

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：a6af2f5a43d945579f6945b9b572376f

玉山县人民法院：

贵院在执行李素娟（申请执行人）与谢玉美（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2022年09月16日委托我平台对谢玉美（所有权人）名下/所有的江西省玉山县冰溪镇怀玉山大道东路666号东方嘉苑11栋1单元701号房产（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：145.61平方米

单位面积价格：7,481元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1,089,308元

## 一、财产基本情况

财产名称	江西省玉山县冰溪镇怀玉山大道东路666号东方嘉苑11栋1单元701号房产(房产)	面积	145.61M <sup>2</sup>
坐落	江西省玉山县冰溪镇怀玉山大道东路666号东方嘉苑11栋1单元701号	户型	3室2厅2卫
所在小区	江西省玉山县冰溪镇怀玉山大道东路666号东方嘉苑	建筑朝向	南北
所在楼层	7层	规划用途	住宅
全部楼层	10层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月16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10个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	9,629.63元/M <sup>2</sup>	最低单价	8,009.92元/M <sup>2</sup>	平均单价	8,595.70元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	华云东方嘉苑	开发商	江西华云实业集团
小区均价	8,170元/M <sup>2</sup>	占地面积	61,272M <sup>2</sup> [约92亩]
环比上月	-2.28%	建筑面积	200,000M <sup>2</sup>
建成年份	2015年	绿化率	30.0%
包含用途	住宅(1300套)	容积率	3.0
建筑类型	多层 高层	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 AVN)，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， $\beta$ 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16日的参考价值为1,089,308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	95588



2022年09月16日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022091600516716号)

玉山县人民法院:

贵院在执行 李素娟(申请执行人)与 谢玉美(被执行人)(2022)赣1123执1780号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中,于2022年09月16日委托我平台对 谢玉美(所有权人)名下/所有的 江西省玉山县冰溪镇怀玉山大道东路666号东方嘉苑11栋1单元701号房产进行网络询价。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	江西省玉山县冰溪镇怀玉山大道东路666号东方嘉苑11栋1单元701号房产
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江西省玉山县冰溪镇怀玉山大道东路666号东方嘉苑11栋1单元701号
所在小区	江西省玉山县冰溪镇怀玉山大道东路666号东方嘉苑
建筑面积	145.61平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	7
总楼层	10
建成年代	
规划用途	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: 145.61 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 7398.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 1077223.00 元

结果有效期: 至2023年09月16日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月16日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

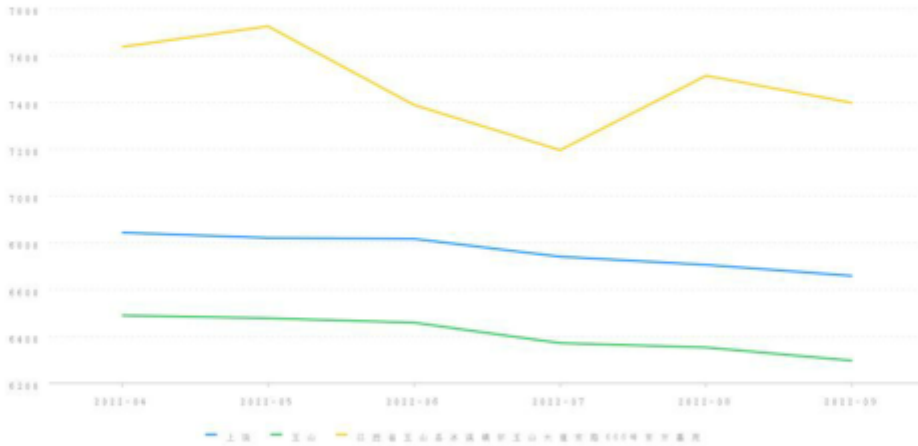
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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) 房产周边配套情况

### 1. 周边配套详情

学校	端明小学：蟠龙路与玉华北路交叉口西北140米； 玉山县第五中学：冰溪街道桃李飘香超市；
地铁站	无
银行	中国农业银行24小时自助银行：府前路与璠山路交叉口东20米； 中国农业银行：西省上饶市玉山府前路67号； 上饶银行(玉山支行)：芳苑路68号； 玉山三清山村镇银行24小时自助银行(博士大道)：博士大道与玉华中路交叉口西南80米； 中国工商银行(玉华支行)：玉华中路188号；
幼儿园	华夏爱婴幼儿园：华云·龙廷嘉园北区东南门旁； 小冠军幼儿园：博士大道7号附09附近； 玉山县第二幼儿园：冰溪街道； 牛牛幼儿园：冰溪镇芳草园； 青春幼儿园：璠山路金穗园B区238号；
公交车站	博士家苑(公交站)：玉山7路； 博士大道安置小区(公交站)：玉山7路； 福利院(公交站)：玉山5路； 红太阳超市(公交站)：玉山5路； 招呼站(公交站)：玉山5路；
药店	民生大药房(怀玉店)：冰溪镇龙廷嘉园(美凯龙洗车店对面)； 佰草仟药大药房(博士店)：博士大道与玉都路交叉口东南20米； 百草堂医药(博士大道店)：冰溪镇玉紫路； 德康大药房(龙庭二部)：玉华中路268-270号附近； 民生大药房(华云龙廷嘉园店)：府前路；
公园	怀玉公园：冰溪街道怀玉山大道东路666号东方嘉苑27栋8号商铺东北方向120米； 三清公园：冰溪镇新建路319号；
超市	左邻右舍：玉都路东方嘉苑； 一佳百货：东方嘉苑南门16号； 好易购超市：冰溪镇府后园89号3栋22#； 合家铺子：玉微路87号；



	生活驿站(玉都路店): 冰溪街道怀玉山大道东路666号东方嘉苑27栋8号商铺;
健身	大海健身工作室: 东方嘉苑小区东门商铺16栋3-4; 破局生活馆: 玉华中路188号维也纳酒店附属楼5楼; 爱尚健身(玉山旗舰店): 冰溪镇新建路与博士大道交叉口雅戈尔隔壁; 铁吧健身: 博士大道与玉华中路交叉口西南120米; 兄弟健身中心: 博士大道与玉华中路交叉口西南120米;
医院	燕子窝社区卫生服务站: 博士大道与玉微路交叉口西南60米; 江西省玉山博爱医院: 冰溪街道怀玉山大道中路3号;
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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

