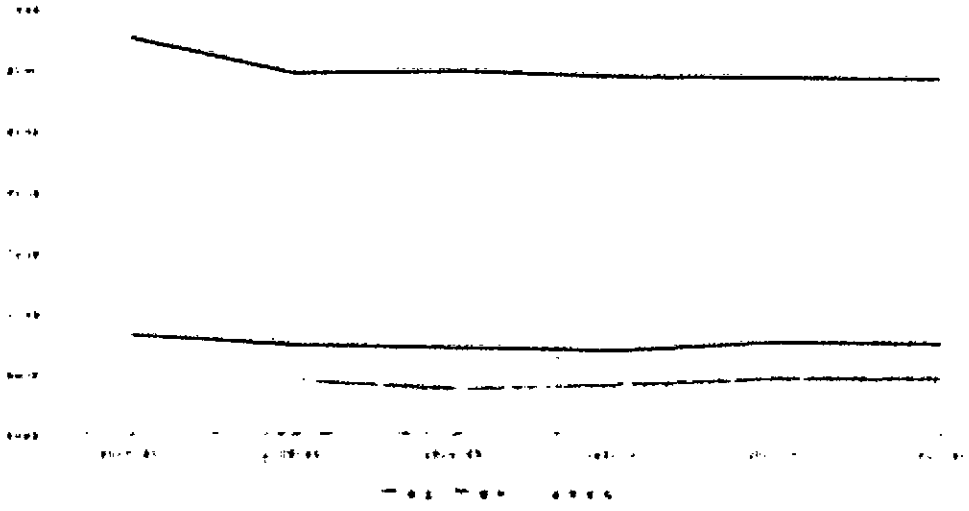
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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

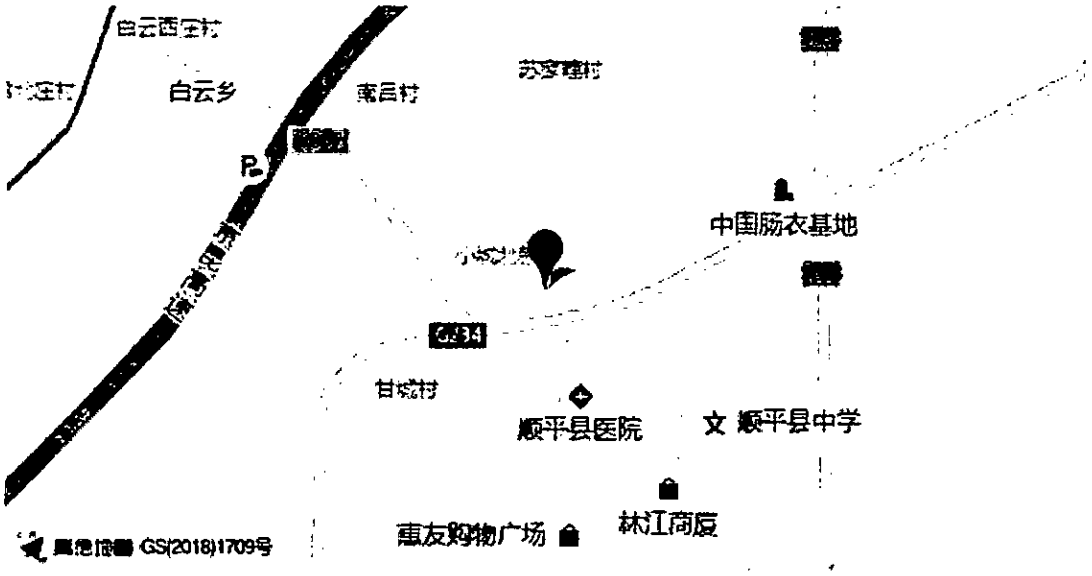
1. 周边配套详情

学校	无
地铁站	无
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行(顺兴路营业所)：花园北街与顺兴北路交叉口东北50米； 中国邮政储蓄银行(顺兴路营业所)：顺兴北路67号； 中国信合(花园小区储蓄所)：顺兴北路122号； 中国信合24小时自助银行(花园小区储蓄所)：顺兴北路126号附近； 中国农业发展银行：浦上镇顺兴北路东侧37号；
幼儿园	贝嘉艺术幼儿园：顺兴北路116顺兴花园；
公交车站	蒲兴庄园(公交站)：671路； 顺平广场(公交站)：671路； 顺平汽车站(公交站)：612路； 世纪花园(公交站)：671路；
药店	顺恒大药房：和谐路与花园北街交叉口西150米； 济康大药房：和谐路6号附近； 尊龙医药(车站店)：蒲上镇永平路顺兴地产阳光佳苑B区对面； 百信药房(顺兴北路)：顺兴北路128号； 祥源药品连锁(顺平花园分店)：顺兴北路60附近；
公园	无
超市	邻里超市：蒲阳镇丽景馨城小区3号楼； 龙凤超市：北环城路与和谐路交叉口西南50米； 鑫源超市：和谐路与花园北街交叉口西南50米； 2016便利店(汽车站店)：顺兴花园西区北门； 槐茂超市：顺兴北路61号；
健身	奥美健身：顺兴北路顺尧购物广场二楼奥美健身；
医院	东方医院：蒲兴庄园东行路南中国石化加油站旁； 顺兴社区卫生服务站：和谐路与花园南街交叉口南100米； 顺平县医院：桃源东大街19号；

