

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022041400226 号

乌鲁木齐铁路运输中级法院:

贵院在执行(2022)新71执88号,申请执行人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人徐福成,新疆安圣达房地产开发有限公司公证债权文书一案中,于2022年04月14日委托我平台对 徐福成名下/所有的 乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603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: 89.23 平方米

标的物单价: 5,913 元/平方米

标的物总价: 527,600 元

一、财产基本情况

标的物名称	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室
城市名称	乌鲁木齐市
行政区名称	沙依巴克区
小区名称	西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室
房屋坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室
房屋面积	89.23 平方米
所在楼层	16
总楼层	25
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	2室2厅1卫
产权证号	十二师房2017预字第022706号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

1603室	悦府山水	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室	465,156元
1602室	悦府山水	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1602室	465,156元
1601室	悦府山水	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1601室	465,156元
1604室	悦府山水	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1604室	465,156元

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: d052da62ce9d4eaaacc9eee58f97bb9d

序号	标的物名称	标的物地址	参考价格
1	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室	465,156元
2	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1602室	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1602室	465,156元
3	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1601室	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1601室	465,156元
4	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1604室	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1604室	465,156元

乌鲁木齐铁路运输中级法院:

贵院在执行上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行(申请执行人)与徐福成等(被执行人)公证债权文书(案由)一案中,于2022年04月14日委托我平台对徐福成(所有权人)名下/所有的乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603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: 89.23平方米

单位面积价格: 5,213元/M²

参考财产价格: 465,156元

一、财产基本情况

财产名称	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室(房产)	面积	89.23M ²
坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室	户型	2室2厅1卫
所在小区	西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室	建筑朝向	南北
所在楼层	16层	规划用途	10住宅
全部楼层	25层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年04月14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	6,479.48元/M ²	最低单价	5,817.55元/M ²	平均单价	6,106.20元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	悦府山水	开发商	新疆安圣达房地产开发有限公司
小区均价	6,022元/M ²	占地面积	25,360M ² [约38亩]
环比上月	-0.82%	建筑面积	66,688M ²
建成年份	2014年	绿化率	35.4%
包含用途	住宅(500套)	容积率	2.1
建筑类型	高层	周围交通	14路延伸线, 22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 AV M)，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， β 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022041400415362号)

乌鲁木齐铁路运输中级法院:

贵院在执行 上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行(申请执行人)与 徐福成, 新疆安圣达房地产开发有限公司(被执行人)(2022)新71执88号(公证债权文书)一案中, 于2022年04月14日委托我平台对 徐福成(所有权人)名下/所有的 乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603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	乌鲁木齐市沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室
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沙依巴克区西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室
所在小区	西泉街336号“悦府山水”住宅小区二期1、2栋1单元1603室
建筑面积	89.23平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	16
总楼层	25
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: 89.23 m²

单位面积价格: 6349.00 元/m²

财产参考总价: 566521.00 元

结果有效期: 至2023年04月14日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年04月14日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

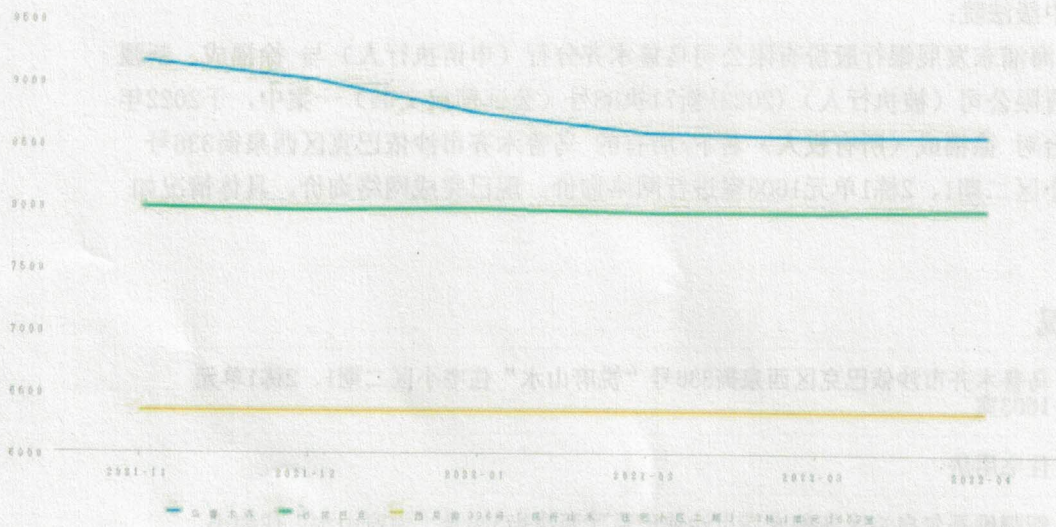
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	乌鲁木齐市第五十九中学：西泉街278号；
地铁站	无
银行	无
幼儿园	无
公交车站	悦府山水(公交站)：2007路;22路; 水管处(公交站)：22路; 水管站(公交站)：2007路;22路; 五十九中(公交站)：(停运)2004路区间;2004路;3201路;70路;临时线路; 59中(公交站)：(停运)2004路区间;
药店	纱普济堂掣大药房：融合南路; 九康源药品：沙依巴克新河湾附近; 康泰东整方蛛大药房：[];
公园	无
超市	鑫美廉超市：西泉街336号悦府山水一期北一门西侧; 西泉街冰之缘商行：西泉街65号; 商店：[]; 买乐超市：新河湾一期9号楼; 鑫苑购物：兴业路紫金城新河湾国际社区-1期;
健身	无
医院	环卫路片区管委会社区卫生服务中心：西泉街244附近; 建陶社区卫生服务站：[]; 紫金城社区卫生服务中心：兴业路紫金城西湖御园;
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

客服专线：400-822-2870