

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022101700080 号

普格县人民法院:

贵院在执行(2022)川3428执189号,申请执行人 与被执行人阿凉耶宏罚金一案中,于2022年10月17日委托我平台对 阿凉耶宏名下/所有的 四川省凉山彝族自治州西昌市西昌市三岔口南路243号喜德县第二干休所C幢3单元6层1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: 106.13 平方米

标的物单价: 8,322 元/平方米

标的物总价: 883,161 元

一、财产基本情况

标的物名称	四川省凉山彝族自治州西昌市西昌市三岔口南路243号喜德县第二干休所C幢3单元6层1号
城市名称	凉山彝族自治州
行政区名称	西昌市
小区名称	西昌市三岔口南路243号喜德县第二干休所C幢3单元6层1号
房屋坐落	四川省凉山彝族自治州西昌市西昌市三岔口南路243号喜德县第二干休所C幢3单元6层1号
房屋面积	106.13 平方米
所在楼层	6,6
总楼层	6
朝向	西北
是否有电梯	否
户型	3室2厅1卫
产权证号	川（2017）西昌市不动产权第0001627号
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10月17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)
喜德干休所	普通住宅	2001年	8,579
金财大厦	普通住宅	2007年	9,039
建昌坊一中家园	普通住宅	2012年	7,605
碧海蓝天	普通住宅	2010年	10,796
公园2018	普通住宅	2012年	11,396

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	月海路,地址:2路内环;市武装部,地址:12路;14路;22路;105路;106路;306路;西昌12路;西昌158路。
教育	涵博教育,地址:四川省凉山彝族自治州西昌市建昌东路13号6楼。
医疗	昌福康诊所,地址:四川省凉山彝族自治州西昌市城中村尤家屯安置小区一中家园对面;凉山爱尔眼科医院,地址:凉山彝族自治州西昌市健康路东巷28号。
购物	红苹果超市,地址:四川省凉山彝族自治州西昌市月海路26号。
生活	木恩特宠物生活馆(健康路店),地址:四川省凉山彝族自治州西昌市健康路下段488号。
娱乐	顶派KTV,地址:凉山彝族自治州西昌市月海路一中家园斜对面尤家屯综合楼;欢乐阳光谷,地址:四川省凉山彝族自治州西昌市三岔口南路317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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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 "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	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08	2022-09
单价(元/平方米)	8,154	8,553	8,098	8,054	8,107	8,380

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: 883,161 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年10月16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10月17日起至2023年10月16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10月17日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022101700533885号)

普格县人民法院:

贵院在执行(申请执行人)与阿凉耶宏(被执行人)(2022)川3428执189号(罚金)一案中,于2022年10月17日委托我平台对阿凉耶宏(所有权人)名下/所有的四川省凉山彝族自治州西昌市西昌市三岔口南路243号喜德县第二干休所C幢3单元6层1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	四川省凉山彝族自治州西昌市西昌市三岔口南路243号喜德县第二干休所C幢3单元6层1号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	四川省凉山彝族自治州西昌市西昌市三岔口南路243号喜德县第二干休所C幢3单元6层1号
所在小区	西昌市三岔口南路243号喜德县第二干休所C幢3单元6层1号
建筑面积	106.13平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	西北
所在楼层	6,6
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: 106.13 m²

单位面积价格: 8112.00 元/m²

财产参考总价: 860927.00 元

结果有效期: 至2023年10月17日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月17日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

