

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: 55eb89de3f294ca68956dbf3b313c2ac

昌吉市人民法院:

贵院在执行新疆和谐房地产开发有限公司昌吉分公司(申请执行人)与杨志宝(被执行人)追偿权纠纷(案由)一案中,于2022年04月20日委托我平台对杨志宝(所有权人)名下所有的昌吉市103区1丘11栋2单元19层1901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: 99.41平方米

单位面积价格: 4,409元/㎡

参考财产价格: 438,299元



## 一、财产基本情况

财产名称	昌吉市103区11号11栋2单元19层1901室(房产)	面积	99.41M <sup>2</sup>
坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市和谐·牡丹园11号楼2单元1901室	户型	3室2厅1卫
所在小区	和谐·牡丹园11号楼2单元1901室	建筑朝向	南北
所在楼层	19层	规划用途	10住宅
全部楼层	23层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年04月20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32个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	6,041.67元/M <sup>2</sup>	最低单价	4,651.16元/M <sup>2</sup>	平均单价	5,278.10元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	和谐牡丹园	开发商	新疆和谐房地产开发有限公司昌吉分公司 和谐房地产开发有限公司
小区均价	5,308元/M <sup>2</sup>	占地面积	660,000M <sup>2</sup> [约990亩]
环比上月	-7.06%	建筑面积	768,336M <sup>2</sup>
建成年份	2013年	绿化率	36.5%
包含用途	住宅(2000套)	容积率	2.65
建筑类型	多层 高层	周围交通	47路
物业公司	和谐物业公司		

### (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 $X$ 是影响房价的特征变量， $\beta$ 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2022年04月20日的参考价值为438,299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
<a href="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年04月20日





# 阿里拍卖大数据询价平台 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022042000419360号)

昌吉市人民法院:

贵院在执行 新疆和谐房地产开发有限公司昌吉分公司(申请执行人)与 杨志宝(被执行人)(2022)新2301执585号(追偿权纠纷)一案中,于2022年04月20日委托我平台对 杨志宝(所有权人)名下/所有的 昌吉市103区1丘11栋2单元19层1901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103区1丘11栋2单元19层1901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和谐·牡丹园11号楼2单元1901室
所在小区	和谐·牡丹园11号楼2单元1901室
建筑面积	99.41平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	19
总楼层	23
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: 99.41 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 5157.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 512657.00 元

