

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020082100047 号

大连市中山区人民法院:

贵院在执行(2020)辽0202执恢963号,申请执行人哈尔滨银行股份有限公司大连分行与被执行人赵晓群,杨丽借款合同纠纷一案中,于2020年08月21日委托我平台对赵晓群名下/所有的庄河市兴达街道前进委御华苑居住区12#3单元2层01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: 121.64 平方米

标的物总价: 641,723 元

标的物单价: 5,276 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	庄河市兴达街道前进委御华苑居住区12#3单元2层01号
城市名称	大连市
行政区名称	庄河市
小区名称	前进委御华苑居住区12#3单元2层01号
房屋坐落	辽宁省大连市庄河市前进委御华苑居住区12#3单元2层01号
房屋面积	121.64 平方米
所在楼层	2
总楼层	6
朝向	南北
是否有电梯	否
户型	3室2厅2卫
产权证号	200908737
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

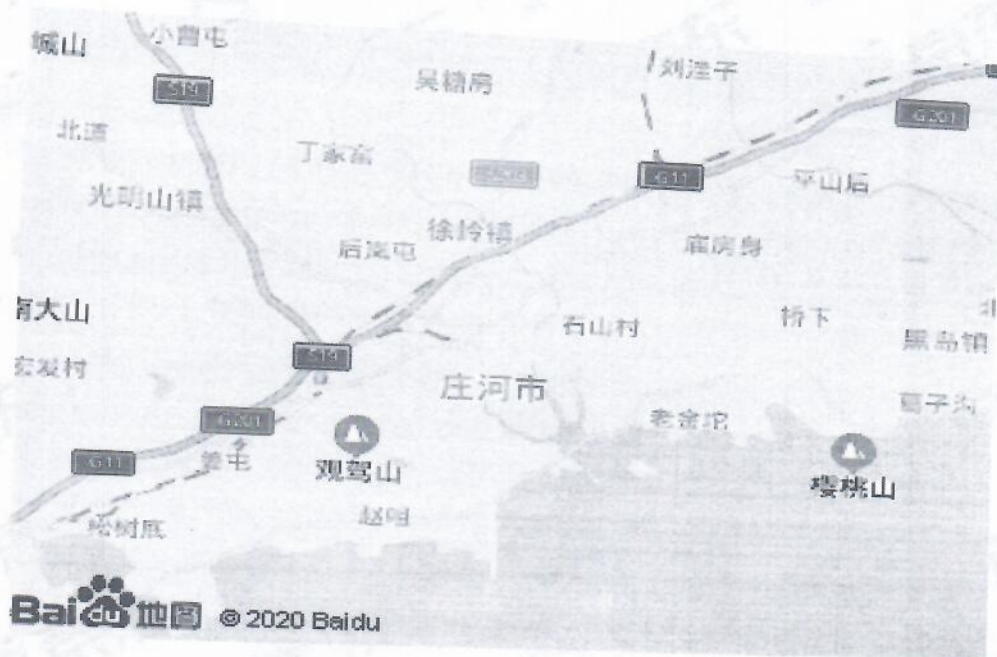
本次网络询价时间为：2020年08月21日

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)
未来新家园	普通住宅	2007年	5,735
瀚林苑	普通住宅	2013年	6,723
状秀苑	普通住宅	2012年	4,848
新华环宇	普通住宅	1999年	3,863
黄海明珠二期	普通住宅	2010年	6,595

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	世纪广场,地址:庄河104路;庄河105路;市政府,地址:庄河103路;庄河108路;庄河113路;公安局,地址:庄河103路。
教育	凹凸个性教育(新华路店),地址:庄河市新华路南段中国农业银行对面;未来教育信息咨询中心,地址:辽宁省大连市庄河市新华路南段128号东80米。
医疗	庄河市妇幼保健院,地址:庄河市向阳路二段298号;日新委社区医疗卫生服务站,地址:向阳路二段313号。
购物	北京华联生活超市(海云天店),地址:辽宁省大连市庄河市世纪大街一段99号;美燕食品超市,地址:辽宁省大连市庄河市新华路南段210号附近。
生活	北京华联生活超市(海云天店),地址:辽宁省大连市庄河市世纪大街一段99号;萌宠生活馆,地址:辽宁省大连市庄河市向阳路二段。
娱乐	空间八度量贩KTV(庄河店),地址:辽宁省大连市庄河市城关街道水仙委香颂园23栋1-5。

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。根据《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	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06	2020-07
单价(元/平方米)	5,394	5,354	5,079	5,171	5,193	5,280

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: 641,723 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年08月20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 2020年08月21日起至2021年08月20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



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020082100145413号)

大连市中山区人民法院:

贵院在执行 哈尔滨银行股份有限公司大连分行(申请执行人)与 赵晓群, 杨丽(被执行人)(2020)辽0202执恢963号(借款合同纠纷)一案中, 于2020年08月21日委托我平台对 赵晓群(所有权人)名下/所有的 庄河市兴达街道前进委御华苑居住区12#3单元2层01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	庄河市兴达街道前进委御华苑居住区12#3单元2层01号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	辽宁省大连市庄河市前进委御华苑居住区12#3单元2层01号
所在小区	前进委御华苑居住区12#3单元2层01号
建筑面积	121.64平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	2
总楼层	6
建成年代	
规划用途	10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: 121.64 m²

