

## 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jbdhouse2022092200253 号

长沙市开福区人民法院:

贵院在执行(2022)湘0105执恢1341号,申请执行人

借款合同纠纷

案中,于2022年09月22日委托我平台对名下/所有的松雅湖金岸进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 129.3 平方米

标的物单价: 9,600 元/平方米

标的物总价: 1,241,242 元

一、财产基本情况

标的物名称	松雅湖金岸
城市名称	长沙市
行政区名称	长沙县
小区名称	松雅湖金岸
房屋坐落	星沙街道办事处京珠联络线北、松雅湖南、自来水厂西松雅湖金岸3栋2604
房屋面积	129.3 平方米
所在楼层	27
总楼层	32
朝向	北
是否有电梯	是
户型	2室2厅2卫
产权证号	714015751
规划用途	1

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09月22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)
松雅湖金岸	普通住宅	未知	8,881
湖南大众传媒职业技术学院教师公寓	普通住宅	未知	6,277
大众传媒职业技术学院教师公寓	普通住宅	2006年	6,226
山水芙蓉国际新城	普通住宅	2008年	10,109
碧桂园威尼斯城蓝天花语	普通住宅	未知	9,472

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	水渡河,地址:轨道交通5号线;星沙,地址:轨道交通3号线;土桥,地址:轨道交通5号线;
教育	湖南省楚逸国学馆,地址:湖南省长沙市长沙县滨湖路松雅湖金岸小区1栋3单元;天天家教(明月路),地址:长沙市长沙县明月路219号。
医疗	星沙熊姣媛内科诊所,地址:湖南省长沙市长沙县天华北路255号;星沙肖运泉内科诊所,地址:湖南省长沙市长沙县星沙大道325号。
购物	湘粹百货(威尼斯店),地址:湖南省长沙市长沙县星沙大道325号;万佳利超市(灰埠店),地址:湖南省长沙市长沙县灰埠大市场4-2栋。
生活	碧琳琅生活美学家,地址:湖南省长沙市长沙县星沙大道碧桂园月畔湾57号2楼。
娱乐	小荷画室,地址:湖南省长沙市长沙县明月路217号;牡丹缘娱乐会所,地址:湖南长沙市长沙县灰埠路灰埠小区牡丹缘19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 "Bootstrapaggregating" 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	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08
单价(元/平方米)	9,165	9,131	9,705	9,701	9,685	9,616

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: 1,241,242 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年09月21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09月22日起至2023年09月21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	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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09月22日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022092200520434号)

长沙市开福区人民法院:

贵院在执行 [ ] (申请执行人) 与 [ ]

[ ] (被执行人) (2022)湘0105执恢1341号(借款合同纠纷)一案中,于2022年09月22日委托我平台对 [ ] (所有权人)名下/所有的 松雅湖金岸进行网络询价。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	松雅湖金岸
房屋类型	住宅用房
房产坐落	星沙街道办事处京珠联络线北、松雅湖南、自来水厂西松雅湖金岸3栋2604
所在小区	松雅湖金岸
建筑面积	129.30平方米
户型	2室2厅2卫
朝向	北向
所在楼层	27
总楼层	32
建成年代	
规划用途	1

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: 129.30 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 9204.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 1190077.00 元

结果有效期: 至2023年09月22日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月22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	星沙实验小学：明月路247号； 碧桂园·威尼斯中英文学校：星沙大道325号；
地铁站	无
银行	中国农业银行24小时自助银行(松雅河支行)：星沙大道325号； 中国农业银行(长沙松雅河支行)：星沙街道星沙大道325号； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(灰埠营业所)：天华路235号； 中国邮政储蓄银行(灰埠营业所)：星沙镇灰埠安置小区507-508号； 湖南星沙农村商业银行(灰埠分理处)：天华北路221号；
幼儿园	星沙幼儿园：星沙街道明月路75号； 碧桂园威尼斯中英文学校幼儿园：碧桂园威尼斯城星沙大道325号； 星沙瑞根幼儿园：灰埠小区38栋； 小燕子幼儿园(天华北路)：灰埠小区农贸市场三栋； 吉尼斯幼儿园：灰埠小区灰埠居委会旁；
公交车站	松雅湖金岸(公交站)：X213路;X225路； 灰埠小区(公交站)：503路； 灰埠(天华路)(公交站)：503路； 灰埠小区(东)(公交站)：203路;267路;703路;X211路;X215路;星沙202路/X202路； 灰埠小区(西)(公交站)：X101路；
药店	仁康泰大药房(灰埠店)：星沙街道灰埠小区36栋； 诚信信大药房(灰埠一店)：天华北路与明月路交叉口山水芙蓉北大众传媒教师公寓14栋108房； 大众药房：天华路与明月路交叉口北40米； 仁康泰大药房(民德店)：星沙大道325号长沙碧桂园商业广场1区； 楚济堂大药房(星沙惠民店)：灰埠小区36栋46号；
公园	无
超市	易捷便利店(长潭加油站)：明月路261号(北山卫生院西南)； 联合一百(湘0132店)：灰埠小区明月路159号； 贺圆食品商行：星沙互通与滨湖路交叉口南180米； 贺园百货超市：星沙互通与滨湖路交叉口南180米； 佳时利超市(星沙店)：板仓路320号灰埠小区6栋107号；
健身	91FITNESS私教馆：滨湖路与星沙联络线交叉口东北340米；
医院	楚元医院：星沙灰埠安置小区14栋101-1001号； 长沙曹元中西医结合医院：东升路与灰埠路交叉口北160米；
商场	威尼斯商业广场1区：星沙大道与香堤路交叉口北340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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年09月22日