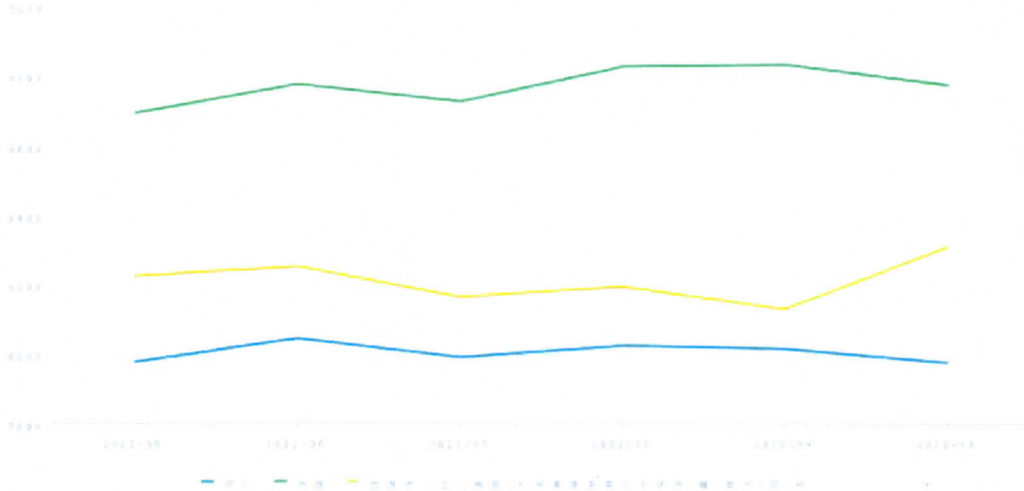
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	培优教育：标准国际酒店二楼； 四川省西昌市第六中学校：土城北路与土城西路交叉口北240米； 西昌市第六中学：三岔口东路土城北巷105号； 西昌市第九小学：土城巷117号； 西昌农专(第二教学区)：土城巷181号；
地铁站	无
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行：健康路与健康路东巷交叉口东北320米； 中国建设银行24小时自助银行：胜利东路8号； 凉山农商银行个人金融服务中心：龙眼井街71号； 凉山农商银行：龙眼井街63号； 凉山农商银行24小时自助银行：龙眼井街63西昌市西郊农村信用合作社；
幼儿园	西昌市蓝天幼儿园：健康路198号； 托儿所：三岔口西路与顺河街交叉口西60米； 西昌市航天幼儿园：月城广场对面； 天府芳华幼儿园：顺河路口月都花园三楼； 小太阳幼儿园：三岔口西路126号；
公交车站	州二医院(公交站)：4路;西昌20路； 龙眼井(公交站)：西昌101路； 州建设局(公交站)：西昌101路； 大成商业广场(公交站)：西昌101路； 大成(公交站)：103路;118路;16路;西昌102路;西昌116路;西昌126路;西昌128路;西昌168路;西昌198路；
药店	好医生(康健药房)：健康路208号； 康健药房(健康路店)：健康路208号； 康华大药房(新健康路店)：健康路一环路110号； 德仁大药房：西郊乡健康路116号(交警队斜对面)； 西昌健康便民药房：健康路与健康路东巷交叉口东北80米；
公园	龙眼公园：滨河南路附近；
	顺兴副食店：凉山彝族自治州第二人民医院西北门北50米； 通达小超：高枳乡健康路第二人医院对面；

超市	福慧小超市：健康路与健康路东巷交叉口东北300米； 阿蔡副食店：健康路234号； 烟酒：龙眼井街与新泉巷交叉口东南300米；
健身	速型健身工作室：长安东路名店街小吃一条街祥瑞酒店2楼； 名人国际健身(达达购物广场步行街店)：月城商业广场商业街楼劲浪体育四层； 清泽舞速型轻健身(达达购物广场步行街店)：商业街一段与步行街交叉口东南60米； YOUNGER健身私教工作室：大巷口全友家居旁五楼； JK健身工作室：胜利南路281号超妹4层；
医院	凉山彝族自治州第二人民医院：健康路143号； 凉山彝族自治州中西医结合医院：三岔口西路155号； 西昌市人民医院：东城街道顺河街169号； 凉山卫校附属医院：三岔口南路134号； 西城社区卫生服务中心：胜利南路43号；
商场	大成商业广场B区：龙眼井街与长安东路交叉口南140米； 达达春天：大巷口下街1号； 工农兵商场：长安东路2号； 华泰春天：西城街道步行街新华书店一楼； 达达购物广场：大巷口下街；

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

