

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019081400035017号)

大同市平城区人民法院:

贵院在执行 李原平(申请执行人)与 李冀南, 万桂英, 赵拯, 杜翠莲, 赵雪松(被执行人)(2019)晋0213执1574号(借款合同纠纷)一案中, 于2019年08月14日委托我平台对 万桂英(所有权人)名下/所有的 木渎镇山雨墅进行网络询价。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	木渎镇山雨墅
房产坐落	江苏省苏州市吴中区木渎山雨墅
所在小区	木渎山雨墅
建筑面积	215.50平方米
户型	3室0厅0卫
朝向	南向
所在楼层	1
总楼层	3
建成年代	
规划用途	111别墅

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: 215.50 m²

单位面积价格: 27358.00 元/m²

财产参考总价: 5895649.00 元

结果有效期: 至2020年08月14日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年08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

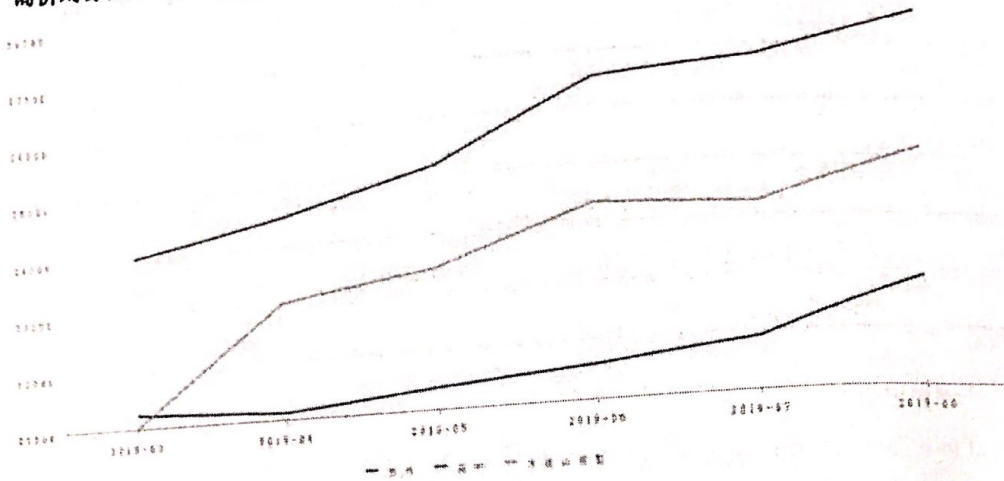
暂无

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

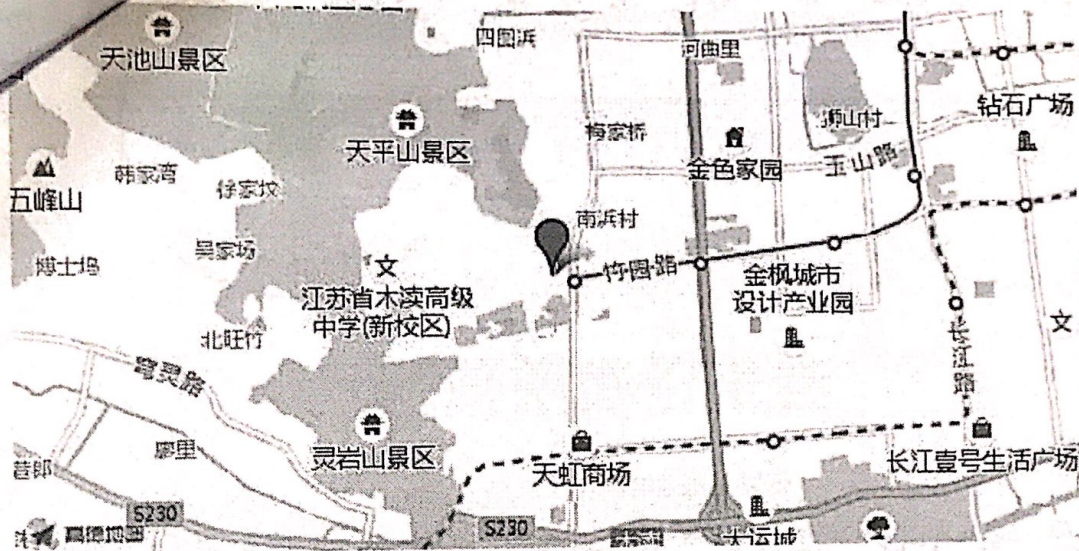
学校	蓬思来国际美妆职业培训学校：金山南路202-210号附近； 苏州百香阁小吃培训学院：木渎镇金山南路412号金沙湾商业广场8号楼； 木渎中学附属范仲淹实验小学：向阳河路60号； 苏州市吴中区学校体育设施对外开放点：向阳河路60号；
地铁站	木渎(地铁站)：1号线；
银行	浙江泰隆商业银行(木渎支行)：木渎镇金山路206-208号； 浙江泰隆商业银行24小时自助银行(苏州木渎支行)：木渎镇金山路206-208号； 中国建设银行ATM(金山南路)：金山路212号中华园大饭店(东门)附近； 宁波银行24小时自助银行(苏州东吴支行)：金山南路93-95号附近； 宁波银行(苏州东吴支行)：木渎镇金山路99号；
公交车站	竹园路金山路西(木渎地铁5号口)(公交站)：好行2号线； 竹园路金山路西(公交站)：446路;4路;583路;621路;668路;假日专线2路;好行穹窿山天池山专线； 中华园大酒店(公交站)：2路;326路;38路;508路;508路高峰线;611路;611路区间;615路;622路;64路;65路;65路(支线);661路;663路;665路;666路;691路;692路;夜3路;太湖度假区旅游专线;快线11号;快线11号区间； 南浜(公交站)：3005路临时支线(L2线);326路;331路/331路临时线;400路(东线);400路(西线);446路;508路;508路高峰线;583路;611路;611路区间;615路;621路;65路;65路(支线);661路;662路;663路;666路;668路;691路;692路;快线1号； 经二路(公交站)：4路;621路；
