

京东

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022071200166 号

大同市中级人民法院:

贵院在执行(2022)晋02执恢62号,申请执行人大同开发区阳光小额贷款股份有限公司与被执行人武晓红借款合同纠纷一案中,于2022年07月12日委托我平台对武晓红名下/所有的山西省大同市平城区御河西路东侧御锦源南区1号楼1单元5层501房产证号:0010885进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 143 平方米

标的物单价: 10,349 元/平方米

标的物总价: 1,479,904 元



扫描全能王 创建

一、财产基本情况

标的物名称	山西省大同市平城区御河西路东侧御锦源南区1号楼1单元5层501 房产证号: 0010885
城市名称	大同市
行政区名称	平城区
小区名称	御锦源南区
房屋坐落	山西省大同市平城区御锦源南区
房屋面积	143 平方米
所在楼层	5
总楼层	20
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	501室0厅0卫
产权证号	0010885
规划用途	10住宅

注: 以上信息来自询价方录入。



二、询价时点

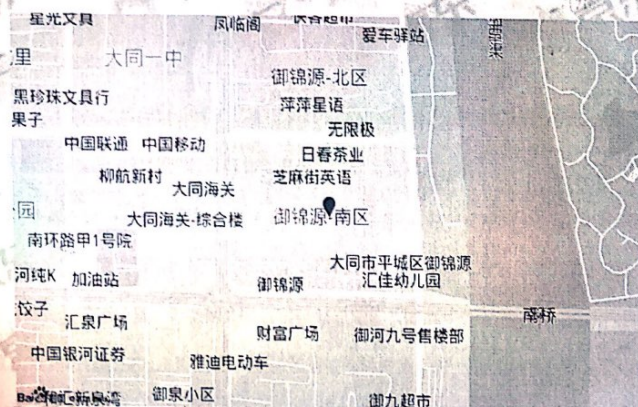
本次网络询价时间为：2022年07月12日

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)
御锦源南区	普通住宅	2011年	10,058
御锦源	普通住宅	2015年	9,361
御锦园	普通住宅	2015年	9,228
站东北官方	普通住宅	2001年	3,819
御锦源北区	普通住宅	未知	10,413

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	御锦源小区,地址:16路;35路;201路;大同一中,地址:2路;11路右环;11路左环;16路;32路;35路;201路。
教育	芝麻街英语(御锦源校区),地址:山西省大同市平城区向阳街御锦源南区3楼;德轩雅艺术教育机构,地址:大同市平城区向阳街御锦源-南区。
医疗	金域口腔,地址:大同市平城区向阳街御锦源-北区;达明眼科门诊,地址:大同市平城区御河西路水泉湾·龙园。
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;华涛超市(御锦源店),地址:大同市平城区御锦园南2-07号。
生活	美国UCC国际洗衣(向阳街店),地址:大同市平城区南三环御锦源二期社区服务中心;沐柠高端宠物生活馆,地址:山西省大同市平城区向阳街47号。
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;麦秀时尚KTV,地址:山西省大同市平城区伦敦街铂蓝郡34号楼3层。

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： $P_i = P^* \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的物价格， a -标的物年纯收益， r -标的物报酬率， g -收益年递增长率， 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	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06
单价(元/平方米)	10,665	10,243	10,412	10,486	10,116	10,363

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: 1,479,904 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年07月11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07月12日起至2023年07月11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07月12日



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022071200472160号)

大同市中级人民法院:

贵院在执行 大同开发区阳光小额贷款股份有限公司(申请执行人)与 武晓红(被执行人)(2022)晋02执恢62号(借款合同纠纷)一案中,于2022年07月12日委托我平台对 武晓红(所有权人)名下/所有的 山西省大同市平城区御河西路东侧御锦源南区1号楼1单元5层501 房产证号:0010885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	山西省大同市平城区御河西路东侧御锦源南区1号楼1单元5层501 房产证号:0010885
房屋类型	住宅用房
房产坐落	山西省大同市平城区御锦源南区
所在小区	御锦源南区
建筑面积	143.00平方米
户型	501室0厅0卫
朝向	南北
所在楼层	5
总楼层	20
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: 143.00 m²
单位面积价格: 9975.00 元/m²
财产参考总价: 1426425.00 元
结果有效期: 至2023年07月12日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月12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

