

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022062900062 号

平均价 737184

元氏县人民法院:

贵院在执行(2022)冀0132执717号,申请执行人石家庄宝德融资租赁有限公司与被执行人韩茹梅,郝玉军物权纠纷一案中,于2022年06月29日委托我平台对郝玉军名下/所有的元氏县蟠龙路10号(外贸库家属院)9号楼1单元4楼东套进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 128.1 平方米

标的物单价: 6,594 元/平方米

标的物总价: 844,734 元

### 一、财产基本情况

标的物名称	元氏县蟠龙路10号（外贸库家属院）9号楼1单元4楼东套
城市名称	石家庄市
行政区名称	元氏县
小区名称	外贸库家属院
房屋坐落	元氏县蟠龙路10号（外贸库家属院）9号楼1单元4楼东套
房屋面积	128.1 平方米
所在楼层	4
总楼层	5
朝向	北
是否有电梯	否
户型	3室2厅1卫
产权证号	10010292
规划用途	成套住宅

注：以上信息来自询价方录入。



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	税务局,地址:元氏游1路内环;元氏游1路外环;邮政局,地址:元氏游1路内环;元氏游1路外环;蓝鸟家具,地址:元氏5路。
教育	科教园教育(常山路),地址:石家庄市元氏县常山路物华小区;方圆教育学习方法专家,地址:河北省石家庄市元氏县昌盛街159号。
医疗	献血点(常山广场),地址:石家庄市元氏县常山路;元氏真爱医院,地址:石家庄市元氏县向阳街250号。
购物	信誉楼百货(元氏店),地址:石家庄市元氏县槐阳大街北段150号;北国超市(元氏店),地址:河北省石家庄市元氏县槐阳大街北国商城1楼。
生活	丽春生活超市,地址:石家庄市元氏县向阳街锦绣乾城(元氏县气象局西)西南侧约60米;和兴园生活超市,地址:石家庄市元氏县常山路119号。
娱乐	常山广场,地址:石家庄市元氏县常山路106-3号;格莱美KTV,地址:石家庄市元氏县向阳街迎宾小区(向阳街)东北侧约110米。

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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的物价格，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	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05
单价(元/平方米)	6,777	6,311	6,344	6,391	6,449	6,537

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: 844,734 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年06月28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06月29日起至2023年06月28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	<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06月29日

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：5c762375770845769fcd16d667b0b66d

元氏县人民法院：

贵院在执行石家庄宝德融资租赁有限公司（申请执行人）与韩茹梅等（被执行人）物权纠纷（案由）一案中，于2022年06月29日委托我平台对郝玉军（所有权人）名下/所有的元氏县蟠龙路10号（外贸库家属院）9号楼1单元4楼东套（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：128.1平方米

单位面积价格：6,413元/㎡

参考财产价格：821,505元



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29日的参考价值为821,505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06月29日

## 一、财产基本情况

财产名称	元氏县蟠龙路10号（外贸库家属院）9号楼1单元4楼东套（房产）	面积	128.1M <sup>2</sup>
坐落	元氏县蟠龙路10号（外贸库家属院）9号楼1单元4楼东套	户型	3室2厅1卫
所在小区	外贸库家属院	建筑朝向	北向
所在楼层	4层	规划用途	成套住宅
全部楼层	5层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年06月29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	8,947.37元/M <sup>2</sup>	最低单价	6,360.35元/M <sup>2</sup>	平均单价	7,631.80元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	7,578元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	1.31%	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 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。

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022062900463683号)

元氏县人民法院:

贵院在执行 石家庄宝德融资租赁有限公司(申请执行人)与 韩茹梅, 郝玉军(被执行人)(2022)冀0132执717号(物权纠纷)一案中, 于2022年06月29日委托我平台对 郝玉军(所有权人)名下/所有的 元氏县蟠龙路10号(外贸库家属院)9号楼1单元4楼东套进行网络询价。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	元氏县蟠龙路10号(外贸库家属院)9号楼1单元4楼东套
房屋类型	住宅用房
房产坐落	元氏县蟠龙路10号(外贸库家属院)9号楼1单元4楼东套
所在小区	外贸库家属院
建筑面积	128.10平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	北向
所在楼层	4
总楼层	5
建成年代	
规划用途	成套住宅

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: 128.10 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 4257.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 545322.00 元

结果有效期: 至2023年06月29日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年06月29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	河北正定国瑞学校：正定小商品西兴华路22号； 石家庄北方医学中等专业学校：兴华路26号；
地铁站	无
银行	正定农商银行(市场支行)：曙光路11号交警大队对面； 正定农商银行24小时自助银行(市场支行)：曙光路11号； 中国工商银行(正定车站支行)：华安西路37号金河国际商务1层； 兴业银行ATM(康馨园美食城西)：正定镇华安西路37号； 兴业银行(正定支行)：正定镇华安西路37号；
幼儿园	金河幼儿园：华安西路与成德北街交叉口南280米(金河小区内部)； 金阳幼儿园：中国北方茶城二楼9201室；
公交车站	东柏棠东(公交站)：139路/空139路； 公交正定公司(公交站)：(停运)152路/空152路;139路/空139路;143路/空143路;146路/空146路； 正定火车站(公交站)：131路/空131路;134路/空134路;135路/空135路;147路/空147路;148路/空148路;156路/空156路;522路/空522路;526路/空526路;付526路/空付526路;新乐-运河桥(客运班车)；正微1路；里双店至正定线； 金河家居基地(公交站)：131路/空131路;147路/空147路;148路/空148路；里双店至正定线； 正定小商品市场(公交站)：132路/空132路；
药店	悦心大药房(益民店)：正定镇曙光路12号； 极正大药房(曙光路店)：曙光路与车站西街交叉口东40米； 同善堂(金河店)：东街25； 德茂堂药房(华威店)：华安西路36-4号； 同善堂(华安店)：华安西路36-4号；
公园	永和公园：金河国际花园南侧；
超市	佳佳乐超市(外贸家属院东)：车站西街天鹭家园门口； 鹭贸超市：正定镇车站西街29号； 亲邻便利店：兴华路正洋国际物流园； 小子便利店：兴华路天鹭家园北侧约140米； 乐买超市(车站西街店)：正定镇车站西街39号；

健身	石家庄凯顿健身服务有限公司：成德街1号华北门业4楼北侧；
医院	百姓医院：车站西街27号(车站西街和富强路交叉口西北角)； 正定县优扶低保定点医院：车站西街与富强路交叉口西北40米； 石家庄市第一人民医院技术合作医院：车站西街与富强路交叉口西北20米； 正定曙光视康医院：曙光路五号；
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

