

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090900512862号)

齐河县人民法院:

贵院在执行 李植(申请执行人)与 黄金友(被执行人)(2022)鲁1425执1510号(合同、无因管理、不当得利)一案中,于2022年09月09日委托我平台对 黄金友(所有权人)名下/所有的山东省德州市齐河县齐鲁大街5#商住楼进行网络询价。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	山东省德州市齐河县齐鲁大街5#商住楼
房屋类型	住宅用房
房产坐落	山东省德州市齐河县齐鲁大街5#商住楼
所在小区	齐鲁大街5#商住楼
建筑面积	142.17平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	5
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: 142.17 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 6995.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 994479.00 元  
结果有效期: 至2023年09月09日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月09日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

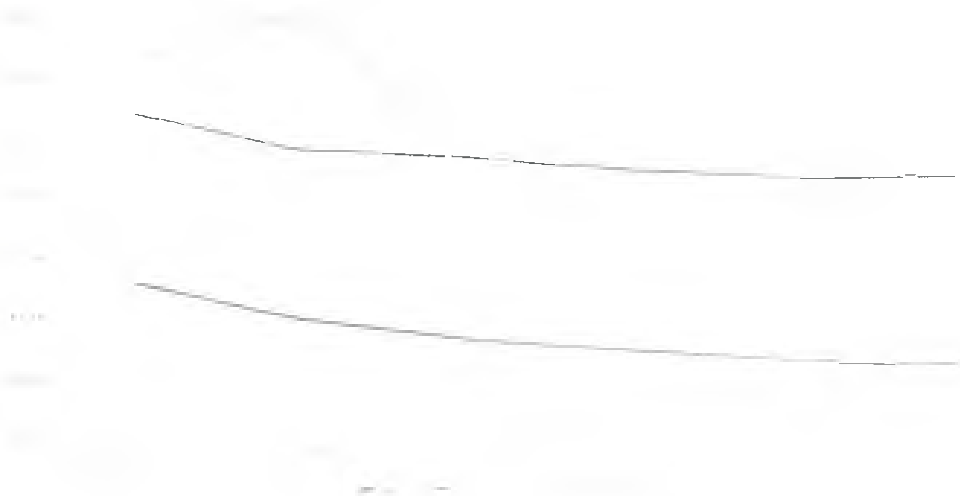
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	德州卫生中专：阳光路与齐晏大街交叉口南160米； 齐河县红庙朱村则坤私立学校：齐心大街红庙朱村则坤私立学校； 齐河县第三实验小学：一中东路； 山东省齐河县第一中学：齐心大街；
地铁站	无
银行	中国邮政储蓄银行(怡心园营业所)：齐鲁大街415号； 山东齐河农村合作银行(晏城支行)：向阳路235号； 齐河农商银行24小时自助银行(晏城支行)：向阳路233号； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(怡心园营业所)：晏城街道齐鲁大街国税花园南门； 齐河农商银行(晏城支行)：向阳路盈裕百货南路西；
幼儿园	齐河县文玉幼儿园：向阳路294号齐都花园6号楼文玉幼儿园河务局楼； 佳瑞幼儿园：向阳路344号； 直机关第二幼儿园拉手园文玉第一幼儿园：晏城街道红庙朱齐心大街怡心苑南区； 星光幼儿园(齐贸大街)：齐河医药公司批发部南门旁； 苗苗幼儿园(齐河大厦西北)：祥云大酒店路西80米；
公交车站	国税花园(公交站)：齐河2路；齐河4路；齐河4路支线；齐河56路；齐河56路支线；齐河5路支线； 富华苑(公交站)：齐河4路；齐河4路支线； 富华苑小区(公交站)：(停运)齐河CX005路；齐河4路支线；齐河8路；齐河微3路上行；齐河微3路下行；齐河微公交3路； 晏南小区(公交站)：齐河微公交3路； 晏南小区北门(公交站)：齐河2路；齐河56路；齐河56路支线；齐河5路支线；
药店	鸿康药店(连锁三店)：齐鲁大街482号； 鸿康药店(向阳路店)：阳光路467号； 京东健康联盟大药房(晏南小区店)：向阳路与齐鲁大街交叉口南220米； 漱玉平民大药房(齐河向阳路店)：城区向阳路221号； 碧悦居健康管理中心：昌奥金水街内街4-2113号；
公园	之州园：齐都花园小区南门口两侧
超市	倍全便利店：晏城街道劳动局西邻； 鸿源商店(齐鲁大街店)：晏城街道劳动局西邻占井贡酒专卖店； 24小时便利店(齐鲁大街店)：齐鲁大街与向阳路交叉口西140米； 泽润生鲜便利店：齐鲁大街与向阳路交叉口西160米； 娇娇副食商店：晏南小区2号楼；

健身 乐事健身：齐鲁大街与向阳路交叉口西160米；

医院 齐河舟桥社区卫生服务站：晏城街道齐鲁大街337号；  
齐河永盛社区卫生服务站：国税花园南门西50米；  
齐河县人民医院：齐晏大街338号；  
齐河县晏南社区卫生服务站第三门诊：阳光路447号；  
齐河县晏南社区卫生服务站：晏城街道阳光路447号；

商场 盈裕百货：向阳路232号；  
阳光商场：阳光路教育局门口；

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



# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：c429959ecb094341a8bdf14c287d3c86

齐河县人民法院：

贵院在执行李植（申请执行人）与黄金友（被执行人）合同、无因管理、不当得利（案由）一案中，于2022年09月09日委托我平台对黄金友（所有权人）名下/所有的山东省德州市齐河县齐鲁大街5#商住楼（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：142.17平方米

单位面积价格：5,181元/㎡

参考财产价格：736,583元

## 一、财产基本情况

财产名称	山东省德州市齐河县齐鲁大街5#商住楼(房产)	面积	103.77㎡
坐落	山东省德州市齐河县齐鲁大街5#商住楼	户型	3室2厅1卫
所在小区	齐鲁大街5#商住楼	建筑朝向	南向
所在楼层	5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09月09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38个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	9,072.17元/㎡	最低单价	4,482.76元/㎡	平均单价	6,417.50元/㎡
------	-------------	------	-------------	------	-------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	5,370元/㎡	占地面积	
环比上月	↑ 5%	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。依据《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 in 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 $P = SP_i \cdot ADJ_i$ ，其中， $P$ 代表估价对象的市场价值， $SP_i$ 代表可比实例的成交价格， $ADJ_i$ 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表现，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09月09日的参考价值为736,583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://ma11.icbc.com.cn">https://ma11.icbc.com.cn</a>	北京复兴门内大街55号	95588



2022年09月09日