

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022082300500135号)

银川市兴庆区人民法院:

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司银川东城支行(申请执行人)与 喇海成(被执行人)(2022)宁0104执6010号(借款合同纠纷)一案中,于2022年08月23日委托我平台对 喇海成(所有权人)名下所有的 银川市兴庆区丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室房产进行网络询价。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	银川市兴庆区丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室房产
房屋类型	住宅用房
房产坐落	宁夏回族自治区银川市兴庆区丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室房产
所在小区	丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室房产
建筑面积	93.79平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	东西
所在楼层	3
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: 93.79 m²
单位面积价格: 3662.00 元/m²
房产参考总价: 331039.00 元
结果有效期: 至2023年08月23日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月23日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

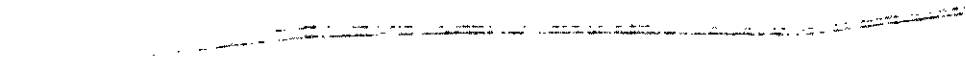
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交日期	成交面积	成交总价	成交单价	成交套数	成交户型	成交楼层
87.82		4846		2	南北	5/6
88.0		5898		2	南北	5/6
86.2		5940		2	南北	5/6
88.72		4994		2	南北	5/6
91.0		4726		2	南北	5/6
91.0		4726		2	南北	5/6

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	银川市第二中学(满春分校): 银佐路9号; 满春中学: 银佐路满春家园附近; 银川市第二十一中学: 银佐路9号; 银川市兴庆区第二十三小学(景福分校): 在水一方C区北200米; 兴庆区第二十六小学: 满春乡满春小学院内平房;
地铁站	无
银行	中国工商银行24小时自助银行(上海东路储蓄所): 满春家园北门西120米; 中国工商银行(银川上海东路储蓄所): 丽景北街与上海东路交汇处满春家园一组团18号综合楼1-4号营业房; 黄河农村商业银行ATM(丽景支行): 丽景北街332号; 黄河农村商业银行(丽景支行): 广实巷与春华巷交叉口东280米; 宁夏银行(北京路支行): 北京路与丽景街交叉口在水一方D区8号楼鑫鑫大厦1层;
幼儿园	小天鹅艺术幼儿园(阳光丽景A区西北): 熙春巷55b-10号附近; 小天鹅幼儿看护乐园: 阳光丽景a区49号; 梓苑幼儿园: 上海东路971号; 都市阳光-兴庆区第八幼儿园: 杞福巷都市阳光; 银川市第二幼儿园(分园): 丽景北街;
公交车站	满春家园(公交站): 28路;8路; 兴庆区公安分局(公交站): 18路;516路;523路; 银川二中满春分校(公交站): 516路;523路;

药店

公司

越南

健身

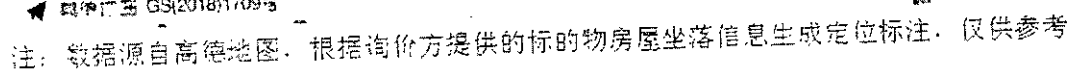
医院

商场

无

2、小区地图

曹胡苑小区



(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08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：jdbdhouse2022082300118 号

银川市兴庆区人民法院：

贵院在执行(2022)宁0104执6010号,申请执行人中国工商银行股份有限公司银川东城支行与被执行人喇海成借款合同纠纷一案中，于2022年08月23日委托我平台对喇海成名下/所有的 银川市兴庆区丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室房产进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：93.79 平方米

标的物单价：5,112 元/平方米

标的物总价：479,436 元

一、财产基本情况

标的物名称	银川市兴庆区丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室房产
城市名称	银川市
行政区名称	兴庆区
小区名称	丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室房产
房屋坐落	宁夏回族自治区银川市兴庆区丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室房产
房屋面积	93.79 平方米
所在楼层	3
总楼层	6
朝向	东西
是否有电梯	否
户型	2室2厅1卫
产权证号	2010018177
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