结果有效期: 至2023年04月20日

## 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年04月20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



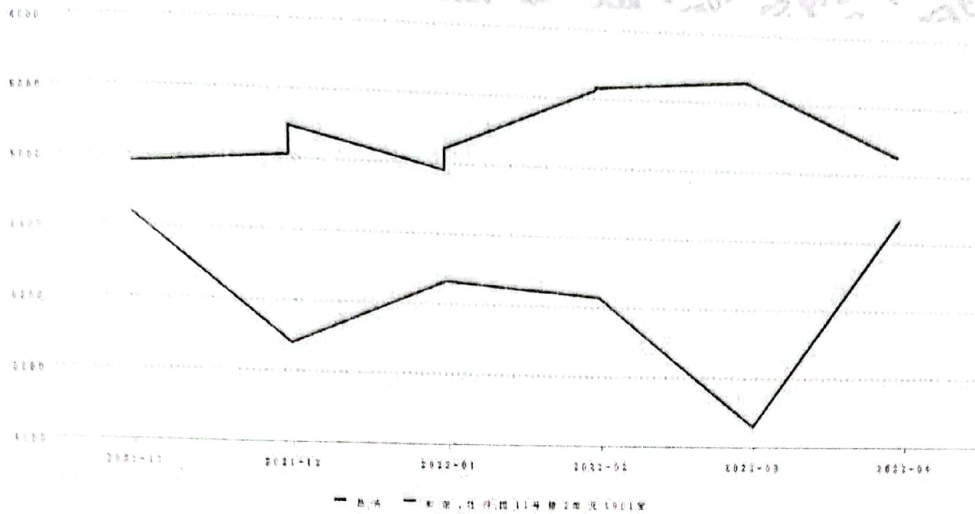
扫描全能王 创建



## 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	无
地铁站	无
银行	中国银行24小时自助银行：中山西路与解放路交叉口西南50米；
幼儿园	金香幼儿园：滨河北路与牡丹巷交叉路口往东约220米；
公交车站	州公安局(公交站)：55路； 牡丹园东区(公交站)：55路； 牡丹园西区(公交站)：55路； 牡丹园(公交站)：2路； 民航家属院(公交站)：55路；
药店	宝芝堂大药房：北外环路和谐牡丹园西区； 惠生堂(070分店)：滨河北路与北城路交叉口西南180米； 众信堂大药房：滨河北路和谐郁金香15-7门面； 恒顺堂医药：红旗西路与滨河北路交叉口西北180米； 九康大药房：滨河北路嘉兴小区西院九康大药房；
公园	昌吉中山儿童公园：北外环与滨河北路路口；
超市	亿家超市：中山路街道和谐牡丹园8号楼； 倍佳乐超市：和谐牡丹园22号楼； 新华商店：[]； 美惠多便民商行：和谐牡丹园西北侧约50米； 联邦便利：中山西路北150米；
健身	无
医院	牡丹社区卫生服务站：滨湖景观带北三路和谐牡丹园48号商业楼； 田园社区卫生服务二站：滨河北路青岛滨湖花苑； 昌吉市中山路丁香社区卫生服务站：牡丹巷与庭州北路交叉口西100米；
商场	无

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情



扫描全能王 创建





# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022042100346 号

昌吉市人民法院：

贵院在执行(2022)新2301执585号,申请执行人新疆和谐房地产开发有限公司昌吉分公司与被执行人杨志宝追偿权纠纷一案中，于2022年04月20日委托我平台对 杨志宝名下/所有的 昌吉市103区1丘11栋2单元19层1901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：99.41 平方米

标的物单价：5,563 元/平方米

标的物总价：552,986 元





### 一、财产基本情况

标的物名称	昌吉市103区1丘11栋2单元19层1901室
城市名称	昌吉回族自治州
行政区名称	昌吉市
小区名称	和谐.牡丹园11号楼2单元1901室
房屋坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市和谐.牡丹园11号楼2单元1901室
房屋面积	99.41 平方米
所在楼层	19
总楼层	23
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	3室2厅1卫
产权证号	无
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。





询价对象所在位置周边基础设施:

交通	州公安局,地址:55路;牡丹园西区,地址:55路;牡丹园东区,地址:55路;牡丹园东区,地址:55路;牡丹园东区,地址:55路;
教育	乐学教育培训学校,地址:新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市宁边西路235号。
医疗	昌吉市人民医院,地址:昌吉回族自治州昌吉市宁边西路135号;昌吉回族自治州人民医院,地址:昌吉市延安北路303号。
购物	倍家乐超市(总店),地址:昌吉回族自治州昌吉市滨河北路机场集团天缘嘉和小区东侧约60米。
生活	萌宠世嘉,地址:昌吉回族自治州昌吉市滨河北路青岛滨湖花苑;凹凸密码情趣生活馆(天山路店),地址:昌吉回族自治州昌吉市天山路滨河佳苑。
娱乐	昌吉儿童公园,地址:新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市北一路;范姐休闲娱乐,地址:昌吉回族自治州昌吉市红旗路宁合家园。

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。参照《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



树的集合。

梯度上升回归树 GBDT(Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART(Multiple Additive Regression Tree), 是一种迭代的决策树算法, 该算法由多棵决策树组成, 所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树 (不是分类树), GBDT 用来做回归预测, 调整后也可以用于分类。

### (三)、价格趋势

月份	2021-10	2021-11	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03
单价(元/平方米)	5,121	5,593	5,301	5,516	5,593	5,598

注: 通过已有数据进行趋势整合计算, 结果仅供参考。

### 四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为: 552,986 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年04月19日

### 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。

本次网络询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年 (自 2022年04月20日起至2023年04月19日止), 若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化, 需重新进行询价。

本询价结果为依据标的物关键信息, 结合京东大数据评估系统计算得出询价结果, 仅供参考, 京东大数据询价平台不对询价结果承担法律责任。





## 六、网络询价平台的联系方式



网址	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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



2022年04月20日

