

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021110500344001号)

上海市青浦区人民法院:

贵院在执行蔡[ ](申请执行人)与赵[ ]徐[ ](被执行人)(2015)青执字第3253号(民间借贷纠纷)一案中,于2021年11月05日委托我平台对赵[ ](所有权人)名下/所有的宝山区鹤林路58弄25号201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	宝山区鹤林路58弄25号201室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	宝山区鹤林路58弄25号201室
所在小区	新月明月园
建筑面积	105.25平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	2
总楼层	6
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: 105.25 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 19769.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 2080687.00 元

结果有效期: 至2022年11月05日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年11月05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

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：7aa102488db24d7eb4f877dd5b6d2843

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行蔡■■■（申请执行人）与赵■■■等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2021年11月05日委托我平台对赵■■■（所有权人）名下/所有的宝山区鹤林路58弄25号201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：105.25平方米

单位面积价格：19,605元/㎡

参考财产价格：2,063,426元

## 一、财产基本情况

财产名称	宝山区鹤林路58弄25号201室 (房产)	面积	105.25M <sup>2</sup>
坐落	宝山区鹤林路58弄25号201室	户型	3室1厅1卫
所在小区	新月明月园	建筑朝向	南向
所在楼层	2层	规划用途	住宅
全部楼层	6层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年11月05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12个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	29,408.90元/M <sup>2</sup>	最低单价	16,852.70元/M <sup>2</sup>	平均单价	23,324.90元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	新月明月园	开发商	上海月浦房地产开发有限责任公司
小区均价	16,853元/M <sup>2</sup>	占地面积	74,800M <sup>2</sup> [约112亩]
环比上月	-2.46%	建筑面积	200,000M <sup>2</sup>
建成年份	2007年	绿化率	35.0%
包含用途	住宅(1900套)	容积率	2.5
建筑类型	多层	周围交通	宝山91路, 宝山84路, 宝山10路, 宝山89路
物业公司	上海月浦物业有限责任公司		

### (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  $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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2021年11月05日的参考价值为2,063,426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



2021年11月05日

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021110500263 号

上海市青浦区人民法院:

贵院在执行(2015)青执字第3253号,申请执行人蔡[ ]与被执行人赵[ ]徐[ ]民间借贷纠纷一案中,于2021年11月05日委托我平台对赵[ ]名下/所有的宝山区鹤林路58弄25号201室进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 105.25 平方米

标的物单价: 24,131 元/平方米

标的物总价: 2,539,833 元



### 一、财产基本情况

标的物名称	宝山区鹤林路58弄25号201室
城市名称	上海
行政区名称	宝山区
小区名称	新月明月园
房屋坐落	宝山区鹤林路58弄25号201室
房屋面积	105.25 平方米
所在楼层	2
总楼层	6
朝向	南
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	宝2008044651
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

## 二、询价时点

本次网络询价时间为：2021年11月05日

## 三、参照样本、计算方法及价格趋势

### (一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
新月明月园	普通住宅	未知	22,270
宝华盛世花园	普通住宅	未知	26,153
新月明星园	普通住宅	未知	21,503
新月明珠园	普通住宅	未知	24,617
盛桥四村	普通住宅	1996年	22,839

询价对象所在位置：





## 六、网络询价平台的联系方式

网址	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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

