

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：ddd6d4e8d3064dc28a9750df607c7048

乌鲁木齐铁路运输中级法院：

贵院在执行乌鲁木齐银行股份有限公司和平北路支行（申请执行人）与新疆伊荣祥贸易有限公司等（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2020年11月09日委托我平台对马英（所有权人）名下/所有的沙依巴克区河滩南路477号汇玺小区C栋10层9单元1002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：122.74平方米

单位面积价格：7,474元/㎡

参考财产价格：917,359元



一、财产基本情况

财产名称	沙依巴克区河滩南路477号汇玺小区C栋10层9单元1002室(房产)	面积	122.74M ²
坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区汇玺小区	户型	3室1厅1卫
所在小区	汇玺小区	建筑朝向	东西
所在楼层	10层	规划用途	10住宅
全部楼层	11层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年11月09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	9,222.22元/M ²	最低单价	6,910.45元/M ²	平均单价	8,121.10元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	8,605元/M ²	占地面积	
环比上月	上升-2.55%	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	K002路环线快客2号线, 36路, 508路, 73路, 62路, 70路, 602路, 931路, 301路, 310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， β 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。



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2020年11月09日的参考价值为917,359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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年11月09日



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020110900181480号)

乌鲁木齐铁路运输中级法院：

贵院在执行 乌鲁木齐银行股份有限公司和平北路支行（申请执行人）与 新疆伊荣祥贸易有限公司，马正荣，马则乃白，马吉海，马哈者热，马英，崔玉梅（被执行人）(2020)新71执38号（公证债权文书）一案中，于2020年11月09日委托我平台对 马英（所有权人）名下/所有的 沙依巴克区河滩南路477号汇玺小区C栋10层9单元1002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	沙依巴克区河滩南路477号汇玺小区C栋10层9单元1002室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区汇玺小区
所在小区	汇玺小区
建筑面积	122.74平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	东西
所在楼层	10
总楼层	11
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：122.74 m²

单位面积价格：9503.00 元/m²

财产参考总价：1166398.00 元

结果有效期：至2021年11月09日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2020年11月09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



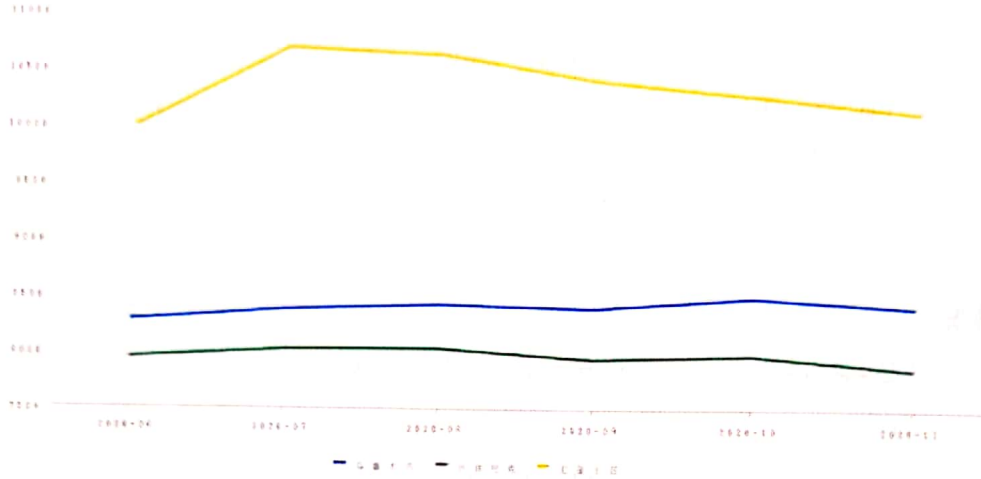
扫描全能王 创建

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	乌鲁木齐市第十中学：奇台路69号-119号； 乌鲁木齐市第21小学：吐鲁番路北巷4号； 乌鲁木齐市第三十四小学：和田一街284号； 乌鲁木齐市第三十八中学：新华南路488号； 乌鲁木齐市第二十七小学：和田街120号；
地铁站	中桥(地铁站)：(在建)2号线；
银行	乌鲁木齐银行24小时自助银行(和田一街社区支行)：奇台路122号宏业大厦1层； 中国农业银行(奇台路支行)：奇台路和田一街54号雅安公寓一楼； 中国农业银行24小时自助银行(奇台路支行)：奇台路78号(雅安公寓)； 上海浦东发展银行24小时自助银行(和田一街)：和田一街129号附近； 交通银行(天山支行)：新华南路429号；
幼儿园	市政养护处幼儿园：五一路10号； 乌市第三幼儿园：乌苏路95号； 乌鲁木齐第九幼儿园：新华南路西2巷32号恒宇银座院内； 商务厅机关服务中心幼儿园：新华南路259号； 卓伦优贝亲子会所：人民路38号新宏信大厦2楼(人民路立交桥东侧)；
公交车站	汇玺园(公交站)：508路； 和田一街(公交站)：301路； 和田街(公交站)：301路;310路;36路;602路;62路;70路;73路;931路； 体检中心(公交站)：508路;D003路;K2路/环线快客2号线； 区医院(公交站)：301路;310路;35路;35路胜利路区间;528A路;63路;68路;7路;910路;912路；
药店	益丰堂大药房(和田二街店)：沙区和田二街30号； 济康大药房(三桥店)：和田二街与奇台路交叉口； 和田哈利滴维吾尔医药店：和田二街103号附近； 新建大药房(和田一街店)：沙区和田一街77号； 艾穆希帕维吾尔医药店：和田街小区(和田二街西)；
公园	无
	惠特便利：奇台路36号； 阿尔曼(汇玺园店)：河滩南路507号；



扫描全能王 创建

超市	嘉嘉百货超市：和田二街26号； 万鑫商行：和田二街18号； 八点半便利(十中店)：奇台路82号1栋1层；
健身	一际健身会所：和田一街与吐鲁番路交叉路口往北约50米； 曼哈顿健身广场(黄河路店)：黄河路248号通力大厦3层； A·曼健身(黄河路店)：黄河路252号(公路管理局旁)七星大厦三楼； 锐刻健身工作室：钱塘江路168号友好城市奥莱2楼；
医院	东二街社区卫生服务站：和田二街136附近； 新华南路社区卫生服务中心：新华南路547号； 新疆维吾尔自治区中医医院：黄河路116号； 新疆维吾尔自治区人民医院：天池路91号； 誉满杏林医院：五一路195号；
商场	友好·城市奥莱：钱塘江路168号； 友好集团友好时尚购物中心：钱塘江路168号； 顺明时代购物(黄河店)：黄河路56号； 顺明时代购物(广汇大厦店)：新华南路821号广汇大厦一楼； 新疆旅游购物中心：天池路109号；

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。



扫描全能王 创建

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

客服专线：400-822-2870



扫描全能王 创建

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020111200375 号

乌鲁木齐铁路运输中级法院:

贵院在执行(2020)新71执38号,申请执行人乌鲁木齐银行股份有限公司和平北路支行与被执行人新疆伊荣祥贸易有限公司,马正荣,马则乃白,马吉海,马哈者热,马英,崔玉梅公证债权文书一案中,于2020年11月09日委托我平台对 马英名下/所有的 沙依巴克区河滩南路477号汇玺小区C栋10层9单元1002室进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

由于系统暂未检索到该标的相关数据信息,本次无法计算价格。

京东拍卖已将您的询价内容进行记录,后续将持续为您扩充询价数据。

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

