

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021091700126 号

涿州市人民法院:

贵院在执行(2021)冀0681执恢115号,申请执行人涿州市农村信用合作联社工商信用社与被执行人刘鑫合同、无因管理、不当得利纠纷一案中,于2021年09月17日委托我平台对刘鑫名下/所有的涿州市双塔办事处县府街小区10-4-302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: 110.6 平方米

标的物单价: 8,818 元/平方米

标的物总价: 975,302 元

一、财产基本情况

标的物名称	涿州市双塔办事处县府街小区10-4-302室
城市名称	保定市
行政区名称	涿州市
小区名称	双塔办事处县府街小区10-4-302室
房屋坐落	涿州市双塔办事处县府街小区10-4-302室
房屋面积	110.6 平方米
所在楼层	3
总楼层	6
朝向	南
是否有电梯	否
户型	3室2厅1卫
产权证号	涿房权证双塔字第新045526号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

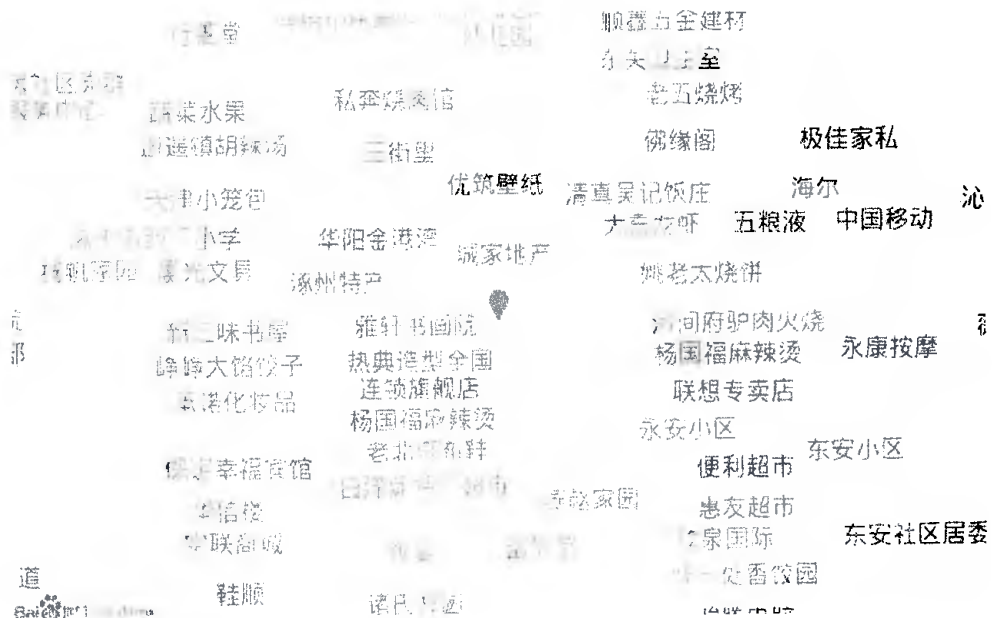
本次网络询价时间为：2021年09月17日

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)
县府小区	普通住宅	未知	10,274
建安一公司家属院	普通住宅	未知	9,674
师范家属院	普通住宅	未知	10,104
金城中央	普通住宅	2017年	11,646
联合小区六号院	普通住宅	2010年	11,801

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	联合六号院,地址:涿州1路环线内环;涿州1路环线外环;东大街北口,地址:涿州18路;涿州博物馆,地址:涿州18路;涿州1路环线内环。
教育	叁陆玖艺术学校(县府小区西),地址:华阳西路118号。
医疗	涿州范阳中医院,地址:双塔街道甲秀路与双塔路交叉口附近;涿州立明眼科医院,地址:涿州市华阳西路55号。
购物	云柏汇金广场,地址:河北省保定市涿州市范阳西路118号;家乐福(范阳路店),地址:保定市涿州市范阳路129号。
生活	国德复康宠物诊所,地址:涿州市东大街185号;万家汇生活超市,地址:河北省保定市涿州市东大街217号。
娱乐	撞8台球会馆棋牌,地址:保定市涿州市华阳路涿州范阳中医院西南侧约70米;舒惠采耳,地址:保定市涿州市东门大街联合小区-6号院。

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

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， 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	2021-03	2021-04	2021-05	2021-06	2021-07	2021-08
单价(元/平方米)	8,169	8,912	8,279	8,756	8,595	8,837

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: 975,302 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年09月16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09月17日起至2022年09月16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。

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



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021091700319207号)

涿州市人民法院:

贵院在执行 涿州市农村信用合作联社工商银行(申请执行人)与 刘鑫(被执行人) (2021)冀0681执恢115号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中,于2021年09月17日委托我平台对 刘鑫(所有权人)名下/所有的 涿州市双塔办事处县府街小区10-4-302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	涿州市双塔办事处县府街小区10-4-302室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	涿州市双塔办事处县府街小区10-4-302室
所在小区	双塔办事处县府街小区10-4-302室
建筑面积	110.60平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	3
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: 110.60 m²
单位面积价格: 7497.00 元/m²
财产参考总价: 829168.00 元
结果有效期: 至2022年09月17日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年09月17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

