

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：de149e67e36d4149948755bd0cb0935a

淄博市周村区人民法院：

贵院在执行孙晓宁（申请执行人）与李明君等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2019年08月21日委托我平台对李明君（所有权人）名下/所有的桓台县镇南大街3277号天煜星河10号楼二单元五层东户（带地上储藏室一个）（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：134.94平方米

单位面积价格：11191.2元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1510140.53元

## 一、财产基本情况

财产名称	桓台县镇南大街3277号天煜星河10号楼二单元五层东户（带地上储藏室一个）（房产）	面积	134.94M <sup>2</sup>
坐落	山东省淄博市桓台县天煜星河	户型	3室2厅1卫
所在小区	天煜星河	建筑朝向	南北
所在楼层	5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08月21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	14127.0元/M <sup>2</sup>	最低单价	9411.76元/M <sup>2</sup>	平均单价	11575.1元/M <sup>2</sup>
------	-------------------------	------	-------------------------	------	-------------------------

#### 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 <sup>2</sup> )
2019-08-19	天煜星河	156	195万	12,500
2019-07-27	天煜星河	188	260万	13,829.8
2019-07-26	天煜星河	127	145万	11,417.3
2019-07-07	天煜星河	265	280万	10,566
2019-07-31	天煜星河	165	165万	10,000

#### 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	天煜星河	开发商	桓台县恒星城建综合开发有限公司
小区均价	12500.0元/M <sup>2</sup>	占地面积	117419M <sup>2</sup> [约176亩]
环比上月	上升-0.17%	建筑面积	
建成年份	2010年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	185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 <sup>2</sup> )
恒生·未来城	暂无数据	西北805米	住宅	暂无数据	10,408
橡树玫瑰城	桓台大道	南1145米	住宅	高层	12,998
天煜紫悦城	中心大街2877号	西北694米	住宅	多层 小高层 高层	11,278
金洲花园	柳泉北路	南1776米	住宅	暂无数据	11,589

宝龙·翡翠城	柳泉北路	东北1340米	住宅	暂无数据	7,786
后埠新村	柳泉北路	南1947米	住宅	多层	暂无数据
天煜·信园	暂无数据	东南333米	住宅	高层	11,291
君汇百合园	暂无数据	西北1505米	住宅	高层	9,775
五里小区	暂无数据	东北800米	住宅	多层	7,240
中泰万和苑	张北路	东南1958米	住宅	暂无数据	9,496
东岳国际	柳泉北路	西南688米	住宅	小高层 高层	12,146
金太阳生活区	信誉街	东南983米	住宅	暂无数据	暂无数据
机关生活区	中心大街739号	东北2124米	住宅	暂无数据	暂无数据
学士府	渔洋街5166号	西524米	住宅	多层	8,934
地税局小区	东岳路	东北2012米	住宅	暂无数据	暂无数据
五里小区西区	暂无数据	东北748米	住宅	多层	5,049
新宇化肥厂宿舍	暂无数据	东南458米	住宅	暂无数据	暂无数据
兰香园	中心大街	北354米	住宅	暂无数据	10,167
宝发小区	建设街	东北2561米	住宅	多层	5,643
海圣春天	桓台大道	东南944米	住宅	多层	9,582

## (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。

## (三) 该地区近6个月平均单价趋势

月份	2月	3月	4月	5月	6月	7月
单价(元/㎡)	11545.0	12157.0	11702.0	11680.0	11543.0	11523.0

## 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08月21日的参考价值为1510140.53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="http://mall.icbc.com.cn/">http://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年08月21日