

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021110300342246号)

正定县人民法院:

贵院在执行 曹尚鑫(申请执行人)与 赵璐、杨宇(被执行人)(2021)冀0123执1314号(借款合同纠纷)一案中,于2021年11月03日委托我平台对 赵璐(所有权人)名下/所有的 石家庄市桥东区光华路开达花园2-4-401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	石家庄市桥东区光华路开达花园2-4-401
房屋类型	住宅用房
房产坐落	石家庄市桥东区光华路开达花园2-4-401
所在小区	光华路开达花园
建筑面积	144.76平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	4
总楼层	6
建成年代	
规划用途	成套住宅/仓储

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: 144.76 m²

单位面积价格: 17178.00 元/m²

财产参考总价: 2486687.00 元

结果有效期: 至2022年11月03日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年11月03日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

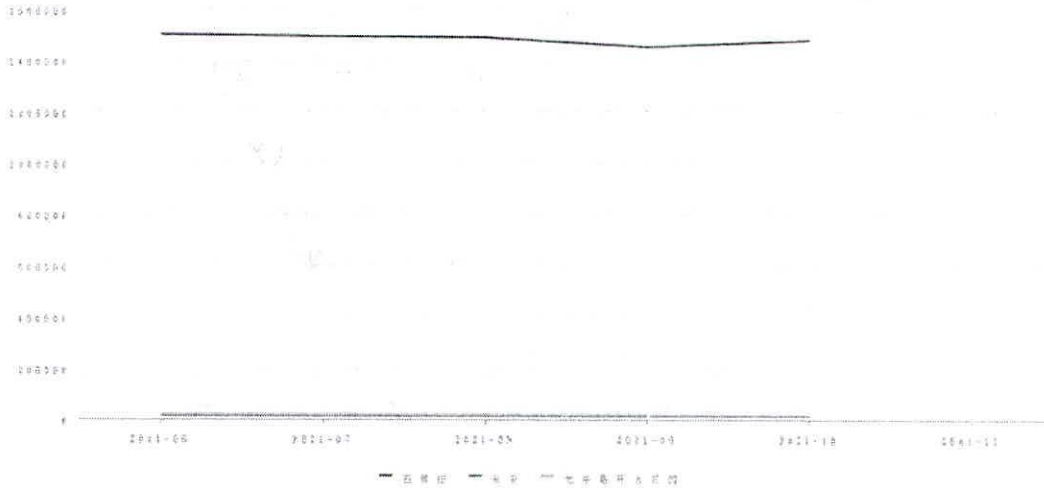
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	石家庄市实验小学(荣景校区): 长征街97号; 石家庄市公园城小学: 建安街道栗康街104号附近; 石家庄市第二十三中学(北校区): 建北街道华新路5号; 乐仁商学院: 平安北大街119号; 石家庄市第二十三中学: 长征街61号;
地铁站	建和桥(地铁站): 2号线; 长安公园(地铁站): 2号线;
银行	中国民生银行(博雅庄园社区支行): 光华路9号博雅庄园底商; 中国民生银行ATM(博雅庄园社区支行): 光华路9号博雅庄园底商; 华夏银行长征街支行: 长征街与光华路交叉口金角湾大厦底商北侧; 中国光大银行(石家庄荣盛社区支行): 光华路7号; 廊坊银行(建设支行): 建设北大街144号;
幼儿园	石家庄市长安区博雅幼儿园: 光华路9号博雅庄园内; 花儿朵朵·建和幼儿园: 和平东路182号; 贝贝家智慧园: 建设北大街171号附近; 未来强者蒙台梭利幼稚园: 华新路燕都花园内; 花香幼儿园: 阜康街道胜利北街178号神州嘉园;
公交车站	博雅小区(公交站): 102路/空102路;110路/空110路;18路/空18路; 棉五小区(公交站): (停运)纪念碑-乐城北京服装早市; 建和桥西(公交站): 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;88路/空88路; 光华路西口(公交站): 102路/空102路;110路/空110路;18路/空18路; 建和桥北(公交站): (停运)2路区间车;131路/空131路;148路/空148路;18路/空18路;2路/空2路;41路/空41路;89路/空89路;92路/空92路;
药店	乐仁堂(博雅店): 光华路15号; 新兴药房(光华路店): 光华路9号博雅庄园会所一层商铺; 长瑞康大药房: 平安北大街169号荣景园22号楼3单元1-2层; 天泽康药房(瑞福堂店): 光华路7-38号; 新兴药房(长征街店): 和平东路7号荣景园4号楼0104;
公园	无
超市	藏秋小店: 光华路博雅庄园南侧约90米; 东购烟酒超市: 光华路9号博雅庄园底商; 博雅自选超市: 光华路2-8号; 36524博雅庄园店: 光华路9号博雅庄园乙3-108号; 鲜领惠火锅烧烤食材智能便利店: 光华路9号博雅庄园底商;

健身	盛景健身：和平东路7号荣景园小区； 精武搏击(踢拳文化)：荣盛城市广场二楼东扶梯口； 动感地带健美操(石家庄荣盛城市广场店)：荣盛广场二楼； 超越健身(阿尔卡迪亚店)：平安北大街与光华路交叉口荣盛广场5楼； 启原私人健身空间(荣景园店)：和平东路7号荣景园3-101-102；
医院	长安区建安社区卫生服务中心：光华路新兴大厦东北侧约60米； 石家庄市一级甲等医院：光华路与建设北大街交叉口西北150米； 光华西路卫生服务站：平安大街与胜利大街交叉口阿尔卡迪亚21号楼底商； 石家庄社区卫生服务：荣景园21号楼底商社区卫生服务站； 石家庄社区卫生服务：华新路冀兴花园；
商场	荣盛·城市广场：光华路与胜利北街交叉口； 美博城：胜利北大街178号(胜利北街与光华路交汇处路西)； 鑫利广场：平安北大街和胜利大街交口西北角(胜利北街172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

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: fb6c2ac1c0d34bfda69891090fa61aa5

正定县人民法院:

贵院在执行曹尚鑫(申请执行人)与赵璐等(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2021年11月03日委托我平台对赵璐(所有权人)名下/所有的石家庄市桥东区光华路开达花园2-4-401(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: 144.76平方米

单位面积价格: 14,758元/M²

参考财产价格: 2,136,368元

一、财产基本情况

财产名称	石家庄市桥东区光华路开达花园2-4-401(房产)	面积	144.76M ²
坐落	石家庄市桥东区光华路开达花园2-4-401	户型	3室2厅2卫
所在小区	光华路开达花园	建筑朝向	南向
所在楼层	4层	规划用途	成套住宅/仓储
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年11月03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8个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	21,276.60元/M ²	最低单价	12,856.50元/M ²	平均单价	17,963.30元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	开达花园	开发商	大理耀鹏房地产开发有限责任公司
小区均价	12,856元/M ²	占地面积	74,231M ² [约111亩]
环比上月	-5.2%	建筑面积	6,000M ²
建成年份	2002年	绿化率	30.0%
包含用途	住宅	容积率	3.0
建筑类型	多层	周围交通	快2路,1环2路环线,132路,110路,112路,102路,148路,89路,21路,41路,131路,快31路,快21路,1环1路环线,18路,26路,103路,88路,92路,4路,2路
物业公司	阳光水岸		

(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， 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11月03日的参考价值为2,136,368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11月03日