

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: cdefd917c29e482a9c659ae310b70ba6

肇庆县人民法院

本院为依法公开处置涉案财产,特在融e购电商平台进行网络询价,凡有意参与询价者,请按照平台规则进行操作。本次询价的标的物为:肇庆市端州区某处房产,建筑面积约1000平方米,具体情况详见附件。询价时间为2023年10月10日至10月15日,每日上午9:00至下午5:00。如有任何疑问,请联系本院执行局。

二、标的物概况

财产名称	名仕公寓(房产)	面积	103.73 ²
坐落	新一代名仕公寓1#3-702	户型	2室1厅1卫
所在小区	新一代名仕公寓	建筑朝向	南向
所在楼层	7层	规划用途	住宅用房
全部楼层	17层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年07月30日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参考样本

1. 估价案例概况

本案例共采用了177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	5,398.23元/MP	最低单价	4,000.00元/MP	平均单价	4,678.60元/MP
------	--------------	------	--------------	------	--------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	新一代名仕公寓	开发商	
小区均价	4,000元/MP	占地面积	
环比上月	上升1.68%	建筑面积	
建成年份	2007年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周边配套	
物业公司			

(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)，以及所采集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 $P = SP_c \cdot ADI_c$ ，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， ADI_c 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中还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，估价对象所属的组别按照标准价进行调整，从而得到估价对象的最终价值。标准价调整法或多元回归法均属于比较法，其原理与比较法类似，只是采用了不同的调整方式。

标准价调整法可表述为 $P = SP_c \cdot ADI_c$ ，多元回归分析法可表述为 $P = SP_c \cdot ADI_c$ 。

标准价调整法和多元回归分析法均属于比较法，其原理与比较法类似，只是采用了不同的调整方式。标准价调整法可表述为 $P = SP_c \cdot ADI_c$ ，多元回归分析法可表述为 $P = SP_c \cdot ADI_c$ 。

4. 估值程序

根据披露参数计算，与市场数据对比，综合考虑标的资产价格的各项因素，遵循估值原则，按照估值程序，依据有关法律法规和标准，将估值算法与大数据模型结合，在满足本次估值的全部假设和限制条件下，确定估值对象在2020年07月30日的参考价格为380,372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
http://mail.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年07月30日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020073000282 号

博野县人民法院：

贵院在执行（2020）冀0637执203号，申请执行人李秀江与被执行人马洪占合同、无因管理、不当得利纠纷一案中，于2020年07月30日委托我平台对马洪占名下所有的名仕公寓进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

询价报告编号：JDBD-2020-07-00282

一、基本概况

标的物名称	名仕公寓
城市名称	保定市
行政区名称	博野县
小区名称	新一代名仕公寓
房屋坐落	新一代名仕公寓1#3-702
房屋面积	103.7 平方米
所在楼层	7
总楼层	17
朝向	南向
是否有电梯	是
户型	2室1厅1卫
产权证号	博野县房权证博野镇第0201500204号
规划用途	住宅用房

注：以上信息来自询价方录入。

1. 本次询价标的物周边基础设施

交通	博野县医院,地址:616路;博野老汽车站,地址:616路;衡鼎商业街,地址:616路;后街路口,地址:616路;富丽华宾馆,地址:616路;
教育	富迪教育培训基地,地址:河北省保定市博野县聚源街;布丁教育中心,地址:河北省保定市博野县朝阳南街。
医疗	博野县医院,地址:保定市博野县博兴中路88号;博野县蓝院-急诊,地址:保定市博野县博兴路与光明北街交叉路口西南侧(博野县医院)。
购物	宜佳旺购物中心(博兴中路店),地址:保定市博野县博兴路与光明北街交叉路口往西北约100米(博野冠丰小区南侧约50米)。
生活	沃美生活广场,地址:保定市博野县博兴路与兴华街交叉路口往东约100米(信怡商厦东侧)。
娱乐	颜元文化广场,地址:保定市博野县博兴路与光明北街交叉路口东南侧(博野县医院东侧约50米)。

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综合比较法,收益法进行估价。根据《房地产估价规范》通行的房

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、收益或利润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-标的物的有效使用年限。

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

① 资料来源：《资产评估》（第 2 版），中国财政经济出版社，2011 年 12 月。

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 一样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	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06
单价(元/平方米)	7,256	7,620	6,951	7,610	7,265	7,362

