

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022031600133 号

上海市松江区人民法院:

贵院在执行(2021)沪0117执7667号,申请执行人陈德军与被执行人陆帼璞民间借贷纠纷一案中,于2022年03月16日委托我平台对陆帼璞名下/所有的淮海中路809号1409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: 72.38 平方米

标的物单价: 115,827 元/平方米

标的物总价: 8,383,546 元

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 | 2021-09 | 2021-10 | 2021-11 | 2021-12 | 2022-01 | 2022-02 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 单价(元/平方米) | 116,650 | 111,120 | 118,835 | 116,252 | 114,282 | 116,602 |

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：8,383,546 元

本次网络询价结果有效期至：2023年03月15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03月16日起至2023年03月15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03月16日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：32ebc9eb67384ed8bbe4c670a6886afd

上海市松江区人民法院：

贵院在执行陈德军（申请执行人）与陆帼瑛（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2022年03月16日委托我平台对陆帼瑛（所有权人）名下/所有的淮海中路809号1409室（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：72.38平方米

单位面积价格：131,175元/㎡

参考财产价格：9,494,447元

综上，在综合考虑交易标的所处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收益法、多元线性回归法、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的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准，将估价结果与大数据模型相结合，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03月16日的参考价格为9,499,117元，有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法定的程序进行，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 |



2022年03月16日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022031600399520号)

上海市松江区人民法院：

贵院在执行 陈德军（申请执行人）与 陆帼璞（被执行人）（2021）沪0117执7667号（民间借贷纠纷）一案中，于2022年03月16日委托我平台对 陆帼璞（所有权人）名下/所有的 淮海中路809号1409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 | 淮海中路809号1409室 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 淮海中路809号1409室 |
| 所在小区 | 富丽华大楼 |
| 建筑面积 | 72.38平方米 |
| 户型 | 2室1厅1卫 |
| 朝向 | 南向 |
| 所在楼层 | 11 |
| 总楼层 | 24 |
| 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：72.38 m²
单位面积价格：110068.00 元/m²
财产参考总价：7966722.00 元
结果有效期：至2023年03月16日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年03月16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

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

