

包头市青山区人民法院：
贵院在执行(2021)内0204执恢519号,申请被执行人魏铭辉与被执行人鄂尔苏斯市
神运煤炭有限公司,王保清,梁利甲,张宇,陈文福,苏飞,张鹏,梁楠,白甲借款合同纠纷一案
中,于2022年01月04日委托我平台对 张宇名下所有的 内蒙古鄂尔苏斯市伊
金旗洛旗阿镇新可汗路北兴泰里园3号楼112进行网络询价。经巴地网络询价,具
体情况如下：
房屋面积：244.4平方米
标的物单价：6,604元/平方米
标的物总价：1,614,080元

网询号：jdbdhouse202201040055号

京东大数据询价平台

网络询价报告

一、财产基本情况

标的物名称	内蒙古自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗阿镇新可汗路北兴泰皇园3号楼112
城市名称	鄂尔多斯市
行政区划名称	伊金霍洛旗
小区名称	伊金霍洛旗阿镇新可汗路北兴泰皇园3号楼112
房屋坐落	内蒙古自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗伊金霍洛旗阿镇新可汗路北兴泰皇园3号楼112
房屋面积	244.4平方米
所在楼层	11-12
总楼层	12
朝向	南北通透
是否可出租	是
户型	2室2厅2卫
产权证号	131021101771
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价地点

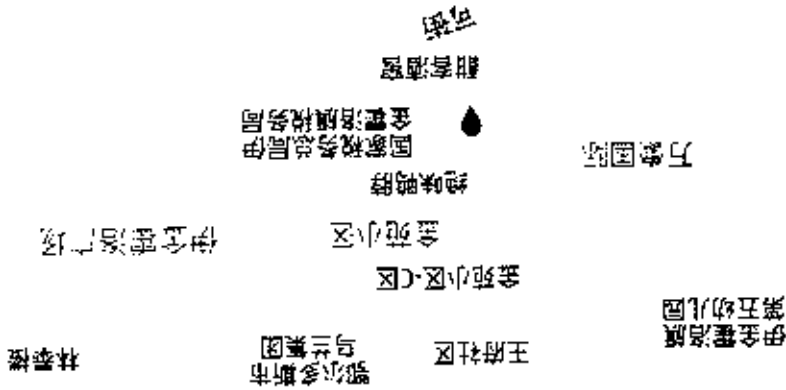
本次网络询价时间为：2022年01月04日

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)
兴泰里园	普通住宅	2009年	6,290
金苑小区	普通住宅	2012年	6,016
万泰国际	普通住宅	2011年	5,477
信心苑	普通住宅	2010年	5,248
绿苑小区	普通住宅	2010年	7,113

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边配套设施：

交通	兴泰里园,地址:伊旗2路;伊旗8路;兴泰新园,地址:伊旗2路;伊旗第五幼儿园,地址:伊旗8路;梨维小区,地址:伊旗2路。
教育	北列侬艺术早教中心,地址:鄂尔多斯伊旗洛源区长泰路王府广场;伊旗精装教育体育局,地址:通格朗南路。
医疗	万祥中西医院中医部,地址:伊旗洛源区长泰路大祥对面;王奇源社区卫生服务站,地址:乌审旗伊旗洛源区长泰路伊旗精装教育体育局对面。
购物	老伊生酒厂(兴泰店),地址:鄂尔多斯伊旗洛源区长泰路伊旗精装教育体育局。
住宿	福康医疗美容,地址:鄂尔多斯伊旗洛源区长泰路兴泰里园东新街30米;包尔汗酒店(兴泰店),地址:鄂尔多斯伊旗洛源区长泰路伊旗精装教育体育局。
商业	大木桶足浴,地址:鄂尔多斯伊旗洛源区长泰路兴泰里园;同一首歌KTV,地址:乌审旗伊旗洛源区长泰路伊旗精装教育体育局兴泰里园。

注：参照样本数据源包括：房地产行业数据库、网络爬虫、公开数据匹配近标的信息等；参照样本为计算部分数据，相关数据来自公开及企业内部系统

进行参照。以上参照样本为计算数据中的部分数据，相关数据来自公开及企业内部系统

于数据，仅供参考。位置及周边配套设施数据为网络数据，仅供参考。

(二)、计算方式

本标的进行评估计算时，参考了该位置周边的房产价格情况进行评估计算，回

因数据未能覆盖该位置在时间的价格波动情况进行综合分析计算。

本次询价标的采用了决策树、SVM、神经网络回归、神经网络回归、神经网络回归

等多种机器学习模型进行对比分析。参照《神经网络在数据挖掘》进行应用

在应用机器学习模型进行对比分析。参照《神经网络在数据挖掘》进行应用

在应用机器学习模型进行对比分析。参照《神经网络在数据挖掘》进行应用

一、评估方法。

比较法选择一定数量的可比实例，将它们与待评估对象进行比较，按照其中的

异对可比物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： $P_i = P^* \cdot A^* \cdot B^* \cdot C^* \cdot D^*$ ； $P = \sum (P_i^* \cdot \text{权重系数})$ ，式中：P-待估标的物估算价格，P_i-待估

