

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：74a6d4f3e4be461d97c39c4fba541e4f

沈阳市和平区人民法院：

贵院在执行牛瑞龙（申请执行人）与刘晶刚等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年10月14日委托我平台对王明英（所有权人）名下/所有的辽宁省沈阳市铁西区建设东路75号1-23-8（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：50.41平方米

单位面积价格：9,829元/㎡

参考财产价格：495,480元

一、财产基本情况

| | | | |
|------|----------------------------|------|---------------------|
| 财产名称 | 辽宁省沈阳市铁西区建设东路75号1-23-8(房产) | 面积 | 50.41M ² |
| 坐落 | 辽宁省沈阳市铁西区建设东路75号1-23-8 | 户型 | 1室1厅1卫 |
| 所在小区 | 建设东路75号1-23-8 | 建筑朝向 | 西北 |
| 所在楼层 | 23层 | 规划用途 | 10住宅 |
| 全部楼层 | 33层 | | |

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月14日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参考样本

1. 估价案例情况

本案例共采用了26个最新案例进行估价，情况如下

| | | | | | |
|------|---------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|
| 最高单价 | 10,460.30元/M ² | 最低单价 | 8,861.81元/M ² | 平均单价 | 9,756.10元/M ² |
|------|---------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|

2. 楼盘小区信息调查

| | | | |
|------|-----------------------|------|--|
| 小区名称 | 伯伦国际·时代之尚 | 开发商 | 沈阳伯伦置业有限公司 |
| 小区均价 | 9,513元/M ² | 占地面积 | 6,200M ² [约9亩] |
| 环比上月 | 2.57% | 建筑面积 | 70,000M ² |
| 建成年份 | 2009年 | 绿化率 | 30.0% |
| 包含用途 | 住宅(1200套) | 容积率 | 11.03 |
| 建筑类型 | 高层 | 周围交通 | 237路, 201路, 铁西新区一线, 240路, 129路, 501路, 地铁1号线, 149路, 239路夜班, 地铁9号线, 279路, 134路, 207路, 239路, 161路, 135路区间, 141路, 216路, 268路, 264路, 111路, 123路, 167路, 135路, 103路, 170路, 162路, 295路, 283路, 207路区间 |
| 物业公司 | 仲量联行物业管理有限公司 | | |

(二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM)，以及所掌握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、多元回归分析法、标准价调整法。

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，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够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 $P = SP_C + ADJ_C$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_C 代表可比实例的出售价格， ADJ_C 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过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为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳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价调整法。

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，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

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，依据有关法律法规和标注，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10月14日的参考价值为495,480元。有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、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。

六、网络询价平台的联系方式

| 网址 | 地址 | 联系方式 |
|---|-------------|-------|
| https://mall.icbc.com.cn/ | 北京复兴门内大街55号 | 95588 |



2022年10月14日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022101400334 号

沈阳市和平区人民法院：

贵院在执行（2022）辽0102执恢1147号,申请执行人牛瑞龙与被执行人刘晶刚,新民市伍木丰食品制造有限公司,许桂茹,王明英借款合同纠纷一案中，于2022年10月14日委托我平台对 王明英名下/所有的 辽宁省沈阳市铁西区建设东路75号1-23-8进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：50.41 平方米

标的物单价：10,679 元/平方米

标的物总价：538,304 元

一、财产基本情况

| | |
|-------|------------------------|
| 标的物名称 | 辽宁省沈阳市铁西区建设东路75号1-23-8 |
| 城市名称 | 沈阳市 |
| 行政区名称 | 铁西区 |
| 小区名称 | 建设东路75号1-23-8 |
| 房屋坐落 | 辽宁省沈阳市铁西区建设东路75号1-23-8 |
| 房屋面积 | 50.41 平方米 |
| 所在楼层 | 23 |
| 总楼层 | 33 |
| 朝向 | 西北 |
| 是否有电梯 | 是 |
| 户型 | 1室1厅1卫 |
| 产权证号 | 沈房权证中心字第N060327457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14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) |
|--------|------|-------|-------------|
| 伯伦时代 | 普通住宅 | 未知 | 11,048 |
| 伯伦时代之尚 | 普通住宅 | 2009年 | 9,090 |
| 佰世雅阁 | 普通住宅 | 未知 | 10,136 |
| 佰世雅阁二期 | 商住两用 | 未知 | 10,136 |
| 康乐新居 | 普通住宅 | 2010年 | 8,017 |

