

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：e8cd22b992d549eaa984ab620acda1b5

大连市普兰店区人民法院：

贵院在执行中国工商银行股份有限公司大连普兰店支行（申请执行人）与曲文连（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年10月11日委托我平台对曲文连（所有权人）名下/所有的大连市普兰店区文景清华园2-3-13-4（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：81.58平方米

单位面积价格：5340.4624元/M²

参考财产价格：435675.0元

一、财产基本情况

财产名称	大连市普兰店区文景清华园2-3-13-4(房产)	面积	81.58M ²
坐落	辽宁省大连市普兰店区文景清华园2-3-13-4	户型	0室0厅1卫
所在小区	文景清华园2-3-13-4	建筑朝向	南北
所在楼层	13层	规划用途	10住宅
全部楼层	15层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年10月11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	7270.18元/M ²	最低单价	5001.67元/M ²	平均单价	6108.3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)
2019-04-18	文景·清华园	86	55万	6,395.35
2019-08-08	文景·清华园	83	51万	6,180.32
2019-08-08	文景·清华园	72	45万	6,211.18

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	文景·清华园	开发商	大连文景房地产开发有限公司
小区均价	6395.35元/M ²	占地面积	60000M ² [约90亩]
环比上月	上升0.0%	建筑面积	200000M ²
建成年份	2013年	绿化率	40.0
包含用途	住宅(1900套)	容积率	2.5
建筑类型	小高层 高层	周围交通	普兰店104支路, 普兰店107路, 普兰店106路, 普兰店104路
物业公司	大连文景物业管理有限公司		

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)
伴山润城	世纪路	西北1846米	住宅	高层	5,475
文景·清华园	暂无数据	暂无数据0米	住宅	小高层 高层	6,272
塞纳名郡	暂无数据	西北2722米	住宅	多层(15) 小高层(2)	5,799
聚缘福地	世纪路	西1240米	住宅	小高层(6) 高层(4)	6,829
影东二期	商业大街	西2006米	住宅	暂无数据	暂无数据
馨憩苑	世纪路中段	西北1712米	住宅	暂无数据	5,972

天都城	世纪路	东北2012米	住宅	高层	7,545
弘历庄园	世纪路中段	西南1745米	住宅	暂无数据	5,001
祥和小区	暂无数据	西1251米	住宅	暂无数据	5,284
船舶小区	亭兰路	西2055米	住宅	暂无数据	5,028
鑫合小区	久寿街112-158号	西893米	住宅	暂无数据	6,005
新元小区	暂无数据	西南2433米	住宅	暂无数据	5,940
和尚小区	暂无数据	西803米	住宅	暂无数据	5,384
幸福苑B区	暂无数据	西1706米	住宅	暂无数据	5,266
幸福小区(普兰店)	暂无数据	西南2117米	住宅	暂无数据	5,265
水仙花园	暂无数据	西北1983米	住宅	暂无数据	5,257
白领公寓	世纪路	西北1344米	住宅	暂无数据	5,628
骊都	南山东路	西南1614米	住宅	暂无数据	8,124
幸福苑	东环路	西1793米	住宅	暂无数据	5,481
泰山小区	世纪路	西1455米	住宅	多层	5,285

(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	4月	5月	6月	7月	8月	9月
单价(元/M ²)					6272.0	

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10月11日的参考价值为435675.0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10月11日