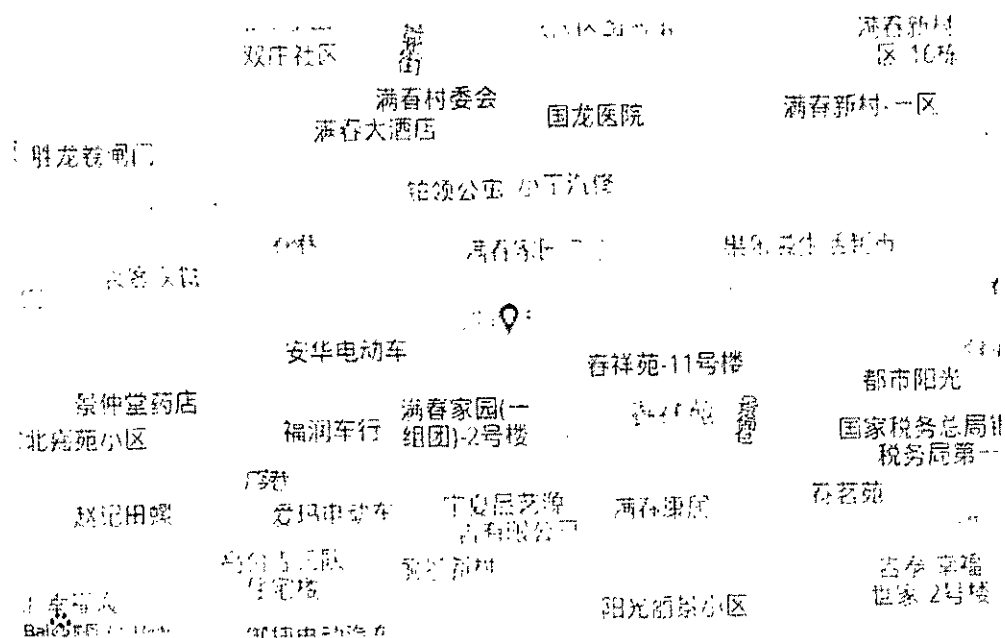
本次网络询价时间为：2022年08月23日

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)
满春家园	普通住宅	2005年	4,860
铂领公寓	普通住宅	未知	6,107
春晨苑	普通住宅	2009年	4,599
春景苑	普通住宅	未知	7,354
春祥苑	普通住宅	未知	5,005

询价对象所在位置:



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	满春家园,地址:8路;28路;兴庆区公安分局,地址:18路;516路;523路;上海路丽景街口,地址:18路;23路;315路;516路。
教育	启恒教育,地址:宁夏回族自治区银川市兴庆区上海东路熙春巷春熙苑4楼;艺晓艺术培训中心,地址:银川市兴庆区熙春巷满春家园。
医疗	星光诊所,地址:银川市兴庆区丽景北街满春家园;国龙医院,地址:宁夏回族自治区银川市兴庆区上海东路1063号。
购物	物美超市(清河北街店),地址:银川市兴庆区清和北街兴泰隆创享国际大厦1-3层。
生活	诗臻泊生活美容馆,地址:银川市兴庆区丽景北街满春家园;航仔仔孕婴生活游泳馆,地址:银川市兴庆区上海东路满春家园。
娱乐	音尚量贩KTV,地址:宁夏回族自治区银川市兴庆区北京东路在水一方D区36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： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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， 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	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07
单价(元/平方米)	4,626	4,797	5,044	5,114	5,027	5,139

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：479,436 元

本次网络询价结果有效期至：2023年08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08月23日起至2023年08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08月23日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：b79e5da14eb94d17b59fffbf9f529911

银川市兴庆区人民法院：

贵院在执行中国工商银行股份有限公司银川东城支行（申请执行人）与喇海成（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年08月23日委托我平台对喇海成（所有权人）名下所有的银川市兴庆区丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室房产（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：93.79平方米

单位面积价格：4,941元/M²

参考财产价格：463,416元

一、财产基本情况

房产名称	房屋坐落地址	面积	用途
三套	房屋结构	户型	备注
所在小区	房屋朝向	建筑朝向	备注
所在楼层	房屋用途	规划用途	备注
全部楼层	房屋状况		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年03月23日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

最高单价	最低单价	平均单价
2. 价目表（见附表）		
小区名称	开发商	销售日期
小区均价	占地面积	
环比上月	建筑面积	
建成年份	绿化率	
包含用途	容积率	
建筑类型	周围交通	
物业公司		

[illegible]

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，以本次网络询价方法中的适当性估价分析为基础，此次网络询价采用市场比较法、成本逼近法和收益法，并综合评估结果，并各方法估价结果再综合对比分析，通过分析测算各种方法测算结果的可靠性程度，最终确定估价结果。

