

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：1d98412248c34ebfaae29f9216caa5e7

涿州市人民法院：

贵院在执行宫经胜（申请执行人）与王小花等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2021年07月07日委托我平台对王小花（所有权人）名下/所有的翡翠滨江4-3-1602（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：95.2平方米

单位面积价格：6,469元/M²

参考财产价格：615,849元

一、财产基本情况

财产名称	北京市朝阳区东三环北路	面积	95.2㎡
坐落	北京市朝阳区东三环北路	户型	2室1厅1卫
所在小区	国奥城	建筑朝向	南向
所在楼层	21层	规划用途	住宅
全部楼层	21层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年07月07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

本案网评参照了北京市朝阳区东三环北路国奥城，情况如下：

最高单价	10.28元/㎡	最低单价	6.99元/㎡	平均单价	8.06元/㎡
------	----------	------	---------	------	---------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	国奥城	开发商	
小区均价	6.99元/㎡	占地面积	
环比上月	6.58%	建筑面积	
建成年份	2017年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	
物业公司			

(二) 计算方法

本项目采用网络询价方法对房产进行估值，其估值原理和原理与网络询价一致。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2010)，网络询价法是指利用网络交易可比实例的价格或网络询价数据等作为依据，对估价方法中的适用性进行分析，选择适宜的估价方法。

网络询价方法中网络询价是指通过网络查询，在网络上检索到交易双方在某一日期内估价类型标准(Standard on AVM)，以产生网络询价数据，网络询价数据是指网络询价数据。通常，网络询价分析包括：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，根据两者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，比较法在应用时需要注意的问题包括：(1)可比实例的选取；(2)可比实例的修正；(3)可比实例的修正；(4)可比实例的修正；(5)可比实例的修正；(6)可比实例的修正；(7)可比实例的修正；(8)代表可比实例的出售价格；(9)可比实例的修正；(10)可比实例的修正。

此外，自动估价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。估值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通过多元回归模型实现。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 $P = \sum B_i X_i + C$ ，其中 B_i 是影响房价的特征变量， B_i 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。

本次网评中，网评参照了北京市朝阳区东三环北路的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时考虑到网评参照了北京市朝阳区东三环北路的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时考虑到网评参照了北京市朝阳区东三环北路的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计。

此外，网评参照了北京市朝阳区东三环北路的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时考虑到网评参照了北京市朝阳区东三环北路的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计。

四、询价结果及结果有效期

根据报价参数以及市场行情数据对比，综合分析出向标的物对应的各种方法，遵循估价原则，按照询价程序，依据有关法律法规和合同条款等规定，在公平、公正、公开的原则和限制条件下，确定询价对象在2021年07月07日询价结果如下：

五、声明

本行对本次询价结果的合法性、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
www.icbc.com.cn	北京分行内网网站	4009195588



2021年07月07日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2021070700069 号

涿州市人民法院：

贵院在执行（2021）冀0681执恢87号,申请执行人宫经胜与被执行人王小花,白治勇借款合同纠纷一案中,于2021年07月07日委托我平台对王小花名下/所有的翡翠滨江4-3-1602进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 95.2 平方米

标的物单价: 12,392 元/平方米

标的物总价: 1,179,752 元

一、财产基本情况

标的物名称	翡翠滨江4-3-1602
城市名称	保定市
行政区名称	涿州市
小区名称	翡翠滨江
房屋坐落	涿州市清凉寺办事处小沙坎村
房屋面积	95.2 平方米
所在楼层	21
总楼层	27
朝向	南
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	ZZS2017-3832
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

