

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：e2fe5e51905f418d88fd2abaleef37ce

望都县人民法院：

贵院在执行王惠营（申请执行人）与望都县名仕房地产开发有限责任公司（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年08月10日委托我平台对望都县名仕房地产开发有限责任公司（所有权人）名下/所有的望都县名仕鑫城小区7-2-401（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：115.72平方米

单位面积价格：4,272元/㎡

参考财产价格：494,356元

一、财产基本情况

财产名称	望都县名仕鑫城小区7-2-401 (房产)	面积	115.72M ²
坐落	望都县名仕鑫城小区7-2-401	户型	3室2厅1卫
所在小区	望都县名仕鑫城小区7-2-401	建筑朝向	南北
所在楼层	4层	规划用途	住宅
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年08月10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7个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	5,714.29元/M ²	最低单价	4,807.69元/M ²	平均单价	5,297.90元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	名仕鑫城	开发商	望都县名仕房地产开发有限公司 责任公司
小区均价	5,044元/M ²	占地面积	68,919M ² [约103亩]
环比上月	0.0%	建筑面积	
建成年份	2016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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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2022年08月10日的参考价值为494,356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



2022年08月10日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022081000491924号)

望都县人民法院:

贵院在执行 王惠营(申请执行人)与 望都县名仕房地产开发有限责任公司(被执行人)(2022)冀0631执恢45号(借款合同纠纷)一案中,于2022年08月10日委托我平台对 望都县名仕房地产开发有限责任公司(所有权人)名下/所有的 望都县名仕鑫城小区7-2-401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	望都县名仕鑫城小区7-2-401
房屋类型	住宅用房
房产坐落	望都县名仕鑫城小区7-2-401
所在小区	望都县名仕鑫城小区7-2-401
建筑面积	115.72平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	4
总楼层	6
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: 115.72 m²
单位面积价格: 4984.00 元/m²
财产参考总价: 576748.00 元
结果有效期: 至2023年08月10日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月10日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

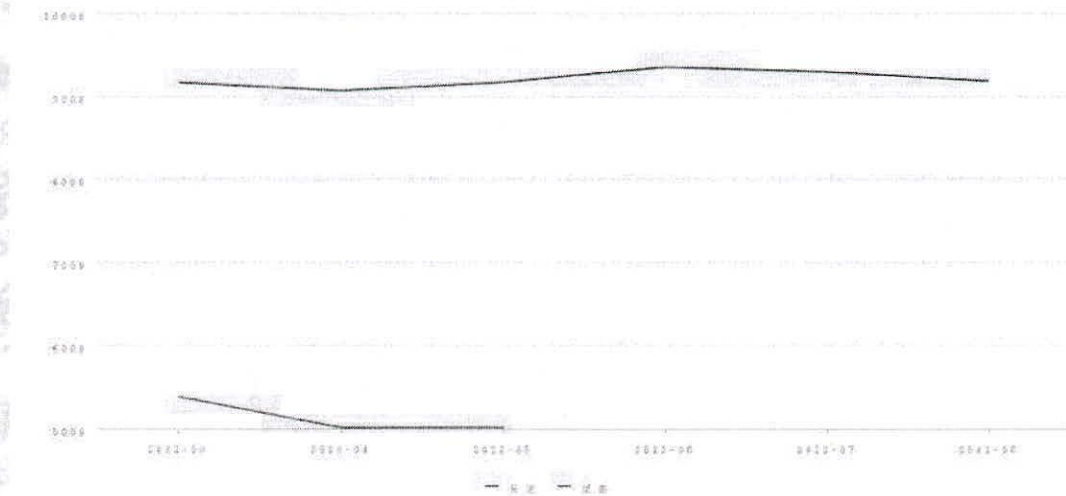
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	望都县第一实验小学：西二环；
地铁站	无
银行	中国农业银行24小时自助银行：望都镇富强西路鑫源小区； 河北省农村信用社(西堤信用社)：中华西路124-5号附近； 中国信合24小时自助银行：中华西路124-5号附近； 望都中成村镇银行：中华西路(望都县医院斜对面)； 望都中成村镇银行24小时自助银行：中华西路124-4号附近；
幼儿园	智慧星幼儿园：中华西路与永兴南街交叉口西180米； 望都县直机关幼儿园(西校区)：望都镇幸福里小区8号楼； 望都县县直国学幼儿园：望都镇县医院西侧； 蓝天幼儿园：富强西路82号；
公交车站	小西堤(公交站)：672路； 望都县医院(公交站)：672路；
药店	康诺医药超市(二十四店)：名仕鑫城南门旁； 爱康大药房：名都一品A区南门旁； 祥源药品连锁：中华西路名都一品； 新世纪药房：望都镇信誉楼门店； 康诺医药超市(二十店)：西二环与康泰路交叉口东南160米；
公园	孙禄堂公园：望都镇；
超市	优购超市(中华西路店)：名仕鑫城北门； 益千超市：望都镇名仕鑫城北门； 绿叶超市：中华西路北侧； 锅圈食汇火锅烧烤食材超市(名都一品店)：名都一品A区底商59号； 万达超市(中华西路店)：名都一品A区南门旁；
健身	贝力健身会所(旗舰店)：富强西路信誉楼商厦东侧； 格锐特健身望都店：名都一品B区内； 望都县全民健身中心：西二环；
	望都红十字医院：望都镇； 望都县惠民医院：民政局婚姻登记处(西二环东)望都县民政局婚姻登记处附近；