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，按照有关法律和标准，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08月22日的参考价值为463,416元，有效时间12个月。

五、声明

本行不通过平台接报过、司法解等规定进行，确保公平公正，本行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
融e购网 融e购网 融e购网	北京市东城区东大街55号	95558



2022年08月23日

银川市不动产登记信息查询单

查询编号: 1536556959372025858

查档情况	查询人姓名	兴庆区人民法院耿明明		联系电话				
	证件名称	身份证		证件号码				
产权情况	产权人	糜海成		证件号码	642221198809124092			
	产权证号	2010018177						
	房屋坐落	兴庆区丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室						
	共有情况							
房屋状况								
房号	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m²)	房屋用途	竣工年代	取得价格 (万元)	附记
3102782	混合结构	6	3	93.79	住宅	2006-01-01	46	
土地状况								
使用权类型	分摊面积 (m²)		地类(用途)		土地性质	终止日期		
国有建设用地使用权/房屋所有权			城镇住宅用地		划拨			
共有人信息	共有人姓名		共有人份额		共有证号			
不动产限制信息								
是否有产权	是否有预告		是否有抵押		是否有查封	是否有异议	是否有冻结	
是	否		是		是	否	否	

备注:

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考

调阅人 苏四红



查封登记信息

业务号	被限制人	被限制不动产权证	限制期限	限制文号	限制文件	限制机关
201001012501	喻海成	2010018177	2021年08月01日起 2022年06月30日止	(2021)宁0104执1001号	2021年08月01日查封裁定	银川市法院
201002203501	喻海成	2010018177	2021年03月22日起 2021年03月21日止	(2021)宁0104执1101号	2021年03月22日查封裁定	永宁县法院
20210901501001	喻海成	2010018177	2021年09月15日起 2024年09月14日止	(2021)宁0104执1102号	2021年09月15日查封裁定	永宁县法院
20220112001701	喻海成	2010018177	2022年01月12日起 2025年01月11日止	(2022)宁0104执1103号	2022年01月12日查封裁定	永宁县法院

抵押登记信息

业务号	抵押人	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额	抵押期限	被抵押不动产权证号
2021100612010101	喻海成	中国工商银行股份有限公司银川东城支行	201016593	30.0	2021年06月17日起 2035年06月16日止	2010018177

银 房他证兴庆区 字第01016593 号

房屋他项权利人	中国工商银行股份有限公司银川东城支行
房屋所有人	喇海成
房屋所有权证号	2010018172
房屋坐落	兴庆区丽景街满春家园二期二组团4号商住楼1单元301室
他项权利种类	抵押
债权数额	叁拾万圆整
登记时间	2010年6月7日

附记



房权证 兴庆区 字第 2010018177 号

房屋所有权人 马海成

共有情况 单独所有

房屋坐落 兴庆区红山嘴街道办事处 组24号(原) 1单元801室

登记时间 2010年06月12日

房屋性质 商品房

规划用途 住宅

总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
房 6	93.79	78.55	

房屋状况 以下空白

土地	土地使用权取得方式	土地使用年限
地 况		

附 记



填发单位 兴庆区房产局

宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院

执行裁定书

(2022)宁0104执6010号之一

申请执行人：中国工商银行股份有限公司银川东城支行，住宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街38号。

法定代表人：李虎，该支行行长。

被执行人：喇海成，男，1988年9月12日出生，汉族，住宁夏回族自治区银川市兴庆区丽景街满春家园二组团4号商住楼1单元301室，身份证号码642221198809124092。

申请执行人中国工商银行股份有限公司银川东城支行与被执行人喇海成金融借款合同纠纷一案，本院作出的(2022)宁0104民初1563号民事调解书已经发生法律效力。确定被执行人喇海成偿还申请执行人中国工商银行股份有限公司银川东城支行逾期借款本金220287.08元、利息8975.62元（暂计算至2021年4月22日）；支付律师费2000元；承担案件受理费2369元。缴纳执行费3404元。

附：相关法律规定

《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

第一条 在执行程序中，被执行人的财产被查封、扣押、冻结后，人民法院应当及时进行拍卖、变卖或者采取其他执行措施。

第二条 人民法院对查封、扣押、冻结的财产进行变价处理时，应当首先采取拍卖的方式，但法律、司法解释另有规定的除外。