

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022053100387 号

乌鲁木齐铁路运输中级法院:

贵院在执行(2022)新71执145号,申请执行人招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人丁启丽公证债权文书一案中,于2022年05月31日委托我平台对 丁启丽名下/所有的 新市区京疆路72号呈信·朗悦盛境小区(一期)3-8栋6层2单元601跃层进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 163.1 平方米

标的物单价: 9,771 元/平方米

标的物总价: 1,593,688 元

一、财产基本情况

标的物名称	新市区京疆路72号呈信·朗悦盛境小区（一期）3-8栋6层2单元601跃层
城市名称	乌鲁木齐市
行政区名称	新市区
小区名称	京疆路72号呈信·朗悦盛境小区（一期）3-8栋6层2单元601跃层
房屋坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区京疆路72号呈信·朗悦盛境小区（一期）3-8栋6层2单元601跃层
房屋面积	163.1 平方米
所在楼层	6
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	4室2厅2卫
产权证号	乌房权证新市区字第2011399123号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：792fd33fbd69486fa44fbf3c6d1eca67

乌鲁木齐铁路运输中级法院：

贵院在执行招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行（申请执行人）与丁启丽（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2022年05月31日委托我平台对丁启丽（所有权人）名下/所有的新市区京疆路72号呈信·朗悦盛境小区（一期）3-8栋6层2单元601跃层（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：163.1平方米

单位面积价格：7,160元/㎡

参考财产价格：1,167,796元

一、财产基本情况

财产名称	新市区京疆路72号呈信·朗悦盛境小区（一期）3-8栋6层2单元601跃层（房产）	面积	163.1M ²
坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区京疆路72号呈信·朗悦盛境小区（一期）3-8栋6层2单元601跃层	户型	4室2厅2卫
所在小区	京疆路72号呈信·朗悦盛境小区（一期）3-8栋6层2单元601跃层	建筑朝向	南北
所在楼层	6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：2022年05月31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48个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	9,405.94元/M ²	最低单价	7,288.14元/M ²	平均单价	8,382.90元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	朗悦盛境	开发商	新疆呈信房地产开发有限公司
小区均价	8,326元/M ²	占地面积	150,000M ² [约225亩]
环比上月	-1.16%	建筑面积	400,000M ²
建成年份	2008年	绿化率	43.0%
包含用途	住宅(4400套)	容积率	3.0
建筑类型	多层(17幢) 小高层(3幢)	周围交通	501路, 303路, 6401路, 73路, 3001路, 926路, 701路
物业公司	新疆宏盛祥物业管理有限公司		

（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 $P = \Sigma B \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， B 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022053100444259号)

乌鲁木齐铁路运输中级法院:

贵院在执行 招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行(申请执行人)与 丁启丽(被执行人)(2022)新71执145号(公证债权文书)一案中,于2022年05月31日委托我平台对 丁启丽(所有权人)名下/所有的 新市区京疆路72号呈信·朗悦盛境小区(一期)3-8栋6层2单元601跃层进行网络询价。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	新市区京疆路72号呈信·朗悦盛境小区(一期)3-8栋6层2单元601跃层
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新市区京疆路72号呈信·朗悦盛境小区(一期)3-8栋6层2单元601跃层
所在小区	京疆路72号呈信·朗悦盛境小区(一期)3-8栋6层2单元601跃层
建筑面积	163.10平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	6
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: 163.10 m²
单位面积价格: 7763.00 元/m²
财产参考总价: 1266145.00 元
结果有效期: 至2023年05月31日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年05月31日

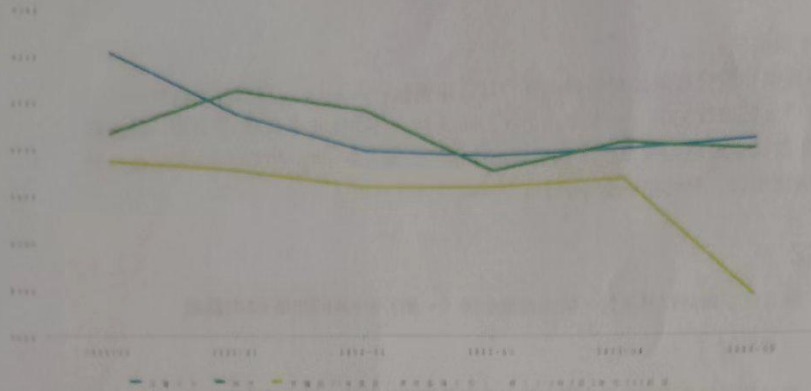
四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

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	河北东路(地铁站): (在建)3号线;
银行	中国工商银行24小时自助银行: 京疆路朗悦盛境; 乌鲁木齐商业银行24小时自助银行: 嘉兴街401号甲附近; 乌鲁木齐银行24小时自助银行: 嘉兴街395号; 中国工商银行24小时自助银行(杭州路支行): 喀什东路498号; 中国工商银行(杭州路支行): 喀什东路498号;
幼儿园	乌鲁木齐能量娃幼儿园: 京疆路72号朗悦盛境小区; 青苗幼儿园: 杭州东路嘉兴街505号;
公交车站	文光尚都(公交站): 6401路;73路;S303路社区巴士;社区巴士S303路; 嘉兴街东(公交站): 304路;S303路社区巴士;社区巴士S303路; 外贸皮革厂(公交站): 6401路;73路;社区巴士S303路; 朗悦盛景(公交站): 临时3号线; 嘉兴街(公交站): 304路;6502路区间2;73路;
药店	广善堂大药房(四平路店): 四平路博韵苑; 乌鲁木齐卫联康大药房: 嘉兴街530号锦绣年华小区B区3幢3单元一层商铺05; 济康大药房(嘉兴街店): 嘉兴街锦绣年华-南区东北侧; 新疆云济堂大药房: 京疆路72号呈信朗悦盛境小区(一期)3-栋1层商业8; 崇正大药房: 嘉兴街361号;
公园	无
超市	左右便民商店: 四平路朗悦盛境二期; 马乃切面副食品店: 京疆路与四平路交叉口西200米; 小李便利店(京疆路店): 京疆路朗悦盛境小区二期9栋; 美利客便利店: 四平路与嘉兴街交叉口南220米; 福尔家便利店: 朗悦盛境小区3-6-8商店;
健身	金铂悦健身俱乐部: 河北东路呈信铂晶湾4号楼2层; 嘉佑健身城市运动综合体: 四平路创新广场C座裙楼1-2F; 曼哈顿健身广场: 城区高新区河北东路430号上海大厦C座四楼; A曼健身(上海大厦店): 河北路430号上海大厦四楼;