

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：0f3d3e029be145f4b5bdd3ef65fffe71

定兴县人民法院：

贵院在执行河北金一木建材销售有限公司（申请执行人）与施超云等（被执行人）合同纠纷（案由）一案中，于2022年02月11日委托我平台对施超云（所有权人）名下/所有的汉印休闲购物广场底商（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：454.57平方米

单位面积价格：14,849元/㎡

参考财产价格：6,749,910元

## 一、财产基本情况

财产名称	汉印休闲购物广场底商(房产)	面积	454.57M <sup>2</sup>
坐落	定兴县华建路南侧昌盛大街西侧汉印休闲购物广场29	户型	0室0厅0卫
所在小区	汉印休闲购物广场底商	建筑朝向	
所在楼层	1层	规划用途	商品房
全部楼层	1层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年02月11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0个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	-元/M <sup>2</sup>	最低单价	-元/M <sup>2</sup>	平均单价	-元/M <sup>2</sup>
------	-------------------	------	-------------------	------	-------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	汉印休闲购物广场	开发商	
小区均价		占地面积	
环比上月		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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 $X$ 是影响房价的特征变量， $\beta$ 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2022年02月11日的参考价值为6,749,910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



2022年02月11日

# 阿里拍卖大数据询价平台 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022021100384081号)

定兴县人民法院:

贵院在执行 河北金一木建材销售有限公司(申请执行人)与 施超云, 南通太和建筑安装工程(被执行人)(2021)冀0626执892号(合同纠纷)一案中, 于2022年02月11日委托我平台对 施超云(所有权人)名下/所有的 汉印休闲购物广场底商进行网络询价。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	汉印休闲购物广场底商
房屋类型	商业用房
房产坐落	定兴县华建路南侧昌盛大街西侧汉印休闲购物广场29
所在小区	汉印休闲购物广场底商
建筑面积	454.57平方米
户型	0室0厅0卫
朝向	
所在楼层	1
总楼层	1
建成年代	
规划用途	商品房

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: 454.57 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 7159.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 3254267.00 元

结果有效期: 至2023年02月11日

## 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年02月11日

## 四、参照样本、计算方法及价格趋势

### (一) 价值调查

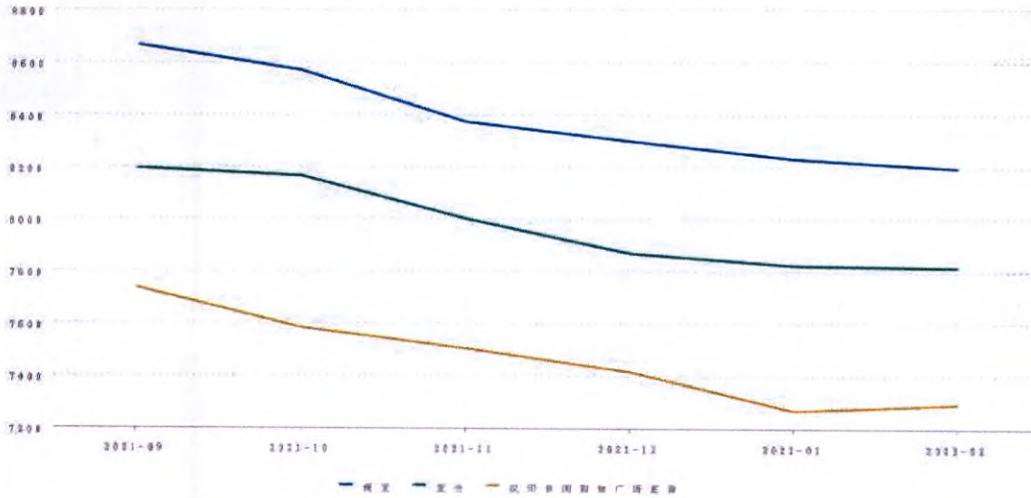
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	定兴县第一实验中学：华建路178号附近；
地铁站	无
银行	中国建设银行24小时自助银行：华建路49附近； 中国建设银行(定兴昌盛大街支行)：昌盛大街158号； 中国农业银行24小时自助银行(昌盛大街)：昌盛大街109附近； 河北省农村信用社：华建路18号； 中国信合(益民信用社)：昌盛大街88号；
幼儿园	稚慧宝贝托育婴幼儿学苑：华建路星马郡都； 红黄蓝亲子园：华建路25号附近； 定兴县幼儿园(昌盛分园)：昌盛大街198号； 北京扬帆聚源国际幼儿园(定兴分园)：定兴镇国泰街163号； 怡悦幼儿园：定兴镇国泰街99号；
公交车站	国税局(公交站)：定兴-姚村； 水榭康都南门(公交站)：定兴2路； 定兴昌盛苑小区(公交站)：定兴20路； 水榭康都(公交站)：定兴-姚村； 星马郡都(公交站)：定兴2路；
药店	昌盛医药(第18分店)：华建路保定首府花园西北侧； 云鹏医药连锁：昌盛大街154附近； 保定易龙医药(昌盛大街店)：定兴镇昌盛大街199； 保定易花医药：昌盛街与昌盛园北胡同交叉路口往南约100米； 益安药房(昌盛街店)：昌盛街水榭康都；
公园	无
超市	喜多百货超市：首府花园底商50号； 家兴易购(社区店)：定兴镇华建路首府花园底商； 和泰批发超市：定兴镇华建路首府花园； 家门口超市：定兴镇华建路首府花园底商； 懒熊火锅中餐便利店：昌盛北大街156号；
健身	宝教练健身工厂：定兴镇水榭康都南门； 领域国际游泳健身会所：开放路； KEEP FIT健身工作室：昌盛大街乔丹运动二楼；

	胜道健身：定兴镇昌盛大街海明家具城二期4层； 美昔家园健身俱乐部：开放路昌兴苑小区东南侧约70米；
医院	定兴县医院：通兴东路5号； 康宁医院(通兴东路)：通兴东路81号；
商场	汉印广场：首府花园(华建路南)； 长盛奥特莱斯：昌盛街与达盛路交叉口东北约20米； 宝联商城(昌盛街店)：昌盛大街22号； 万绣城：定兴镇昌盛大街大钟寺购物广场南行100米路西； 海明购物广场：昌盛大街与通盛路交叉口西南100米；

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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870



2022年02月11日  
淘宝(中国)软件有限公司  
(电子签章)

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdbusinesshouse2022021500005 号

定兴县人民法院:

贵院在执行(2021)冀0626执892号,申请执行人河北金一木建材销售有限公司与被执行人施超云,南通太和建筑安装工程有限公司合同纠纷一案中,于2022年02月11日委托我平台对施超云名下/所有的汉印休闲购物广场底商进行网络询价。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	<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



2022年02月15日