

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：707df25bacac431c897af3610cfe4b0e

保定市竞秀区人民法院：

贵院在执行保定市众信小额贷款股份有限公司（申请执行人）与康赛（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2021年06月21日委托我平台对康赛（所有权人）名下/所有的廉良街118号商住楼2单元901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：134.29平方米

单位面积价格：10,105元/M²

参考财产价格：1,357,000元

青島分會

青島分會

青島分會

青島分會

一、财产基本情况

财产名称	廉良街118号商住楼2单元901室(房产)	面积	134.29M ²
坐落	廉良街118号商住楼2单元901室	户型	3室2厅2卫
所在小区	廉良街118号商住楼	建筑朝向	东向
所在楼层	9层	规划用途	住宅
全部楼层	15层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年06月21日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参照样本

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	12,788.70元/M ²	最低单价	8,355.26元/M ²	平均单价	10,932.50元/M ²
------	---------------------------	------	--------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	槐茂2区	开发商	
小区均价	12,429元/M ²	占地面积	5,020M ² [约8亩]
环比上月	0.85%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	303路, 17路, 59路, 102路, 25路, 105路, 55路, 33路, 305路, 53路, 62路, 50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 AVN)，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。自动估价服务中，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， β 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。

Dear Sir,
I am writing to you regarding the recent developments in the project. We have successfully completed the initial phase of the research and are now moving forward with the next steps. The data collected so far is promising and indicates a strong correlation between the variables we are studying.

The next phase of the project will involve a more detailed analysis of the data and the implementation of the proposed solution. We are confident that our findings will have a significant impact on the field and provide valuable insights into the underlying mechanisms.

We are grateful for your continued support and interest in our work. Your feedback and suggestions are highly valued and will be taken into account as we progress. We look forward to the opportunity to discuss the project further and address any questions you may have.

Thank you very much for your time and attention. We are excited about the future of the project and the potential for our research to make a real difference. Please do not hesitate to contact us if you need any further information or have any queries.

Yours faithfully,
[Signature]
[Name]
[Title]

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06月21日的参考价值为1,357,000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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2021年06月21日

1872

Received of the Hon. Secy of War

for the purchase of 1000 lbs of

flour for the use of the

Army at Fort Mifflin

Pa. 1000 lbs @ \$1.25 =

\$1250 00

By Cash

\$1250 00

1872

Received of the Hon. Secy of War

for the purchase of 1000 lbs of

flour for the use of the

Army at Fort Mifflin

Pa. 1000 lbs @ \$1.25 =

\$1250 00

By Cash

\$1250 00

1872

Received of the Hon. Secy of War

for the purchase of 1000 lbs of

flour for the use of the

Army at Fort Mifflin

Pa. 1000 lbs @ \$1.25 =

\$1250 00

By Cash

\$1250 00

1872

Received of the Hon. Secy of War

for the purchase of 1000 lbs of

flour for the use of the

Army at Fort Mifflin

Pa. 1000 lbs @ \$1.25 =

\$1250 00

By Cash

\$1250 00

1872

Received of the Hon. Secy of War

for the purchase of 1000 lbs of

flour for the use of the

Army at Fort Mifflin



网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2021062100167 号

保定市竞秀区人民法院：

贵院在执行（2020）冀0602执1728号,申请执行人保定市众信小额贷款股份有限公司与被执行人康赛公证债权文书一案中，于2021年06月21日委托我平台对康赛名下/所有的廉良街118号商住楼2单元901室进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：134.29 平方米

标的物单价：9,657 元/平方米

标的物总价：1,296,800 元

新編 國語

第一冊

中華書局出版

本書係根據教育部頒布之國語標準，參照最新國語文法，編訂而成。內容豐富，體例嚴謹，適合小學高年級及初中一年級學生使用。全書共分四冊，每冊約三十課時。本書為第一冊，內容包括國語之概論、國語之發音、國語之書寫、國語之語法、國語之修辭、國語之應用等。每課均附有練習題，以鞏固學習成果。

中華書局發行

總發行所：上海南京路

電話：二二二二

一、财产基本情况

标的物名称	廉良街118号商住楼2单元901室
城市名称	保定市
行政区名称	竞秀区
小区名称	廉良街118号商住楼
房屋坐落	廉良街118号商住楼2单元901室
房屋面积	134.29 平方米
所在楼层	9
总楼层	15
朝向	东
是否有电梯	否
户型	3室2厅2卫
产权证号	冀(2019)保定市不动产权第0010843号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

Year	Population	Area	Notes
1900	1,000,000	100,000	Initial settlement
1910	1,500,000	150,000	Expansion
1920	2,000,000	200,000	Industrial growth
1930	2,500,000	250,000	Urbanization
1940	3,000,000	300,000	Post-war boom
1950	3,500,000	350,000	Continued growth
1960	4,000,000	400,000	Modernization
1970	4,500,000	450,000	Infrastructure
1980	5,000,000	500,000	Globalization
1990	5,500,000	550,000	Technological
2000	6,000,000	600,000	21st Century

