

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：5088b68e84514f55aca80c99dd4c12e8

库尔勒铁路运输法院：

贵院在执行新疆库尔勒农村商业银行股份有限公司（申请执行人）与陈庆云等（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2022年07月22日委托我平台对蹇根菊（所有权人）名下/所有的库尔勒市恰尔巴格乡交通西路18号胜通大厦1栋1单元30层3002室房屋（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：121.71平方米

单位面积价格：3,751元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：456,534元

## 一、财产基本情况

财产名称	库尔勒市恰尔巴格乡交通西路18号胜通大厦1栋1单元30层3002室房屋(房产)	面积	121.71M <sup>2</sup>
坐落	新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州库尔勒市恰尔巴格乡交通西路18号胜通大厦1栋1单元30层3002室房屋(永乐大厦)	户型	3室1厅1卫
所在小区	库尔勒市恰尔巴格乡交通西路18号胜通大厦1栋1单元30层3002室房屋(永乐大厦)	建筑朝向	东西
所在楼层	30层	规划用途	10住宅
全部楼层	32层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月22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3个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	4,518.75元/M <sup>2</sup>	最低单价	4,185.69元/M <sup>2</sup>	平均单价	4,372.90元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	永乐大厦	开发商	
小区均价	4,519元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	-4.12%	建筑面积	
建成年份	2012年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	25路沙依东线,7路外环,7路内环,22路,25路英康线,4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 AVI)，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， $\beta$ 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07月22日的参考价值为456,534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07月22日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022072200479866号)

库尔勒铁路运输法院:

贵院在执行 新疆库尔勒农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与 陈庆云,方典模,郑雪,蹇根菊,刘民全(被执行人)(2022)新7102执310号(公证债权文书)一案中,于2022年07月22日委托我平台对 蹇根菊(所有权人)名下/所有的 库尔勒市恰尔巴格乡交通西路18号胜通大厦1栋1单元30层3002室房屋进行网络询价。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	库尔勒市恰尔巴格乡交通西路18号胜通大厦1栋1单元30层3002室房屋
房屋类型	住宅用房
房产坐落	新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州库尔勒市库尔勒市恰尔巴格乡交通西路18号胜通大厦1栋1单元30层3002室房屋(永乐大厦)
所在小区	库尔勒市恰尔巴格乡交通西路18号胜通大厦1栋1单元30层3002室房屋(永乐大厦)
建筑面积	121.71平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	东西
所在楼层	30
总楼层	32
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: 121.71 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 3084.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 375354.00 元

结果有效期: 至2023年07月22日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月22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	育才学校：天宇小区东南侧约90米； 巴音郭楞蒙古自治州广播电视大学：文化路13号； 巴州第三中学：文化路； 巴音郭楞蒙古自治州特教学校：恰尔巴格乡建国北路(中联水都西侧约50米)； 库尔勒市第四中学恰尔巴格乡分校：307省道；
地铁站	无
银行	库尔勒农商银行24小时自助银行：西环路新华天园； 中国农业银行(库尔勒交通西路兵团支行)：萨依巴格村农民安居二号小区北门西280米； 中国农业银行24小时自助银行(库尔勒交通西路兵团分理处)：交通路巴音水果批发市场对面； 库尔勒市商业银行(文化路支行)：退水渠路佳鑫国华酒店北侧约60米； 库尔勒市商业银行24小时自助银行(文化路支行)：退水渠路佳鑫国华酒店北侧约90米；
幼儿园	喜洋洋幼儿园：萨依巴格街道退水渠路盛世名居； 艺星幼儿园：建国北路信和酒店四楼天宇医院附近； 佳和幼儿园：文化路国家电网金隆幸福花园内；
公交车站	恰尔巴格乡政府(公交站)：库尔勒22路;库尔勒2路;库尔勒4路;库尔勒9路;库尔勒9路(晚间加班车); 第二师医院(公交站)：库尔勒2路;库尔勒9路(晚间加班车); 博斯坦村(公交站)：库尔勒6路; 水果批发市场(公交站)：库尔勒22路;库尔勒4路; 师库尔勒医院(公交站)：铁门关客运站-博斯腾宾馆;
药店	致善堂连锁药房：西环路新华天园； 普济堂大药房(西环路店)：西环路新华天园； 康宁大药房(退水渠路)：萨依巴格村农民安居二号小区北门西300米； 国药控股专业药房库尔勒第六药房：恰尔巴格南库大道北段新乡苑2号高层北侧4底商； 康宁健康药房(交通西路)：恰尔巴格乡交通西路126号；
公园	无



超市	科诚阳超市：交通西路新华天园南侧约100米； 牧民人家超市：交通西路新华天园南侧约40米； 库尔勒卓悦优品商行：新华天园小区门面房； 易捷便利店(交通西路加油站)：交通西路与永安大道交叉口东160米； 鑫玉升超市：恰尔巴格乡退水渠路盛世名居；
健身	聚星健身：交通西路与南库大道交叉、中国石化对面； 力美健身生态健身会所：退水渠路与交通西路交汇处(金桂大厦2层)；
医院	建国医院：恰尔巴格乡交通西路126号； 永乐社区卫生服务站：恰尔巴格乡盛世名居17号门面； 第二师库尔勒医院：恰尔巴格路； 新疆生产建设兵团第二师库尔勒医院：223县道附近； 天宇医院：建国北路信和酒店四楼；
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

2022年07月22日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2022072500603 号

库尔勒铁路运输法院：

贵院在执行(2022)新7102执310号,申请执行人新疆库尔勒农村商业银行股份有限公司与被执行人陈庆云,方典模,郑雪,蹇根菊,刘民全公证债权文书一案中,于2022年07月22日委托我平台对 蹇根菊名下/所有的 库尔勒市恰尔巴格乡交通西路18号胜通大厦1栋1单元30层3002室房屋进行网络询价。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	<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

(盖章)



2022年07月25日