超市	胜红超市(木渎店)：木渎镇金山南路216号地铁5号出口； 全时(金山路店)：木渎镇金山路208号； 全家便利店(木渎站店)：竹园路地铁一号线木渎站2号出口处； 吴中区木渎秋苗便利店：金山南路影视城十四号楼14101； 怡家乐(金山店)：木渎金山路香榭假日山庄16-2号；
医院	苏州和康中医医院：木渎镇金山南路218号；
商场	奥特莱斯：木渎镇金山南路288号； 熙金广场：木渎金山南路388号； 聚惠保购物中心：金山南路靠近中国民生银行(苏州木渎支行)金山路201号； 金竹商业广场：木渎镇竹园西路668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



扫描全能王 创建



注：数据源自高德地图

(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

2019年08月14日



扫描全能王 创建

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019081400035025号)

大同市平城区人民法院:

贵院在执行 李原平(申请执行人)与 李翼南, 万桂英, 赵拯, 杜翠莲, 赵雪松(被执行人)(2019)晋0213执1574号(借款合同纠纷)一案中, 于2019年08月14日委托我平台对 0003(所有权人)名下/所有的 苏州市吴中区木渎镇金山路200号山雨墅23B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	苏州市吴中区木渎镇金山路200号山雨墅23B
房产坐落	江苏省苏州市吴中区苏州市吴中区木渎镇金山路200号山雨墅23B
所在小区	苏州市吴中区木渎镇金山路200号山雨墅23B
建筑面积	215.50平方米
户型	3室0厅0卫
朝向	南向
所在楼层	1
总楼层	3
建成年代	
规划用途	111别墅

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: 215.50 m²
单位面积价格: 27358.00 元/m²
财产参考总价: 5895649.00 元
结果有效期: 至2020年08月14日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年08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

