

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：4e95bb51973943a7832abc69071aac8f

邢台市信都区人民法院：

贵院在执行耿丽英（申请执行人）与张聚山等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年06月21日委托我平台对刘亚林（所有权人）名下/所有的信都区钢铁路盛世公馆7号楼8层3单元3-802（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：157.11平方米

单位面积价格：7,936元/M²

参考财产价格：1,246,825元

一、财产基本情况

财产名称	信都区钢铁路盛世公馆7号楼 8层3单元3-802(房产)	面积	157.11M ²
坐落	邢台市信都区钢铁路盛世公 馆7号楼8层3单元3-802	户型	4室2厅2卫
所在小区	盛世公馆	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06月21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9个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	9,797.30元/M ²	最低单价	8,651.91元/M ²	平均单价	9,245.70元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	盛世公馆	开发商	邢台盛世房地产开发有限公司
小区均价	9,310元/M ²	占地面积	66,666M ² [约100亩]
环比上月	-1.41%	建筑面积	170,000M ²
建成年份	2010年	绿化率	36.0%
包含用途	住宅(800套)	容积率	2.0
建筑类型		周围交通	19路, 4路, 12路
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。自动估价服务中，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06月21日的参考价值为1,246,825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06月21日

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022062100457531号)

邢台市信都区人民法院:

贵院在执行 耿丽英(申请执行人)与 张聚山, 刘亚林(被执行人)(2021)冀0503执恢569号(借款合同纠纷)一案中,于2022年06月21日委托我平台对 刘亚林(所有权人)名下/所有的信都区钢铁路盛世公馆7号楼8层3单元3-802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	信都区钢铁路盛世公馆7号楼8层3单元3-802
房屋类型	住宅用房
房产坐落	邢台市信都区钢铁路盛世公馆7号楼8层3单元3-802
所在小区	盛世公馆
建筑面积	157.11平方米
户型	4室2厅2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: 157.11 m²
单位面积价格: 9185.00 元/m²
财产参考总价: 1443055.00 元
结果有效期: 至2023年06月21日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年06月21日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

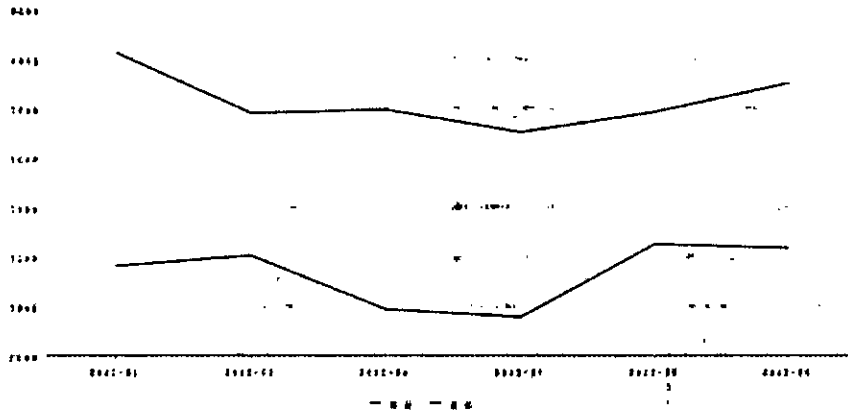
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