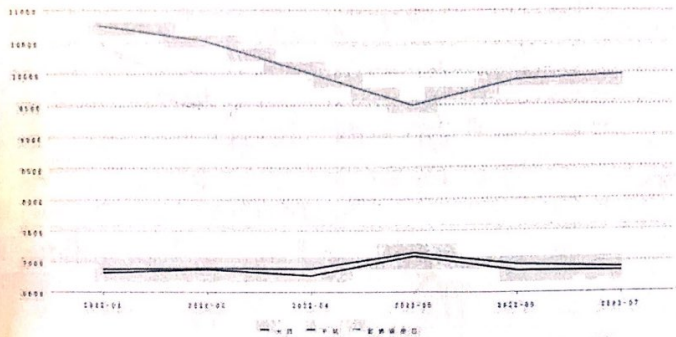


扫描全能王 创建

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) 房产周边配套情况

1. 周边配套详情

学校	大同一中高中部：向阳街179； 大同九中：向阳东街柳航里小区外围； 大同大学附属小学：滨河路西50米； 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；
地铁站	无
银行	大同农村商业银行(御锦源分理处)：御河西路水泉湾龙园外围； 中国邮政储蓄银行(御锦源营业所)：御河西路御锦源一期南门7栋； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(御锦源营业所)：御河西路御锦源一期南门商辅7栋； 中国工商银行(御锦源支行)：向阳东街御锦源小区13号楼2号商辅一、二层； 中国工商银行24小时自助银行(御锦源支行)：向阳东街御锦源小区13号楼2号商辅一、二层；
幼儿园	大思维幼儿园：向阳街与御河西路交叉路口往东约220米； 悦宝园(向阳街)：东街街道滨河路锦园9号楼外围商辅9号(新一中十字路口向东500米)； 汇佳幼儿园(御锦源分园)：东街街道御河西路御锦源二期； 特蕾新七彩童谣龙园幼儿园：水泉湾龙园东门； 北京红缨连锁园Yojo旗舰店：御河西路财富官邸；
公交车站	御锦源小区(公交站)：16路;201路;35路； 大同一中(御河西路)(公交站)：2路;夜间快速公交； 大同一中(向阳街)(公交站)：2路； 大同一中(公交站)：11路右环;11路左环;16路;201路;32路;35路； 南环路御河西路口(公交站)：11路左环;14路;27路;32路;61路;62路;62路(17:00-18:20);63路;快速公交604线；
药店	万民药房(御锦源店)：御锦源北区7栋5号商辅； 北京同仁堂(大同连锁药店)：城区东街街道御河西路御锦源(北区)； 左安堂大药房：向阳街大同一中东南侧约70米； 天地人和大药房：向阳里街柳航新村140号商辅； 康尔福大药房(水泉湾·龙园西北)：南三环水泉湾龙园(南门)附近；
公园	北魏明堂遗址公园：友谊南街与南环交叉口东北角；

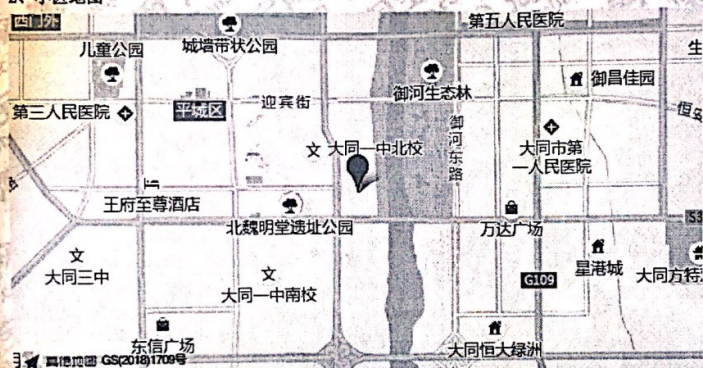


扫描全能王 创建

超市	东府烟酒行：御锦源南区北门东60米； 佳益便利店：向阳街御锦源-南区； 华涛超市（御锦源店）：向阳街御锦源2号楼底商； 华兴生活超市：御河西路御锦源13号楼下； 华兴生活超市Y00Z电子烟体验店：御河西路御锦源北区华兴生活超市；
健身	御锦阳光国际游泳健身俱乐部：新旺街道御河西路83号（御锦源南区地下2层）； Foryou精品私教健身：御锦源2354号； 御锦阳光国际健身会所：向阳街御锦园二期； H. one瑜伽普拉提御锦源店：御河西路东侧御锦源北区12号楼3层商业； 尼斯国际游泳健身会所：御河西路水泉湾龙园小区西门；
医院	大同祥生医院：御锦源汇佳幼儿园东门北400米； 大同安定医院：南三环民航街； 御河九号社区卫生服务站：滨河路御河九号； 南关水泉湾龙园社区卫生服务站：滨河路春华园； 向阳里社区卫生服务中心：柳泉南街柳港园；
商场	财富广场：南环路与御河西路东南处（南环路230附近）；

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。



扫描全能王 创建

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

客服热线：400-822-2870



扫描全能王 创建

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：265cae1fcbd4e7082fa868893c04b69

大同市中级人民法院：

贵院在执行大同开发区阳光小额贷款股份有限公司（申请执行人）与武晓红（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年07月12日委托我平台对武晓红（所有权人）名下/所有的山西省大同市平城区御河西路东侧御锦源南区1号楼1单元5层501 房产证号：0010885（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：143平方米

单位面积价格：8,601元/M²

参考财产价格：1,229,943元



一、财产基本情况

财产名称	山西省大同市平城区御河西路东御锦源南区1号楼1单元5层501 房产证号: 0010885 (房产)	面积	143M ²
坐落	山西省大同市平城区御锦源南区	户型	501室0厅0卫
所在小区	御锦源南区	建筑朝向	南北
所在楼层	5层	规划用途	10住宅
全部楼层	20层		

二、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月12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27个最新案例进行估价, 情况如下

最高单价	12,500.00元/M ²	最低单价	8,250.00元/M ²	平均单价	10,155.40元/M ²
------	---------------------------	------	--------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	御锦源	开发商	大同市博兴房地产有限责任公司
小区均价	9,583元/M ²	占地面积	252,000M ² [约378亩]
环比上月	4.22%	建筑面积	508,500M ²
建成年份	2012年	绿化率	45.0%
包含用途	住宅(5800套)	容积率	2.99
建筑类型	小高层 高层	周围交通	32路, 36路
物业公司	中粮凯业物业公司		

(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 AVM), 以及所掌握的区域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 $P = SP_C \cdot ADJ_C$ 。其中, P 代表估价对象的市场价值, SP_C 代表可比实例的山售价格, 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。自动估价服务中, 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 $P = \sum \beta_i \cdot X_i + C$, 其中 X_i 是影响房价的特征变量, β_i 是特征回归系数, 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准,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07月12日的参考价值为1,229,943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07月12日

