

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021072300292 号

保定市竞秀区人民法院:

贵院在执行(2021)冀0602执1918号,申请执行人中国平安财产保险股份有限公司与被执行人陈凤娇,陈路与公司证券保险票据等有关的纠纷一案中,于2021年07月23日委托我平台对陈路名下/所有的秀兰城市美地进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 94.13 平方米

标的物单价: 9,572 元/平方米

标的物总价: 901,010 元

目錄

第 1 頁

第 2 頁

第 3 頁

第 4 頁

第 5 頁

第 6 頁

第 7 頁

第 8 頁

第 9 頁

第 10 頁

一、财产基本情况

标的物名称	秀兰城市美地
城市名称	保定市
行政区名称	莲池区
小区名称	秀兰城市美地
房屋坐落	南二环1069号秀兰城市美地1号楼1单元802室
房屋面积	94.13 平方米
所在楼层	8
总楼层	34
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	2室2厅1卫
产权证号	冀(2019)保定市不动产权第0001255号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

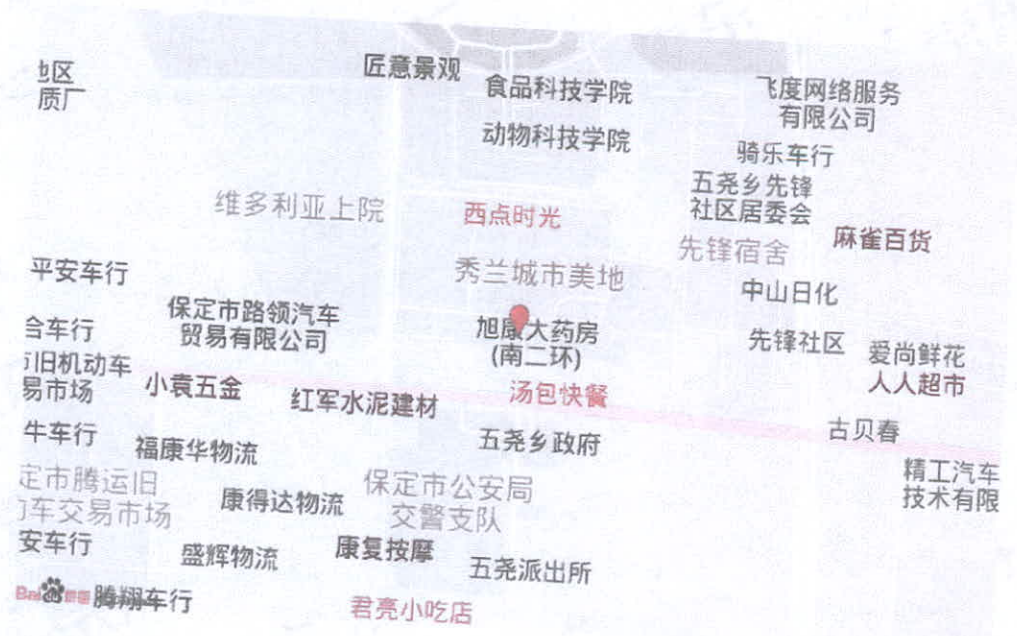
本次网络询价时间为：2021年07月23日

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)
秀兰城市美地	普通住宅	2013年	9,163
维多利亚上院	普通住宅	2018年	10,092
先锋社区	普通住宅	未知	9,226
先锋机械厂宿舍	普通住宅	1996年	10,088
尧和宁苑	普通住宅	未知	6,126

询价对象所在位置：



Date		Description	
1900	Jan 1	Balance	100.00
1900	Jan 15	Received	50.00
1900	Feb 1	Received	25.00
1900	Mar 1	Received	75.00
1900	Apr 1	Received	100.00
1900	May 1	Received	150.00
1900	Jun 1	Received	200.00
1900	Jul 1	Received	250.00
1900	Aug 1	Received	300.00
1900	Sep 1	Received	350.00
1900	Oct 1	Received	400.00
1900	Nov 1	Received	450.00
1900	Dec 1	Received	500.00
1900	Dec 31	Total	3000.00

This is a record of the transactions of the year 1900. The total amount received during the year is \$3000.00. The balance at the end of the year is \$3000.00.

