

## 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021121600307 号

隆尧县人民法院:

贵院在执行(2021)冀0525执1133号,申请执行人邢景祥与被执行人邢占祥借款合同纠纷一案中,于2021年12月16日委托我平台对邢占祥名下/所有的隆尧县奎山锦汇城2-2-1401进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 134.4 平方米

标的物单价: 6,840 元/平方米

标的物总价: 919,357 元

880149

一、财产基本情况

标的物名称	隆尧县奎山锦汇城2-2-1401
城市名称	邢台市
行政区名称	隆尧县
小区名称	隆尧县锦汇城
房屋坐落	隆尧县奎山锦汇城
房屋面积	134.4 平方米
所在楼层	14
总楼层	21
朝向	南
是否有电梯	否
户型	3室2厅2卫
产权证号	201716379
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12月16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)
城市花园	普通住宅	2013年	5,363
森都现代城	普通住宅	2017年	5,649
颐园小区	普通住宅	2018年	7,530
东方家园	普通住宅	1997年	6,790
森都花园	普通住宅	2005年	7,230

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	唐尧公园,地址:2路;915路;隆尧;隆尧-双碑;双碑-隆尧;资源规划局,地址:915路;唐尧街,地址:隆尧;农机公司站,地址:隆尧-双碑。
教育	夏加儿美术教育(康庄路),地址:邢台市隆尧县家乐园东侧南北内街;学有思教育,地址:邢台市隆尧县新华路隆尧天一广场东北侧约60米。
医疗	隆尧县妇幼保健院,地址:邢台市隆尧县隆尧镇柴荣街70号;睢国红口腔诊所,地址:邢台市隆尧县新华路唐尧花园西侧约110米。
购物	精益眼镜(唐尧公园店),地址:康庄路71西60米;亿源财富广场(隆尧店),地址:邢台市隆尧县康庄路227号。
生活	吾爱萌宠,地址:河北省邢台市隆尧县柴荣街167号;生活频道,地址:河北省邢台市隆尧县新华路65号。
娱乐	萌萌雨网咖,地址:新华路贸易市场;666电竞网咖,地址:新华路贸易市场;荣耀电竞网咖,地址:东良乡新华街96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

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-标的物的价格，a-标的物的年纯收益，r-标的物的报酬率，g-收益年递增率，n-标的物的有效使用年限。

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

六、网络询价平台的联系方式

网址	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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



# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: a71f27de5df0447396d1514ac5f6c69b

隆尧县人民法院:

贵院在执行邢景祥(申请执行人)与邢占祥(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2021年12月16日委托我平台对邢占祥(所有权人)名下/所有的隆尧县奎山锦汇城2-2-1401(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: 134.4平方米

单位面积价格: 6,257元/㎡

参考财产价格: 840,941元





#### 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12月16日的参考价值为810,941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12月16日