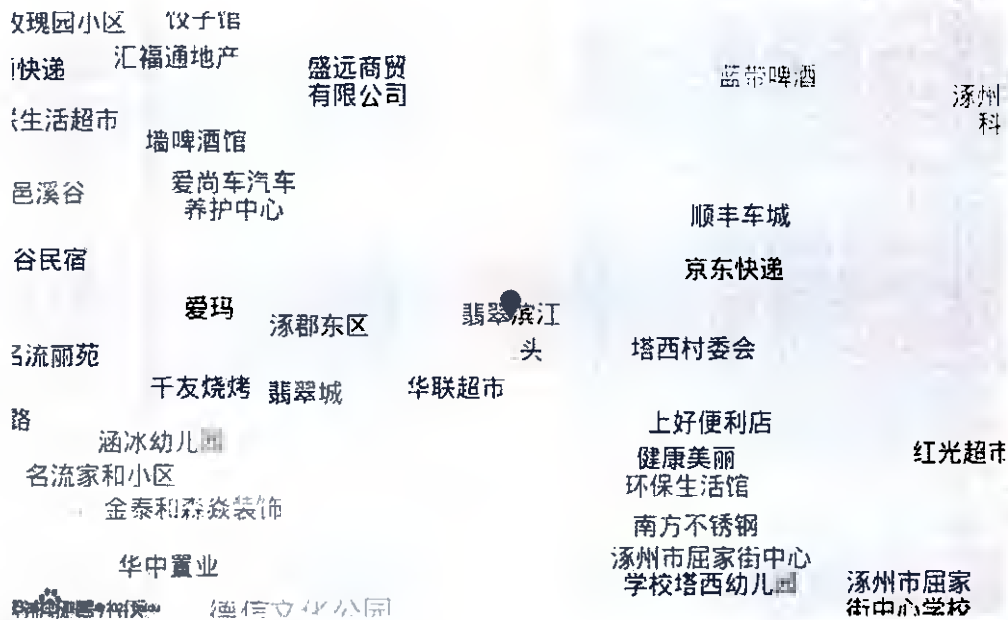
本次网络询价时间为：2021年07月07日

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)
翡翠滨江	普通住宅	2015年	9,625
翡翠城	普通住宅	未知	9,533
名流涿郡东区	普通住宅	2010年	11,708
翡翠华府	普通住宅	2017年	9,379
名流家和小区	普通住宅	2019年	8,492

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	清凉寺办事处,地址:涿州1路环线内环;涿州1路环线外环;涿州4路;中心城,地址:涿州1路环线内环;涿州1路环线外环。
教育	斯玛特儿童艺术中心(翡翠城店),地址:河北省保定市涿州市兴福路名流翡翠城;博奥跆拳道艺术国际教育,地址:香邑溪谷北门。
医疗	时氏正骨,地址:保定市涿州市平安大街德信文化公园西南侧约30米;北京中医药大学东直门医院(涿州分院),地址:涿州市东兴北街151号。
购物	华联超市,地址:保定市涿州市翡翠城东南侧约70米;涿州市古玩城,地址:保定市涿州市平安大街德信文化公园西侧约40米。
生活	齐弘顺生活超市,地址:保定市涿州市。
娱乐	东方纯PARTY量贩式KTV,地址:保定市涿州市燕邑西路名流枫景洋房西南侧约40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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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

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	2021-01	2021-02	2021-03	2021-04	2021-05	2021-06
单价(元/平方米)	12,691	12,372	12,140	12,327	12,521	12,396

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: 1,179,752 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年07月06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07月07日起至2022年07月06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



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021070700278605号)

涿州市人民法院:

贵院在执行 宫经胜(申请执行人)与 王小花, 白治勇(被执行人)(2021)冀0681执恢87号(借款合同纠纷)一案中, 于2021年07月07日委托我平台对 王小花(所有权人)名下/所有的翡翠滨江4-3-1602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	翡翠滨江4-3-1602
房屋类型	住宅用房
房产坐落	涿州市清凉寺办事处小沙坎村
所在小区	翡翠滨江
建筑面积	95.20平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	21
总楼层	27
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: 95.20 m²
单位面积价格: 7566.00 元/m²
财产参考总价: 720283.00 元
结果有效期: 至2022年07月07日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年07月07日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

