

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：66cfeebc16ab43ee93053204515e8c39

北京市海淀区人民法院：

贵院在执行中国平安财产保险股份有限公司（申请执行人）与庄元峰（被执行人）债权人代位权纠纷（案由）一案中，于2019年09月06日委托我平台对1（所有权人）名下/所有的北京市朝阳区青年路西里3号院1号楼23层3单元2701:144.47(m²)（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：144.47平方米

单位面积价格：53915.02元/M²

参考财产价格：7789103.0元

一、财产基本情况

财产名称	北京市朝阳区青年路西里3号院1号楼23层3单元2701:144.47(m ²)(房产)	面积	144.47M ²
坐落	北京市朝阳区青年路西里3号院1号楼23层3单元2701	户型	3室2厅1卫
所在小区	国美第一城	建筑朝向	南北
所在楼层	23层	规划用途	住宅
全部楼层	30层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09月06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	70396.0元/M ²	最低单价	54343.2元/M ²	平均单价	62041.6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)
2019-09-04	国美第一城	93.5	628万	67,526.9
2019-09-04	国美第一城	129.1	750万	58,094.5
2019-08-30	国美第一城	136	800万	58,810.6
2019-08-30	国美第一城	94	640万	68,449.2
2019-09-04	国美第一城	89	560万	62,921.3

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	国美第一城	开发商	北京鹏润地产开发有限责任公司
小区均价	67526.9元/M ²	占地面积	240000M ² [约360亩]
环比上月	上升-2.97%	建筑面积	1000000M ²
建成年份	2006年	绿化率	30.0
包含用途	住宅(6800套)	容积率	3.0
建筑类型	高层	周围交通	494路, 运通122路, 运通111路
物业公司	天悦恒物业管理公司		

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)
保利·东郡	姚家园路	西1273米	住宅	小高层 高层	100,689
御翠尚府	姚家园路	东北1232米	住宅	小高层(8) 别墅(8)	84,413
泛海国际	姚家园路105号	西1406米	普通公寓 办公 住宅	高层	105,413
财满街财经中心	朝阳路67号	东南2546米	商住 办公 住宅	高层	23,362

石佛营东里128号院	石佛营路	西566米	住宅	高层	59,889
小悦城	青年路88号	东483米	商铺 住宅	小高层(2)	暂无数据
林泉南街2号院	暂无数据	东1135米	住宅	暂无数据	暂无数据
南太平庄北巷居民区	朝阳路	东南2580米	住宅	暂无数据	暂无数据
达美中心广场	东四环路	东北311米	酒店式公寓 办公 商铺 住宅	暂无数据	暂无数据
中国纺织科学院家属院	八里庄路	西南2463米	住宅	暂无数据	暂无数据
姚海公寓	暂无数据	西北691米	住宅	暂无数据	暂无数据
雅成三里	朝阳北路	东南1854米	住宅	暂无数据	暂无数据
外文书店小区	暂无数据	南1278米	住宅	暂无数据	暂无数据
上东十号	东风南路	北1894米	住宅	暂无数据	暂无数据
锐庭中心	暂无数据	西712米	办公 住宅	暂无数据	暂无数据
普查大队小区	暂无数据	东南1850米	住宅	暂无数据	暂无数据
北京东城商业职工生活小区	暂无数据	西891米	住宅	暂无数据	暂无数据
八北小区	石佛营路	西南1391米	住宅	暂无数据	暂无数据
江城家园	青年路22号	东南746米	住宅	暂无数据	暂无数据
东郊木材厂宿舍	姚家园路	北639米	住宅	暂无数据	56,381

(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	3月	4月	5月	6月	7月	8月
单价(元/㎡)	62695.0	61980.0	63282.0	61991.0	62726.0	60860.0

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06日的参考价值为7789103.0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06日