

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：8c7876987d2249859cea808ec873e1ae

萍乡市安源区人民法院：

贵院在执行谭新发（申请执行人）与邱新丰等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年08月26日委托我平台对邱新丰，杨丹（所有权人）名下/所有的雅典世纪花园别墅10号（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：332.32平方米

单位面积价格：4439.3元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1475268.18元

## 一、财产基本情况

财产名称	雅典世纪花园别墅10号(房产)	面积	332.32M <sup>2</sup>
坐落	江西省萍乡市安源区萍安中大道99号雅典世纪花园别墅10号	户型	8室3厅3卫
所在小区	雅典世纪花园	建筑朝向	南向
所在楼层	3层	规划用途	住宅
全部楼层	3层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年08月26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	6311.93元/M <sup>2</sup>	最低单价	3688.31元/M <sup>2</sup>	平均单价	5007.8元/M <sup>2</sup>
------	-------------------------	------	-------------------------	------	------------------------

#### 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 <sup>2</sup> )
2019-06-27	雅典世纪花园	250	124万	4,960
2019-04-23	雅典世纪花园	240	115万	4,791.67
2019-03-03	雅典世纪花园	136	65.8万	4,838.24
2019-08-16	雅典世纪花园	155	59万	3,806.45
2019-07-14	雅典世纪花园	150	57万	3,800

#### 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	雅典世纪花园	开发商	萍乡乐升房地产开发有限公司
小区均价	4960.0元/M <sup>2</sup>	占地面积	31583M <sup>2</sup> [约48亩]
环比上月	上升5.85%	建筑面积	194359M <sup>2</sup>
建成年份	2008年	绿化率	36.0
包含用途	住宅(1300套)	容积率	
建筑类型	多层	周围交通	19路, 25路, 21路, 20路, 3路
物业公司	江西省萍乡市鑫典物业管理有限公司		

#### 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 <sup>2</sup> )
凤凰天成	公园路	北1161米	住宅	高层	7,433
世纪广场翡翠城	萍安大道	南301米	办公 商铺 住宅	高层	暂无数据
景盛豪庭	遵义路98号	东南940米	住宅	高层 别墅 联体别墅	9,031
翠竹御景	井冈山路9号	东南1060米	住宅	多层	5,596
东方巴黎二期	井冈山路	东南626米	住宅	暂无数据	6,619

都市国际	韶山东路199号	东736米	办公 住宅	高层	5,489
凯旋香格里拉	韶山路	东636米	住宅	高层	6,804
龙华云锦	萍安北大道	北1071米	住宅	高层	7,095
润荣御龙湾	韶山东路666号	东715米	住宅	高层	5,636
龙飞锦绣嘉园	韶山路	东南299米	住宅	多层	5,106
雅典世纪花园	萍安中大道99号	暂无数据0米	住宅	多层	5,245
佳境天城	萍安中大道88号	北443米	住宅	暂无数据	4,630
宏鼎景盛豪庭一期	遵义路98号	东南1279米	住宅	暂无数据	暂无数据
香溪美林	瑞金北路1号	东南348米	住宅	多层	5,436
东方巴黎	井冈山路388号	东南645米	住宅	暂无数据	6,076
香寓	文昌路	西北2185米	住宅	暂无数据	7,031
美地世纪新城三期	萍安北大道63号	北1576米	住宅	暂无数据	暂无数据
绿海星城国际	萍安大道	北369米	住宅	暂无数据	暂无数据
燎原小区	燎原中大道	东南1645米	住宅	暂无数据	3,699
花生公寓	暂无数据	西1756米	商住 酒店式公寓 普通公寓 住宅	高层	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 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， $\beta$ 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/㎡)		5044.0	5120.0	5132.0	4955.0	5245.0

## 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26日的参考价值为1475268.18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
<a href="http://mall.icbc.com.cn/">http://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年08月26日