

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021051200249213号)

高碑店市人民法院:

贵院在执行 保定市高碑店万祥德小额贷款股份有限公司(申请执行人)与 保定多辉商贸有限公司,李永书(被执行人)(2021)冀0684执340号(借款合同纠纷)一案中,于2021年05月12日委托我平台对 保定多辉商贸有限公司(所有权人)名下/所有的 白沟镇富民大街西侧等三户房产进行网络询价。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	白沟镇富民大街西侧等三户房产
房屋类型	商业用房
房产坐落	河北省高碑店市白沟镇富民大街西侧等三户房产
所在小区	无小区
建筑面积	592.29平方米
户型	0室0厅0卫
朝向	
所在楼层	1-3
总楼层	3
建成年代	
规划用途	商住

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: 592.29 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 8900.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 5271381.00 元

结果有效期: 至2022年05月12日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年05月12日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

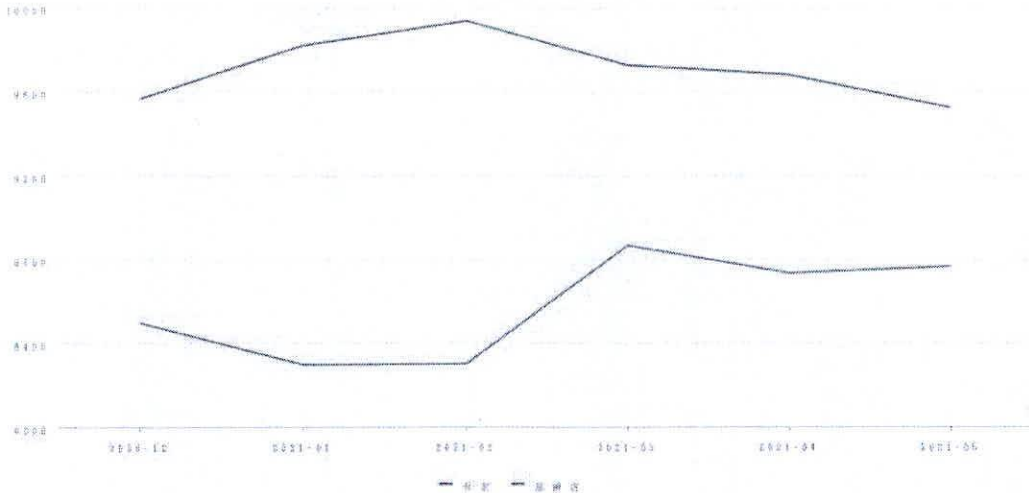
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



## (二) 房产周边情况

### 1. 周边配套详情

学校	英杰学校：白沟镇来远村友谊路凯旋城； 团结路小学：团结路与星海街交叉口南150米； 白沟第二中学：富强路482号附近； 弘博小学：白沟镇； 白沟新城仁和庄学校：仁和中路208号；
地铁站	无
银行	高碑店农商银行24小时自助银行(白沟支行)：富强大街345-349； 河北农信高碑店农商银行(白沟支行)：富强大街345-349； 中国农业银行(白沟支行营业室)：白沟镇白沟友谊路46号； 中国农业银行24小时自助银行(白沟支行)：白沟镇友谊路46号； 中国工商银行24小时自助银行(天成嘉园北区东)：白沟镇富民路8号白沟电视台附近；
幼儿园	米兰国际幼儿园：白沟新城富润晶典对面； 天才家族国际幼儿园：团结路89号南90米； 保定市高碑店市晨阳幼儿园：富强路； 天梓幼儿园：白沟团结路268号； 京师阳光幼儿园：友谊路86；
公交车站	天城嘉园(公交站)：白沟105路； 镇政府(公交站)：白沟102路； 公园路口(公交站)：白沟102路；白沟105路； 巴黎新娘(公交站)：白沟102路； 航天医院(公交站)：白沟102路；
药店	枞横医药：君圣路与七一街交叉路口西侧(凯旋城-西南区)； 九康医药连锁(凯旋城店)：君圣路与七一街交叉路口往西约100米； 康晨大药房(凯旋城店)：七一街； 康泽药店(凯旋城南区东)：星田街白沟凯旋城二期； 金誉堂药店：团结路63号附近；
公园	白沟公园：友谊路20号；
超市	展鹏超市：君圣路与七一街交叉路口往西约50米； 白乐百货：君圣路与七一街交叉路口西侧(阳光·凯旋城三期)； 百货超市：白沟镇五一路凤凰城南门对面；

	益逛便利店岚诺店：君圣路凯旋城三期北区南门106号； 凯旋城惠每家生活便利店：白沟镇七一街39号凯旋城；
健身	沐月瑜伽：富强路412号； 斯普游泳健身会所：白沟镇富民大街327号川骄火锅南； 超级熊猫·健身馆：白沟镇东方帝景北门；
医院	白沟国济医院：白沟新城友谊路； 白沟新城中心医院：友谊路135号； 东方医院：白沟富民路中段； 白沟友谊医院：白沟镇龙泉路8号； 保定京南医院：君圣路(阳光西郡)；
商场	国美电器(白沟店)：白沟镇富民大街283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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870



# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：7fe3021bd6a14a0aa4844fa478afcc77

高碑店市人民法院：

贵院在执行保定市高碑店万祥德小额贷款股份有限公司（申请执行人）与保定多辉商贸有限公司等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2021年05月12日委托我平台对保定多辉商贸有限公司（所有权人）名下/所有的白沟镇富民大街西侧等三户房产（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：592.29平方米

单位面积价格：15,860元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：9,393,719元

## 一、财产基本情况

财产名称	白沟镇富民大街西侧等三户房产(房产)	面积	592.29M <sup>2</sup>
坐落	河北省高碑店市白沟镇富民大街西侧等三户房产	户型	0室0厅0卫
所在小区	无小区	建筑朝向	
所在楼层	1-3层	规划用途	商住
全部楼层	3层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年05月12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177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	-元/M <sup>2</sup>	最低单价	-元/M <sup>2</sup>	平均单价	-元/M <sup>2</sup>
------	-------------------	------	-------------------	------	-------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价		占地面积	
环比上月		建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	
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， $\beta$ 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2021年05月12日的参考价值为9,393,719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
<a href="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2021年05月12日

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdbusinesshouse2021051500007 号

高碑店市人民法院：

贵院在执行（2021）冀0684执340号,申请执行人保定市高碑店万祥德小额贷款股份有限公司与被执行人保定多辉商贸有限公司,李永书借款合同纠纷一案中，于2021年05月12日委托我平台对 保定多辉商贸有限公司名下/所有的 白沟镇富民大街西侧等三户房产进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

由于系统暂未检索到该标的相关数据信息，本次无法计算价格。

京东拍卖已将您的询价内容进行记录，后续将持续为您扩充询价数据。

## 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



2021年05月15日