

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022112400195 号

三河市人民法院:

贵院在执行(2022)冀1082执5937号,申请执行人刘国庆与被执行人张霞,敬前成买卖合同纠纷一案中,于2022年11月24日委托我平台对张霞名下/所有的三河市燕郊开发区燕顺路东侧本公司用地东、规划路南侧东方夏威夷小区X2122号房屋进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 212.67 平方米

标的物单价: 22,006 元/平方米

标的物总价: 4,679,921 元

一、财产基本情况

标的物名称	三河市燕郊开发区燕顺路东侧本公司用地东、规划路南侧东方夏威夷小区X2122号房屋
城市名称	廊坊市
行政区名称	三河市
小区名称	东方夏威夷小区
房屋坐落	三河市燕郊开发区燕顺路东侧本公司用地东、规划路南侧东方夏威夷小区X2122号房屋
房屋面积	212.67 平方米
所在楼层	12
总楼层	16
朝向	南
是否有电梯	是
户型	4室2厅2卫
产权证号	229640、229640-01
规划用途	i

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	神威大街,地址:地铁22号线;神威大街,地址:地铁22号线;
教育	卿风美术教育(央美附中校区),地址:河北省廊坊市三河市北蔡街295号;溯元美术教育,地址:三河市燕郊东方夏威夷W栋2单元2112号。
医疗	方老祖鼻炎馆,地址:河北省廊坊市三河市北蔡街250号;高文雅诊所,地址:河北省廊坊市三河市北蔡街333号。
购物	星罗城购物中心,地址:燕顺路99号;新世界百货(燕郊店),地址:廊坊市三河市神威北大街376号。
生活	康信动物医院,地址:河北省廊坊市三河市燕顺路北蔡街东方夏威夷449号。
娱乐	凯悦豪情京东首席娱乐,地址:廊坊市三河市北蔡街16号;N8画室,地址:三河市东方夏威夷大岛76f。

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-标的物的价格, 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	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08	2022-09	2022-10
单价(元/平方米)	22,808	22,772	22,303	22,289	22,001	21,871

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: 4,679,921 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年11月23日

五、声明

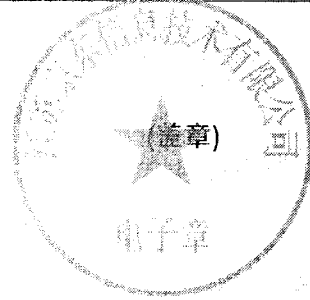
本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行, 确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

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11月24日起至2023年11月23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11月24日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：1021c6a2a21b456ba1f7876406056373

三河市人民法院：

贵院在执行刘国庆（申请执行人）与张霞等（被执行人）买卖合同纠纷（案由）一案中，于2022年11月24日委托我平台对张霞（所有权人）名下所有的三河市燕郊开发区燕顺路东侧木公司用地东、规划路南侧东方夏威夷小区X2122号房屋（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：212.67平方米

单位面积价格：25,671元/㎡

参考财产价格：5,459,452元

此次估价中，估价对象所在的地型区域面积相对较小，因此采用了基于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估价调整法。估价对象在其所处的市场具有特殊性，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估价调整法。

最终，根据估价对象及其所在地的地理条件和环境等各项条件，以及对自动估价方法的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法和标准估价调整法，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，最后确定自动估价结果。

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，综合考虑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准，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估标的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2022年11月24日的参考价值为5,159,432元，有效时间为1个月。

五、声明

本次网络询价严格按照规定、网络询价规范进行，除不可抗力外，本平台对参考价值的准确性、真实性、准确性负责。

六、网络询价平台的联系方式

地址	联系方式
融e购网络询价平台	95588



2022年11月24日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022112400561132号)

三河市人民法院:

