

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: d5f0ce22e0b247448f01f9289b6d6425

邢台市信都区人民法院:

贵院在执行邢台永义房地产开发有限公司(申请执行人)与冯涛(被执行人)合同、无因管理、不当得利(案由)一案中,于2022年10月26日委托我平台对冯涛(所有权人)名下/所有的经济开发区永安路以西、龙泉大街以南东小汪棚户区改造(永康万国城)A14号楼2层1单元202(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: 106.31平方米

单位面积价格: 6,347元/M<sup>2</sup>

参考财产价格: 674,750元

## 一、财产基本情况

财产名称	经济开发区永安路以西、龙泉大街以南东小汪棚户区改造(永康万国城)A14号楼2层1单元202(房产)	面积	106.31M <sup>2</sup>
坐落	邢台市经济开发区永安路以西、龙泉大街以南东小汪棚户区改造(永康万国城)A14号楼2层1单元202	户型	3室2厅1卫
所在小区	永康万国城	建筑朝向	南北
所在楼层	2层	规划用途	1
全部楼层	35层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月26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12个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	8,031.50元/M <sup>2</sup>	最低单价	5,600.00元/M <sup>2</sup>	平均单价	6,555.40元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	永康·万国城	开发商	邢台永义开发有限公司
小区均价	6,249元/M <sup>2</sup>	占地面积	142,840M <sup>2</sup> [约214亩]
环比上月	-1.15%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	21路, 26路, 16路
物业公司	绿城物业管理公司		

### (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， $\beta$ 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10月26日的参考价值为674,750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	95588



2022年10月26日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022102600540593号)

邢台市信都区人民法院:

贵院在执行 邢台永义房地产开发有限公司(申请执行人)与 冯涛(被执行人)(2022)冀0503执2472号(合同、无因管理、不当得利)一案中,于2022年10月26日委托我平台对 冯涛(所有权人)名下/所有的 经济开发区永安路以西、龙泉大街以南东小汪棚户区改造(永康万国城)A14号楼2层1单元202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	经济开发区永安路以西、龙泉大街以南东小汪棚户区改造(永康万国城)A14号楼2层1单元202
房屋类型	住宅用房
房产坐落	邢台市经济开发区永安路以西、龙泉大街以南东小汪棚户区改造(永康万国城)A14号楼2层1单元202
所在小区	永康万国城
建筑面积	106.31平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	2
总楼层	35
建成年代	
规划用途	1

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: 106.31 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 6347.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 674750.00 元

结果有效期: 至2023年10月26日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月26日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

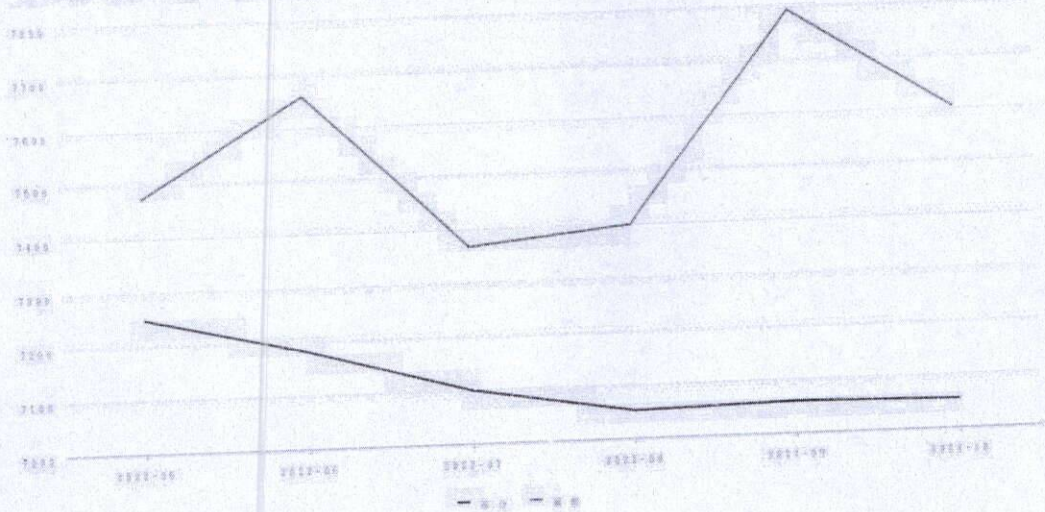
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	旭阳小学：旭阳花园社区； 爱凡杰学校：龙泉东大街1139号； 邢台经济开发区武家庄小学：东汪镇幸福街邢台市开发区武家庄小学； 武家庄学校：东汪镇武家庄村；
地铁站	无
银行	邢台农村商业银行(开发区支行)：襄都区开发区龙泉东大街1170号； 邢州农村商业银行(东小汪分理处)：龙泉大街西北40米； 邢州农村商业银行24小时自助银行(东小汪分理处)：春蕾花园南门西160米； 邢台农村商业银行24小时自助银行：龙泉大街与信都路交叉口东280米； 中国建设银行24小时自助银行：龙泉东大街1093号附近；
幼儿园	金钥匙幼儿园：龙泉东大街旭阳花园；
公交车站	旭阳花园西(公交站)：41路； 旭阳学府(公交站)：21路;26路;41路； 旭阳花园(公交站)：21路;26路； 爱心城市场(公交站)：21路;26路;41路； 中兴武院(公交站)：21路;26路；
药店	邢襄医药(十八分店)：龙泉东大街与旭阳花园路口东南角； 昂高大药房：东汪镇龙泉东大街1127号； 邢襄医药(十三分店)：春蕾花园南门东80米； 医健大药房：春蕾花园南门西90米； 邢台楷安大药房：龙泉东大街南50米；
公园	狗头泉公园(建设中)：信都路与百泉大道交叉口东南；
超市	天天便利店(万国城店)：襄都区开发区智慧路； 邻里超市：智慧路与龙泉大街交叉口南400米； 乐乐超市(旭阳花园社区店)：东汪镇旭阳花园旭阳街； 惠生活生鲜优选店：智慧路与龙泉大街交叉口东南280米； 自家人超市(邢台邢台县)：市高新技术开发区龙泉东大街1190号靠近旭阳大街社区卫生服务站；



## 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



# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2022102900091 号

邢台市信都区人民法院：

贵院在执行（2022）冀0503执2472号,申请执行人邢台永义房地产开发有限公司与被执行人冯涛合同、无因管理、不当得利一案中，于2022年10月26日委托我平台对 冯涛名下/所有的 经济开发区永安路以西、龙泉大街以南东小汪棚户区改造（永康万国城）A14号楼2层1单元202进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

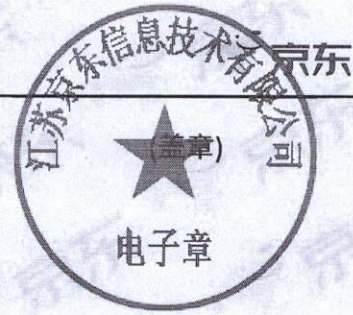
由于系统暂未检索到该标的相关数据信息，本次无法计算价格。

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10月29日