

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：0bb7d616d1a7494199431820a2106387

上海市浦东新区人民法院：

贵院在执行招商银行股份有限公司上海东方支行（申请执行人）与唐皓等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年06月19日委托我平台对唐皓（所有权人）名下/所有的兰谷路1888弄22号1802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：92.07平方米

单位面积价格：57128.598元/M²

新浦馨小区	东靖路31-41号	西南1863米	住宅	暂无数据	暂无数据
仁恒森林郡	兰谷路	东北243米	住宅	暂无数据	暂无数据
祖本公寓	德安路633号	西北499米	住宅	暂无数据	暂无数据
绿城公寓	行泰路	东南1941米	住宅	暂无数据	暂无数据
御源佳苑	东高路26弄	西南1029米	住宅	暂无数据	暂无数据
东溪新村	东高路	西1501米	住宅	暂无数据	暂无数据
仁恒望湖	兰谷路	东326米	住宅	暂无数据	暂无数据
伟业一村	莱阳路581弄	西南1892米	住宅	暂无数据	暂无数据
伟业二村	东波路510号	南1723米	住宅	暂无数据	暂无数据
晶波苑	东波路105弄	西南1848米	住宅	暂无数据	暂无数据
翠佳苑	莱阳路232S弄	西北1416米	住宅	暂无数据	暂无数据
自贸区国家贸易 中心	富特西二路77号	东北1637米	住宅	暂无数据	暂无数据
仁恒森林郡里之 家	东煦路	南310米	住宅	暂无数据	暂无数据
森兰绿地	津行路	东981米	住宅	暂无数据	暂无数据

(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 AVMM)，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成交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 $P = SP_c \cdot ADL_c$ 。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， ADL_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 $P = \sum B_i \cdot X_i + C$ 。其中 X_i 是影响房价的特征变量， B_i 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。

(三) 该地区近6个月平均单价趋势

月份	12月	1月	2月	3月	4月	5月
单价(元/㎡)	69964.0	69498.0	72193.0	71099.0	69390.0	72076.0

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，遵照估价原则，按照询价程序，依据有关法律法规和标准，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估值的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2019年06月19日的参考价值为52,9830.0元，有效期12个月。

五、声明

本声明内容严格依据法律法规规定进行，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
http://null.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009193388



2019年06月19日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019061900018411号)

上海市浦东新区人民法院:

贵院在执行 招商银行股份有限公司上海东方支行(申请执行人)与 唐皓,刘利霞,唐熙芸(被执行人)(2019)沪0115执9468号(金融借款合同纠纷)一案中,于2019年06月19日委托我平台对 唐皓(所有权人)名下/所有的 兰谷路1888弄22号1802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	兰谷路1888弄22号1802室
房产坐落	兰谷路1888弄22号1802室
所在小区	仁恒森兰雅苑
建筑面积	92.07平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	18
总楼层	18
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: 92.07 m²
单位面积价格: 69727.38 元/m²
财产参考总价: 6419799.87 元
结果有效期: 至2020年06月19日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年06月19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

成交时间

成交金额

成交时间

成交金额

成交时间

2019-06-27

上海市杨浦区永平11号901室住宅司法拍卖

149.63

1460.73221

60939.75

阿里拍卖

客服专线: 400-822-2870

