

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022092300521530号)

哈尔滨市道外区人民法院:

贵院在执行 哈尔滨农村商业银行股份有限公司道外支行(申请执行人)与 郝歌明,沈晓东(被执行人)(2022)黑0104执15685号(借款合同纠纷)一案中,于2022年09月23日委托我平台对 沈晓东(所有权人)名下/所有的 黑龙江省哈尔滨市道里区群力第四大道1479号B3栋C单元15层7号公寓进行网络询价。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	黑龙江省哈尔滨市道里区群力第四大道1479号B3栋C单元15层7号公寓
房屋类型	住宅用房
房产坐落	黑龙江省哈尔滨市道里区群力第四大道1479号B3栋C单元15层7号公寓
所在小区	群力第四大道1479号B3栋C单元15层7号公寓
建筑面积	132.88平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	西北
所在楼层	15
总楼层	28
建成年代	
规划用途	112高档公寓

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: 132.88 m²
单位面积价格: 12259.00 元/m²
财产参考总价: 1628976.00 元
结果有效期: 至2023年09月23日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月23日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

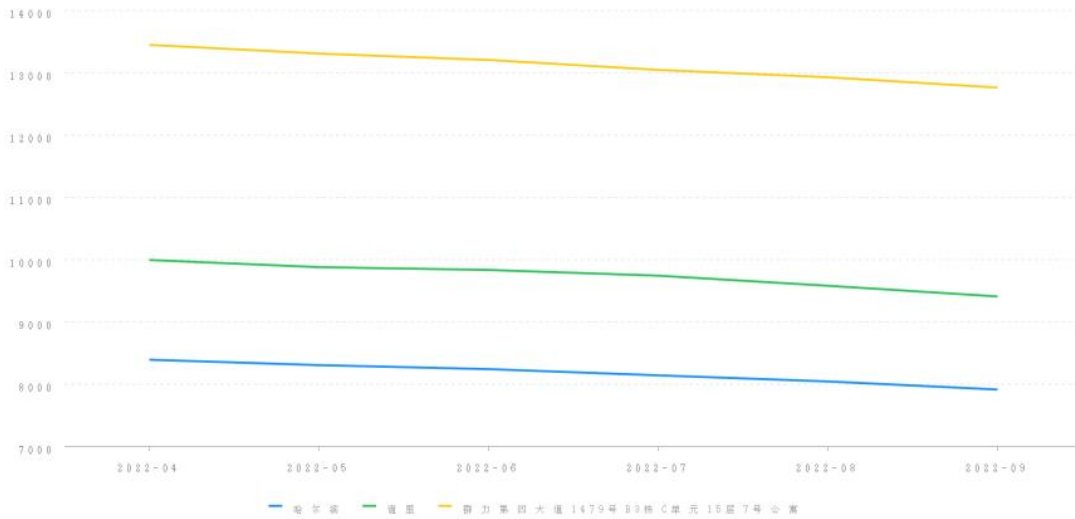
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	群力经纬中学校：群力第二大道599号； 群力实验小学校：群力街道群力第二大道300号；
地铁站	体育公园(地铁站)：(在建)3号线二期西北半环;3号线；
银行	招商银行24小时自助银行(群力支行)：群力大道1176号远大购物中心群力店F1； 中国银行(群力远大支行)：群力第四大道1555号； 中国银行24小时自助银行(群力远大支行)：群力大道1176号远大购物中心群力店F1； 招商银行(群力支行)：群力大道1176号远大购物中心群力店F1； 哈尔滨银行24小时自助银行(远大支行)：群力大道1176号远大购物中心群力店F1；
幼儿园	冰城童年幼儿园：群力第五大道与兴江路交叉口东北160米； 哈尔滨市尚志幼儿园(群力园区公立幼儿园)：群力第五大道1690号； 小哈佛观江国际幼稚园：群力街道群力观江国际小区30号楼； 哈尔滨道里区希望树幼儿园：群力第一大道与兴江路交叉口东260米； 睿诣翎幼儿园：群力第一大道1433号；
公交车站	群力远大站(公交站)：机场巴士4号线； 远大群力购物中心(公交站)：12路;131路;133路;209路;209路区间;237路;25路;376路;93路;97路;S12路;S2路/商务公交2路;旅游巴士1号线;旅游巴士2号线； 景江西路(群力第四大道)(公交站)：63路； 景江西路与第四大道口(公交站)：117路;237路； 景江西路(群力第四大道口)(公交站)：209路;209路区间;220路;376路;93路；
药店	海晖医药连锁(远大店)：群力大道1461号B3栋1层20号； 和睦堂(远大购物中心群力店)：群力大道1176号远大购物中心群力店F1； 人民同泰药店(民安分店)：群力第四大道1341号远大购物中心1层底商； 新佳丰大药房(远大店)：群力大道1176号远大购物中心群力店F1； 北京同仁堂(远大购物中心店)：群力大道与景江西路交叉口西南180米；
公园	金河公园：景江东路与群力第一大道交叉口； 体育公园：城乡路街道群力新区丽江路群力大道交叉口；
	九十九天便利店：群力第四大道与兴江路交叉口东320米；