二、询价时点

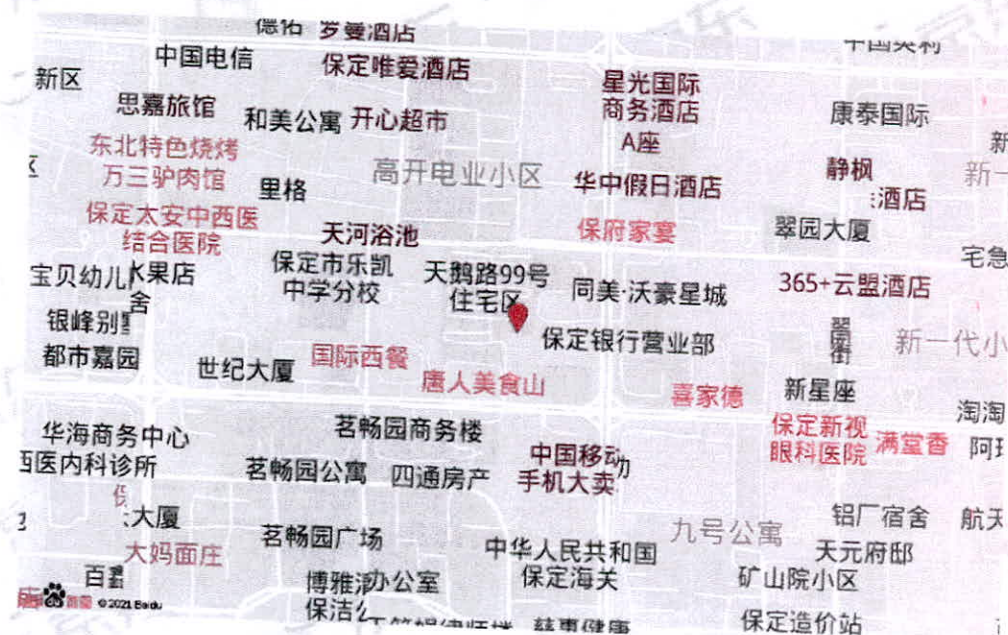
本次网络询价时间为：2021年06月21日

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)
槐茂宿舍	普通住宅	2004年	11,534
槐茂小区	普通住宅	未知	10,648
天瑞馨居	普通住宅	2014年	10,778
槐茂住宅小区	普通住宅	2006年	12,995
怡园小区	普通住宅	2004年	10,575

询价对象所在位置：



Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text, possibly a date or a specific reference.

Handwritten text, possibly a name or a location.

Handwritten text, possibly a name or a location.

Handwritten header 1	Handwritten header 2	Handwritten header 3	Handwritten header 4
Handwritten entry 1.1	Handwritten entry 1.2	Handwritten entry 1.3	Handwritten entry 1.4
Handwritten entry 2.1	Handwritten entry 2.2	Handwritten entry 2.3	Handwritten entry 2.4
Handwritten entry 3.1	Handwritten entry 3.2	Handwritten entry 3.3	Handwritten entry 3.4
Handwritten entry 4.1	Handwritten entry 4.2	Handwritten entry 4.3	Handwritten entry 4.4
Handwritten entry 5.1	Handwritten entry 5.2	Handwritten entry 5.3	Handwritten entry 5.4

Handwritten text at the bottom of the table area.

Main body of handwritten text, possibly a list or a detailed report.

询价对象所在位置周边基础设施:

交通	槐茂酱菜厂,地址:50路;55路;59路;63路;102路;五四三厂,地址:50路;55路;63路;102路。
教育	弦索艺术培训学校(NO.5),地址:河北省保定市竞秀区廉良街137号;昂立国际教育(盛兴中路),地址:竞秀区廉良街145。
医疗	保定聂氏中医养生院,地址:保定市竞秀区廉良街与盛兴中路交叉口东北角;王林中西医结合诊所,地址:保定市竞秀区廉良街193号。
购物	惠友生活超市(阳光店),地址:保定市竞秀区七一中路长城公寓。
生活	惠友生活超市(阳光店),地址:保定市竞秀区七一中路长城公寓;巴布兔儿童生活馆,地址:河北省保定市竞秀区盛兴中路593号。
娱乐	唐朝KTV,地址:河北省保定市竞秀区盛兴中路与廉良街交叉口北行260米;静枫失重空间,地址:河北省保定市竞秀区翠园街499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

今日下午，余在寓所接到某某君之来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

某某君来信，言其在某某地，一切情形，均甚顺利，余闻之，不胜欣慰。余在寓所，亦甚安适，惟念及某某君在外，不免有些挂牵。

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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，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

[The page contains extremely faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the document. The text is too light to transcribe accurately.]

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	2020-12	2021-01	2021-02	2021-03	2021-04	2021-05
单价(元/平方米)	9,528	9,314	9,347	9,211	9,646	9,511

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: 1,296,800 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年06月20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 2021年06月21日起至2022年06月20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。

1900

1901

1902

1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

1934

1935

1936

1937

1938

1939

1940

1941

1942

1943

1944

1945

1946

1947

1948

1949

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

1981

1982

1983

1984

1985

1986

1987

1988

1989

1990

1991

1992

1993

1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

2040

2041

2042

2043

2044

2045

2046

2047

2048

2049

2050

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



2021年06月21日

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the upper portion of the page. The text is faint and difficult to decipher.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the middle portion of the page. The text is faint and difficult to decipher.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the lower middle portion of the page. The text is faint and difficult to decipher.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the lower portion of the page. The text is faint and difficult to decipher.

Handwritten text, possibly a list or notes, located at the bottom of the page. The text is faint and difficult to decipher.