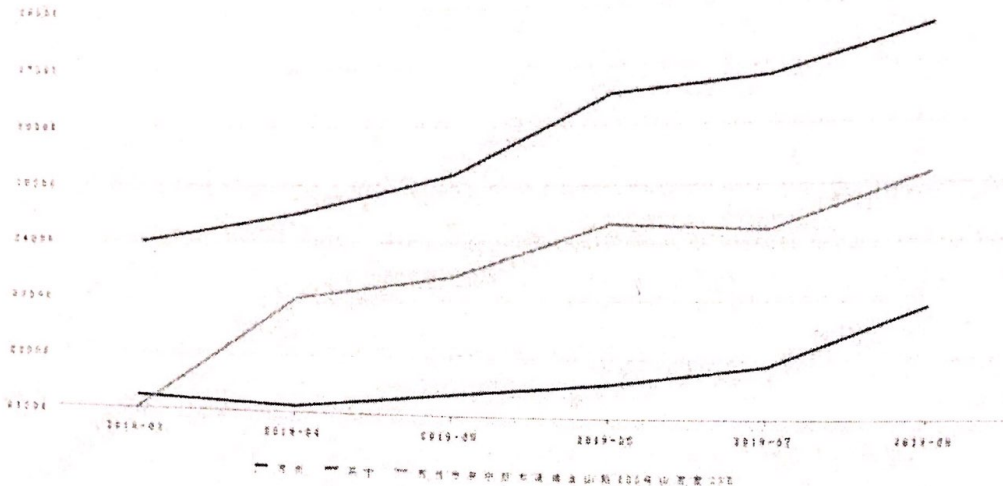
暂无

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	蓬思来国际美妆职业培训学校：金山南路202-210号附近； 苏州百香阁小吃培训学院：木渎镇金山南路412号金沙湾商业广场8号楼； 木渎中学附属范仲淹实验小学：向阳河路60号； 苏州市吴中区学校体育设施对外开放点：向阳河路60号；
地铁站	木渎(地铁站)：1号线；
银行	浙江泰隆商业银行(木渎支行)：木渎镇金山路206-208号； 浙江泰隆商业银行24小时自助银行(苏州木渎支行)：木渎镇金山路206-208号； 中国建设银行ATM(金山南路)：金山路212号中华园大饭店(东门)附近； 宁波银行24小时自助银行(苏州东吴支行)：金山南路93-95号附近； 宁波银行(苏州东吴支行)：木渎镇金山路99号；
公交车站	竹园路金山路西(木渎地铁5号口)(公交站)：好行2号线； 竹园路金山路西(公交站)：446路;4路;583路;621路;668路;假日专线2路;好行穹窿山天池山专线； 中华园大酒店(公交站)：2路;326路;38路;508路;508路高峰线;611路;611路区间;615路;622路;64路;65路;65路(支线);661路;663路;665路;666路;691路;692路;夜3路;太湖度假区旅游专线;快线11号;快线11号区间； 南浜(公交站)：3005路临时支线(L2线);326路;331路/331路临时线;400路(东线);400路(西线);446路;508路;508路高峰线;583路;611路;611路区间;615路;621路;65路;65路(支线);661路;662路;663路;666路;668路;691路;692路;快线1号； 经二路(公交站)：4路;621路；
超市	胜红超市(木渎店)：木渎镇金山南路216号地铁5号出口； 全时(金山路店)：木渎镇金山路208号； 全家便利店(木渎站店)：竹园路地铁一号线木渎站2号出口处； 吴中区木渎秋苗便利店：金山南路影视城十四号楼14101； 怡家乐(金山店)：木渎金山路香榭假日山庄16-2号；
医院	苏州和康中医医院：木渎镇金山南路218号；
商场	奥特莱斯：木渎镇金山南路288号； 熙金广场：木渎金山南路388号； 聚惠保购物中心：金山南路靠近中国民生银行(苏州木渎支行)金山路201号； 金竹商业广场：木渎镇竹园西路668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



扫描全能王 创建



注：数据源自高德地图

(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，除法律规定明确以外，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

2019年08月14日



扫描全能王 创建

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2019081400155 号

大同市平城区人民法院:

贵院在执行(2019)晋0213执1574号,申请执行人李原平与被执行人李冀南,万桂英,赵拯,杜翠莲,赵雪松借款合同纠纷一案中,于2019年08月14日委托我平台对 万桂英名下/所有的 凤凰别墅19B进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 271.8 平方米

