

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：c1e89a34c6284332a26e66e1a87ae48f

淄博市周村区人民法院：

贵院在执行贾海生（申请执行人）与张昕等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2019年09月27日委托我平台对王旭（所有权人）名下/所有的张店区齐悦花园齐悦园1号楼2单元5层西户（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：153.62平方米

单位面积价格：10670.226元/㎡

参考财产价格：1639160.0元

一、财产基本情况

财产名称	张店区齐悦花园齐悦园1号楼2单元5层西户(房产)	面积	153.62M ²
坐落	山东省淄博市张店区齐悦花园齐悦园1号楼2单元5层西户	户型	3室2厅2卫
所在小区	张店区齐悦花园齐悦园1号楼2单元5层西户	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	33层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09月27日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参照样本

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	14285.7元/M ²	最低单价	10450.5元/M ²	平均单价	12321.0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)
2019-09-18	齐悦花园	170	215万	12,647.1
2019-09-24	齐悦花园	178	200万	11,236
2019-09-19	齐悦花园	149.5	185万	12,333.3
2019-09-21	齐悦花园	118	150万	12,711.9
2019-09-18	齐悦花园	136	180万	13,235.3

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	齐悦花园	开发商	山东创业房地产开发有限公司
小区均价	12647.1元/M ²	占地面积	222100M ² [约334亩]
环比上月	上升-0.9%	建筑面积	430200M ²
建成年份	2013年	绿化率	40.0
包含用途	住宅(2600套)	容积率	1.9
建筑类型	高层	周围交通	96路
物业公司	淄博万佳物业管理有限公司		

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)
金石绿城	华光路	东北2410米	住宅	高层(19)	8,070
齐悦花园	北京路	暂无数据0米	住宅	高层	12,486
齐悦花园二期	暂无数据	西北192米	住宅	暂无数据	8,796
逸景阳光	人民路	西北2183米	普通公寓 住宅	小高层	9,709
盛安美郡	北京路	东南1210米	住宅	多层 高层	11,591
学府花园	太平路	东南1290米	住宅	多层	8,606

学府名城	和平路	东南2049米	住宅	多层(2) 高层(4)	8,080
和平铭苑	和平路	东南1847米	住宅	小高层	7,953
天润新城	人民西路	西北1954米	住宅	暂无数据	7,786
碧桂园·翡丽公馆	华光路	西北2026米	住宅	暂无数据	12,192
鸿泰·润德大厦	北京路	东北1655米	办公 住宅	暂无数据	暂无数据
圣联·公园世家	北京路	南1794米	住宅	高层	10,273
盛景澜庭	北京路	南1984米	住宅	别墅	10,239
文博苑	西九路	东南2056米	住宅	暂无数据	暂无数据
金城·春华园	和平路	东南1877米	住宅	小高层	8,927
尚文苑	新村西路	东1839米	住宅	多层 小高层 高层	9,446
世源·文苑文化广场A座	暂无数据	东1992米	住宅	暂无数据	暂无数据
金润和谐居	人民路	东北2032米	住宅	多层	10,116
聚福苑小区	王舍路	南1507米	住宅	暂无数据	暂无数据
汇美春江苑小区	和平路167号	东南1653米	住宅	暂无数据	8,535

(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 AVIM)，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/㎡)	12320.0	12277.0	12430.0	12315.0	12599.0	12486.0

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27日的参考价值为1639160.0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27日