标的物基准价格，P^{*}-可比参照物价格，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，利用折现率或资本化率、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-标的物折现率，g-收益年

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

决策树来求取等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算法。

SVM 模型，支持向量机 (Support Vector Machine，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机器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是一个，SVM 训

练算法创建一个复杂的判决分配给两个类别之一的模型，使其成为非线性二元线性分

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，一种现象或特征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

出的类别的多数而决定。这个方法是由荷兰统计学家 Breiman 的

"Bootstrapping Ho 的"random subspace method"以随机决策

11/11

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预测。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, 调整面也可以用于分类。

(三)、价格趋势

月份	2021-07	2021-08	2021-09	2021-10	2021-11	2021-12
单价(元/平方米)	6,730	6,197	6,252	6,554	6,482	6,532

注: 通过已有数据进行趋势整合计算, 结果仅供参考。

四、报价结果及结果有效期

本次网络询价结果为: 1,614,080 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年01月03日

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法解释进行, 确保公平公正。本平台对参与数据的合法性、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市场情况未有较大改变时有效期为

一年 (自 2022年01月04日起至2023年01月03日止), 若房地产市场有较大波动

或超过一年或房地产市场情况发生较大变化, 需重新进行询价。

本询价结果为本平台最新询价结果, 指令以本大数据平台系统计算得出询价结

果, 仅供参考, 对本大数据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
客服电话	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济技术开发区科创十一街18号院京东大厦



江苏

参考财产价格：1,136,704元

单位面积价格：4,651元/M²

建筑面积：244.4平方米

价。现已完成网络询价，具体情况如下：

自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗阿镇新可汗路北兴泰里园3号楼112（财产名称）进行网络询

价。现已完成网络询价，具体情况如下：

贵院在执行贾德铎（申请执行人）与鄂尔多斯市神远煤炭有限公司等（被执行人）借款合

包头市青山区人民法院；

网询号：7b588582ba4c4938886a5a7c856f835bc3

中国工商银行融e购电商平台

网络询价报告

一、财产基本情况

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年01月04日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参照样本

1. 估价案例情况

本案例共引用了30个最接近的估价案例，情况如下：

最高单价	2,177,914.76元	最低单价	1,807,092.95元	平均单价	2,016,602.86元
------	---------------	------	---------------	------	---------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	兴泰·悦山	开发商	碧桂园·悦山房地产开发有限公司
小区均价	3,137.91元/㎡	占地面积	10,000㎡ (约105亩)
环比上月	+7.1%	建筑面积	
建成年份	2009年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	高层	周边配套	
物业公司			

(二) 计算方法
 房地产估价的应用方法包括比较法、标准价格法和多元回归法等。按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2008)，自动估价程序将参照样本对象及其所在地的房地产市场状况等条件，对估价方法中的适用性进行判断，选择适当的估价方法。
 自动估价方法根据我国房地产市场标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVX)，以可获得的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、多元回归法等，标准估价法：
 比较法是指选取足够数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理得到的估价对象成交价格的方法。比较法适用于同类型的房地产数量较多、经济发生变动且具有一定可比性的房地产，比较法主要用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： $P = SP_1 \cdot AD_1$ ，其中，P代表估价对象的市场价值，SP代表可比实例的出售价格，AD代表可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准估价法和多元回归分析。这两种方法均通过对使用类似房地产进行分组，将估价对象所属的区域相同房地产种类，自动估价法主要通过对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均为标准价格模型，标准价格为基本形式可以简化为： $P = \sum a_i \cdot X_i + C$ ，其中X为影响房价的特征变量，P为特征值的回归系数，C为模型的截距项。
 比较法中，估价对象所在的城市或区域的房屋同属性较强，因此采用了多元回归法进行估计，同时采用了基于土地用途回归模型的特征调整法，估价对象所在地区的房地产市场具有特殊性，需要输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估价法。

网络询价报告

(阿里拍卖网附2022010100372535号)

