

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdbusinesshouse2022062700018 号

成都市双流区人民法院:

贵院在执行(2022)川0116执1095号,申请执行人上海浦东发展银行股份有限公司成都分行与被执行人攀枝花市融恒达实业有限公司保证合同纠纷一案中,于2022年06月27日委托我平台对 攀枝花市融恒达实业有限公司名下/所有的 四川省攀枝花市仁和区仁兴路29号附1号车库846号进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 28.25 平方米

标的物单价: 3,100 元/平方米

标的物总价: 87,575 元

68520.5

一、财产基本情况

标的物名称	四川省攀枝花市仁和区仁兴路29号附1号车库846号
城市名称	攀枝花市
行政区名称	仁和区
小区名称	仁兴路29号附1号车库846号
房屋坐落	四川省攀枝花市仁和区仁兴路29号附1号车库846号
房屋面积	28.25 平方米
所在楼层	-1
总楼层	24
朝向	
是否有电梯	否
户型	0室0厅0卫
产权证号	川(2019)攀枝花市不动产权第0025670号
规划用途	80其它

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

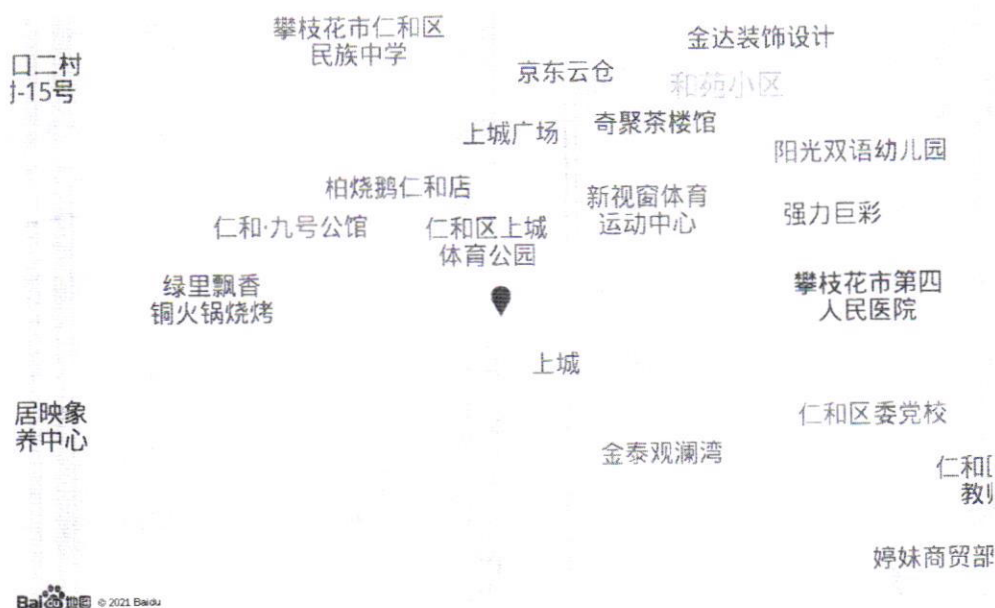
本次网络询价时间为：2022年06月27日

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)
上城澜苑	--	2015年	7,335
上海花园	--	2008年	5,954
上城麓苑	--	2012年	7,239
竹苑春晓	--	2000年	4,761
九号公馆	--	2020年	6,283

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	上城,地址:25路;67路;107路;121路;九号公馆,地址:107路;大河中学,地址:25路;67路;107路;121路。
教育	印象美术,地址:仁和镇和苑小区对面和苑路8附2-21号;攀枝花市大河中学,地址:攀枝花市仁和区攀枝花大道南段1898号。
医疗	攀枝花市第四人民医院,地址:攀枝花市仁和区攀枝花大道南段1685号。
购物	福到家,地址:攀枝花市仁和区仁和镇上城小区二期一号大门旁;集品汇时代购物,地址:四川省攀枝花市仁和区迤沙拉大道1781号。
生活	小短腿·宠之家,地址:四川省攀枝花市仁和区仁政路16号商业区一期3栋1层14附5(近鑫鑫商务宾馆、随风超市旁)。
娱乐	芭芭拉KTV(仁和店),地址:攀枝花市仁和区土城南街160号;攀枝花常乐民俗康养酒店,地址:四川省攀枝花市仁和区下沙沟1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。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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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 "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	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05
单价(元/平方米)	2,812	3,087	3,035	3,031	3,146	3,123

