

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2026030500231 号

沈阳市和平区人民法院：

贵院在执行（2026）辽0102执恢29号,申请执行人中国民生银行股份有限公司

沈阳分行与被执行人刘芷漪借款合同纠纷一案中，于2026年03月05日委托我平台对

刘芷漪名下/所有的 沈阳市和平区长白西路58-9号1-3-1进行网络询价。现已完成网

络询价，具体情况如下：

房屋面积：259.01 平方米

标的物单价：14,251 元/平方米

标的物总价：3,691,152 元

一、财产基本情况

标的物名称	沈阳市和平区长白西路58-9号1-3-1
标的物类型	住宅
城市名称	沈阳市
行政区名称	和平区
小区名称	沈阳市和平区长白西路58-9号1-3-1
房屋坐落	沈阳市和平区长白西路58-9号1-3-1
房屋面积	259.01 平方米
所在楼层	3
总楼层	33
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	3室1厅3卫
装修程度	精装
房屋性质	市场化商品房
产权证号	辽(2023)沈阳市不动产权第0177063号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

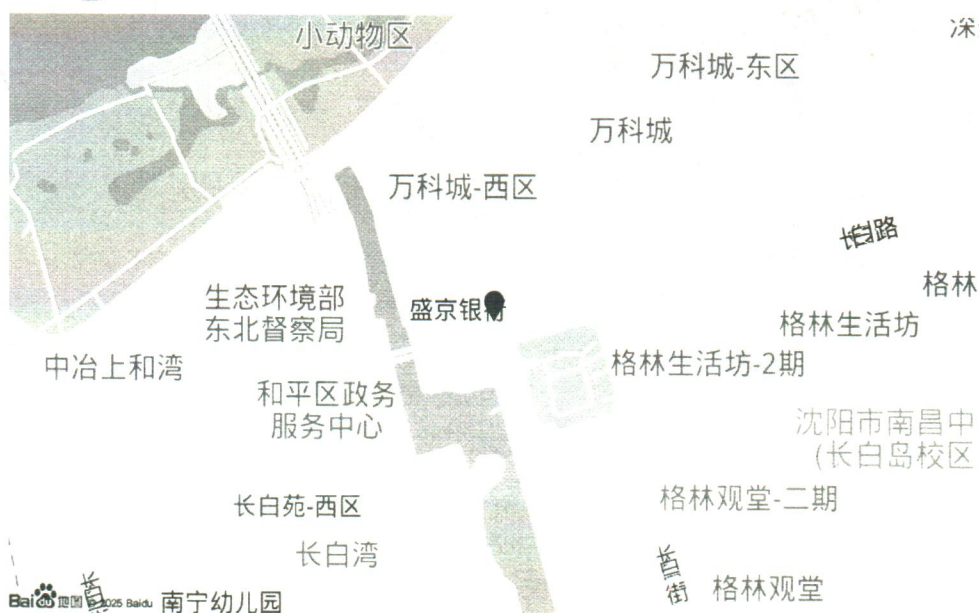
本次网络询价时间为：2026年03月05日

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)
万科城一期	普通住宅	2010年	11,910
万科城二期	普通住宅	2010年	11,910

询价对象所在位置：



注：源自百度地图，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

询价对象所在位置周边基础设施：

交通	马总,地址:地铁6号线;南京桥,地址:地铁4号线;长白岛,地址:地铁6号线;长白岛,地址:地铁4号线;亮赛,地址:地铁6号线;
教育	世博教育(长白幸福里分校),地址:辽宁省沈阳市和平区长白三街175号(南昌中学东侧)。
医疗	院里树下医疗美容,地址:辽宁省沈阳市和平区胜利南街314号;德祥康健康服务中心,地址:沈阳市和平区长白二街万科城-西区。
购物	众合之家(万科城西区店),地址:辽宁省沈阳市和平区长白街道长白西路54-甲1;易捷便利店,地址:沈阳市和平区长白北路万科城-西区。
生活	中国联通(长白营业厅),地址:辽宁省沈阳市和平区长白街道长白二街131-1号格林观堂一期西门。
娱乐	四禧棋牌·茶舍(万科城西区店),地址:长白西路52甲1。

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，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	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
单价(元/平方米)	13,033	13,499	13,342	14,326	14,070	14,137

