

# 全国法院询价评估系统

退出

我的待办

您的当前位置: 标的物评估记录 > 网络询价

我的案件

案件与标的物信息

展开

标的物评估

评估记录

第一步: 发送网络询价委托书

展开

法院联系人管理

第二步: 询价结果

展开

第三步: 送达与公示

展开

第四步: 接收异议

展开

确认最终参考价

最终询价结果: 843302.00元



操作人: 郑国杰

操作日期: 2021年11月22日



# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：4b6318955fd14nd0b04f000795ef3ec6

围场满族蒙古族自治县人民法院：

贵院在执行（申请执行人）与王福明等（被执行人）追缴违法所得（案由）一案中，于2021年09月07日委托我平台对单振会（所有权人）名下/所有的丽园居住小区（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：92.27平方米

单位面积价格：8,240元/㎡

参考财产价格：760,305元

## 一、财产基本情况

财产名称	新洲居住小区(房产)	面积	92.23㎡
坐落	咸宁市开发区(黄石湖街道)新洲小区	户型	2室1厅1卫
所在小区	新洲居住小区	建筑朝向	南北
所在楼层	25层	规划用途	住宅
全部楼层	27层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年09月07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31个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	11,091.19元/㎡	最低单价	8,771.91元/㎡	平均单价	9,069.10元/㎡
------	--------------	------	-------------	------	-------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	武汉碧桂园	开发商	武汉武汉房地产开发有限公司
小区均价	8,861元/㎡	占地面积	48,000㎡ (约72亩)
环比上月	0.38%	建筑面积	110,000㎡
建成年份	2012年	绿化率	36.0%
包含用途	住宅(300套)	容积率	2.3
建筑类型	高层	周围交通	一路
物业公司			

### (二) 计算方法

房地产估值的常用方法包括比较法、标准价调整法和成本法与收益法等。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价程序将根据估价对象及其所在地的当地市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行判断，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可自动估价模型标准(Uniform Automated Valuation Model)以及所掌握的实际房地产数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、成本法、收益法、标准价调整法、标准价调整法。

比较法是选取一定数量的可比实例，通过与估价对象对比分析，根据相应的修正系数对可比实例交易价格进行修正，得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类物业数量较多、成交频繁、信息公开且有近期成交的房地产。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成交。同时，市场不透明或交易不活跃、交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP \times K$ ，其中， $P$ 代表估价对象的成交价格， $SP$ 代表可比实例的成交价格， $K$ 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。这两种方法均属于利用房屋数据模型进行估价。在房价由多种因素决定的区域或市场条件下，自动估价方法中，标准价调整法主要通过线性加权回归模型实现，多元回归分析法主要利用非线性模型实现。两种模型均对房产基础特征价格特征，利用模型的基本形式可以表达为 $P = \sum_{i=1}^n a_i x_i + c$ ，其中， $x_i$ 是刻画房屋的特征变量， $a_i$ 是特征变量的回归系数， $c$ 为模型常数项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域房屋同构性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归方法进行估计，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，需要引入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归方法进行估。还采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

最后，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适用性进行分析，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析、标准价调整法，并对各种方法计算的结果综合比较，通过分析测算各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格的各种因素，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，在保证本次估价的完整假设和限制条件下，确定估价对象在2021年09月07日的参考价值为560,395元，有效期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
<a href="http://www.icbc.com.cn">http://www.icbc.com.cn</a>	北京复兴门内大街1号	010-95588



2021年09月07日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021090700313154号)

围场满族蒙古族自治县人民法院:

贵院在执行(申请执行人)与王福明,席占军,单振会(被执行人)(2021)冀0828执1592号(追缴违法所得)一案中,于2021年09月07日委托我平台对单振会(所有权人)名下/所有的丽园居住小区进行网络询价。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	丽园居住小区
房屋类型	住宅用房
房产坐落	承德市开发区大石庙镇丽园居住小区
所在小区	丽园居住小区
建筑面积	92.27平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	25
总楼层	27
建成年代	
规划用途	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: 92.27 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 10039.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 926299.00 元  
结果有效期: 至2022年09月07日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年09月07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	承德市第八中学：大石庙村； 大石庙中心小学：大石庙镇； 承德市第十二中学：大石庙；
地铁站	无
银行	中国农业发展银行(承德分行)：大石庙镇庄头营； 承德银行(大学城支行)：未来城中央商务休闲区十字路口中良 国际世贸大厦1层西北角； 承德银行24小时自助银行(未来城支行)：丹霞园6号-115西南方向130米； 中国邮政储蓄银行(大石庙营业所)：大石庙镇大石庙村村委会东200米； 中国信合24小时自助银行：大石庙路承德市第十二中学东侧约60米；
幼儿园	小脚丫幼儿园：钓鱼台路丽园12号楼底商； 北师承德示范幼儿园：大石庙镇武阳丽园小区旁； 金世纪幼儿园：未来城九块地宽广超市后； 童鑫源幼儿园：121乡道未来城御熙园底商； 健羽盛景幼儿园：大石庙镇盛景华庭小区8号楼；
公交车站	开发东区中路(公交站)：1路； 新鑫电子(公交站)：1路； 大石庙中心小学(公交站)：22路； 开发东区中路北口(公交站)：1路； 大石庙村(公交站)：22路；
药店	德润堂大药房：钓鱼台路靠近河北通信工程质量监督中心承德市质监站； 华佗药房(承德丽居店)：大石庙镇丽园居住小区11号楼101铺、201铺； 承德屈氏大药房：御熙园6号-104； 康和药店(宽广未来城店)：大石庙镇中良世茂大厦负一层； 乐仁堂健康承德大药房有限公司：中良大厦1幢0单元1层A3-103号；
公园	无
超市	美信佳超市：大石庙镇武阳丽园小区东门1号101底商； 福美多便利店：121乡道丽园小区底商； 百超便利店：大石庙镇武阳丽园12座102铺(童鑫源幼儿园对面)； 春梅便利店：高新区承德RBD未来城B-2-8-5号115铺； 鸿发超市(24H)：钓鱼台路(承德未来城锦时园)；
健身	吉地健身俱乐部：大石庙镇武阳丽园小区后门独立商业楼；

医院 开发区社区卫生服务中心；大石庙；

商场 无

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

