

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: bbc81a578a8040d0ab692f8e45ea81b1

昌吉市人民法院:

贵院在执行王瑜(申请执行人)与韩乐(被执行人)经司法确认的调解协议(案由)一案中,于2022年07月25日委托我平台对韩乐(所有权人)名下/所有的昌吉市58区2丘22栋7层4单元601(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: 162.67平方米

单位面积价格: 5,249元/㎡

参考财产价格: 853,855元



一、财产基本情况

财产名称	昌吉市58区2丘22栋7层4单元601(房产)	面积	162.67M ²
坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市塔城西路富友澳林花园3号楼4单元601室	户型	4室2厅2卫
所在小区	塔城西路富友澳林花园3号楼4单元601室	建筑朝向	南北
所在楼层	6-7层	规划用途	10住宅
全部楼层	7层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月25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9个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	7,113.40元/M ²	最低单价	4,925.37元/M ²	平均单价	5,848.60元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	富友澳林花园	开发商	
小区均价	4,925元/M ²	占地面积	94,672M ² [约142亩]
环比上月	-0.46%	建筑面积	
建成年份	2009年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	多层	周围交通	5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 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。



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022072500480792号)

昌吉市人民法院:

贵院在执行王瑜(申请执行人)与韩乐(被执行人)(2022)新2301执4214号(经司法确认的调解协议)一案中,于2022年07月25日委托我平台对韩乐(所有权人)名下/所有的昌吉市58区2丘22栋7层4单元601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58区2丘22栋7层4单元601
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塔城西路富友澳林花园3号楼4单元601室
所在小区	塔城西路富友澳林花园3号楼4单元601室
建筑面积	162.67平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	6-7
总楼层	7
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: 162.67 m²

单位面积价格: 6077.00 元/m²

财产参考总价: 988546.00 元

结果有效期: 至2023年07月25日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月25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



扫描全能王 创建

健身	A·曼健身(华洋广场店): 长宁南路111号华洋广场F5; 星健身昌吉品牌店: 长宁南路136号江南小镇西院;
医院	锦绣社区卫生服务站: 建国路办事处长宁南路江南小镇西门; 明苑社区卫生服务站: 长宁路华尔兹音乐城; 昌吉市精诚针灸中医医院: 北京南路街道北京南路与塔城西路交叉口; 晶彩城社区卫生服务站: 长宁南路与名苑巷交叉口北100米;
商场	华洋广场: 长宁南路塔城路交叉路口华洋广场一楼商业街;

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。



扫描全能王 创建

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



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：jdbdhouse2022072900035 号

昌吉市人民法院：

贵院在执行(2022)新2301执4214号,申请执行人王瑜与被执行人韩乐经司法确
认的调解协议一案中,于2022年07月25日委托我平台对 韩乐名下/所有的 昌吉市
58区2丘22栋7层4单元601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



京东

2022年07月29日