The following is a list of the transactions:

- Jan 1: Balance 100.00
- Jan 15: Received 50.00
- Feb 1: Received 25.00
- Mar 1: Received 75.00
- Apr 1: Received 100.00
- May 1: Received 150.00
- Jun 1: Received 200.00
- Jul 1: Received 250.00
- Aug 1: Received 300.00
- Sep 1: Received 350.00
- Oct 1: Received 400.00
- Nov 1: Received 450.00
- Dec 1: Received 500.00
- Dec 31: Total 3000.00

询价对象所在位置周边基础设施:

交通	五尧乡政府(先锋机械厂),地址:631路;672路;五尧乡政府,地址:16路;66路;608路;清苑1路;维多利亚上院,地址:16路。
教育	汇舞艺校,地址:河北省保定市莲池区南关街道南二环秀兰城市美地向阳舞蹈;五尧机动车驾驶员考场,地址:河北省保定市莲池区南二环1016。
医疗	保定市莲池区第二医院,地址:河北省保定市莲池区乐凯南大街2926号;赵兰花诊所,地址:保定市竞秀区秀兰城市美地。
购物	丰硕园超市,地址:河北省保定市莲池区秀兰城市美地1号楼4号门脸;人人超市(乌马庄店),地址:河北省保定市莲池区乌马庄商贸中心。
生活	大卖园生活超市,地址:保定市莲池区南二环维多利亚上院南侧约100米;唯美度女子美容美体生活馆,地址:保定市竞秀区秀兰城市美地。
娱乐	图幻网咖,地址:南关街道乐凯南大街与南二环路交叉口西行200米路北秀兰城市美地内。

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。参照《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

Handwritten text on lined paper, appearing as bleed-through from the reverse side of the page. The text is mirrored and mostly illegible due to the image quality and orientation.

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 -标的物价， 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

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	2021-01	2021-02	2021-03	2021-04	2021-05	2021-06
单价(元/平方米)	9,998	8,838	9,219	9,184	9,566	9,640

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: 901,010 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年07月22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 2021年07月23日起至2022年07月22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, 仅供参考, 京东大数据询价平台不对询价结果承担法律责任。

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank middle section with faint lines and illegible text.

Blank footer area with faint lines and illegible text.

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



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5774 SOUTH WOODLAND AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

RECEIVED
JAN 15 1964

FROM: [Illegible]

TO: [Illegible]

RE: [Illegible]

阿里拍卖大数据询价平台 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021072300289065号)

保定市竞秀区人民法院：

贵院在执行 中国平安财产保险股份有限公司（申请执行人）与 陈凤娇，陈路（被执行人）（2021）冀0602执1918号（与公司证券保险票据等有关的纠纷）一案中，于2021年07月23日委托我平台对 陈路（所有权人）名下/所有的 秀兰城市美地进行网络询价。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	秀兰城市美地
房屋类型	住宅用房
房产坐落	南二环1069号秀兰城市美地1号楼1单元802室
所在小区	秀兰城市美地
建筑面积	94.13平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	8
总楼层	34
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：94.13 m²
单位面积价格：8633.00 元/m²
财产参考总价：812624.00 元
结果有效期：至2022年07月23日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年07月23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

