

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：e7ab087ebc174d8d82b7fb21bbc0b4b3

桓台县人民法院：

贵院在执行山东桓台农村商业银行股份有限公司（申请执行人）与朱志红等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年06月19日委托我平台对朱志红（所有权人）名下/所有的桓台县恒星花园8号楼2单元201号房产（无车库和储藏室）（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：122.56平方米

单位面积价格：7750.738元/M²

参考财产价格：949930.0元

一、财产基本情况

财产名称	桓台县恒星花园8号楼2单元201号房产（无车库和储藏室）（房产）	面积	122.56M ²
坐落	少海路1326号	户型	3室2厅1卫
所在小区	恒星花园	建筑朝向	南北
所在楼层	2层	规划用途	11成套住宅
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年06月19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177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	11857.1元/M ²	最低单价	6764.71元/M ²	平均单价	8670.1元/M ²
------	-------------------------	------	-------------------------	------	------------------------

2. 案例抽样

成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/M ²)
2019-01-18	恒星花园	624	438万	7,019.23
2019-05-29	恒星花园	160	148万	9,250
2019-05-11	恒星花园	140	155万	11,071.4
2019-05-23	恒星花园	123	122.8万	9,983.74
2019-05-15	恒星花园	122	120万	9,836.07

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	恒星花园	开发商	
小区均价	7019.23元/M ²	占地面积	46372M ² [约69亩]
环比上月	上升3.02%	建筑面积	
建成年份	2004年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	多层	周围交通	251路, 604路
物业公司			

4. 附近楼盘价格对比

名称	道路	方位距离	用途	建筑类型	单价(元/M ²)
恒生·未来城	暂无数据	西南1734米	住宅	暂无数据	10,346
天煜紫悦城	中心大街2877号	西南1872米	住宅	多层 小高层 高层	11,809
森美·恒丰花园	兴桓路	东1320米	住宅	小高层 高层	8,591
五里小区	暂无数据	南1329米	住宅	多层	7,492
宝龙·翡翠城	柳泉北路	南1308米	住宅	暂无数据	7,574
机关生活区	中心大街739号	东南1610米	住宅	暂无数据	暂无数据

祥泰花园	工业街1822号	东北456米	住宅	多层	8,032
王沟生活区	东岳路	东北670米	住宅	暂无数据	5,963
塑料厂生活区	张北路	东1875米	住宅	暂无数据	暂无数据
地税局小区	东岳路	东南593米	住宅	暂无数据	暂无数据
五里小区西区	暂无数据	南1325米	住宅	多层	5,562
塑料厂家属院	张北路	东1884米	住宅	暂无数据	暂无数据
兰香园	中心大街	西南1631米	住宅	暂无数据	9,707
宝发小区	建设街	东1270米	住宅	多层	5,783
物资小区	暂无数据	东1441米	住宅	暂无数据	3,162
橡树湾	少海路777号	南1918米	住宅	多层 小高层 高层	11,751
卫生小区	暂无数据	东南1962米	住宅	多层	6,487
海翔嘉园	工业街	西332米	住宅	多层	9,150
世纪阳光佳苑	暂无数据	西214米	住宅	多层	10,720
羿景嘉园	东岳路	南1875米	住宅	多层	8,903

(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， 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。

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/㎡)	8867.0	9069.0	8994.0	9517.0	8540.0	8798.0

四、询价结果及结果有效期

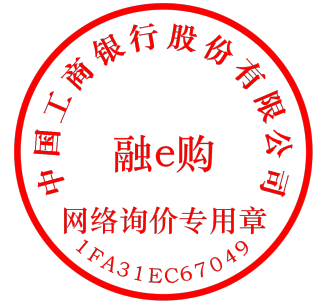
根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2019年06月19日的参考价值为949930.0元。有效时间12个月。

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
http://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年06月19日