

2020年1月19日
蒋云 诉 黄新才
373188元

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: 7484bb3dbe254d3492623ac7669ca3fc

昌吉市人民法院:

贵院在执行蒋云(申请执行人)与黄新才等(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2020年06月01日委托我平台对黄新才(所有权人)名下/所有的昌吉市52区1丘52栋1102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: 63.9平方米

单位面积价格: 5,806元/㎡

参考财产价格: 371,003元

一、财产基本情况

财产名称	昌吉市52区1丘52栋1102室(房产)	面积	63.99 m^2
坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市延安南路新电小区3栋4单元102室	户型	2室1厅1卫
所在小区	延安南路新电小区3栋4单元102室	建筑朝向	南北
所在楼层	1层	规划用途	10住宅
全部楼层	4层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年06月01日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参照样本

1. 估价案例情况

本案共采用了177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	10,000.00元/ m^2	最低单价	3,735.85元/ m^2	平均单价	6,716.40元/ m^2
------	--------------------------	------	-------------------------	------	-------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	新电小区	开发商	
小区均价	5,714元/ m^2	占地面积	
环比上月	上升4.65%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	1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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。其中 X_i 是影响房价的特征变量， β_i 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。

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020060100289 号

昌吉市人民法院:

贵院在执行(2020)新2301执1670号,申请执行人蒋云与被执行人黄新才,祁艳芬
借款合同纠纷一案中,于2020年06月01日委托我平台对 黄新才名下/所有的 昌吉市
52区1丘52栋1102室进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 63.9 平方米

标的物总价: 375,373 元

标的物单价: 5,874 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	昌吉市52区1丘52栋1102室
城市名称	昌吉回族自治州
行政区名称	昌吉市
小区名称	延安南路新电小区3栋4单元102室
房屋坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市延安南路新电小区3栋4单元102室
房屋面积	63.9 平方米
所在楼层	1
总楼层	4
朝向	南北
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	昌市房00169976号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

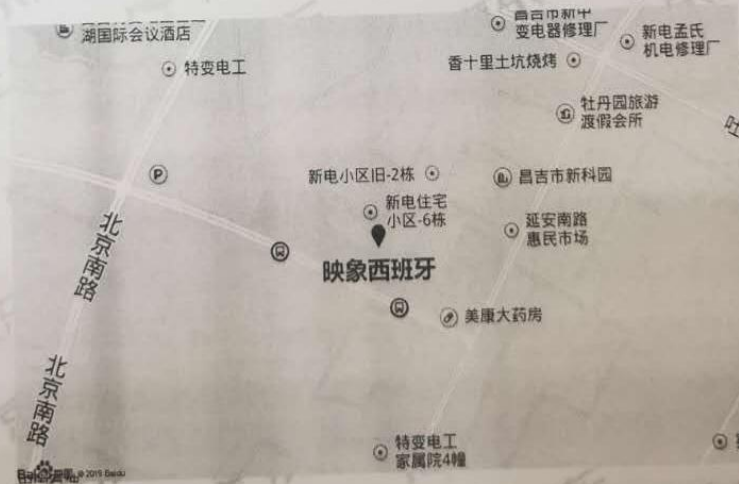
本次网络询价时间为：2020年06月01日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
天宁西街名门	普通住宅	2013年	5,081
映象西班牙	普通住宅	2014年	5,199
印象西班牙	普通住宅	2012年	5,823
森林大第延安南路	普通住宅	1997年	3,919
欧洲花园延安南路	别墅	2012年	3,750

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	映象西班牙,地址:5路;特变总部,地址:5路;特变厂区,地址:1路;5路;101路;毛纺厂,地址:1路;101路;特变电工,地址:1路。
教育	昌吉回族自治州晨光职业培训学校,地址:新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市延安南路昌吉州高级技工学校驾校北。
医疗	昌吉市新科园-社区卫生站,地址:延安南路与吐鲁番西路交汇处南侧;昌吉州人民医院传染病医院,地址:昌吉回族自治州昌吉市延安南路163号。
购物	优万家生鲜购物店,地址:新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市长宁路;华洋好生活超市,地址:建国路街道长宁南路111号华洋广场A座B1楼。
生活	特变电工生活区,地址:新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市延安南路西。
娱乐	特变电工退休职工活动室,地址:新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市延安南路;众源棋牌娱乐,地址:延安南路210号附近。

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。根据《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