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

| | |
|----|---|
| 交通 | 铁西广场,地址:地铁1号线;地铁9号线;云峰北街,地址:地铁1号线;兴华公园,地址:地铁9号线;北二路,地址:地铁9号线。 |
| 教育 | 大圣教育,地址:辽宁省沈阳市铁西区建设东路85号;领军教育(铁西一分校),地址:辽宁省沈阳市铁西区小五路41号2楼。 |
| 医疗 | 张军中医内科诊所,地址:辽宁省沈阳市铁西区应昌街小五路40-1号4楼;铁西区中心医院,地址:辽宁省沈阳市铁西区云峰南街5号。 |
| 购物 | 铁西万象汇,地址:辽宁省沈阳市铁西区建设东路158号;铁西百货(兴华南街店),地址:沈阳市铁西区兴华南大街16号。 |
| 生活 | 024全时生活体-南门,地址:辽宁省沈阳市铁西区应昌街7号;宜企购生活超市(爱工街店),地址:辽宁省沈阳市铁西区云峰北街虹桥路32-5号。 |
| 娱乐 | 金沙KTV(应昌街店),地址:辽宁省沈阳市铁西区应昌街1-5-1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，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) | 10,894 | 9,919 | 10,003 | 10,589 | 10,538 | 10,757 |

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: 538,304 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年10月13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14日起至2023年10月13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14日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022101400533215号)

沈阳市和平区人民法院:

贵院在执行 牛瑞龙(申请执行人)与 刘晶刚, 新民市伍木丰食品制造有限公司, 许桂茹, 王明英(被执行人)(2022)辽0102执恢1147号(借款合同纠纷)一案中, 于2022年10月14日委托我平台对 王明英(所有权人)名下/所有的 辽宁省沈阳市铁西区建设东路75号1-23-8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 | 辽宁省沈阳市铁西区建设东路75号1-23-8 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 辽宁省沈阳市铁西区建设东路75号1-23-8 |
| 所在小区 | 建设东路75号1-23-8 |
| 建筑面积 | 50.41平方米 |
| 户型 | 1室1厅1卫 |
| 朝向 | 西北 |
| 所在楼层 | 23 |
| 总楼层 | 33 |
| 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: 50.41 m²

单位面积价格: 9962.00 元/m²

财产参考总价: 502184.00 元

结果有效期: 至2023年10月14日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月14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 | 鸣达教育：建设大路云峰街爱都国际B座2306室(近铁西广场)； 应昌小学：贵和街道应昌街58号； 太阳小学：南七东路48号(兴华公园地铁站D2口步行400米)； 沈阳市第三十一中学：南七东路27号(兴华公园地铁站D2口步行320米)； 贵和小学：南六中路8号(铁西广场地铁站B口步行450米)； |
| 地铁站 | 铁西广场(地铁站)：1号线;9号线; 云峰北街(地铁站)：1号线; 兴华公园(地铁站)：9号线; |
| 银行 | 中国银行(建设东路支行)：建设东路80号(铁西广场地铁站C口步行410米)； 中国银行24小时自助银行(建设东路支行)：建设东路80号-7门(铁西广场地铁站C口步行410米)； 渤海银行(铁西支行)：建设东路80号12-13门； 渤海银行24小时自助银行(沈阳铁西支行)：建设东路东环国际大厦(铁西广场地铁站C口步行470米)； 中信银行24小时自助银行(沈阳沈新路支行)：建设东路78号东环国际大厦A座； |
| 幼儿园 | 卡尔宝贝：建设东路80号1门(铁西广场地铁站C口步行360米)； 云峰中心幼儿园：小五路37号(铁西广场地铁站C口步行440米)； 卡尔宝贝幼儿园(建设东路)：建设东路20号1门(铁西广场地铁站C口步行350米)； 右脑开发沈阳早教中心铁西区幼儿园：云峰南街10号小五路(铁西中心医院对面)； 发现未来幼儿园：云峰北街41号(云峰北街地铁站C口步行340米)； |
| 公交车站 | 建设大路云峰街(公交站)：(停运)K611路;103路;134路;135路;135路区间;149路;161路;162路;207路;216路;239路;240路;268路;279路;铁西新区一线; 铁西广场(公交站)：(停运)501路区间;(停运)K611路;(停运)沈抚城际公交1029路(周末公交);103路;129路;134路;135路;135路区间;141路;149路;161路;162路;201路;207路;207路区间;216路;237路;239路;240路;268路;279路;283路;295路;313路;316路;501路;501路(马路湾终点);V116路;铁西新区一线; 建设大路云峰街西(公交站)：135路;161路;162路;207路;207路区间;237路;239路;240路;铁西新区一线; 南六路兴华街(公交站)：167路;264路; 铁西区中心医院(公交站)：283路; |
| 药店 | 海王星辰(铁西广场店)：建设东路93号(铁西广场地铁站C口步行150米)； 天士力大药房(建设东路二店)：建设东路49号4门(甘露饺子馆对面)； 天士力大药房(铁西广场分店)：建设东路85号(铁西广场地铁站C口步行310米)； 天士力大药房(沈阳铁西广场分店)：建设东路85号(铁西广场地铁站C口步行110米)； 海王星辰(云峰店)：南六东路48号5门； |
| 公园 | 兴华公园：兴华南街(兴华公园地铁站D1口步行330米)； |
| 超市 | 家客超市(伯伦时代店)：小五路40-1号1门(铁西广场地铁站C口步行290米)； 阳光百分百(安工便利店)：安工街与建设东路交叉口西南40米； 新天地超市(伯伦时代店)：建设东路73甲号4门(铁西广场地铁站C口步行360米)； 鑫龙生鲜：铁西广场应昌街小五路康乐公园西北角； 鑫客多便利店：建设东路73号2门(铁西广场地铁站C口步行410米)； |
| | Fit in普拉提运动矫形研究中心：万象汇N座3405(铁西广场地铁站D口步行 |