1870

1871

1872

1873

1874

1875

1876

1877

1878

1879

1880

1881

1882

1883

1884

1885

1886

1887

1888

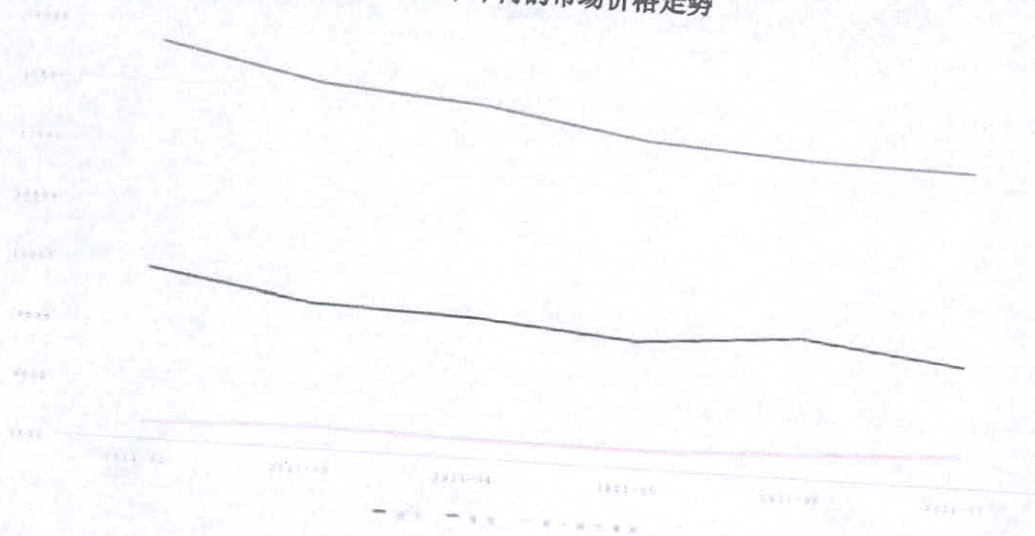
1889

1890

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	<p>先锋学校：乐凯南大街2940； 园林与旅游学院：□； 河北农业大学西校区：乐凯南大街2596号； 生命科学学院：建设南路215号河北农业大学现代科技学院-植物保护学院附近； 植物保护学院：建设南路215号；</p>
地铁站	无
银行	中国工商银行ATM(乐凯南大街)：河北农业大学西校区A座1层；
幼儿园	<p>大风车幼儿园：南关街道南二环秀兰·城市美地东门； 宝宝家幼儿园：南二环五尧乡政府南； 河北农业大学西校区幼儿园：乐凯南大街2522附近； 星伊幼儿园：五尧乡乐凯南大街2567号晨光宿舍；</p>
公交车站	<p>秀兰美地(公交站)：清苑1路； 五尧乡政府(公交站)：16路；16路/(临)16路；608路；631路；631路夜班车；66路；672路；清苑1路； 农大西校区(公交站)：(停运)快巴801路；11路；16路；16路/(临)16路；36路；631路；清苑1路； 先锋机械厂(公交站)：608路；631路；672路；清苑1路； 维多利亚上院(公交站)：16路；16路/(临)16路；66路；</p>
药店	<p>旭康医药连锁：南二环1039号； 祥源药品连锁(第二分店)：南二环维多利亚上院南侧约110米； 保定盛鑫堂药店：乐凯南大街(尧和宁苑西侧)； 旭康医药连锁(第十六分公司)：桃源路都市桃源； 尧之医大药房：桃园路228号正东方向110米；</p>
公园	无
超市	<p>文德超市：五尧乡秀兰城市美地14号楼(近杰出便利店)； 邻家超市(农大西校店)：南二环1069号(秀兰美地)正门入口东侧； 丰硕园超市：秀兰城市美地1号楼4号门脸； 小小便利店：五尧乡南二环秀兰城市美地12号底商； 便民粮油店(秀兰城市美地店)：莲池区河北省保定市莲池区秀兰城市美地三号楼(物业楼)底商2号；</p>

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5800 S. UNIVERSITY AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

Director,
Department of Chemistry

Dear Sir:

I am pleased to inform you that your application for a position in the Department of Chemistry has been reviewed and your qualifications are considered excellent. We are pleased to offer you a position as an Assistant Professor of Chemistry, effective August 1, 1978. The position is in the area of Organic Chemistry and will involve teaching and research. The salary for this position is \$28,000 per year, plus a \$1,000 summer stipend. The position is full-time and requires a Ph.D. in Chemistry or a related field. We are pleased to offer you a position in the Department of Chemistry and we hope that you will accept our offer. Please contact me at the above address if you have any questions or if you wish to accept our offer.

Sincerely,
[Signature]

健身	保定市卓伦健身会所：乌马庄便民市场卓伦健身俱乐部；
医院	先锋社区卫生服务中心：乐凯南大街2926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，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



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF THE HISTORY OF ARTS
1100 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: 3207db32a2504d58b5269c39dcee9dcb

保定市竞秀区人民法院:

贵院在执行中国平安财产保险股份有限公司(申请执行人)与陈凤娇等(被执行人)与
公司证券保险票据等有关的纠纷(案由)一案中,于2021年07月23日委托我平台对陈路(所有权
人)名下/所有的秀兰城市美地(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: 94.13平方米

单位面积价格: 7,381元/M²

参考财产价格: 694,774元

第 1 章 本行概况

年份	资产	存款	贷款
2010年	1,000,000,000,000	600,000,000,000	400,000,000,000
2011年	1,200,000,000,000	700,000,000,000	500,000,000,000
2012年	1,500,000,000,000	850,000,000,000	650,000,000,000

第 2 章 组织架构

本行实行总行、分行、支行三级管理体制。

第 3 章 主要业务

3.1 零售业务

3.1.1 个人存款

本行个人存款业务包括活期存款、定期存款、零存整取、存本付息等。

存款种类	存款余额	存款利息	存款利率
活期存款	100,000,000,000	1,000,000,000	1.0%
定期存款	500,000,000,000	5,000,000,000	1.0%

3.1.2 个人贷款

贷款种类	贷款余额	贷款利息	贷款利率
个人住房贷款	300,000,000,000	3,000,000,000	1.0%
个人消费贷款	100,000,000,000	1,000,000,000	1.0%
个人经营贷款	100,000,000,000	1,000,000,000	1.0%

3.2 公司业务

本行公司业务包括对公存款、对公贷款、贸易融资、现金管理等。

本行对公存款业务包括活期存款、定期存款、通知存款等。本行对公贷款业务包括流动资金贷款、固定资产贷款、贸易融资等。本行贸易融资业务包括信用证、押汇、保理等。本行现金管理业务包括现金池、资金归集、支付结算等。

本行对公存款余额为 100 亿元，对公贷款余额为 50 亿元。本行贸易融资余额为 20 亿元，现金管理余额为 10 亿元。本行对公存款利率为 1.0%，对公贷款利率为 1.0%。本行贸易融资利率为 1.0%，现金管理利率为 1.0%。

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2021年07月23日的参考价值为694,774元。有效期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://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2021年07月23日

民國二十九年...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...



國民政府...

...