

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: 86a0f7197fba49dfbaebc375cd02c4be

齐河县人民法院:

贵院在执行德州振辉建材有限公司(申请执行人)与马安东(被执行人)买卖合同纠纷(案由)一案中,于2019年08月19日委托我平台对马安东(所有权人)名下/所有的米东区府前西路1378号景盛苑小区33栋12层1单元1201(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: 88.49平方米

单位面积价格: 6038.0元/M²

参考财产价格：534302.62元

一、财产基本情况

财产名称	米东区府前西路1378号景盛苑小区33栋12层1单元1201(房产)	面积	88.49M ²
坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区米东区府前西路1378号景盛苑小区33栋12层1单元1201	户型	2室0厅1卫
所在小区	米东区府前西路1378号景盛苑小区33栋12层1单元1201	建筑朝向	南北
所在楼层	12层	规划用途	31商业服务
全部楼层	18层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年08月19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	6792.45元/M ²	最低单价	4615.38元/M ²	平均单价	5751.6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)
2019-08-12	景盛苑	102	63万	6,176.47
2019-08-05	景盛苑	106	56万	5,283.02
2019-06-20	景盛苑	290	193万	6,655.17

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	景盛苑	开发商	新疆华都房地产开发有限公司
小区均价	6176.47元/M ²	占地面积	31891M ² [约47亩]
环比上月	上升-3.32%	建筑面积	25811M ²
建成年份	2010年	绿化率	
包含用途	住宅(200套)	容积率	
建筑类型		周围交通	
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)
威尼斯小镇	古牧地西路	东南336米	住宅	高层	5,931
稻香丽舍	龙河中路	东北562米	商铺 住宅	小高层 高层	暂无数据
香缇美地	广兴西街	西南1974米	住宅	高层	5,508
名门华府	振兴中路	南592米	商铺 住宅	多层 高层	6,629
银河王朝	稻香南路	东1719米	住宅	高层	暂无数据
米古里	古牧地中路	东1015米	住宅	高层	6,851

东方名苑	振兴中路	西南1028米	住宅	暂无数据	暂无数据
花园小区	古牧地西路1244号	南138米	住宅	多层	5,839
种子站家属院	稻香中路388号	东1627米	住宅	暂无数据	暂无数据
安居小区	碱沟中路	东南1961米	住宅	多层	5,823
筑成小区	古牧地西路271号	东1186米	住宅	暂无数据	暂无数据
养路队家属院	古河路129号	东1777米	住宅	暂无数据	暂无数据
姚泽高楼	民泰街78号	东2191米	住宅	暂无数据	暂无数据
新平小区	稻香中路413号	东1535米	住宅	暂无数据	暂无数据
线路器材厂家属院	八方一巷129号	东1285米	住宅	暂无数据	暂无数据
万和街小区	万和街130号	东1632米	住宅	暂无数据	暂无数据
乌鲁木齐116小学家属院	米泉南路343号	东2137米	住宅	暂无数据	暂无数据
铭苑小区	稻香南路810号	东南1653米	住宅	暂无数据	暂无数据
木光小区	稻香南路417号	东1618米	住宅	暂无数据	暂无数据
米泉回民中学二中家属院	米泉南路568号	东2181米	住宅	暂无数据	暂无数据

(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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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	2月	3月	4月	5月	6月	7月
单价(元/㎡)	5124.0	5802.0	5795.0	5781.0	6204.0	5998.0

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19日的参考价值为534302.62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08月19日