

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2021103100041 号

元氏县人民法院：

贵院在执行（2021）冀0132执630号,申请执行人河北元氏农村商业银行股份有限公司与被执行人王广钰合同、无因管理、不当得利纠纷一案中，于2021年10月28日委托我平台对 王广钰名下/所有的 道路运输第六宿舍进行网络询价。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	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10月31日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：f4fd12ff6a5a4d0ba50716e6d7800a6d

元氏县人民法院：

贵院在执行河北元氏农村商业银行股份有限公司（申请执行人）与王广钰（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2021年10月28日委托我平台对王广钰（所有权人）名下/所有的道路运输第六宿舍（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：48.96平方米

单位面积价格：13,726元/M²

参考财产价格：672,025元

一、财产基本情况

财产名称	道路运输第六宿舍(房产)	面积	48.96M ²
坐落	石家庄市长安区向阳路7号1-1-304	户型	1室1厅1卫
所在小区	道路运输第六宿舍	建筑朝向	南北
所在楼层	3层	规划用途	成套住宅
全部楼层	4层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年10月28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48个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	23,295.50元/M ²	最低单价	12,790.70元/M ²	平均单价	18,007.70元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	12,807元/M ²	占地面积	
环比上月	-7.75%	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 AVMM)，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， 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。

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10月28日的参考价值为672,025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10月28日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021102800338709号)

元氏县人民法院：

贵院在执行 河北元氏农村商业银行股份有限公司（申请执行人）与 王广钰（被执行人）（2021）冀0132执630号（合同、无因管理、不当得利纠纷）一案中，于2021年10月28日委托我平台对 王广钰（所有权人）名下/所有的 道路运输第六宿舍进行网络询价。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	道路运输第六宿舍
房屋类型	住宅用房
房产坐落	石家庄市长安区向阳路7号1-1-304
所在小区	道路运输第六宿舍
建筑面积	48.96平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	3
总楼层	4
建成年代	
规划用途	成套住宅

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：48.96 m²

单位面积价格：12840.00 元/m²

财产参考总价：~~628646.00 元~~

结果有效期：至2022年10月28日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年10月28日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

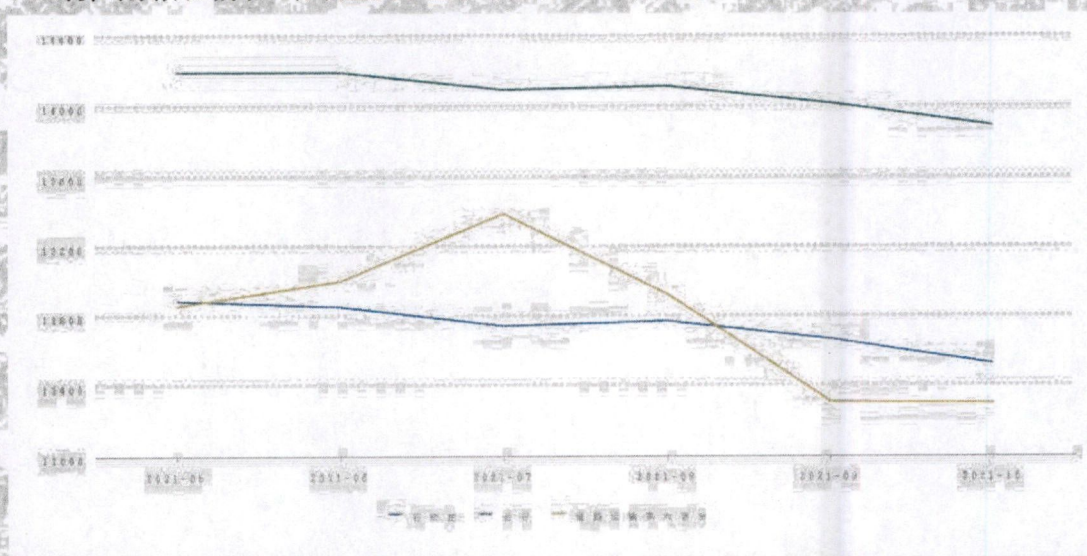
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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)	屋室	朝向	楼层
	54.1		11091	2	南	3/6
	63.96		13837	2	南	3/6
	61.81		10436	2	南北	5/6
	59.38		12968	2	南北	4/7
	72.71		12929	2	南	3/6

