

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：cb605453934949d5aae72383358584ff

吉木萨尔县人民法院：

贵院在执行黄炎等（申请执行人）与石股（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年05月12日委托我平台对石股（所有权人）名下/所有的吉木萨尔县水利工商小区二号楼3单元101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：109.56平方米

单位面积价格：4,934元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：540,569元

## 一、财产基本情况

财产名称	吉木萨尔县水利工商小区二号楼3单元101室(房产)	面积	109.56M <sup>2</sup>
坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州吉木萨尔县水利工商小区二号楼3单元101室	户型	3室2厅1卫
所在小区	水利工商小区二号楼3单元101室	建筑朝向	南北
所在楼层	1层	规划用途	10住宅
全部楼层	5层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年05月12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0个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	-元/M <sup>2</sup>	最低单价	-元/M <sup>2</sup>	平均单价	-元/M <sup>2</sup>
------	-------------------	------	-------------------	------	-------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价		占地面积	
环比上月	0.0%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	
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 $P = \Sigma \beta \cdot X + C$ 。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05月12日的参考价值为540,569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05月12日

# 阿里资产大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里资产网询2022051200432375号)

吉木萨尔县人民法院：

贵院在执行 黄炎，郭华锋（申请执行人）与 石股（被执行人）(2022)新2327执812号（借款合同纠纷）一案中，于2022年05月12日委托我平台对 石股（所有权人）名下/所有的 吉木萨尔县水利工商小区二号楼3单元101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	吉木萨尔县水利工商小区二号楼3单元101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吉木萨尔县水利工商小区二号楼3单元101室
所在小区	水利工商小区二号楼3单元101室
建筑面积	109.56平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	1
总楼层	5
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：109.56 m<sup>2</sup>  
单位面积价格：4953.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价：542651.00 元  
结果有效期：至2023年05月12日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年05月12日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

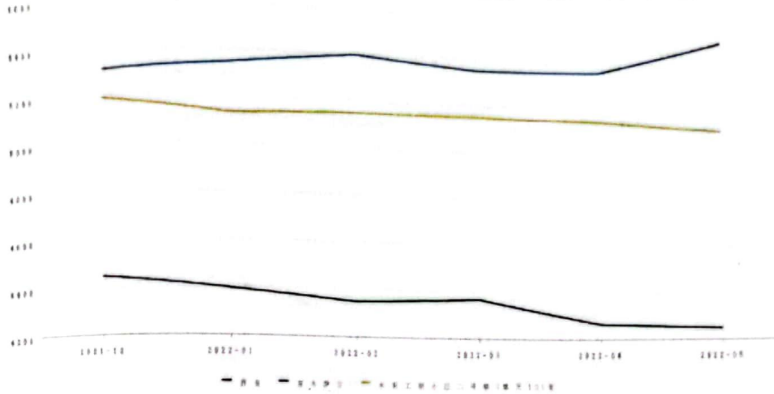
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	昌吉州实验小学(南校区): 文化西路8号; 昌吉回族自治州第三中学: 绿洲北路17号; 昌吉回族自治州第一中学: 北京北路82号; 新疆昌吉广播电视大学: 天池路12号; 昌吉回族自治州第二中学: 延安南路120号;
地铁站	无
银行	中国工商银行24小时自助银行(昌吉延安中路): 延安北路42号; 中国工商银行(昌吉路支行): 延安北路42号; 中国邮政储蓄银行(延安北路支行): 乌伊东路7号; 昌吉农商银行(乌西路支行): 乌伊路昌吉商场1楼; 乌鲁木齐商业银行24小时自助服务: 延安北路亚心广场西南侧约130米;
幼儿园	昌吉州实验幼儿园: 文化东路8号; 昌吉州实验幼儿园一部: 文化东路18号附近; 聪明一休托育服务有限公司: 北京南路光明苑小区32号楼1单元101-102号(40区3丘44栋);
公交车站	金陵小区(公交站): 44路;7路; 档案局(公交站): 44路; 总工会(公交站): 57路; 州总工会(公交站): (停运)80路;101路;1路;37路;4路内环;4路外环;52路; 52路/522路;57路;8路;头屯河夜间观光北线;庭州生态绿谷旅游专线北线; 州邮局(公交站): (停运)80路;101路;1路;37路;4路内环;4路外环;52路;52路/522路;57路;7路;8路;头屯河夜间观光北线;庭州生态绿谷旅游专线北线; 西域努尔加滑雪公交专线1线;
药店	春济堂大药房: 延安北路昌吉回族自治州人民政府西南侧约30米; 普济堂大药房(延安32店): 延安北路51号; 惠生堂(10分店): 红星东路11号; 惠生堂医药(延安北路店): 乌伊西路与延安北路交叉口北140米; 惠生堂(43分店): 延安北路183号;
公园	无
超市	利民商店(红星东路): 红星东路8号; H家独立买手店: 延安北路昌吉回族自治州人民政府西南侧约120米; 众客优品(汇嘉时代店): 汇嘉时代昌吉购物中心负一楼;

健身	<p>飞马财富超市：乌伊西路2号飞马财富一楼；          魔方易购手机连锁店：延安北路6号生活广场对面；</p> <p>特羽健身私教工作室：建设路38号香榭小区小区28栋商业门面二楼；          爱悠舞蹈健身工作室：曦隆银杏广场二楼超市入口处；          爱悠女子运动塑形馆：天和婚恋广场8-302；          昌吉市A曼健身广场：延安北路东方广场环宇写字楼4楼；          A·曼健身：延安北路与文化东路交叉口北240米；</p>
医院	<p>金陵社区卫生服务站：红星东路金陵小区内小二楼；          昌吉州民康中医医院：红星东路13号；          昌吉济舟医院：延安南路3号；          瑞康医院(乌伊东路)：乌伊东路38号；          路加医院：乌伊西路122号；</p>
商场	<p>新纪元购物中心：延安北路1号；          汇嘉时代生活广场：乌伊西路5号附近；          统一商城：延安北路办事处昌吉州交通运输局乌伊西路17号；          曦隆银杏广场：红星路西段12号附近；          亚中商城：延安北路街道；</p>

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

阿里资产询价系统，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，以及阿里资产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资产分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里资产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资产系统利用阿里资产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. 本报告由阿里资产网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里资产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

