

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：bf28c1b67397454d8698bd0c947f3591

蠡县人民法院：

贵院在执行李强等（申请执行人）与余秋亚等（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2022年08月01日委托我平台对吴秋芳（所有权人）名下/所有的蠡吾北大街西侧商城小区二期3号楼2单元901室（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：130.28平方米

单位面积价格：7,997元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1,041,849元

## 一、财产基本情况

财产名称	鑫吾北大街西侧商城小区二期3号楼2单元901室(房产)	面积	130.28M <sup>2</sup>
坐落	鑫吾北大街西侧商城小区二期3号楼2单元901室	户型	3室2厅1卫
所在小区	壹品城小区	建筑朝向	南北
所在楼层	8层	规划用途	住宅
全部楼层	18层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年08月01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	商城小区	开发商	保定泰华房地产开发有限公司
小区均价		占地面积	25,292M <sup>2</sup> [约38亩]
环比上月		建筑面积	
建成年份	2004年	绿化率	
包含用途	住宅	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 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， $\beta$ 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08月01日的参考价值为1,041,849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08月01日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022080100484784号)

蠡县人民法院:

贵院在执行 李强, 赵立芳(申请执行人)与 余秋亚, 吴秋芳, 于永那(被执行人)  
(2022)冀0635执恢165号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中, 于2022年08月01日委托我  
平台对 吴秋芳(所有权人)名下/所有的 蠡吾北大街西侧商城小区二期3号楼2单元901室进行网  
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	蠡吾北大街西侧商城小区二期3号楼2单元901室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	蠡吾北大街西侧商城小区二期3号楼2单元901室
所在小区	壹品城小区
建筑面积	130.28平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	8
总楼层	18
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: 130.28 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 4742.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 617788.00 元

结果有效期: 至2023年08月01日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月01日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

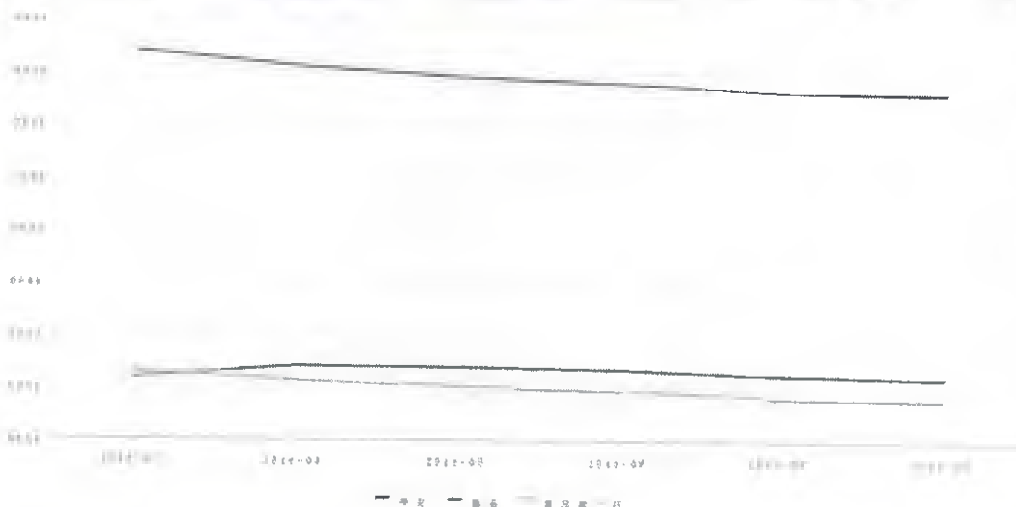
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	蠡吾镇中心小学；蠡吾镇蠡吾北大街兴仁村小学；兴仁村小学；蠡吾镇；
地铁站	无
银行	中国工商银行24小时自助银行：蠡吾北大街西侧蠡县信誉楼商厦F1；河北蠡州北银农商银行24小时自助银行(商城支行)：蠡吾北大街金都丽景东北侧；蠡州北银24小时自助银行：蠡吾北大街与公园东路交叉口南220米；中国建设银行24小时自助银行(蠡县公园路支行)：蠡吾北大街君鹏尚品；中国建设银行(蠡县公园路支行)：公园东路9号；
幼儿园	蠡县优幼幼儿园：蠡吾北大街与平安东路交叉口东南240米；布朗幼儿园：蠡吾镇蠡县常瑞三期；
公交车站	壹品城(公交站)：蠡县101路；光明家具城(公交站)：蠡县-保定；蠡县102路；蠡县103路；蠡县105路；金都丽景(公交站)：蠡县101路；蠡县102路；蠡县103路；蠡县107路；信誉楼(公交站)：蠡县-保定；蠡县103路；蠡县105路；蠡县107路；长瑞三期(公交站)：蠡县103路；蠡县107路；
药店	汇康大药房(蠡县信誉楼商厦蠡县店)：蠡吾北大街西侧蠡县信誉楼商厦F1；华兴大药房第五十一分店：蠡吾镇山水泉城一边；盛世华兴医药连锁(第五十一分店)：蠡吾北大街西侧；大参林盛世华兴(蠡县蠡吾北大街店)：蠡吾镇北大街152号；倍健大药房(商城店)：公园东路长瑞锦城2-13商铺；
公园	范蠡文化公园：平安东路；滨河公园：平安东路公园绿城东侧约230米；
超市	蠡县佳捷惠便利店：蠡吾北大街鑫欣小区北侧；壹品综合超市：蠡州商城公园西路617号；秋实商店：蠡吾北大街与公园东路交叉路口西南侧(鑫欣小区)；双汇冷鲜肉批零中心(蠡吾北大街店)：公园西路(信誉楼南红绿灯路口西北方向)；贺任百货店：蠡吾北大街长瑞锦城三期底商；
健身	无