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，其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

2023年09月04日
淘宝（中国）软件有限公司
（电子签章）

淘宝（中国）软件有限公司
3301100078294

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：f488c0a9b0764b4aba37a5a562c47f0f

保定市竞秀区人民法院：

贵院在执行保定市天奕成融资担保有限公司（申请执行人）与崔海兰等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2020年08月04日委托我平台对张俊来（所有权人）名下/所有的顺平县保阜路路北丽景馨城11-3-102（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：103.6平方米

单位面积价格：3,909元/㎡

参考财产价格：404,972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08月04日的参考价值为404,972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
http://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588

中国工商银行股份有限公司
融e购
网络询价专用章
2E4BDC17D049

2020年08月04日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020080400133 号

保定市竞秀区人民法院：

贵院在执行（2020）冀0602执921号,申请执行人保定市天奕成融资担保有限公司与被执行人崔海兰,刘特,刘杰,保定市妮达纸制品有限公司,保定市俊来养殖有限公司,曲桂玲,王芝,刘艳红,李弢,张俊来借款合同纠纷一案中，于2020年08月04日委托我平台对 张俊来名下/所有的 顺平县保阜路路北丽景馨城11-3-102进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：103.6 平方米

标的物总价：520,741 元

标的物单价：5,026 元/平方米

242

京东

一、财产基本情况

标的物名称	顺平县保阜路路北丽景馨城11-3-102
城市名称	保定市
行政区名称	顺平县
小区名称	丽景馨城
房屋坐落	顺平县保阜路路北丽景馨城11-3-102
房屋面积	103.6 平方米
所在楼层	1
总楼层	6
朝向	东西
是否有电梯	否
户型	2室2厅1卫
产权证号	顺房权证蒲阳镇字第0004278号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

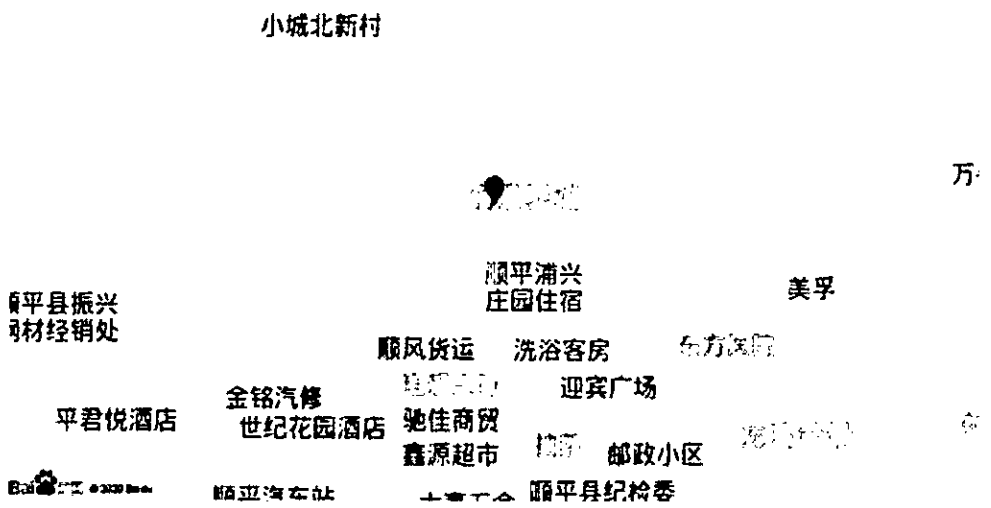
本次网络询价时间为：2020年08月04日

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)
丽景馨城	普通住宅	2010年	4,928
顺兴花园西区	普通住宅	未知	5,388
顺兴花园东区	普通住宅	未知	4,775
农行家属院	普通住宅	2018年	7,112
鸿运花园	普通住宅	2002年	6,465

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	顺平汽车站,地址:612路;671路;
教育	旭泽教育,地址:和谐路与花园南街交叉口西150米;培英教育,地址:河北省保定市顺平县永平路28号;远文教育,地址:河北省保定市顺平县永平路。
医疗	东方医院,地址:河北省保定市顺平县北环城路528号;顺平县医院,地址:保定市顺平县桃源东大街19号。
购物	丽景福超市,地址:蒲阳镇顺兴北路丽景馨城;顺尧购物广场,地址:顺兴北路56号。
生活	家纺日化生活用品店,地址:河北省保定市顺平县和谐路;雷鹏宠物,地址:花园北街与顺兴北路交叉口东50米。
娱乐	云顶国际KTV娱乐会所,地址:桃源西大街32号;丽都娱乐会所,地址:保定市顺平县永平路88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：Pi=P'*A*B*C*D；P=Σ(Pi*权重系数)，式中：P-待估标的物估算价格，Pi-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)],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	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06	2020-07
单价(元/平方米)	4,779	4,720	5,086	4,918	5,000	5,017

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：520,741 元

本次网络询价结果有效期至：2021年08月03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08月04日起至2021年08月03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

江苏京东信息技术有限公司

2020年08月04日