| | |
|----|---|
| 健身 | 180米); 硬核私教(华润铁西中心店): 铁西广场地铁站D口步行180米; 引领健身工作室: 兴华北街55号1-33-7; 硬核健身工作室: 兴华北街55号置地国际公馆N栋15楼12; Do健身运动工作室: 万象汇n座1413(铁西广场地铁站D口旁); |
| 医院 | 沈阳博仕医院: 建设东路140号甲1号(近铁西广场); 沈阳松辽中医院: 应昌街29号(铁西广场地铁站C口步行410米); 云峰社区卫生服务中心: 铁西区中心医院西北门旁; 铁西区中心医院: 云峰南街5号; 张贵中医医院: 建设东路72号6门; |
| 商场 | 华润·铁西万象汇购物中心: 建设东路158号(铁西广场地铁站G口步行100米); 轻工新天地: 兴华南街19号(铁西百货对面); 华润置地广场: 小北四东路与应昌街交叉口西140米; 铁西百货: 兴华南街16号; 西都商场: 小六路30号(铁西广场地铁站B口步行270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



不动产电子登记（簿）查询证明



编号 ZX-CDCZ20220909526

房屋基本信息

| | | | | | | |
|------|------------|---------|-----|-----|------|-----------------------|
| 房屋坐落 | 铁西区建设东路75号 | | | | | |
| 幢号 | 单元间号 | 建筑结构 | 总层数 | 所在层 | 规划用途 | 建筑面积(m ²) |
| 75 | 1-23-8 | 钢筋混凝土结构 | 33 | 23 | 住宅 | 50.41 |

简要权利信息

有 所有权登记； 有 抵押登记； 无 在建工程抵押登记； 无 发证预告登记； 无 抵押预告登记；
 无 地役权登记； 无 异议登记； 有 合同备案； 有 司法查封登记； 无 预查封登记； 无 更正登记；

房屋所有权利信息

| 所有权人 | 证件号码 | 不动产证号 | 共有方式 | 登记日期 | 旧档案号 | 新档案号 |
|------|--------------------|-------------------------|------|------------|------|-------------|
| 王明英 | 220125197509272662 | 沈房权证中心字第 N060327457号 | 单独所有 | 2011-10-20 | / | 6-2-0527417 |

土地使用权信息

| 土地使用权人 | 土地使用证号 | 权利性质 | 使用权面积 (m ²) | 土地用途 | 房屋对应土地抵 押情况 | 房屋对应土地查 封情况 |
|---------------|-----------------|------|----------------------------|--------------|----------------|----------------|
| 阳伯伦置业有限 公司 | 铁西国用(2007)第121号 | 出让 | 6275.66 | 城镇混合住宅 用地 | 有 | 有 |

不动产他项权利登记信息

抵押权登记

| 抵押权人 | 抵押人 | 他项权证号 | 登记日期 | 主债权数额 | 债务履行期限 (债权确定期间) | 最高债权额 |
|---------------------------|-----|----------|------------|--------|---------------------------|-------|
| 海浦东发展银行 股份有限公司沈阳 分行 | 王明英 | 11074292 | 2011-10-20 | 260000 | 2010-05-26至 2035-05-26 | 否 |

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

查询时间：2022-09-09 14:48:49
 沈阳市不动产登记中心



