

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022030200028 号

大同市平城区人民法院：

贵院在执行(2022)晋0213执恢42号,申请执行人高进斌与被执行人黄永斌,黄燕春,赵学文借款合同纠纷一案中,于2022年03月02日委托我平台对 黄燕春名下/所有的城区柳泉街北侧御师园2幢3单元3层302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: 113.57 平方米

标的物单价: 7,636 元/平方米

标的物总价: 867,172 元



一、财产基本情况

| | |
|-------|--------------------------------|
| 标的物名称 | 城区柳泉街北侧御师园2幢3单元3层302号 |
| 城市名称 | 大同市 |
| 行政区名称 | 平城区 |
| 小区名称 | 城区柳泉街北侧御师园2幢3单元3层302号 |
| 房屋坐落 | 山西省大同市平城区城区柳泉街北侧御师园2幢3单元3层302号 |
| 房屋面积 | 113.57 平方米 |
| 所在楼层 | 3 |
| 总楼层 | 28 |
| 朝向 | 南 |
| 是否有电梯 | 是 |
| 户型 | 2室0厅0卫 |
| 产权证号 | 城1000091 城1001004 |
| 规划用途 | 10住宅 |

注：以上信息来自询价方录入。



二、询价时段

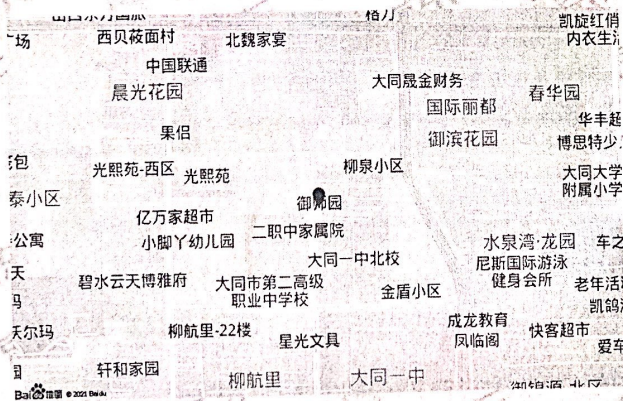
本次网络询价时间为：2022年03月02日

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) |
|--------|------|-------|-------------|
| 御师园 | 普通住宅 | 2012年 | 8,010 |
| 二职中家属院 | 普通住宅 | 2000年 | 4,556 |
| 经干校小区 | 普通住宅 | 2005年 | 5,506 |
| 柳航里 | 普通住宅 | 2000年 | 6,369 |
| 刘航里 | 普通住宅 | 2002年 | 5,798 |

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

| | |
|----|---|
| 交通 | 民航街,地址:2路;11路右环;11路左环;16路;32路;凯德世家,地址:2路;17路;31路;64路。 |
| 教育 | 世纪教育培训学校,地址:柳泉南街御师园1号楼附近;工大教育(大同校区),地址:大同市平城区御河西路民航街水泉湾龙园A6座。 |
| 医疗 | 周月明诊所,地址:大同市平城区锦旭花园2号楼;城关永泰社区卫生服务站,地址:大同市平城区友谊街晨光花园。 |
| 购物 | 沃尔玛购物广场(大同永泰店),地址:大同市平城区永泰南路永泰广场负1层;百盛,地址:平城区。 |
| 生活 | 雪儿宠物生活会馆,地址:大同市平城区锦旭花园7号楼;贝因美母婴生活馆(友谊街店),地址:大同市平城区友谊街晨光花园。 |
| 娱乐 | 银河纯K,地址:山西省大同市平城区南环路柳港园B区北门对面;S.T电竞网咖,地址:大同市平城区向阳街阳光绿岛6号楼9号。 |

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:

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 "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 | 2021-09 | 2021-10 | 2021-11 | 2021-12 | 2022-01 | 2022-02 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 单价(元/平方米) | 7,976 | 7,800 | 7,265 | 7,742 | 7,727 | 7,652 |

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: 867,172 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年03月01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02日起至2023年03月01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。

本次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 |



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022030200392082号)

大同市平城区人民法院：

贵院在执行 高进斌(申请执行人)与 黄永斌,黄燕春,赵学文(被执行人)(2022)晋0213执恢42号(借款合同纠纷)一案中,于2022年03月02日委托我平台对 黄燕春(所有权人)名下/所有的 城区柳泉街北侧御师园2幢3单元3层302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 | 城区柳泉街北侧御师园2幢3单元3层302号 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 山西省大同市平城区城区柳泉街北侧御师园2幢3单元3层302号 |
| 所在小区 | 城区柳泉街北侧御师园2幢3单元3层302号 |
| 建筑面积 | 113.57平方米 |
| 户型 | 2室0厅0卫 |
| 朝向 | 南向 |
| 所在楼层 | 3 |
| 总楼层 | 28 |
| 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: 113.57 m²
单位面积价格: 7598.00 元/m²
财产参考总价: 862905.00 元
结果有效期: 至2023年03月02日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年03月02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