超市	融惠微利便利店：群力第四大道群力财富中心； 中央红小月亮(远大加盟店)：群力大道远大购物广场A1区1层20号； EVERYTIME便利店：群力第四大道与景江西路交叉口西180米； 每时便利店(群力远大店)：群力街道群力第四大道1335号群力远大侧门；
健身	维密普拉提·瑜伽瘦身工作室：群力远大商务公寓C座703； 钛镀健身工作室(远大购物中心店)：群力远大步行街B1-16； 龙门职业拳击健身(远大购物中心店)：群力远大步行街c3-3-3； 乐瘦健身私教工作室(财富MOHO C座店)：群力第四大道与兴江路交叉口东150米财富MOHOC座16层1615室； 原速健身：景江西路1558号6层；
医院	无
商场	远大购物广场B3栋：群力第四大道与景江西路交叉口西280米； 远大购物中心(群力店)：群力大道1176号； 远大购物中心C3栋：群力第四大道远大购物中心(群力店)(东南角)； 金中环广场：群力第四大道与景江东路交叉口东60米； 金中环商业广场：群力第五大道与景江东路交汇处；

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

2022年09月23日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022092300261 号

哈尔滨市道外区人民法院：

贵院在执行（2022）黑0104执15685号,申请执行人哈尔滨农村商业银行股份有限公司道外支行与被执行人郝歌明,沈晓东借款合同纠纷一案中，于2022年09月23日委托我平台对 沈晓东名下/所有的 黑龙江省哈尔滨市道里区群力第四大道1479号B3栋C单元15层7号公寓进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：132.88 平方米

标的物单价：17,489 元/平方米

标的物总价：2,323,901 元

一、财产基本情况

标的物名称	黑龙江省哈尔滨市道里区群力第四大道1479号B3栋C单元15层7号公寓
城市名称	哈尔滨市
行政区名称	道里区
小区名称	群力第四大道1479号B3栋C单元15层7号公寓
房屋坐落	黑龙江省哈尔滨市道里区群力第四大道1479号B3栋C单元15层7号公寓
房屋面积	132.88 平方米
所在楼层	15
总楼层	28
朝向	西北
是否有电梯	是
户型	2室1厅1卫
产权证号	1401084196
规划用途	112高档公寓

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09月23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)
恒盛豪庭	普通住宅	2011年	15,948
群力远大商务公寓	普通住宅	2010年	10,406
江城国际	普通住宅	2016年	13,967
群力观江国际	普通住宅	未知	19,057
溪岸艺墅	普通住宅	2017年	18,191

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	体育公园,地址:地铁3号线;体育公园,地址:地铁3号线二期西北半环;丁香公园,地址:地铁3号线二期西北半环;群力第五大道,地址:地铁3号线。
教育	佳翼国际少儿美术教育(群力校区),地址:黑龙江省哈尔滨市道里区群力大道1176号远大购物中心F1。
医疗	迪塔口腔(群力店),地址:黑龙江省哈尔滨市道里区群力大道1176号远大购物中心F1。
购物	远大购物中心(群力店),地址:黑龙江省哈尔滨市道里区群力大道1176号;王府井购物中心(哈尔滨店),地址:哈尔滨市道里区景江东路899号。
生活	李志杨的宠物店,地址:黑龙江省哈尔滨市道里区兴江路45号。
娱乐	唐会KTV(群力店),地址:黑龙江省哈尔滨市道里区群力第五大道1555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》，通行的房地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	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08
单价(元/平方米)	16,565	16,523	16,730	17,479	17,484	17,592

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: 2,323,901 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年09月22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09月23日起至2023年09月22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

(盖章)

2022年09月23日