单位面积价格: 5190.00 元/m²

财产参考总价: 631312.00 元

结果有效期: 至2021年08月21日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年08月21日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

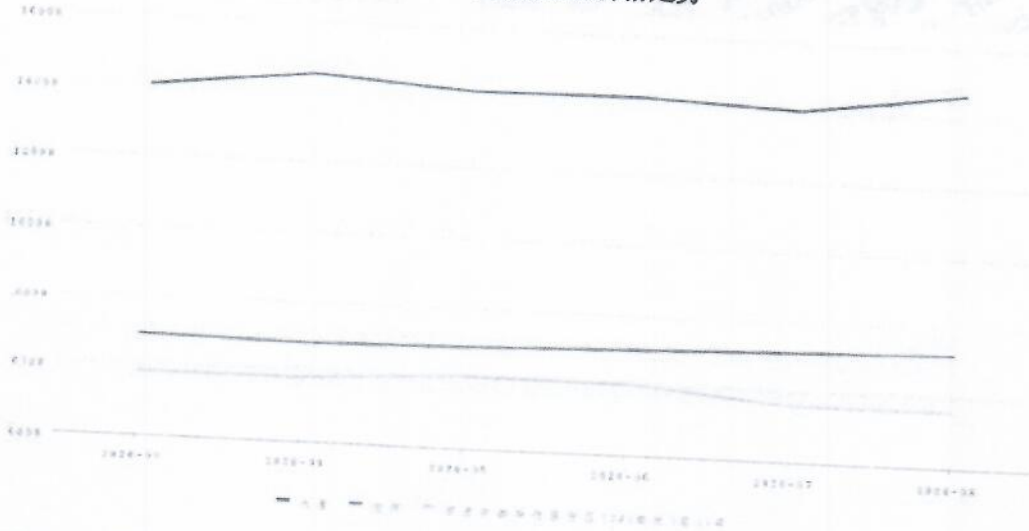
(一) 价值调查

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	向阳小学：黄海大街1段357号； 庄河实验小学：红岩路548号； 庄河市社区教育学院：向阳路87号； 庄河市新华路小学：新华路一段28号；
地铁站	无
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行(向阳路支行)：温州街86号； 中国邮政储蓄银行(向阳路支行)：向阳路新华街道长征委； 大连银行(庄河支行)：黄海大街一段98号； 大连银行24小时自助银行(庄河支行)：黄海大街118号(商贸大厦南)； 大连农村商业银行24小时自助银行(城关支行)：城关街道；
幼儿园	庄河市向阳小学附属幼儿园：文化街与秀月路交叉口北150米； 康乐幼儿园：文化街481号南60米； 芙蓉幼小托管园：文化街与秀月路交叉口南100米； 向阳幼儿园(秀月路)：秀月路与芙蓉路交叉口北100米； 晨航托管中心：枫林园44号楼；
公交车站	庄河大厦(公交站)：庄河103路/K103路；庄河106路；庄河107路；庄河113路；庄河117路； 向阳路(公交站)：庄河101路；庄河106路；庄河108路；庄河109路内环；庄河111路；庄河201路； 向阳桥(公交站)：庄河103路/K103路；庄河106路；庄河107路；庄河113路；庄河117路； 文化街(庄河)(公交站)：庄河103路/K103路；庄河113路； 向阳小学(公交站)：庄河106路；
药店	大世界药房(黄海大街店)：黄海大街422号商贸大世界； 尚和堂健康药业(信和店)：向阳路1号； 宝康大药房(向阳路)：向阳路与黄海大街交叉口南150米； 正大药房(温州街)：向阳路一段330号； 长青大药房(向阳路店)：向阳路与温州街交叉口西北50米；
公园	无
超市	三茂百货：[]； 金玛超市(龙达加盟店)：延安路一段448号； 多实惠优选超市：御华苑北区(龙达街)；

健身	丽娜校工商店：向阳路300号东南方向90米； 红火超市(向阳路店)：向阳路288号东60米； 英乐驰健身俱乐部：延安路华丰材料装饰城8楼；
医院	友谊委社区医疗卫生服务站：向阳路一段298-3号； 庄河第三人民医院：兴达街道向阳路温州街124号； 仁爱医院：中兴路与黄海大街交叉口西南100米； 庄河市中医院二部：延安路； 城关街道社区卫生服务中心-预防接种：延安路457号；
商场	庄河大厦：延安路与文化街交叉口西南50米； 商贸大世界：步行街； 壹加壹购物广场(龙达街店)：步行街与龙达街交叉口东北100米； 博金大世界：黄海大街博金三期家具装饰城附近； 千盛百货(庄河店)：黄海大街398号千盛百货一楼佰草集专柜；

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

