

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022071900476675号)

沈阳市和平区人民法院:

贵院在执行 招商银行股份有限公司沈阳分行(申请执行人)与 郭威,张清(被执行人)
(2022)辽0102执恢785号(借款合同纠纷)一案中,于2022年07月19日委托我平台对 张清(所
有权人)名下/所有的 辽宁省沈阳市沈河区青年大街165-5号4-9-1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	辽宁省沈阳市沈河区青年大街165-5号4-9-1
房屋类型	住宅用房
房产坐落	辽宁省沈阳市沈河区青年大街165-5号4-9-1
所在小区	盛华苑
建筑面积	157.61平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	9
总楼层	13
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: 157.61 m²
单位面积价格: 19758.00 元/m²
财产参考总价: 3114058.00 元
结果有效期: 至2023年07月19日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月19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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

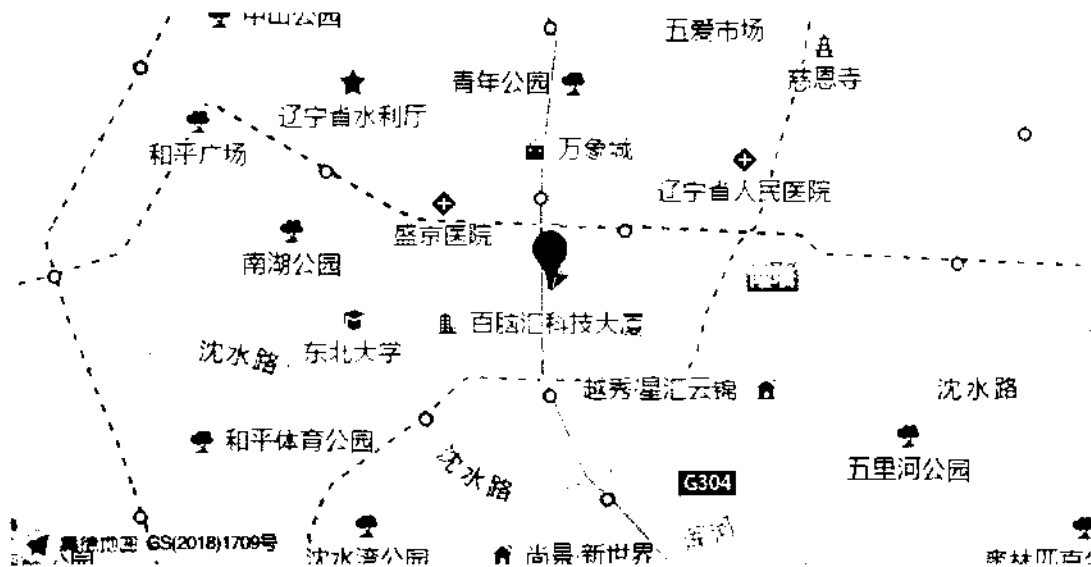
学校	留存道整理学院沈阳：青年大街茂业金廊壹号407室； 超级演说家少年演说学院：青年大街文化路81号一方广场； 辽宁行政学院(南校区)：昌鑫置地广场西门旁； 沈阳音乐学院：三好街61号； 辽宁省政治经济学院：南湖街道五里河街18号；
地铁站	工业展览馆(地铁站)：(在建)3号线;2号线； 市图书馆(地铁站)：(在建)6号线;2号线； 五爱街(地铁站)：(在建)3号线； 三好街(地铁站)：(在建)3号线；
银行	中国银行(文化路支行)：青年大街169号盛华公馆A座； 中国银行24小时自助银行(文化路支行)：青年大街169号盛华公馆A座； 吉林银行24小时自助银行(青年大街支行)：青年大街169号-2甲； 吉林银行(沈阳青年大街支行)：五里河街道青年大街169号-2甲； 中国建设银行24小时自助银行(青年大街支行)：青年大街165附近；
幼儿园	培森原生态幼儿园：青年大街165号盛华苑8号楼； 和平区教育局蓝天幼儿园(三好分园)：五里河街14号教育局； 北部战区总医院幼儿园：五爱街26-4号附近； 沈河区文萃幼儿园(北文萃路)：北文萃路春田小区20-1号； 沈阳市沈河区儿童活动中心实验幼儿园：青年大街207号(沈阳市城市规划馆)；
公交车站	彩电中心(文化路立交桥南)(公交站)：旅游观光一线； 五里河立交桥(公交站)：K642路； 文化立交桥南(公交站)：152路； 电视台(公交站)：机场巴士1号线;机场快线夜班； 文化路立交桥南(公交站)：109路;152路;169路;214路;238路;265路;272路； 333路;394路桃木线;800路;旅游观光一线；
药店	鑫贸益健大药房：五里河街道北文萃路10号； 恒瑞医药：青年大街185号茂业中心35楼； 东北大药房(三好一分店)：五里河街8甲； SPS+国药辽宁专业药房连锁有限公司一方广场店：五里河街道； 利安德药房(五里河分店)：五里河街16甲6号；
公园	科普公园：五里河街道五爱街52号(近文体东路)； 公司团建综合拓展公园：沈阳市工业展览馆c口步行1000米；
超市	北文萃食杂店：北文萃路与五里河东巷交叉口西100米； 万德福(青年大街二店)：青年大街167甲、167号北方国际传媒中心1层01房间； 喜隆嘉食杂店：北文萃路6号； 双欢鑫超市：北文萃路10号； 罗森：文萃路华人大酒店；
健身	奥斯风暴游泳健身中心(佳兆业中心)：青年大街173-3号佳兆业广场F67层； 奥斯风暴健身俱乐部(佳兆业中心店)：青年大街173号佳兆业广场7楼； 一鸣模特健身：佳兆业购物广场3楼； 洛伊瑜伽普拉提私教工作室：青年大街173号佳兆业广场D座4206室； 荔瘦身工作室：青年大街173-3号F616-618佳兆业D座；
医院	北部战区总医院：文化路83号； 沈阳军区总医院：文化路83号； 沈阳药科大学医院：五爱街55-11号； 沈阳汇益堂医院：文体路6甲6-7号(市图书馆地铁站B2口步行300米)； 中国医大盛京医院南湖院区：文化路辅路与三好街交叉口西北100米；