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: 3,691,152 元

本次网络询价结果有效期至: 2027年03月04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 2026年03月05日起至2027年03月04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



2026年03月05日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2026030501493041号)

沈阳市和平区人民法院:

贵院在执行 中国民生银行股份有限公司沈阳分行(申请执行人)与 刘芷漪(被执行人)
(2026)辽0102执恢29号(借款合同纠纷)一案中,于2026年03月05日委托我平台对 刘芷漪(所有权人)名下/所有的 沈阳市和平区长白西路58-9号1-3-1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	沈阳市和平区长白西路58-9号1-3-1
房屋类型	住宅用房
房产坐落	沈阳市和平区长白西路58-9号1-3-1
所在小区	沈阳市和平区长白西路58-9号1-3-1
建筑面积	259.01平方米
户型	3室1厅3卫
朝向	南北
所在楼层	3
总楼层	33
建成年代	
规划用途	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: 259.01 m²
单位面积价格: 10739.00 元/m²
财产参考总价: 2781508.39 元
结果有效期: 至2027年03月05日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2026年03月05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

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
--------	------	---------	--------	----------	------

2025-10-13	沈阳市和平区长白二街9-4号1-7-2（建筑面积234.76平方米）房产	234.76	243.9032万	10389.47	阿里拍卖
2026-02-25	沈阳市和平区长白西路46号1-3-3号房产，建筑面积：96.13平方米	96.13	75.2119万	7823.99	阿里拍卖
2025-09-22	沈阳市和平区长白西路26-3号1-28-4（建筑面积104.66平方米）房产	104.66	86.5067万	8265.5	阿里拍卖
2025-07-08	沈阳市和平区长白西路26-4号1-27-2（建筑面积106.36平方米）房产	106.36	92.13万	8662.09	阿里拍卖
2025-05-16	沈阳市和平区长白街117号1-8-3（建筑面积89.91平方米）房产	89.91	82.4307万	9168.13	阿里拍卖
2026-01-06	沈阳市和平区长白北路199-2号722房屋	42.07	36.2326万	8612.46	阿里拍卖
2025-09-02	沈阳市和平区长白五街236-1号1-15-2（建筑面积76.91平方米）	76.91	76.796万	9985.18	阿里拍卖
2025-06-26	沈阳市和平区南京南街241-15号1-4（建筑面积159.78平方米）房产	159.78	138.9148万	8694.13	阿里拍卖
2025-06-24	沈阳市和平区长白东路18-5号3-21-1（建筑面积193.10平方米）房产	193.10	189.8692万	9832.69	阿里拍卖
2025-06-10	沈阳市和平区长白东路18-5号3-29-2（建筑面积193.10平方米）房产	193.10	195.3207万	10115.0	阿里拍卖

【注】网络询价结果是由本平台通过网络数据评估得出，仅供参考，不作为最终依据。

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	袋鼠妈妈幼儿园：长白湾东北门西北70米； 南宁幼儿园(万科城分园)：长白西路长白四街万科城36-5号； 北京师范大学新标准实验幼儿园：和锦街与长白北路交叉口东南60米； 蓓蕾幼儿园(长白北路)：在辽宁省沈阳市和平区长白三街41-5号附近； 瑞启贝尔幼儿园：长白街道长白西路29-1；
地铁站	无
银行	沈阳农商银行24小时自助银行(长白分理处)：长白西路60号甲1号； 盛京银行ATM(长白支行)：[]； 辽宁农商银行(长白分理处)：长白西路60号甲1号； 盛京银行(长白支行)：长白西路62号甲1、2； 中国邮政储蓄银行(长白支行)：长白西路40甲；
幼儿园	袋鼠妈妈幼儿园：长白湾东北门西北70米； 南宁幼儿园(万科城分园)：长白西路长白四街万科城36-5号； 北京师范大学新标准实验幼儿园：和锦街与长白北路交叉口东南60米； 蓓蕾幼儿园(长白北路)：在辽宁省沈阳市和平区长白三街41-5号附近； 瑞启贝尔幼儿园：长白街道长白西路29-1；
公交车站	万科城(公交站)：(停运)165路五洲城专线;137路;149路;173路;324路;324路区间;K802路;V101路;浑河雷锋号(南线); 万科城西(公交站)：(停运)165路五洲城专线;128路;137路;165路;247路;K802路;辽阳-沈阳; 长白二街宝岛路(公交站)：222路;预备役号专线; 长白苑站(公交站)：173路;V101路;浑河雷锋号(南线); 格林生活坊(公交站)：137路;149路;173路;222路;324路;324路区间;K802路;V101路;浑河雷锋号(南线);预备役号专线;
药店	北药家大药房(长白西路店)：长白西路46-3号甲6号； 利安德药房(万科分店)：长白西路32号6门； 沈阳忠仁堂大药房：长白街道胜利南街长白湾304-19号；

