

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：7ac98870057a41978b21967295475a8a

邢台市襄都区人民法院：

贵院在执行中国建设银行股份有限公司邢台分行等（申请执行人）与尹万泰等（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2021年09月08日委托我平台对尹万泰（所有权人）名下/所有的东崇礼小区（原4）号楼4层1单元502号及地下室（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：70.95平方米

单位面积价格：6,500元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：461,175元

## 一、财产基本情况

财产名称	东崇礼小区（原4）号楼4层1单元502号及地下室（房产）	面积	70.95M <sup>2</sup>
坐落	邢台市桥东区顺德路东崇礼小区（原4）号楼4层1单元502号及地下室	户型	3室1厅1卫
所在小区	东崇礼小区	建筑朝向	南北
所在楼层	5层	规划用途	住宅
全部楼层	7层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年09月08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15个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	8,425.55元/M <sup>2</sup>	最低单价	6,611.57元/M <sup>2</sup>	平均单价	7,353.20元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	东崇礼小区	开发商	
小区均价	6,914元/M <sup>2</sup>	占地面积	26,893M <sup>2</sup> [约40亩]
环比上月	-0.68%	建筑面积	
建成年份	2000年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	29路, 13路, 25路, 11路, 31路, 21路, 9路, 10路支, 1路, 109路, 111路, 18路, 113路, 16路, 38路, 24路, 34路, 20路, 10路, 32路, 8路, 6路
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  $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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09月08日的参考价值为461,175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09月08日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021090800313237号)

邢台市襄都区人民法院:

贵院在执行 中国建设银行股份有限公司邢台分行, 中国建设银行股份有限公司邢台分行(申请执行人)与 尹万泰, 聂玉兰, 聂玉兰, 尹万泰(被执行人)(2021)冀0502执1399号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中, 于2021年09月08日委托我平台对 尹万泰(所有权人)名下/所有的 东崇礼小区(原4)号楼4层1单元502号及地下室进行网络询价。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	东崇礼小区(原4)号楼4层1单元502号及地下室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	邢台市桥东区顺德路东崇礼小区(原4)号楼4层1单元502号及地下室
所在小区	东崇礼小区
建筑面积	70.95平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	5
总楼层	7
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: 70.95 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 7368.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 522760.00 元

结果有效期: 至2022年09月08日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年09月08日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

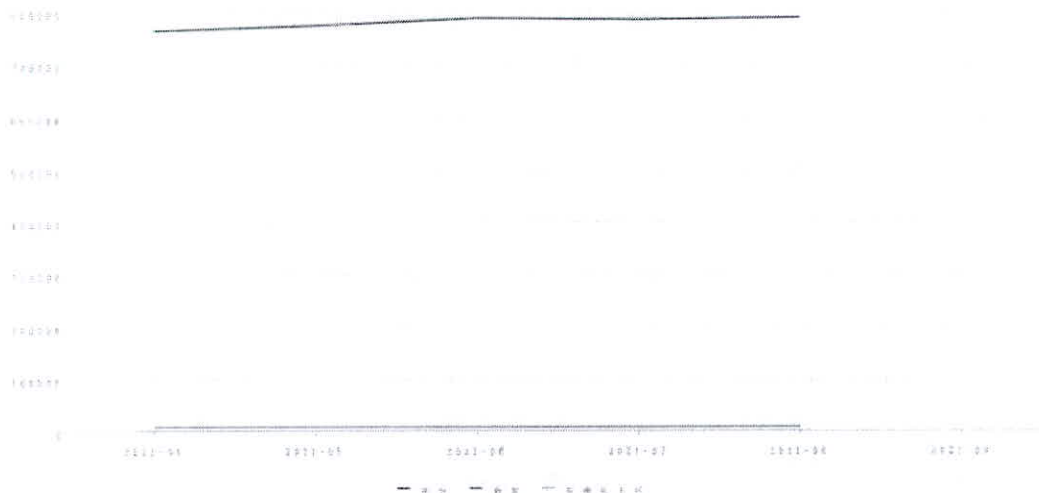
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	邢台市马路街小学总校区：中兴东大街205号； 邢台市逸夫小学：南长街； 邢台二中：中兴东大街468-3号； 邢台第七中学高中部：驴夫营街22号； 邢台七中：开元北路38号；
地铁站	无
银行	中国银行(中北支行)：顺德路65号； 中国建设银行(邢台清风楼支行)：顺德路60号顺德路与西门里交叉口； 中国建设银行24小时自助银行(清风楼支行)：顺德路60号； 中国工商银行(邢台清风楼支行)：清风楼附近； 中国工商银行24小时自助银行(清风分理处)：清风楼东侧；
幼儿园	清风幼儿园：东门里街清风小区东北侧约30米； 红星街幼儿园：□； 邢台市信都区幼儿园(清风园)：□； 邢台县幼儿园(东门里街)：清风楼附近； 七色花双语幼儿园(凤凰街)：清风楼东侧；
公交车站	中北商城(公交站)：6路； 华业通讯广场(公交站)：10路;111路;11路;1路;20路;21路;24路;25路;31路;32路;6路;9路； 物美百货(公交站)：109路;10路;111路;11路;18路;20路;21路;29路;31路;32路;6路;9路； 中兴街口(公交站)：109路;25路;38路； 清风楼(公交站)：18路;1路;24路;29路;38路；
药店	九春堂：顺德路筑旗大厦底商42号商铺； 中北大药房：顺德路13号； 天宇医药(明月店)：中兴东大街与府前南街交叉口西行50米； 新兴药房(顺德路店)：顺德路63号顺德路与西门里交叉口东南角； 顺德大药房(府前街店)：府前西街清风小区西北侧约140米；
公园	邢台历史文化公园：中兴东大街223号； 正气园：红星街与贡院前街交叉口东北100米； 五一桥公园：中兴大街和开元路口的东北角；

超市	诚信小卖部：东崇礼街物美百货北侧约40米； 雅堂小超(顺德路店)：东崇礼街物美百货北侧约90米； 四月便利店：顺德路42号附近； 庆华百货：顺德路28号； 福美多超市(桥东明月店)：中兴东大街明月楼西区一层4号门市东；
健身	襄都区全民健身活动中心：襄都区元南路与华龙路交叉口西行320米(博远运动中心)；
医院	靛市街社区卫生服务站：邢台市襄都区靛市街7号楼3单元101室； 社区卫生服务：东大街邢台市东大街小学西北侧约280米； 邢台市中医医院：东门里街42号； 南长街社区卫生服务中心(东门里街)：南长街12号； 邢台市育园社区卫生服务站：东门里街42号；
商场	物美百货：中兴东大街189号； 中北商城：中兴东大街165号； 汇源广场：中兴东大街153号； 家乐园·百货(襄都店)：中兴东大街； 新世纪商城(新华北路)：西门里街道中兴东大街新世纪广场一层德克士餐厅旁商户；

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