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: 87,575 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年06月26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 2022年06月27日起至2023年06月26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



2022年06月27日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022062700461969号)

成都市双流区人民法院:

贵院在执行 上海浦东发展银行股份有限公司成都分行(申请执行人)与 攀枝花市融恒达实业有限公司(被执行人)(2022)川0116执1095号(保证合同纠纷)一案中,于2022年06月27日委托我平台对 攀枝花市融恒达实业有限公司(所有权人)名下/所有的 四川省攀枝花市仁和区仁兴路29号附1号车库846号进行网络询价。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	四川省攀枝花市仁和区仁兴路29号附1号车库846号
房屋类型	商业用房
房产坐落	四川省攀枝花市仁和区仁兴路29号附1号车库846号
所在小区	仁兴路29号附1号车库846号
建筑面积	28.25平方米
户型	0室0厅0卫
朝向	
所在楼层	-1
总楼层	24
建成年代	
规划用途	80其它

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: 28.25 m²
单位面积价格: 1751.00 元/m²
财产参考总价: 49466.00 元
结果有效期: 至2023年06月27日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年06月27日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

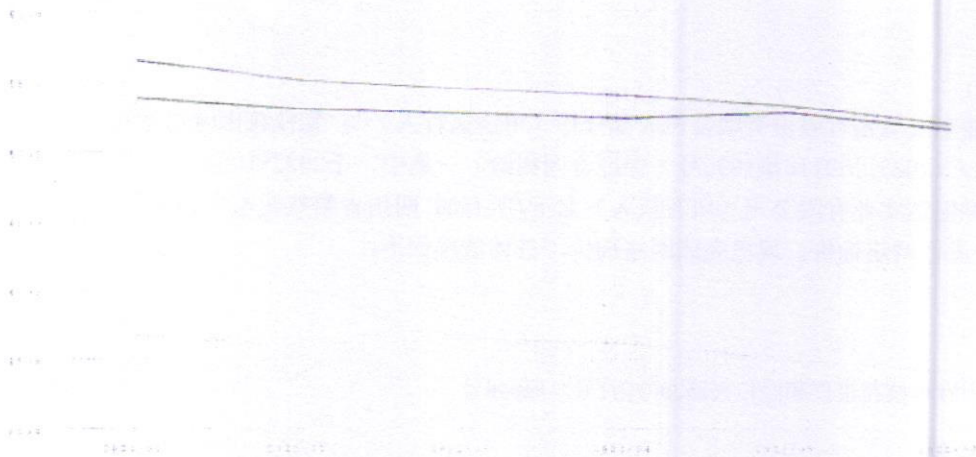
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	攀枝花市仁和区四十九公里小学：云盘路； 育英学校(攀枝花大道南段)：攀枝花大道南段1142号； 仁和区五十一小学：嘉旺巷36号；
地铁站	无
银行	中国建设银行(攀枝花宝灵支行)：攀枝花大道南段1058附近； 中国工商银行(仁和广场支行)：仁和镇宝兴北街127号；
幼儿园	金色摇篮：云盘路峻岭天下东侧； 红黄蓝海贝幼儿园：仁和镇老街； 香榭丽都幼稚园：仁和镇炳仁路香榭丽都599号； 香港伟才泰悦居幼稚园：云康路华芝·御景城东北侧约270米； 香港艾乐国际幼儿园：仁和镇老街四号华芝御景城；
公交车站	四十九公里小学(公交站)：117路;67路;金路专线； 同乐路(公交站)：117路;1路;63A路;63路;9A路;9路;攀枝花9A路;金路专线； 云康路(公交站)：金路专线； 银泰城(公交站)：63路;9A路;攀枝花9A路； 云盘路(公交站)：1路;63A路;9路；
药店	惠康医药(云康路店)：云康路银泰泰悦居-1期北侧约40米； 高济敬仁堂医药连锁(仁和三店)：攀枝花大道南段南洋瑞景； 一心堂(同乐路店)：同乐路同乐世界国际家居博览中心西侧约50米； 一心堂(浩远兰庭店)：攀枝花大道南段1043号附2号； 好仁堂：云康路华芝·御景城东北侧约200米；
公园	中国苴却砚文化主题公园：迤沙拉大道春天花园宝灵街西侧；
超市	家具超市(同乐家居博览中心店)：仁和镇同乐世界国际家居博览中心； 莲花商店：云盘路峻岭天下； 四十九云盘1号生鲜市场：四十九云盘路1号； 爱我家超市(银泰城店)：攀枝花大道南段999号附9-10号银泰城； 如家便利店：攀枝花大道南段与同乐路交叉口东20米；
健身	耶巴蒂健身工作室：云盘路1号； 攀枝花银泰城游泳健身馆：攀枝花大道999号银泰城；