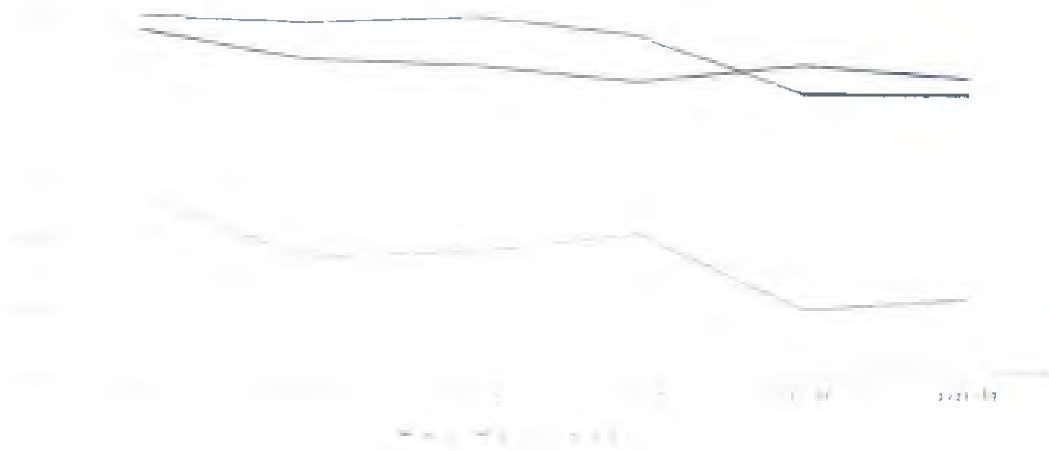
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	户型	朝向	楼层
2020年07月23日	98.0	72.0万	7347.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/26
2020年05月28日	98.0	70.0万	7143.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/25

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	涿州市屈家街中心学校：华阳中路北150米；
地铁站	无
银行	中国信合屈街分社：[]； 中国工商银行(新广场支行)：涿州市开发区华阳中路名流城市尊邸S1； 涿州农商银行(屈街支行)：华阳路8090公园A口； 涿州农商银行24小时自助银行：明泽北街与华阳路交叉路口往东南约50米； 中国工商银行24小时自助银行(新广场支行)：华阳路207号；
幼儿园	常青藤幼儿园：翡翠城物业楼旁； 涿州市屈家街中心学校塔西幼儿园：亨通北街东50米； 涵冰幼儿园：永济中路； 京师阳光幼儿园：牌楼东路北50米；
公交车站	名流丽苑别墅南门(公交站)：(停运)涿州25路； 翡翠城(公交站)：(停运)涿州25路； 清凉寺办事处(公交站)：(停运)涿州25路；涿州1路外环；涿州1路环线；涿州4路； 屈家街小学(公交站)：涿州1路外环；涿州1路环线； 德信文化公园(公交站)：涿州4路；
药店	康泽药店(翡翠城东)：北二环路翡翠城东门； 爱普众生大药房：北环翡翠城小区底商七号； 宏康药店：政法街名流枫景洋房宏康药房； 德亨药铺：平安北街12-1号； 康利堂大药房：华阳路与明泽北街交叉路口往东约200米；
公园	德信文化公园：永济路以南；
超市	家裕祥超市：平安大街(涿郡东区)； 鑫鑫超市(翡翠城东门店)：北二环翡翠城鑫鑫超市； 宇凡便利超市：平安街翡翠城； 润松超市：亨通北街西50米； 欢购平价超市：北环路兴福路翡翠城小区底商13号；

健身	女子塑微米健身工作室（香邑溪谷店）：平安街香邑溪谷玫瑰园底商 N1-103； 塑微米健身工作室：平安街76号玫瑰园底商N1-103；
医院	无
商场	无

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，最终得出标的物的询价结果。

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