	红太阳大药房(格林生活坊1期店): 长白西路29号8门; 好益生大药房: 长白北路与长白一街交叉口东160米;
公园	长白北路口袋公园: 长白北路与胜利大街东南角; 长白岛森林公园-小动物园: 滨堤路附近长白岛森林公园(西南角); 长白岛森林公园银杏大道: 长白岛森林公园(西南角); 长白岛森林公园-观景台: 胜利南街与南堤西路交叉口长白岛森林公园内(西侧); 长白岛内河公园: 长白胜利南街(越秀星汇蓝海东北);
超市	苏宁小店(长白万科城店): 长白西路46-6号万科城西区; 木润水果超市(万科城西区店): 长白西路46-6号万科城西区; 兔悠便利店(长白万科店): 长白西路万科城2-6号1-1-2; 领鲜海鲜平价超市(万科城东区店): 长白西路44-1号; 君之购便利店(鑫亿联店): 格林生活坊2期;
健身	Sexy woman女士健身(长白店): 长白西路46-3号甲4号; Goddess女士健身: 长白西路46-3号甲4号; ALL LAB FITNESS: 长白二街与南堤西路交叉口东140米; 伍号健身工作室: 长白北路36-2号4门2层; 芊羽瑜伽普拉提: 中冶上河湾长白北路36-7;
医院	和平区长白社区卫生服务中心: 马总兵北街32-5号;
商场	万科生活中心(浑河天地店): 长白二街3-2号;

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

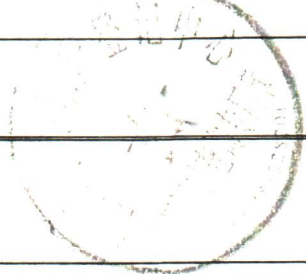
网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870



不动产信息查询结果证明

查询编号： ZX-CDCZ20250207413

业务号	202304181489	不动产单元号	210102017002GB00001F00110045
不动产坐落	和平区长白西路58-9号	单元间号	1-3-1
幢号	58-9	房屋建筑结构	钢筋混凝土结构
用途	住宅	建筑面积	259.01
总层数	33	所在层	3
房屋性质	市场化商品房	权属状态	登记
不动产权利人	刘芷漪	证件号	21010219991123152X
不动产证号	辽(2023)沈阳市不动产权第0177063号	共有情况	单独所有
电子档案号	/	登记日期	2023-04-18
土地用途	城镇混合住宅用地	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地权利性质	出让	宗地面积	85203.4
使用权结束时间 (住宅)	2055-04-26	使用权结束时间 (商业)	2045-04-26
抵押情况	有(已被抵押)	查封情况	有(已被查封)
异议情况	无	居住权情况	无
抵押详细情况	【抵押登记信息】抵押权人：张正超 登记证明号：辽(2023)沈阳市不动产证明第0102919号 登记日期：2023-06-25 主债权数额：100000 债务履行期限：2023-06-21至2025-06-21 最高债权额：否 担保范围：主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照约定。 是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定：是 【抵押登记信息】抵押权人：中国民生银行股份有限公司沈阳分行 登记证明号：辽(2023)沈阳市不动产证明第0064590号 登记日期：2023-04-20 主债权数额：3500000 债务履行期限：2023-04-20至2053-04-20 最高债权额：否 担保范围：主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照约定。 是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定：是		
其他信息	/		
查询日期	2025-02-07 16:34:02	登记机构(盖章)	

- 注：1、查询范围：已导入不动产统一登记V4.0系统中的登记信息。
2、领取查询结果后，应及时核对信息，如有不符应当即提出。
3、请妥善保管本查询证明，如使用不当，出现任何法律责任，后果自负。
4、因条件所限，上述信息可能存在与登记簿、原始资料不一致。最终以登记簿、原始资料记载为准。

