

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：354d8620e1ce4e0080165ce609cf4b68

沈阳市铁西区人民法院：

贵院在执行杜一震（申请执行人）与袁冶（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2020年05月13日委托我平台对袁冶（所有权人）名下/所有的沈阳市铁西区肇工北街11号3038（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：59.11平方米

单位面积价格：5,506元/M²

参考财产价格：325,460元

一、财产基本情况

财产名称	沈阳市铁西区肇工北街11号3038(房产)	面积	59.11M ²
坐落	沈阳市铁西区肇工北街11号	户型	0室0厅0卫
所在小区	沈阳市铁西区肇工北街11号	建筑朝向	
所在楼层	3层	规划用途	31商业服务
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年05月13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177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	10,000.00元/M ²	最低单价	4,687.50元/M ²	平均单价	6,479.20元/M ²
------	---------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	蚂蚁精舍	开发商	沈阳徐氏房屋开发
小区均价	10,000元/M ²	占地面积	18000M ² [约27亩]
环比上月	上升17.89%	建筑面积	12000M ²
建成年份	2009年	绿化率	20.0
包含用途	住宅(800套)	容积率	2.0
建筑类型	多层	周围交通	235路, 267路, 267路支线, 277路
物业公司	嘉润物业		

(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 AVMM)，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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 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2020年05月13日的参考价值为325,460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
http://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年05月13日

阿里拍卖大数据询价平台 网络询价报告

(阿里拍卖网询2020051300104150号)

沈阳市铁西区人民法院:

贵院在执行 杜一震 (申请执行人) 与 袁冶 (被执行人) (2020)辽0106执恢204号 (借款合同纠纷) 一案中, 于2020年05月13日委托我平台对 袁冶 (所有权人) 名下/所有的 沈阳市铁西区肇工北街11号3038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	沈阳市铁西区肇工北街11号3038
房屋类型	商业用房
房产坐落	沈阳市铁西区肇工北街11号
所在小区	沈阳市铁西区肇工北街11号
建筑面积	59.11平方米
户型	0室0厅0卫
朝向	
所在楼层	3
总楼层	6
建成年代	
规划用途	31商业服务

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: 59.11 m²

单位面积价格: 10440.00 元/m²

财产参考总价: 617108.00 元

结果有效期: 至2021年05月13日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年05月13日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

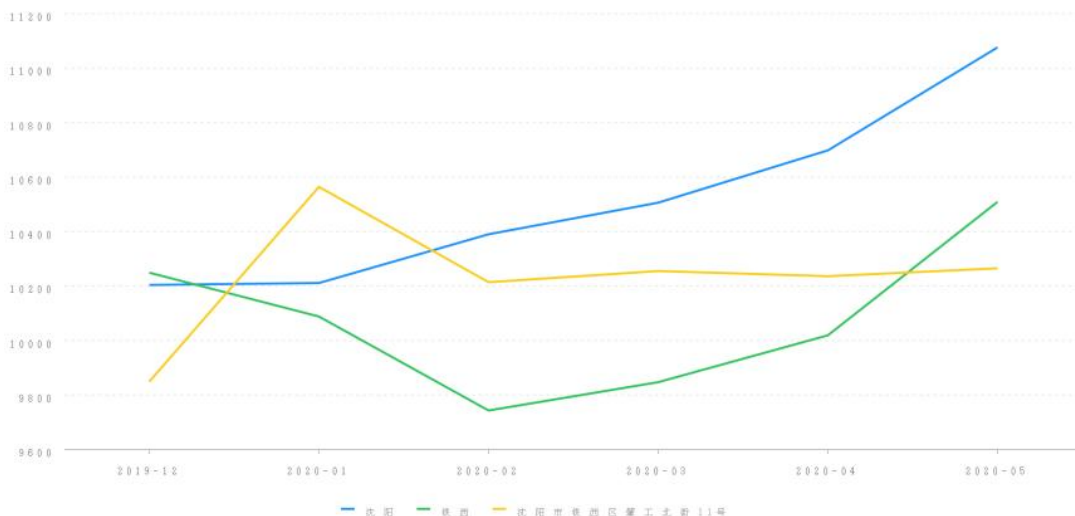
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	鲨鱼公园-儿童大学：北二中路6号星摩尔购物中心2楼； 贝尔安亲勋望小学(景星校区)：景星北街21号； 勋望小学：云峰北街16号； 沈阳市第一二七中学(北校区)：虹桥路36号； 龙虾学院：云峰北街与北三东路交叉口东100米；
地铁站	北二路(地铁站)：9号线； 云峰北街(地铁站)：1号线；
银行	盛京银行24小时自助银行(保兴支行)：兴华北街29号科教大楼； 盛京银行(保兴支行)：兴华北街29号； 营口银行(沈阳兴华街支行)：兴华北街32号2-6门； 营口银行24小时自助银行(兴华街支行)：兴华北街32号； 中国银行24小时自助银行(兴华北街支行)：兴华北路30号西北80米；
幼儿园	思维教育卓越品质幼儿园：贵和街1-3号1门； 纳智和他的朋友们国际幼稚园铁西园：北三东路23号御览嘉园北门； 兰妮国际幼儿园(北三东路)：应昌街北三东路30-2号； 童馨教育小小领袖(一部)：云峰北街24号； 仁和幼儿园(暂停营业)：小北三中路与贵和街交叉口西南50米；
公交车站	兴华街北三路(公交站)：295路;V116路； 铁西区政府站(公交站)：114路;141路;201路;254路;268路;313路； 小北二路兴华街站(公交站)：284路； 小北三路兴华街(公交站)：102路； 兴华街北二路南站(公交站)：141路;201路;295路;313路；
药店	华佗国药(贵和店)：贵和街1-2号； 盛方大药房(贵和店)：北三中路与贵和街交叉口东50米； 天士力大药房(沈阳北三路分店)：北三中路2号2； 盛京国大药房(北三路店)：北三中路与贵和街交叉口西北100米； 明成大药房：兴华街道北街34甲4号1门；
公园	云峰园：云峰北街；
超市	天下发大超市：兴华北街34甲2号2门； 铸源超市：兴华北街19号1号7门南80米； 东旺超市：贵和街1-4号1门； 百家乐超市(北三店)：贵和街1号14门北60米； 源甜园便利店：兴华北街34号-甲1西70米；

健身	肌战健身工作室：兴华北街34甲1号2门； 海格力斯游泳健身：北二中路7号甲浅草绿阁22号新财富大厦楼下(原迪迈健身)； FIT健身工作室：北二中路7甲3-2号； PS健身工作室：北二中路7家3-2门； 帝豪斯健身(星摩尔沈阳购物广场)：北二中路6号星摩尔沈阳购物广场3F层G301；
医院	沈阳维康医院：兴华北街38号； 沈阳沈大医院：云峰北街30号； 铁西博士男科医院：应昌街9-2号-5门； 爱工北社区卫生服务站：爱工北街20号-1门；
商场	星摩尔购物广场：北二中路6号； 云峰广场：云峰北街25-29门； 华润·万象汇购物中心：建设东路158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。

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

2020年05月13日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdbusinesshouse2020051600122 号

沈阳市铁西区人民法院：

贵院在执行（2020）辽0106执恢204号,申请执行人杜一震与被执行人袁冶借款合同纠纷一案中，于2020年05月13日委托我平台对 袁冶名下/所有的 沈阳市铁西区肇工北街11号3038进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

由于系统暂未检索到该标的相关数据信息，本次无法计算价格。

京东拍卖已将您的询价内容进行记录，后续将持续为您扩充询价数据。

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)

2020年05月16日