标的物总价: 1,122,837 元

标的物单价: 4,131 元/平方米



一、财产基本情况

标的物名称	凤凰别墅19B
城市名称	大同市
行政区名称	
小区名称	同泉里凤凰别墅19B
房屋坐落	山西省大同市平城区同泉里凤凰别墅19B
房屋面积	271.8 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	1
总楼层	2
朝向	南向
是否有电梯	否
户型	4室0厅0卫
产权证号	GB02028001
登记机关	
规划用途	111别墅

注：以上信息来自询价方录入。



二、询价时点

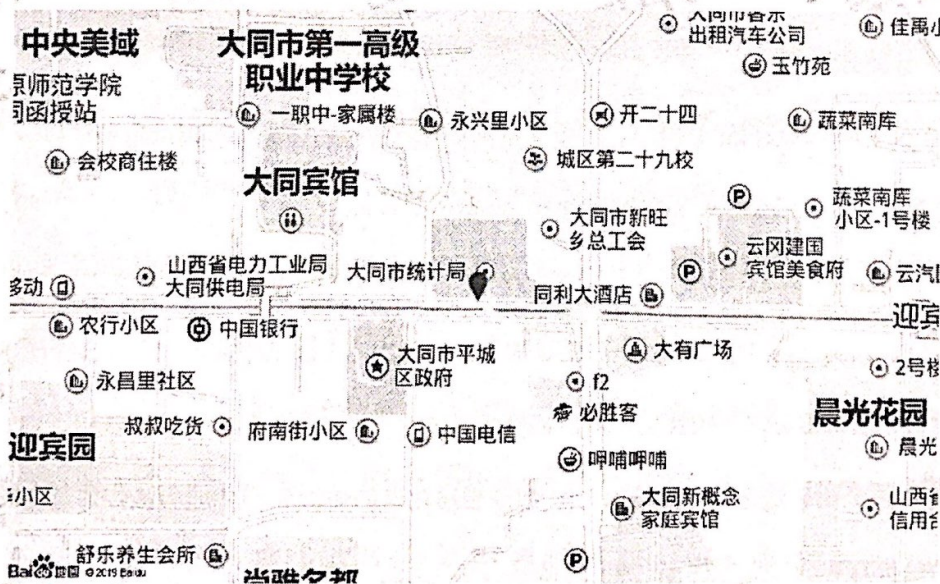
本次网络询价时间为：2019年08月14日

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)
同泉里	普通住宅	2000年	4,131
同泉里后街	普通住宅	2010年	5,532
凤凰花园	普通住宅	2000年	4,341
原十中家属楼	普通住宅	2003年	4,400
绿园小区二号院	普通住宅	2005年	5,231

询价对象所在位置：



附录三 主要参考文献

1	《资产评估》, 北京: 机械工业出版社, 2008.
2	《资产评估实务》, 北京: 机械工业出版社, 2009.
3	《资产评估案例》, 北京: 机械工业出版社, 2010.
4	《资产评估》, 北京: 机械工业出版社, 2011.
5	《资产评估》, 北京: 机械工业出版社, 2012.
6	《资产评估》, 北京: 机械工业出版社, 2013.
7	《资产评估》, 北京: 机械工业出版社, 2014.
8	《资产评估》, 北京: 机械工业出版社, 2015.

注: 本附录所列参考文献, 均为本人查阅过的文献, 仅供参考。如有需要, 请向相关机构或作者索取。以上参考文献中, 凡有涉及资产评估实务的, 均已在正文中引用。如有需要, 请向相关机构或作者索取。仅供参考。

二、参考文献

本附录所列参考文献, 均为本人查阅过的文献, 仅供参考。如有需要, 请向相关机构或作者索取。以上参考文献中, 凡有涉及资产评估实务的, 均已在正文中引用。如有需要, 请向相关机构或作者索取。仅供参考。



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： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的价格，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	2019-02	2019-03	2019-04	2019-05	2019-06	2019-07
单价(元/平方米)	3,843	3,981	3,973	3,972	4,128	4,131

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: 1,122,837 元

本次网络询价结果有效期至: 2020年08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 2019年08月14日起至2020年08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, 仅供估价参考, 京东大数据评估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