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	栗胜路小学：向阳胡同与栗胜路交叉口东南50米； 乐仁商学院：平安北大街119号； 石家庄市长征街小学：建安街道长征街76号； 石家庄一中：平安北大街1号； 石家庄市第二十三中学：长征街61号；
地铁站	平安大街(地铁站)：1号线；
银行	中国农业银行24小时自助银行(向阳路)：向阳路1号附近； 交通银行(平安北大街支行)(装修中)：平安北大街19号； 交通银行24小时自助银行(北大街支行)：平安北大街19号； 中国建设银行24小时自助银行(大经街)：中山东路大经街12号； 邯郸银行24小时自助银行(平安支行)：平安北大街平和里2号楼正东方向60米；
幼儿园	明天幼儿园：栗胜路59号栗新小区； 河北迪聪幼儿园：正东路新源乐汇城北侧约150米； 礼域幼儿园：礼域尚城南区； 童馨乐园：平安北大街19号正东方向90米； 爱悦堡托育早教中心(乐汇城中心)：中山东路与大经街交口东北角乐汇城3层；
公交车站	河北银行(公交站)：148路/空148路;43路/空43路;7路/空7路;85路/空85路； 平安正东路口(公交站)：43路/空43路;85路/空85路； 自由港站(公交站)：(停运)晋州201路;(停运)纪念碑-乐城北京服装早市； 101路/空101路;102路/空102路;1环1路/空1环1路;1环2路/空1环2路;21路/空21路;23路/空23路;37路/空37路;4路/空4路;5路/空5路;85路/空85路;88

	<p>路/空88路;鹿泉5路早班车副线; 银宏花苑(公交站): 43路/空43路; 平安和平路口站(公交站): (停运)纪念碑-乐城北京服装早市;148路/空148路;1环1路/空1环1路;1环2路/空1环2路;21路/空21路;26路/空26路;4路/空4路;5路/空5路;7路/空7路;85路/空85路;88路/空88路;</p>
药店	<p>华都大药房(园明路店): 阜康路12号; 百姓康大药房(栗胜店): 长丰街道平安大街与栗胜路交叉口西行200米栗胜小区门口; 达康大药房(康维店): 栗胜路59号附近; 神威大药房(栗胜店): 平安大街; 石药大药房(中基礼域店): 平安北大街19号礼域尚城公寓式酒店0104-2;</p>
公园	<p>中山路·忆园: 解放北大街与阜宁路交叉口南侧; 景观公园(建设中): 胜利北街;</p>
超市	<p>曹彦龙批发部: 向阳路桥东长途汽车站东北侧约40米; 双益日用品商店: 阜康路与园明路交叉口市政35号院; 阳彤便利店(长征西路店): 聚缘城北门对面; 金跃便利店: 园明路桥东长途汽车站东南侧约50米; 老太太商店: 向阳路栗胜路小学东南侧约100米;</p>
健身	<p>欧力游泳健身(中基礼域合作店): 平安北大街与栗中路交口; 大堂游泳健身: 平安北大街99号中基商务楼底商19号; 私人定制健身舞蹈: 栗中路中基·礼域尚城西南侧约40米; 式拾贰运动生活馆(中基礼域店): 平安北大街99号中基礼域尚城建设银行二楼; 式拾贰健身私教工作室: 平安北大街87号;</p>
医院	<p>石家庄社区卫生服务: 栗中街2号院; 石家庄阜康社区卫生服务站: 平安大街与栗胜路交叉口西南角; 桥东长征西路社区卫生服务站: 园明路17号; 长安区栗康街社区卫生服务站: 华平胡同16号; 东华中心预防接种: 东华街道办事处石桥街12号;</p>
商场	<p>聚缘城: 阜康路12号; 中心广场: 南三条; 金正商贸广场: 大经街9号; 三宝百货: 大经街太和和文化礼品城西门; 冀兴商城: 大经街12号;</p>

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

客服专线：400-822-2870

