

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：01b6cf8cc7b8458286b22a90429ea9d9

锦州市太和区人民法院：

贵院在执行王宏伟等（申请执行人）与田路等（被执行人）人格权（案由）一案中，于2021年04月16日委托我平台对田路（所有权人）名下/所有的锦州市太和区和乐里24-64号（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：48.71平方米

单位面积价格：5,412元/M²

参考财产价格：263,619元

一、财产基本情况

财产名称	锦州市太和区和乐里24-64号(房产)	面积	48.71M ²
坐落	辽宁省锦州市太和区水墨林溪西郡和乐里24-64号	户型	1室1厅1卫
所在小区	水墨林溪西郡和乐里24-64号	建筑朝向	南北
所在楼层	4层	规划用途	10住宅
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年04月16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	10,071.90元/M ²	最低单价	4,639.18元/M ²	平均单价	6,717.40元/M ²
------	---------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	水墨林溪西郡	开发商	锦州宝地太和房地产有限公司 锦州星河房地产开发有限公司
小区均价	5,291元/M ²	占地面积	38,870M ² [约58亩]
环比上月	-8.68%	建筑面积	
建成年份	2010年	绿化率	
包含用途	住宅 商住	容积率	2.08
建筑类型	多层	周围交通	
物业公司	锦州宝地物业管理有限责任公司		

(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2021年04月16日的参考价值为263,619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



2021年04月16日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021041600238057号)

锦州市太和区人民法院:

贵院在执行 王宏伟,熊丽萍(申请执行人)与 田路,锦州市烧锅大坑五金建材装饰城力发五金经销部,唐峰(被执行人)(2021)辽0711执401号(人格权)一案中,于2021年04月16日委托我平台对 田路(所有权人)名下/所有的 锦州市太和区和乐里24-64号进行网络询价。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	锦州市太和区和乐里24-64号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	辽宁省锦州市太和区水墨林溪西郡和乐里24-64号
所在小区	水墨林溪西郡和乐里24-64号
建筑面积	48.71平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	4
总楼层	6
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: 48.71 m²

单位面积价格: 6379.00 元/m²

财产参考总价: 310721.00 元

结果有效期: 至2022年04月16日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年04月16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

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	太和小学：凌西大街； 锦阳高中招生咨询处：凌西大街32号； 锦阳高中：凌西大街32号； 平和小学：凌西大街；
地铁站	无
银行	中国工商银行24小时自助银行(吉祥离行自助银行)：吉祥街23-65号附近； 锦州松山农商村镇银行(滨河路支行)：经纬嘉园16-88号； 锦州太和锦银村镇银行(滨河支行)：和乐里33号94-96； 锦州银行24小时自助银行：和乐里2-56/2-57号； 锦州银行(吉祥街支行)：和乐里2-56/2-57号；
幼儿园	文珏幼儿园：吉祥街水墨林溪西郡25-83号； 七巧板幼儿园：经纬嘉园7号楼东； 福星幼儿园：凌西大街福兴花苑6； 博菲特幼稚园：吉祥街天成雅典小区院内； 绿岛幼稚园：东太平里绿景湾b区10-50；
公交车站	吉祥街(公交站)：137路;215路； 太平街(公交站)：137路； 锦州银行吉祥街支行(公交站)：137路;215路； 经纬家园(公交站)：215路； 太和区医院(公交站)：126路;132路;216路;4路;4路区间；
药店	九康药房：太平街与滨河路交叉口东100米； 润康药房：太平街与滨河路交叉口东北100米； 盛世大药房(太平街店)：太平街经纬嘉园24-51号； 盛辉大药房：太平街与吉祥街交叉路口往西南约50米； 天士力大药房(天成分店)：吉祥街与锦兴路交叉口北150米；
公园	消防文化主题公园：和乐里2号2-57东南方向40米； 阳光空气自然主题公园：解放西路237号； 新世纪水上公园：土英南街南侧；
超市	郡客超市：凌西街道和乐里23-68号； 洋洋心超市(太和店)：吉祥街水墨林溪西郡23-70号； 明俊超市：水墨林溪西郡·华府19号楼79号(太平街和乐里)东南方向50米；

	金子与亮超市：水墨林溪西郡34-46号； 丽丽超市：太平街(水墨华府)；
健身	无
医院	太和区医院：凌西大街； 凌西社区卫生服务中心：太和街184号太和区医院后院； 锦州医科大学附属第一医院集团医院：[]； 凌西街道平和社区卫生服务站：平和里16-82号； 凌南街道德新西社区卫生服务站：光明园德新里140-39号；
商场	太和商贸城(西宁街)：西宁里35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。

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，除法律规定明确以外，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

2021年04月16日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）