

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: 8a87ef8877a144b28f9b154266a7305f

昌吉市人民法院:

贵院在执行赵志成(申请执行人)与丁慧等(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2020年06月23日委托我平台对李霞(所有权人)名下/所有的昌吉市47区2丘54栋一单元1302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: 94.85平方米

单位面积价格: 4,728元/㎡

参考财产价格: 448,451元

一、财产基本情况

| | | | |
|------|------------------------------------|------|---------------------|
| 财产名称 | 昌吉市17区24554栋一单元1302室(房产) | 面积 | 94.85M ² |
| 坐落 | 新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市水木融城小区G11号楼1303室 | 户型 | 2室2厅1卫 |
| 所在小区 | 水木融城小区G11号楼1303室 | 建筑朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 13层 | 规划用途 | 10住宅 |
| 全部楼层 | 17层 | | |

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年06月23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177个最新案例进行估价，情况如下

| | | | | | |
|------|--------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|
| 最高单价 | 6,744.19元/M ² | 最低单价 | 4,485.98元/M ² | 平均单价 | 5,597.80元/M ² |
|------|--------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|

2. 楼盘小区信息调查

| | | | |
|------|-----------------------|------|------------------------------|
| 小区名称 | 水木融城 | 开发商 | 新疆特变电工房地产开发有限责任公司 |
| 小区均价 | 5,120元/M ² | 占地面积 | 309200M ² [约464亩] |
| 环比上月 | 上升2.3% | 建筑面积 | 418160M ² |
| 建成年份 | 2012年 | 绿化率 | 37.33 |
| 包含用途 | 商住 住宅 | 容积率 | 1.37 |
| 建筑类型 | 多层 高层 | 周围交通 | 5路, 12路 |
| 物业公司 | 新特房物业公司 | | |

(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 AVME，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 $P = SP_i \cdot ADI_i$ ，其中，P代表估价对象的市场价值， SP_i 代表可比实例的出售价格， ADI_i 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 $P = \sum \beta_j \cdot X_j + C$ ，其中X是影响房价的特征变量， β_j 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：jdbdhouse2020062300297 号

昌吉市人民法院：

贵院在执行(2020)新2301执恢378号,申请执行人赵志成与被执行人丁慧,昌吉市喜佳俪母婴护理服务有限公司,李霞借款合同纠纷一案中,于2020年06月23日委托我平台对 李霞名下/所有的 昌吉市47区2丘54栋一单元1302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: 94.85 平方米

标的物总价: 465,835 元

标的物单价: 4,911 元/平方米

一、财产基本情况

| | |
|-------|------------------------------------|
| 标的物名称 | 昌吉市47区2丘54栋一单元1302室 |
| 城市名称 | 昌吉回族自治州 |
| 行政区名称 | 昌吉市 |
| 小区名称 | 水木融城小区G11号楼1303室 |
| 房屋坐落 | 新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市水木融城小区G11号楼1303室 |
| 房屋面积 | 94.85 平方米 |
| 所在楼层 | 13 |
| 总楼层 | 17 |
| 朝向 | 南北 |
| 是否有电梯 | 是 |
| 户型 | 2室2厅1卫 |
| 产权证号 | 昌市房00226977 |
| 规划用途 | 10住宅 |

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

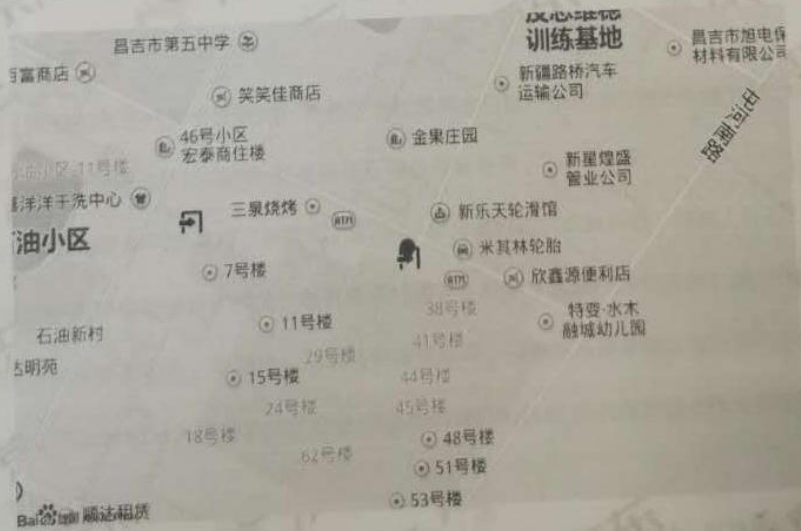
本次网络询价时间为：2020年06月23日

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) |
|--------------|------|-------|-------------|
| 水木融城延安南路 | 普通住宅 | 2013年 | 5,172 |
| 水木融成延安南路 | 普通住宅 | 2010年 | 5,627 |
| 特变水木融城小区延安南路 | 普通住宅 | 2010年 | 5,466 |
| 水木融城 | 普通住宅 | 2012年 | 5,349 |
| 水木融城二期 | 普通住宅 | 2011年 | 5,349 |

询价对象所在位置：



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020062300121251号)

昌吉市人民法院:

贵院在执行 赵志成(申请执行人)与 丁慧, 昌吉市嘉佳佰母婴护理服务有限公司, 李霞(被执行人)(2020)新2301执恢378号(借款合同纠纷)一案中, 于2020年06月23日委托我平台对 李霞(所有权人)名下/所有的 昌吉市47区2丘54栋一单元1302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 | 昌吉市47区2丘54栋一单元1302室 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市水木融城小区G11号楼1303室 |
| 所在小区 | 水木融城小区G11号楼1303室 |
| 建筑面积 | 94.85平方米 |
| 户型 | 2室2厅1卫 |
| 朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 13 |
| 总楼层 | 17 |
| 建成年代 | |
| 规划用途 | 10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: 94.85 m²
单位面积价格: 5534.00 元/m²
财产参考总价: 524900.00 元
结果有效期: 至2021年06月23日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年06月23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