

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：5eb7027461a8483ca158aa5cf60d629e

桓台县人民法院：

贵院在执行庞益贵（申请执行人）与庞彬等（被执行人）追偿权纠纷（案由）一案中，于2019年09月17日委托我平台对庞彬（所有权人）名下/所有的张店区柳泉路45号鲁信花园甲5号3号楼1单元14层东户（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：137.52平方米

单位面积价格：7681.0195元/M²

参考财产价格：1056294.0元

一、财产基本情况

财产名称	张店区柳泉路45号鲁信花园甲5号3号楼1单元14层东户(房产)	面积	137.52M ²
坐落	山东省淄博市张店区鲁信花园	户型	3室2厅2卫
所在小区	鲁信花园	建筑朝向	南北
所在楼层	14层	规划用途	11成套住宅
全部楼层	35层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09月17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	10355.0元/M ²	最低单价	6796.88元/M ²	平均单价	8643.0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)
2019-08-30	鲁信皇家花园	130	128万	9,846.15
2019-09-04	鲁信皇家花园	116	116万	10,000
2019-09-13	鲁信皇家花园	188	158万	8,404.25
2019-08-08	鲁信皇家花园	196	145万	7,397.96

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	鲁信皇家花园	开发商	山东鲁信华艺置地有限公司
小区均价	9846.15元/M ²	占地面积	22001M ² [约34亩]
环比上月	上升12.28%	建筑面积	114214M ²
建成年份	2008年	绿化率	37.0
包含用途	住宅(400套)	容积率	3.6
建筑类型	高层	周围交通	90路内环, 35路, 89路, 90路外环, 108路, 158路, 136路, 251路, 58路, 51路西线, 127路, 157路, 123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)
华茂观邸	柳泉路	南1711米	住宅	多层 高层	10,051
东方星城	金晶大道176号	东北1838米	住宅	高层	10,613
城中小区	西二路	南1485米	住宅	多层	6,876
御景国际	联通路	西北2393米	住宅	高层	9,652
西地华府	中心路	东北1958米	住宅	高层	9,240
将军花园	人民西路41号	西1321米	住宅	高层	9,839

东方星城·塾香园	联通路	东北2211米	住宅	高层	暂无数据
名悦豪庭	共青团路	西2032米	住宅	暂无数据	10,821
中房大厦	华光路	北740米	办公 住宅	暂无数据	暂无数据
华润大厦	共青团路	东南1566米	办公 住宅	高层	暂无数据
华润中央公园	人民西路1号	东南982米	住宅	小高层 高层	11,097
民泰兴旺家园	华光路	东900米	住宅	多层	15,762
天府清华园	世纪路	西南2259米	商住 住宅	小高层(6) 高层(5)	12,100
黄金国际	华光路	西北2103米	住宅	多层 高层(3)	11,148
美力城	柳泉路	东北2378米	住宅	多层 小高层 高层	10,084
怡海世家	世纪路	西北2643米	住宅	暂无数据	10,114
天星小区	西六路	西南2353米	住宅	多层	8,558
鲁信花园二期	人民路	东北53米	住宅	高层	10,261
世纪新世界广场	柳泉路	北1258米	办公 住宅	高层(3)	8,791
佳美国际广场	华光路	西北1889米	住宅	高层	12,073

(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 AV M)，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	3月	4月	5月	6月	7月	8月
单价(元/㎡)	9381.0	9411.0	9065.0	9369.0	8141.0	9141.0

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09月17日的参考价值为1056294.0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09月17日