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

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022081000358 号

望都县人民法院：

贵院在执行（2022）冀0631执恢45号,申请执行人王惠营与被执行人望都县名仕房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案中，于2022年08月10日委托我平台对望都县名仕房地产开发有限责任公司名下/所有的 望都县名仕鑫城小区7-2-401进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：115.72 平方米

标的物单价：5,800 元/平方米

标的物总价：671,151 元

一、财产基本情况

标的物名称	望都县名仕鑫城小区7-2-401
城市名称	保定市
行政区名称	望都县
小区名称	望都县名仕鑫城小区7-2-401
房屋坐落	望都县名仕鑫城小区7-2-401
房屋面积	115.72 平方米
所在楼层	4
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	3室2厅1卫
产权证号	无
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：2022年08月10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)
名都一品	普通住宅	2016年	5,457
名都一品B区	普通住宅	2016年	5,457
橄榄城	普通住宅	2018年	4,733
金阳幸福里	普通住宅	2016年	5,142
紫光竹阁	普通住宅	2010年	5,824

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	望都县医院,地址:672路;小西堤,地址:672路;县医院,地址:望都11路;东华医院,地址:望都11路;尧母文化园,地址:望都11路;
教育	逸墨教育,地址:SL062(西二环);童艺教育,地址:河北省保定市望都县西二环名都一拼a区67号。
医疗	望都县医院,地址:保定市望都县中华街62号;史东风口腔诊所,地址:保定市望都县富强西路名仕鑫城东南侧。
购物	惠友生活广场(望都店),地址:河北省保定市望都县中华东路4号;宝联商城(望都店),地址:河北省保定市望都县中华东路28号。
生活	惠友生活广场(望都店),地址:河北省保定市望都县中华东路4号;精彩生活超市(县医院店),地址:保定市望都县永兴南街曲家弯社区-西苑小区。
娱乐	鑫乐迪KTV,地址:保定市望都县富强西路童心幼儿园北侧约40米;尊盛KTV,地址:保定市望都县富强西路曲家弯社区-西苑小区。

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： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的物价， a -标的物年纯收益， r -标的物报酬率， g -收益年递增率， n -标的物有效使用年限。

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

树的集合。

梯度上升回归树 GBDT(Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART(Multiple Additive Regression Tree)，是一种迭代的决策树算法，该算法由多棵决策树组成，所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树（不是分类树），GBDT用来做回归预测，调整后也可以用于分类。

(三)、价格趋势

月份	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07
单价(元/平方米)	5,423	5,924	5,537	5,815	5,660	5,755

注：通过已有数据进行趋势整合计算，结果仅供参考。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为：671,151 元

本次网络询价结果有效期至：2023年08月09日

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。

本次网络询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自 2022年08月10日起至2023年08月09日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行询价。

本询价结果为依据标的物关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出询价结果，仅供参考，京东大数据询价平台不对询价结果承担法律责任。

六、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



2022年08月10日