

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：88680e986a4c46e1b466506fe3eea05e

昌吉市人民法院：

贵院在执行新疆昌吉农村商业银行股份有限公司（申请执行人）与王芳等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年06月30日委托我平台对王芳（所有权人）名下/所有的昌吉市50区1丘59栋2层3单元202（森林大第小区A12栋3单元202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：108.66平方米

单位面积价格：4,576元/M²

参考财产价格：497,228元



一、财产基本情况

财产名称	昌吉市50区1丘59栋2层3单元202（森林大第小区A12栋3单元202室）房屋（房产）	面积	108.66M ²
坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市昌吉市森林大第小区A12栋3单元202室	户型	3室2厅1卫
所在小区	昌吉市森林大第小区A12栋3单元202室	建筑朝向	南北
所在楼层	2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06月30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21个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	6,078.43元/M ²	最低单价	4,367.82元/M ²	平均单价	5,477.60元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	森林大第	开发商	新疆华中房地产开发有限公司
小区均价	5,259元/M ²	占地面积	163,443M ² [约245亩]
环比上月	1.56%	建筑面积	
建成年份	2009年	绿化率	
包含用途	住宅(400套)	容积率	
建筑类型	多层 高层	周围交通	1路
物业公司	新疆华中物业管理有限公司		

（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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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2022年06月30日的参考价值为497,228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



2022年06月30日



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022063000464896号)

昌吉市人民法院:

贵院在执行 新疆昌吉农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与 王芳,李军,李明,孔苗(被执行人)(2022)新2301执恢320号(借款合同纠纷)一案中,于2022年06月30日委托我平台对 王芳(所有权人)名下/所有的 昌吉市50区1丘59栋2层3单元202(森林大第小区A12栋3单元202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	昌吉市50区1丘59栋2层3单元202(森林大第小区A12栋3单元202室)房屋
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昌吉市森林大第小区A12栋3单元202室
所在小区	昌吉市森林大第小区A12栋3单元202室
建筑面积	108.66平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	2
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: 108.66 m²

单位面积价格: 5344.00 元/m²

财产参考总价: 580679.00 元

结果有效期: 至2023年06月30日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年06月30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

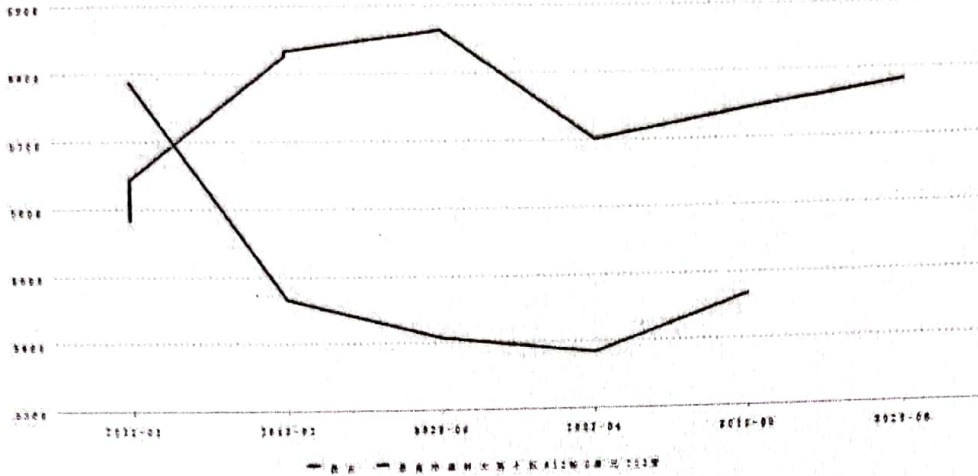
暂无



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	昌吉市第九小学: [];
地铁站	无
银行	中国邮政储蓄银行(南郊支行); 延安南路161号附近;
幼儿园	博望幼儿园: 北京南路办事处延安南路森林大地; 新天地幼儿园: 新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市昌吉主干道北京南路与石河子路交汇处环宇新天地小区; 星火宝贝乐园: 石河子西路与北京南路交叉路口往西北约100米;
公交车站	森林大地(公交站): 101路;1路;58路; 森林大地东区(公交站): 头屯河夜间观光南线; 森林大地西区(公交站): 头屯河夜间观光南线; 勘测处(公交站): 101路;1路; 毛纺厂(公交站): 101路;1路;58路;
药店	华源医药: 延安南路与吐鲁番东路交叉口东北380米; 易家康大药房: 延安南路欣景园小区; 颐仁堂医药: 石河子东路; 康宁健康药房: 石河子西路森林大地-西区; 颐仁堂大药房(延安南路店): 延安南路欣景园小区;
公园	森林公园: 北京南路;
超市	沙鑫综合购物: 北京南路街道森林大地西区(正门内左侧); 八点半便利(昌吉森林大地店): 延安南路森林大地-西区; 爰丽商店: 延安北路街道延安南路森林大地; 喜来乐商店: 北京南路办事处延安南路147号森林大地第一期; 富鑫便利店: 森林大地西区东南门东120米;
健身	华世康健身: 延安南路与石河子东路交叉口南80米;
医院	北京南路街道社区卫生服务中心: 延安南路毛纺厂南侧; 南林社区卫生服务站: 石河子西路欧洲花园东南侧约90米; 毛纺厂社区卫生服务站: 延安南路161附近; 昌吉回族自治州人民医院延安社区卫生服务中心: 延安南路163号附近; 仁康堂中医院: 延安南路行至塔城西路右拐300米;



网址: www.taobao.com
客服专线: 400-822-2870



扫描全能王 创建

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2022070300018 号

昌吉市人民法院:

贵院在执行(2022)新2301执恢320号,申请执行人新疆昌吉农村商业银行股份有限公司与被执行人王芳,李军,李明,孔苗借款合同纠纷一案中,于2022年06月30日委托我平台对 王芳名下/所有的 昌吉市50区1丘59栋2层3单元202(森林大第小区A12栋3单元202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	https://auction.jd.com/sifa.html
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