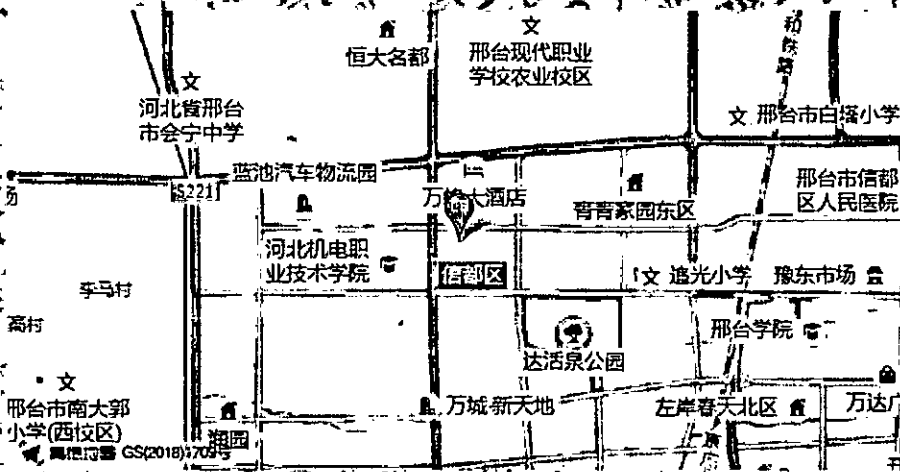
③ 房产周边情况
1. 周边配套详情

学校	邢台市育红小学(盛世校区); 爱民路福施恩宝国际幼儿园东南侧约130米; 河北机电职业技术学院; 泉北西大街1169号; 邢台市育红小学泉北校区; 永祥街西100米; 邢台市达活泉小学; 冶金路顺开街82号; 标准化小学; 顺开街邢台市达活泉小学;
地铁站	无
银行	中国建设银行(住房城建支行); 钢铁北路盛世公馆小区口; 邢州农村商业银行24小时自助银行; 爱民路盛世公馆东侧; 中国建设银行24小时自助银行(邢台住房城建支行); 钢铁北路盛世公馆小区口; 中国农业银行24小时自助银行; 爱民路盛世公馆东侧约60米; 中国农业银行(盛世支行); 爱民路711号;
幼儿园	邢台市诺贝儿福施恩宝盛世公馆(国际)幼儿园; 盛世公馆南侧曼哈顿商业街5号楼; 福施恩宝·国际幼儿园; 曼哈顿商业街5号楼; 邢台市盛世初和幼儿园; 钢铁北路盛世公馆西侧; 红黄蓝幼儿园(冶金北路); 鸿溪书香园小区内; 雨萌幼儿园; 泉西街道泉北西大街南大汪双子座南行50米;
公交车站	盛世公馆(公交站); 38路; 盛世公馆东站(公交站); 33路;38路; 机电东门口(公交站); 606路; 机电学院东站(公交站); (停运)606路支线(孟家庄);12路;19路;27路;4路; 606路支(崔家庄);606路支(戈廖);606路支线(东召庄);临城旅游专线; 机电学院(公交站);606路;606路支线(桥上);
药店	南京同仁堂艾灸馆; 莲池大街鸿溪书香园(图书馆旁); 德盛远医药(鸿溪书香园店); 莲池大街897号; 天字医药; 爱民路与永祥街交叉口东60米; 春和大药房; 永康街鸿溪书香园39号楼110号门市; 天字24小时药房(海乐瑞尔); 永康街799;
公园	盛世园; 莲池大街南50米; 书海园; 钢铁北路与永康街交叉口西北角; 信都区禁毒主题公园; 冶金北路与莲池大街交叉路口东南侧;
超市	盛世便利(莲池大街店); 莲池大街913号; 天天便利店(莲池大街店); 莲池大街盛世公馆对面; 品味烟酒行; 泉西街道钢铁北路曼哈顿商业街11号;

	佳客超市：钢铁北路盛世公馆曼哈顿商业街； 盛世e家便利店：莲池大街盛世公馆曼哈顿商业街；
健身	冰冰女子健身：莲池大街盛世公馆1号楼3单元402； 金力豪智能健身(金城店)：永康街金城首府； 金力豪健身中心(莲池大街店)：莲池大街866号泉西街道办事处院内西侧楼 口第二层(司法局二楼)； V.ME瘦身私教工作室：永康街1111号张东社区西区附近； 永康健身：永康街和钢铁路交叉口西行200米永康境界南区商业2号楼；
医院	桥西区园丁社区卫生服务站：永康街鸿溪书香园29号楼； 社区医院：冶金北路790号； 社区卫生服务站：莲池大街鸿溪书香园13号2单元楼下旁边门市； 冶金北路小区社区卫生服务站：冶金北路800号； 邢台医专第二附属医院：钢铁北路618号；
商场	无。

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

阿里资产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，以及阿里资产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资产分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里资产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，最终得出标的物的询价结果。

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资产系统利用阿里资产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. 本报告由阿里资产网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里资产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

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2022062400524 号

邢台市信都区人民法院:

贵院在执行(2021)冀0503执恢569号,申请执行人耿丽英与被执行人张聚山,刘亚林借款合同纠纷一案中,于2022年06月21日委托我平台对刘亚林名下/所有的信都区钢铁路盛世公馆7号楼8层3单元3-802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	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



