

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：3c06194e113f4589878acfb78bbdf99b

忻州市中级人民法院：

贵院在执行（申请执行人）与何君太（被执行人）罚金（案由）一案中，于2020年06月28日委托我平台对何君太（所有权人）名下/所有的何君太与杨小红共有的位于应县南营小区6号楼2单元402室（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：87.38平方米

单位面积价格：2,965元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：259,082元



## 一、财产基本情况

财产名称	仇君夫与杨小红共有的位于应县南营小区86号房2单元101室(房产)	面积	87.38M <sup>2</sup>
坐落	山西省朔州市应县南营小区	户型	2室2厅1卫
所在小区	应县南营小区	建筑朝向	南北
所在楼层	4层	规划用途	11成住宅七
全部楼层	4层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年06月28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

本案例选取了177个类似案例进行估价，情况如下

最高单价	3,666.25元/M <sup>2</sup>	最低单价	3,100.00元/M <sup>2</sup>	平均单价	3,475.40元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	南营小区	开发商	
小区均价	3,666元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	1.21%↑	建筑面积	
建成年份	2010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

本报告中采用的估价方法包括成本法、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 50291-2010)，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。

自动估价系统参照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)，以我国主要的一二线城市数据情况，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与估价对象类似的价格的方法。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。比较法一般适用于需要评估价值上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 $P = SP_c \cdot ADI_c$ ，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， $ADI_c$ 代表可比实例的可调整价格。

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，依据了我国经济学的区域异质性和土地异质类。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了多元回归模型实现。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 $P = \sum_{i=1}^n \beta_i X_i + \epsilon$ ，其中 $P$ 是估价对象的特征变量， $\beta_i$ 是特征 $i$ 的回归系数， $\epsilon$ 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，通过分析筛选各种方法测算结果之间的异同程度，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准，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2020年06月28日的参考价值为259,082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
http://ma11.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	1009195588



2020年06月28日



# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2020062800121980号)

朔州市中级人民法院:

贵院在执行 (申请执行人) 与 何君太 (被执行人) (2020)晋09执27号 (罚金) 一案中, 于2020年06月28日委托我平台对 何君太 (所有权人) 名下/所有的 何君太与杨小红共有的位于应县南营小区6号楼2单元402室进行网络询价。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	何君太与杨小红共有的位于应县南营小区6号楼2单元402室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	山西省朔州市应县应县南营小区
所在小区	应县南营小区
建筑面积	87.38平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	4
总楼层	4
建成年代	
规划用途	11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: 87.38 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 3475.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 303616.00 元  
结果有效期: 至2021年06月28日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年06月28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



扫描全能王 创建

## 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	应县一小：金城镇东街南寺巷4号； 应县第三小学：大同南路； 山西省应县一中：城镇新建东路27号； 应县音乐文化艺术学校：广和东街与瑞东南路交叉口西100米； 山西省应县第三中学校：广和东街附近；
地铁站	无
银行	应县农村信用合作联社(大北街分社)：北街盛苑宾馆对面； 中国工商银行(应县支行)：新建西路1号； 中国工商银行24小时自助银行(应县支行)：新建东街1号(经贸综合执法大队东)； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(塔前街支行)：西街附近； 中国邮政储蓄银行(塔前街营业所)：塔前街；
幼儿园	小博士幼儿园：金城镇白塔街白塔小区； 新星幼儿园：南街与西街交叉口东150米； 世纪之星幼儿园(瑞东北路)：园1小区； 应县机关幼儿园：金城镇新建南路18号； 应县塔西幼儿园：迎宾北路西100米；
公交车站	应百商场(公交站)：应县12路；应县1路；应县2路； 应百商厦(公交站)：应县5路； 文化活动中心(公交站)：应县12路；应县1路；应县2路； 新世纪(公交站)：应县12路；应县5路； 应百(公交站)：应县13路；
药店	永安堂药店：金城镇新建西街南营小区(北区)； 山西应州康尔福大药房连锁有限公司东街店：白塔小区北段教堂西11号楼东1号； 平康药店：新建东街67号附近； 宝芝灵药业(南街店)：新建东街与新建南路交叉口西北50米； 平安药房：[]；
公园	无
超市	聚鑫便利超市：白塔小区21号； 优品女人：金城镇新建西街21号盛源华庭； 鑫盛土产日杂：新建东街； 小吴批发土产日杂：新建东街与南街交叉路口往东北约100米(应百购物)； 润发便民超市：东街与南街交叉口东150米；



扫描全能王 创建



健身

康美健身：应信超市南500米(近美特佳超市3层)；  
小黑健身馆：[ ]；  
力之美健身馆：新建南路与广和东街交叉路口往南约100米；

医院

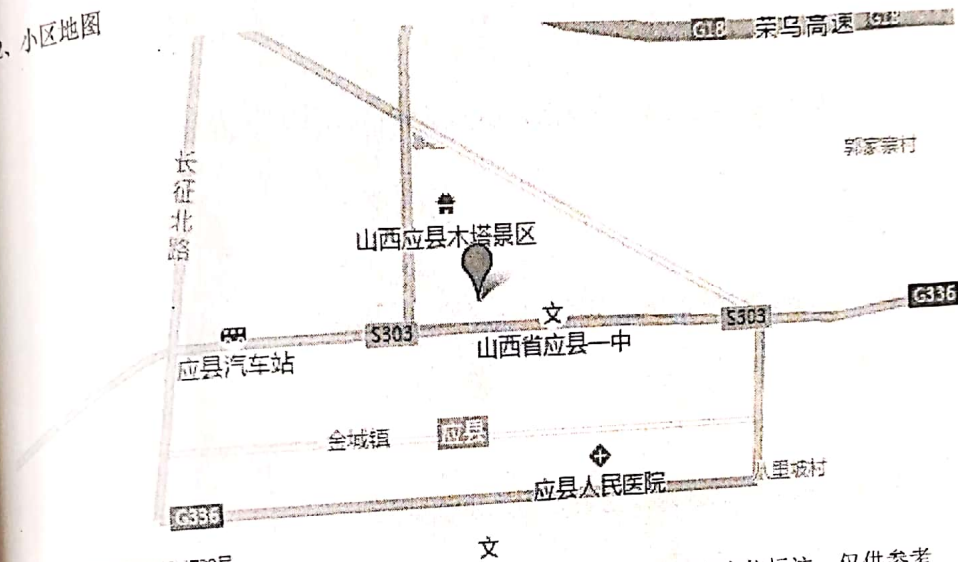
金城镇社区卫生服务中心公共卫生服务部：南街与西街交叉口西北50米；  
电动车医院：瑞东北路与瑞东南路交叉口南100米；  
应县康乐医院：新建南路18附近；

商场

应百购物：新建东路1号；  
新世纪商城(大众生活小区西)：新建东路；  
华林购物广场：新建东街1号；  
信誉商厦：迎宾南路与新建西街交叉口；

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



数据来源 GSI(2018)1709号

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。



扫描全能王 创建

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、披露的责任。

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



扫描全能王 创建