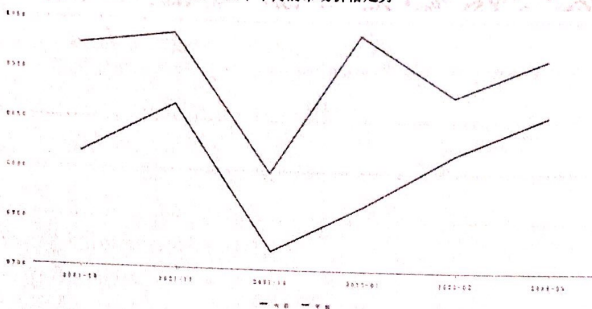


扫描全能王 创建

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

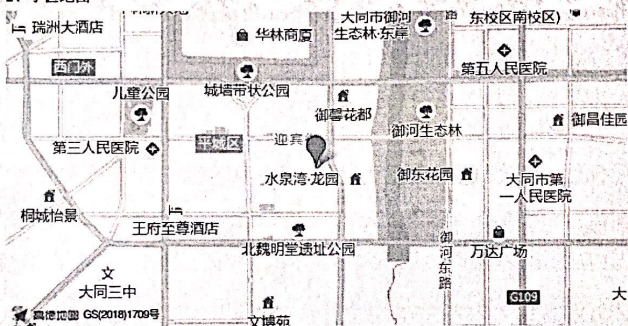
| | |
|------|--|
| 学校 | 大同一中北校; 柳泉南街2号; 大同市第二高级职业中学校; 柳泉街2号; 大同一中高中部; 向阳街179; 平城区第十八小学校; 御河西路; 大同大学附属小学; 滨河路西50米; |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 晋商银行24小时自助银行(御滨园社区支行); 国际丽都(御河西路东); 晋商银行(大同御滨园社区支行); 东街街道御河西路御滨花园2号; 大同银行(御滨园支行); 东街街道御河西路御滨花园2号; 大同银行24小时自助银行(御滨园支行); []; 晋城银行24小时自助银行(大同分行); []; |
| 幼儿园 | 满满蓝双语幼儿园; 御河西路国际丽都; 阳光岛幼儿园; 御河西路御滨花园; 小脚丫幼儿园(友谊街); 南关友谊南街33号; 金色摇篮潜能开发幼儿园大同分园; 友谊街附近; 清华少儿英语红黄蓝双语幼儿园; 友谊街16附近; |
| 公交车站 | 民航街(公交站); 11路右环; 11路左环; 16路; 2路; 32路; 凯德世家(公交站); 17路; 2路; 31路; 64路; 迎宾桥西(公交站); 31路; 42路; 64路; 御河西路迎宾街口(公交站); 11路右环; 11路左环; 16路; 17路; 32路; 42路; 夜间快速公交; 十八校岗(御河西路迎宾街口)(公交站); (停运)桑干河湿地公园旅游定制专线; |
| 药店 | 珍草大药房; 城区东街街道御河西路国际丽都旁; 魏都大道门面锦祥小区1号思迈乐大药房(日康店); 民航街45号; 思迈乐大药房(御河西路店); 御河西路东侧水泉湾龙园A区1至2层; 乐济善医药; 御河西路与迎宾街交叉口西约120米; 同仁医药连锁; []; |
| 公园 | 北魏明堂遗址公园; 友谊南街与南环交叉口东北角; |
| 超市 | 御师园便利店; 柳泉街大同一中御师园小区; 柳泉便利店; 柳泉里民航街; 烟酒特产超市; 御河西路国际丽都西侧约40米; |



| | |
|----|---|
| | 文生超市(御河西路店): 御河西路水泉湾龙园西北门5号楼5号楼后面; 美家福便利店: 御滨花园3号楼; |
| 健身 | 尖叫健身工作室: 大同市平城区御河西路与迎宾街交叉口凯旋城写字楼6层; 大同市城区甄普拉提健身馆: 迎宾街凯旋城8楼8010; 瘦TIME女子极速减脂会所: 水泉湾龙园西门2210地下一层; 世家会: 迎宾街凯德世家小区南门; 尼斯游泳健身(水泉湾龙园店): 御河西路与柳航里交叉口东北约180米; |
| 医院 | 南关社区卫生服务中心: 友谊街光照苑东北侧约40米; 南关水泉湾龙园社区卫生服务站: 滨河路春华园; 正大医院: 御河西路4号; 大同安定医院: 南三环民航街; 大同市南关柳航里社区卫生服务站: 御河西路柳泉南街; |
| 商场 | 星茂汇VovoPark: 永泰街道永泰南路3333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。



扫描全能王 创建

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。

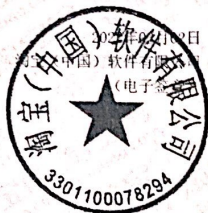
4. 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律明确规定以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

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号阿里巴巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: bb78f2023245470ea7baa1cd188aaabe

大同市平城区人民法院:

贵院在执行高进斌(申请执行人)与黄永斌等(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2022年03月02日委托我平台对黄燕春(所有权人)名下/所有的城区柳泉街北侧御师园2幢3单元3层302号(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: 113.57平方米

单位面积价格: 6,515元/㎡

参考财产价格: 739,909元



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03月02日的参考价值为739,909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 | 4009195588 |



2022年03月02日