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：771,787 元

本次网络询价结果有效期至：2021年07月29日

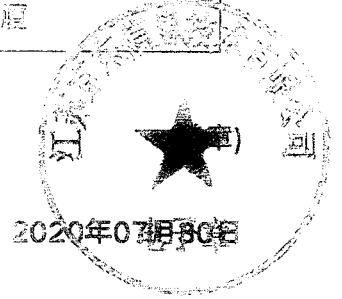
五、声明

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。

本次网络询价结果仅作为市场参考价或大宗交易参考，不作为任何单位和个人进行融资的依据。

六、网络竞价平台链接列表

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



博野县人民法院公告

网络询价公告

(阿里拍卖网询2020073000136398号)

博野县人民法院

该院在执行 李秀江(申请执行人)与 马洪占(被执行人)(2020)冀0637执203号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中,于2020年07月30日委托我平台对 马洪占(所有权人)名下/所有的 名仕公寓进行网络询价。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	名仕公寓
房屋类型	住宅用房
房产坐落	新一代名仕公寓1#3-702
所在小区	新一代名仕公寓
建筑面积	103.70平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	7
总楼层	17
建成年代	
规划用途	住宅用房

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: 103.70 m²

单位面积价格: 4288.00 元/m²

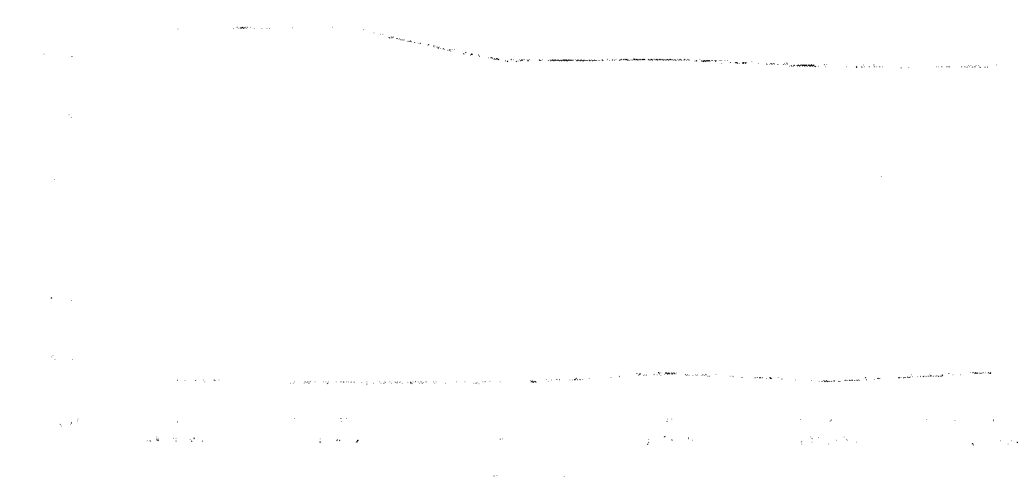
财产参考总价: 444666.00 元

结果有效期: 至2021年07月30日

1. 项目概况

项目概况

3. 项目所在区域、行政区域及小区名称



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	田野汽车集团有限公司技工学校：利民街445； 南刘各庄小学：南刘中街与南刘南街交叉口南100米； 保定市北刘各庄小学：莲池区三丰中路1244号；
地铁站	无
银行	保定农商银行(朝阳分理处)：南刘南街与朝阳南大街交叉口东50米； 保定农商银行24小时自助银行(朝阳分理处)：南刘南街与朝阳南大街交叉口东南50米； 中国建设银行24小时自助银行(长城家园东)：莲池区朝阳南大街1988-11； 中国工商银行24小时自助银行(水源路)：水源路79附近； 中国信合：三丰路附近；
幼儿园	朵朵佳丽都幼儿园：[]； 实验双语幼儿园：莲池区利民街200； 南大园第二中心园：南刘中街与南刘南街交叉口南100米； 天宇幼儿园：利民路紫横家园东区； 长城幼儿园：莲池区朝阳南大街1988号；
公交车站	铁道口(公交站)：T107路车站快车； 雍和嘉苑(公交站)：T107路车站快车； 南刘各庄(公交站)：(停运)快巴811路;107路;11路;313路;36路;38路;39路;501路;59路;608路;631路;672路;902路； 长城家园北(公交站)：107路； 长城家园北区(公交站)：11路;36路;38路;39路；

祥泰大药房 南刘南街利民街308号
瑞升医药连锁 莲池区利民街310号

保定大医院(地址)：保定大医院(地址)
保定大医院(地址)：保定大医院(地址)
保定大医院(地址)：保定大医院(地址)

保定大医院(地址)：保定大医院(地址)
保定大医院(地址)：保定大医院(地址)
保定大医院(地址)：保定大医院(地址)

梦健身俱乐部：利民街321号新能源汽车城内。

...有限公司...
...有限公司...
...有限公司...

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