包头市青山区人民法院

贵院在执行 曹俊峰(申请执行人)与 鄂尔多斯市恒源煤炭有限公司、王晓吉、陈利军、张叶、陈永强、乔飞、张彦、张娜、白宇(被执行人)(2021)内0203执恢619号(借款合同纠纷)一案中，于2022年01月04日委托我平台对 张叶(所有权人)名下所有内 内蒙古自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗阿镇新可汗路北兴泰里园3号楼1112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	内蒙古自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗阿镇新可汗路北兴泰里园3号楼1112
房屋类型	住宅用房
房产坐落	内蒙古自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗伊金霍洛旗阿镇新可汗路北兴泰里园3号楼1112
所在小区	伊金霍洛旗阿镇新可汗路北兴泰里园3号楼1112
建筑面积	244.40平方米
户型	2室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	11-12
总楼层	12
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：244.40 m²
单位面积价格：7079.00 元/m²
财产参考价格：1730108.00 元
结果有效期：至2023年01月04日

三、询价时间

本次网络询价时间为：2022年01月04日

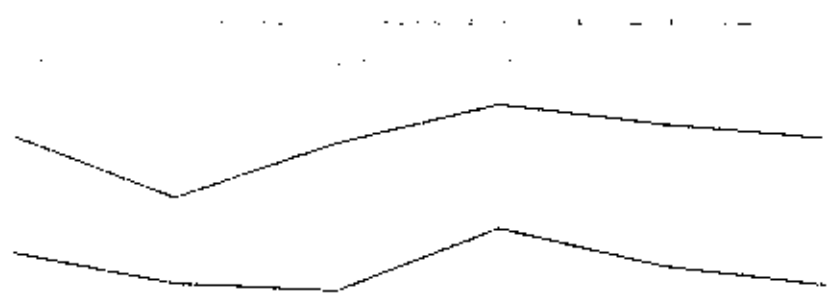
四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

2、询价对象所在小区市场成交案例

3、询价对象所在城市、行政区及小区内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**
蒙古族小学：阿勒腾席热镇；
伊金霍洛旗实验学校：公园路东150米；
- 地铁站**
无
- 银行**
中国信合ATM：达尔扈特路；
伊金霍洛旗旗区农村信用合作联社(金牛信用社)：鄂尔多斯市伊金霍洛旗蒙泰皇城酒店斜对面；
伊金霍洛金谷村镇银行(阿镇支行)：可汗街；
伊金霍洛金谷村镇银行(阿镇支行)：阿勒腾席热镇叮汗街兴泰里园南门；
中国建设银行24小时自助银行(绿苑佳)：乌兰集团办公楼；
- 幼儿园**
伊金霍洛旗第五幼儿园：兴业街；
- 公交车站**
兴泰里园(公交站)：伊旗8路；伊金霍洛旗2路；
伊旗第五幼儿园(公交站)：伊旗8路；
蒙维小区(公交站)：伊金霍洛旗2路；
飞府社区(公交站)：伊金霍洛旗2路；
伊旗人民政府(公交站)：D2路；康5路内环；康5路外环；
- 药店**
伊克昭大药房(达尔扈特路店)：达尔扈特路兴泰里园东侧；
亿泰药店(绿苑佳店)：伊金霍洛旗兴泰里园小区底商；
三和堂松寿堂药店：悦心苑小区7-22号；
保和堂药店(绿苑卷店)：绿苑卷悦心苑住宅小区东侧；
克昭大药房：绿苑巷与道泰朗南路交叉口西南约80米；
- 公园**
花海公园：公园路；
- 超市**
孟水岗批发店：达尔扈特路兴泰里园；
和合生活超市：晋特路兴泰里园东50米；
孝旺图综合超市：达尔扈特路；
蒙照农牧产品店：阿勒腾席热镇蒙品会所对面；
盟精乳业超市：地拔包西兴泰里园向西正东方向约90米；
- 健身**
全民健身馆：育才路附近；

任或义务。

4. 本报告数据处理服务由淘定（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，淘定（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。

3. 本报告由阿里拍卖网络估价系统自动生成，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、

2. 本报告估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。

1. 本报告询价结果完全依据询价方提供的标的物数据进行分析所得，且只分析和测算影响询价的主要因素，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。

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。

五、声明

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。

阿里拍卖前件系统，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，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二手房交易基础数据、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。

(三) 系统原理与算法说明

注：数据来源高德地图，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



2、小区地图

注：以上信息仅供参考，不作为法律依据。

阿里拍卖网络询价系统，由阿里拍卖网络询价系统提供技术支持。

六、网络询价平台的联系方式

联系人：王青林 联系电话：010-83693100

网址：www.dz11.com

电话：010-83693100

