网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：68d93190b8c540f89a8ef981e7e9d86d

长沙市雨花区人民法院：

贵院在执行巫志军等（申请执行人）与蔡涵等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年09月14日委托我平台对陈瑞英（所有权人）名下/所有的坝垅社区党校路（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：181.2平方米

单位面积价格：7,217元/M²

参考财产价格：1,307,720元

一、财产基本情况

财产名称	坝垅社区党校路(房产)	面积	181.2M²
坐落	福建省莆田市仙游县鲤城街道坝垅社区党校路	户型	3室2厅2卫
所在小区	坝垅社区	建筑朝向	南北
所在楼层	6层	规划用途	1
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月14日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）参考样本

1.估价案例情况

本案例共采用了10个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	11,541.80元/M²	最低单价	6,299.21元/M²	平均单价	7,938.20元/M²

2.楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	9,544元/M²	占地面积	
环比上月	-1.79%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	
物业公司			

（二）计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM)，以及所掌握的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

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，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为$P = SP_C+ADJ_C$。其中，P代表估价对象的市场价值，SP_C代表可比实例的出售价格；ADJ_C代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法主要采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为$P = \Sigma \beta \cdot X+C$。其中$X$是影响房价的特征变量，$\beta$是特征的回归系数，$C$为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归法进行估价，而采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

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2022年09月14日的参考价值为1,307,720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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	95588

中国工商银行股份有限公司
融e购
网络询价专用章
08CF39F4F049

2022年09月14日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

（阿里拍卖网询2022091400514532号）

长沙市雨花区人民法院：

贵院在执行 巫志军，巫雪梅，陈菊娇，巫志远（申请执行人）与 蔡涵，蔡锦庭，陈瑞英，蔡彬，陈珍珠，蔡宇（被执行人）（2022）湘0111执恢902号（借款合同纠纷）一案中，于2022年09月14日委托我平台对 陈瑞英（所有权人）名下/所有的 坝垅社区党校路进行网络询价。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	坝垅社区党校路
房屋类型	住宅用房
房产坐落	福建省莆田市仙游县鲤城街道坝垅社区党校路
所在小区	坝垅社区
建筑面积	181.20平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	6
总楼层	6
建成年代	
规划用途	1

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： 181.20 ㎡

单位面积价格：6181.00 元/㎡

财产参考总价：1119997.00 元

结果有效期：至2023年09月14日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月14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	静达学堂蜚山小学校区：清源东路与党校街交叉口东160米； 仙游县蜚山第一小学：鲤城街道蜚山村棋盘110号； 仙游县实验小学(北校区)：鲤城街道学府东路3222号；
地铁站	无
银行	仙游农商银行：鲤城街道坝垅社区清源东路3号；
幼儿园	蜚山幼儿园：清源东路与党校街交叉口东北420米；
公交车站	县行政中心(公交站)：612路;612路(蜚山公交站);仙游601路;仙游609路;仙游610路;仙游661路;仙游662路;仙游666路; 仙游县行政中心(公交站)：(停运)D08路;K05路; 仙游党校(公交站)：(停运)610路;(停运)D08路;612路;K05路;仙游609路;仙游610路; 县行政中心(西)(公交站)：(停运)610路; 融头新城(公交站)：(停运)D08路;K05路;
药店	仙游县未成年人校外心理健康辅导站：鲤城八二五北街557号8层； 福建海华医药连锁有限公司仙游学府东路店：学府路2369号； 启铭芯视力健康管理中心：鲤城街道1260号； 良博士视力管理中心：鲤城街道法院街124号；
公园	仙游客山妈祖公园：清源西路；
超市	艳点：鲤城街道清源东路2299号中骏世界城二楼； 垄头商行：清源东路与党校街交叉口西北180米； 亿朋批发商行：党校街与清源东路交叉口南100米； 闽南便利店：清源东路新县政府斜对面垄头安置房4楼店面222-32号； 百盛超市(清源东路店)：清源东路与党校街交叉口东80米；
健身	TOP ONE健身俱乐部：方圆荟·香港财富中心六楼；
医院	无
商场	仙游方圆荟：学府东路与金石路交叉口西140米；

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

2022年09月14日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022091400046 号

长沙市雨花区人民法院：

贵院在执行（2022）湘0111执恢902号,申请执行人巫志军,巫雪梅,陈菊娇,巫志远与被执行人蔡涵,蔡锦庭,陈瑞英,蔡彬,陈珍珠,蔡宇借款合同纠纷一案中，于2022年09月14日委托我平台对 陈瑞英名下/所有的 坝垅社区党校路进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：181.2 平方米

标的物单价：11,481 元/平方米

标的物总价：2,080,405 元

一、财产基本情况

标的物名称	坝垅社区党校路
城市名称	莆田市
行政区名称	仙游县
小区名称	坝垅社区
房屋坐落	福建省莆田市仙游县鲤城街道坝垅社区党校路
房屋面积	181.2 平方米
所在楼层	6
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	3室2厅2卫
产权证号	LC2007657
规划用途	1

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09月14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)
城建领秀兰溪	普通住宅	2012年	9,311
润家新天地	普通住宅	未知	7,047
海宏购物广场	普通住宅	2010年	10,720
海宏小区	普通住宅	未知	9,515
香港财富中心	普通住宅	2015年	11,754

询价对象所在位置：

询价对象所在位置周边基础设施：

交通	县党校,地址:仙游661路;仙游石苍班线;坝垅,地址:609路;618路;619路;621路/651路;仙游党校,地址:609路;612路。
教育	恩典教育(仙游新校区),地址:福建省莆田市仙游县南大路376号;仙游县教育局,地址:福建省莆田市仙游县八二五北街557号。
医疗	仙游县医院,地址:福建省莆田市仙游县鲤城街道八二五大街910号;中正口腔,地址:党校街621号(一环路与党校路交叉口)。
购物	海宏购物广场,地址:福建省莆田市仙游县鲤城镇解放东路56号。
生活	YOYO宠物生活馆,地址:莆田市仙游县摩天巷仙游县鲤中实验幼儿园东北侧。
娱乐	泥巴网吧(八二五大街店),地址:福建省莆田市仙游县八二五大街549号爱晓花园a座2层。

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：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	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08
单价(元/平方米)	11,302	11,226	10,877	11,177	11,315	11,342

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：2,080,405 元

本次网络询价结果有效期至：2023年09月13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09月14日起至2023年09月13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

(盖章)

2022年09月14日