商场

佳兆业广场：青年大街173号；
北京华联购物中心：青年大街318号；
沈阳商业城(茂业中心店)：青年大街185号茂业中心23楼；
茂业百货(沈阳金廊店)：青年大街185号(市图书馆地铁站B口步行450米)；
一方广场：文化路81号(工业展览馆地铁站C口步行240米)；

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



网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022071900073 号

沈阳市和平区人民法院:

贵院在执行(2022)辽0102执恢785号,申请执行人招商银行股份有限公司沈阳分行与被执行人郭威,张清借款合同纠纷一案中,于2022年07月19日委托我平台对张清名下/所有的辽宁省沈阳市沈河区青年大街165-5号4-9-1进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 157.61 平方米

标的物单价: 25,785 元/平方米

标的物总价: 4,063,979 元

一、财产基本情况

标的物名称	辽宁省沈阳市沈河区青年大街165-5号4-9-1
城市名称	沈阳市
行政区名称	沈河区
小区名称	盛华苑
房屋坐落	辽宁省沈阳市沈河区青年大街165-5号4-9-1
房屋面积	157.61 平方米
所在楼层	9
总楼层	13
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	3室2厅2卫
产权证号	6-2-0323176
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

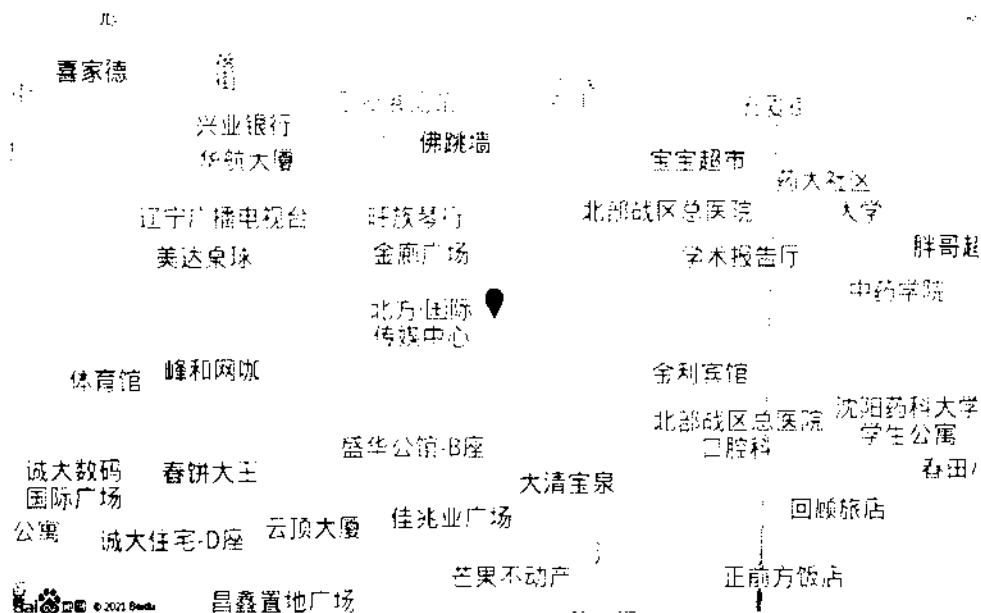
本次网络询价时间为：2022年07月19日

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)
盛华苑	普通住宅	2012年	19,646
盛华叁号	普通住宅	未知	12,901
盛华国际公寓	普通住宅	2006年	9,045
一方盛华公馆	普通住宅	2012年	14,463
金廊广场	普通住宅	2006年	9,940

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	工业展览馆,地址:地铁3号线;工业展览馆,地址:地铁2号线;五爱街,地址:地铁3号线;市图书馆,地址:地铁6号线;三好街,地址:地铁3号线;
教育	沈阳环球雅思培训学校(沈河分校),地址:辽宁省沈阳市沈河区青年大街167号北方国际传媒中心2楼。
医疗	瑞恩仁汇口腔,地址:辽宁省沈阳市沈河区青年大街165-1号;北部战区总医院,地址:沈阳市沈河区文化路83号。
购物	一方广场,地址:沈阳市沈河区文化路81号一方广场F1;佳兆业广场,地址:沈阳市青年大街173号。
生活	沐岩宠物生活会馆,地址:沈阳市和平区青年大街304巷8-1-112号;生活无忧(佳兆业广场店),地址:沈阳市青年大街173号佳兆业广场F1。
娱乐	歌在江湖量贩KTV(一方广场店),地址:沈阳市沈河区文化路81号一方广场F1一方广场F5。

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)	26,534	23,919	25,387	25,454	25,925	25,631

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: 4,063,979 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年07月18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19日起至2023年07月18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19日