成交日期	成交面积	成交总价	成交单价	成交户型	朝向	楼层
2023-07-01	104.0	91.0万	9039.0	3室2厅1厨1卫	南向	中/6

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

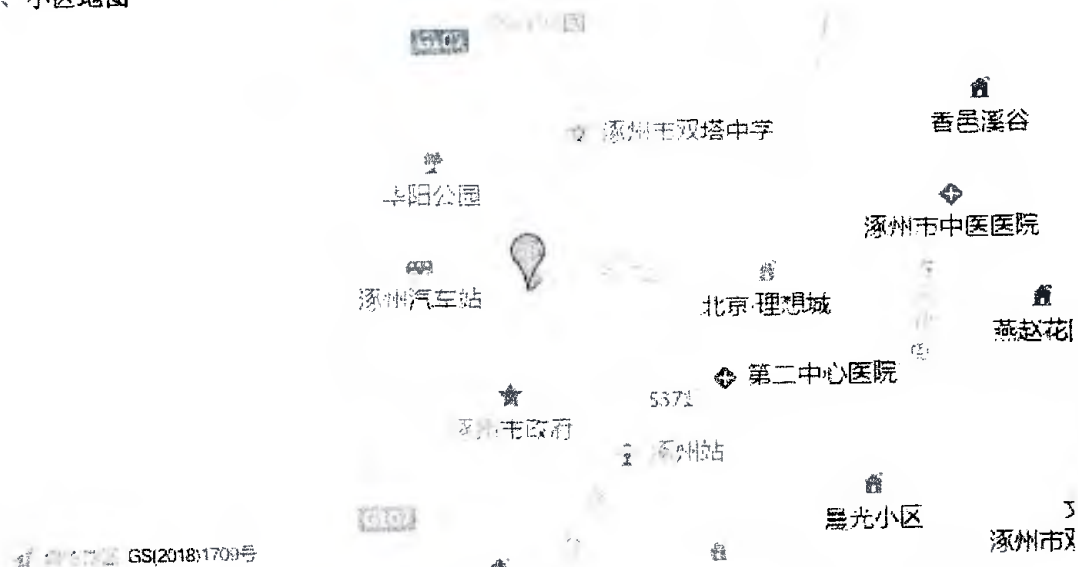
1. 周边配套详情

学校	涿州市三义小学：东大街粉子胡同17号； 涿州市西丁小学：华阳西路21号； 涿州市三义小学：东关市场路25号；
地铁站	无
银行	河北省农村信用社：华阳路与东城根街交叉口东约40米； 中国建设银行24小时自助银行：东大街涿州市三义小学南侧约130米； 涿州农商银行(贾秀路支行)：甲秀路87号附近； 中国工商银行(涿州甲秀支行)：甲秀路185号绅士大厦一楼底商； 中国工商银行24小时自助银行(甲秀支行)：华阳西路160附近；
幼儿园	涿州市艺术幼儿园：华阳路联合六号院内； 涿州市鼓楼幼儿园：涿州鼓楼大街火狐狸斜对面； 园艺术幼儿园：联合小区6号； 涿州市第二幼儿园：文庙后街9号； 涿州市博童幼儿园：鼓楼大街81附近；
公交车站	东大街北口(公交站)：涿州18路； 联合六号院(公交站)：涿州1路外环;涿州1路环线； 三义小学(公交站)：涿州18路； 涿州市博物馆(公交站)：涿州18路； 涿州博物馆(公交站)：涿州18路;涿州1路外环;涿州1路环线；
药店	六合堂药店(东大街店)：甲秀路68号； 顺德康药房(东大街店)：双塔街道东大街189号； 裕祺大药房：华阳西路134号(联合六号院对面)； 德一堂：东门大街联合小区-6号院； 桂福堂：东门大街与天桥街交叉路口往东约200米(联合小区)；
公园	无
超市	鑫静超市：县府小区； 绿鑫园超市：东大街10号； 万家汇生活超市：华阳路县府小区东大街北口； 多美特超市：东门大街联合小区-6号院南侧约30米； 天大新综合超市：联合小区六号院；

- 健身**
 禅慧瑜伽馆：东大街182号；
 动能健身：甲秀路55号；
 希朗健身投资服务有限公司：□□；
 健身公馆：甲秀路281号；
 健身武校：华阳西路56号；
- 医院**
 颐德林医院：□□；
 范阳中医院：甲秀路与华阳西路交叉口；
 保定涿州宝石花医院：市场路5号；
 中国石油集团东方地球物理公司中心医院：市场路32号物探医院；
 涿州市双塔卫生院：华阳西路90号(双塔卫生院)；
- 商场**
 宝联商城(鼓楼大街店)：鼓楼大街148号；
 世达商贸：鼓楼大街46号；
 莲荷购物广场：范阳西路129号；
 吉象城：体育场街2号；
 钻石广场：范阳西路84号；

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。

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标的物影响因素，未考虑房屋室内状况（房屋维护及使用状况等）和不确定因素对询价结果的影响，恕不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