瑞斯达游泳健身：银泰城B1层中厅(永辉超市旁)；
清氧健身：华芝生活广场1单元2楼；

医院

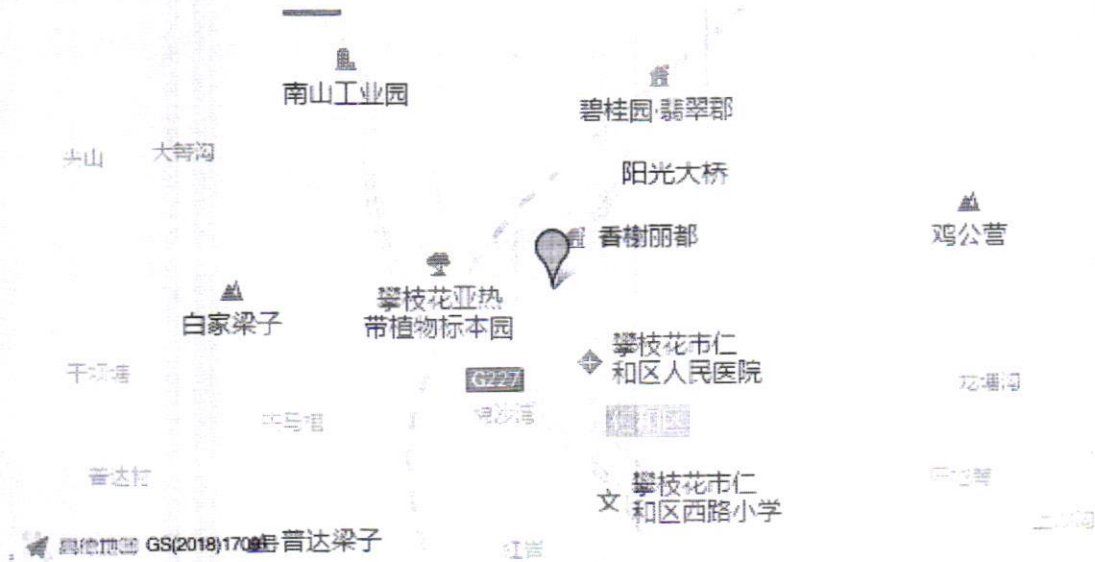
大河南路社区卫生服务站：攀枝花大道南段953号；
仁和镇老街浩远兰庭社区卫生服务站：精诚港与攀枝花大道南段交叉口南180米；
攀枝花市仁和区人民医院：攀枝花大道南段1203号；
老街社区卫生服务站(攀枝花大道南段)：攀枝花大道南段1231号附4-5号；
攀枝花市仁和区大河中路社区卫生服务中心：攀枝花市仁和区嘉旺巷14号；

商场

银泰城购物中心：攀枝花大道999号；
华芝生活广场：华芝路1号；
仁泰商城：仁和广场碧水阳光c栋；

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