贵院在执行 刘国庆(申请执行人)与 张澍、敬前成(被执行人) (2022)冀1082执5937号(买卖合同纠纷)一案中,于2022年11月21日委托我平台对 张澍(所有权人)名下所有的 三河市燕郊开发区燕顺路东侧本公司用地东、规划路南侧东方夏威夷小区X2122号房屋进行网络询价。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	三河市燕郊开发区燕顺路东侧本公司用地东、规划路南侧东方夏威夷小区X2122号房屋
房屋类型	住宅用房
房产坐落	三河市燕郊开发区燕顺路东侧本公司用地东、规划路南侧东方夏威夷小区X2122号房屋
所在小区	东方夏威夷小区
建筑面积	212.67平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	12
总楼层	16
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: 212.67 m²

单位面积价格: 14301.00 元/m²

财产参考总价: 3042032.00 元

结果有效期: 至2023年11月21日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年11月24日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

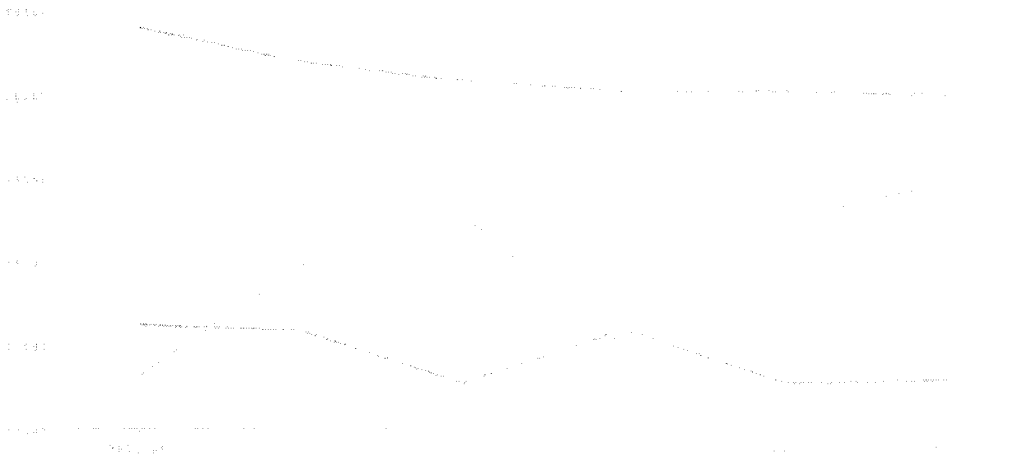
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元/平方米)	成交楼层	成交面积(平方米)
01.02	118.02	1,177,000	9,974	10层	66.00
01.05	106.04	1,060,000	10,000	5层	28.00
01.02	118.02	1,177,000	9,974	10层	9.18
01.02	117.70	1,177,000	10,000	10层	6.34
01.06	118.02	1,177,000	9,974	10层	11.18
00.07	118.02	1,177,000	9,974	10层	17.04
01.21	117.70	1,177,000	10,000	10层	11.21
00.04	118.02	1,177,000	9,974	10层	17.04
01.01	117.70	1,177,000	10,000	10层	29.00
01.06	117.70	1,177,000	10,000	10层	28.00

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	冯家府小学：科技大道； 中央美术学院燕郊校区：燕顺路177号； 中央美院附中：燕郊经济技术开发区燕顺路18号； 三河市燕灵路小学：燕灵路12号； 万门中学：燕郊经济技术开发区北蔡村东南角玫瑰花园号楼1-9；
地铁站	无
银行	中国农业银行24小时自助银行(燕顺支行)：燕郊开发区北蔡街328号； 中国农业银行(燕顺支行)：燕郊开发区夏威夷南到底商14-16号； 中国银行(北蔡路支行)：北蔡路夏威夷南岸东1-3号； 中国银行24小时自助银行(北蔡路支行)：燕郊开发区北蔡街300号； 华夏银行24小时自助银行(燕郊支行)：燕顺路与北蔡街交叉口西北180米； 夏威夷幼儿园：燕郊经济技术开发区东方夏威夷别墅区内；

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：利用阿里巴巴云计算能力，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，确保公平公开。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，其名称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

