

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：b12993cd29274078b9c3862f36b17cc6

乌兰县人民法院：

贵院在执行林春兰（申请执行人）与乌兰县吉仁生态农牧业有限公司等（被执行人）建设工程合同纠纷（案由）一案中，于2019年10月11日委托我平台对张国辉（所有权人）名下/所有的北京市朝阳区慧忠北里107号楼912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：141.58平方米

单位面积价格：51513.72元/M²

参考财产价格：7293312.0元

一、财产基本情况

财产名称	北京市朝阳区慧忠北里107号楼912号(房产)	面积	141.58M ²
坐落	北京市北京市朝阳区慧忠北里107号楼9层912号	户型	2室1厅2卫
所在小区	北京市朝阳区慧忠北里107号楼9层912号	建筑朝向	北向
所在楼层	9层	规划用途	10住宅
全部楼层	32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	75675.7元/M ²	最低单价	52521.0元/M ²	平均单价	63656.4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)
2019-10-10	慧忠北里	114	621万	54,473.7
2019-10-10	慧忠北里	95	570万	60,031.6
2019-10-07	慧忠北里	134	750万	55,824.3
2019-10-09	慧忠北里	68	420万	61,764.7
2019-10-07	慧忠北里	133	798万	59,954.9

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	慧忠北里	开发商	北京华汇房地产开发中心
小区均价	54473.7元/M ²	占地面积	500000M ² [约750亩]
环比上月	上升-5.47%	建筑面积	1100000M ²
建成年份	2000年	绿化率	35.0
包含用途	住宅(10000套)	容积率	2.2
建筑类型		周围交通	专40路, 617路, 419路, 108路, 415路, 984路, 653路, 124路, 运通110路, 905路, 快速公交3线区间, 425路快车, 319路, 913路, 特11路, 快速公交3线, 379路, 751路, 311路, 484路, 机场巴士6线, 518路, 538路, 328路, 425路, 695路, 地铁15号线, 594路, 426路, 466路, 301路
物业公司	北京华汇物业管理公司		

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)
盛和家园	北苑路	东南1974米	住宅	高层	64,710

汇园公寓	北辰东路8号院-14	南1223米	商住 酒店式公寓 普通公寓 住宅	高层	63, 252
汇欣公寓	北辰东路8号院-16	南1143米	商住 酒店式公寓 普通公寓 住宅	高层	53, 913
小营西路1号院	小营西路1号	东南2006米	住宅	暂无数据	62, 468
高原街小区	高原街5号	东南2795米	住宅	暂无数据	86, 298
一瓶·八斗	大屯路222号	东1442米	住宅	小高层(1) 高层(2)	92, 190
盘古大观	北四环中路27号	西南2251米	普通公寓 办公 住宅	高层(1)	暂无数据
一瓶·四和院	大屯路222号	东1437米	普通公寓 商铺 住宅	小高层(1) 高层(2)	96, 815
观巢	安立路	南665米	普通公寓 商铺 住宅	高层	72, 687
惠新东街甲3号楼小区	惠新东街	东南2569米	住宅	暂无数据	78, 635
紫玉山庄	紫玉东路1号	东北1103米	住宅	别墅 联体别墅	123, 537
北卫家园	来广营西路96号	东北2346米	住宅	暂无数据	暂无数据
惠新西街5号院	惠新西街5号	东南2170米	住宅	暂无数据	77, 721
慧忠里C区	暂无数据	南1065米	住宅	暂无数据	91, 958
亚奥·观典国际公寓	惠忠路9号	东南1167米	商住 酒店式公寓 普通公寓 住宅	高层	65, 445
国奥村	林翠东路1号	西1733米	住宅	多层(20) 小高层(22)	122, 215
欧陆经典万兴苑	北苑路	东南1720米	住宅	高层	70, 055
润枫德尚国际公寓	安立路60号	东456米	商住 酒店式公寓 普通公寓 住宅	高层	59, 144
康斯丹郡	北苑路甲78号	东北1803米	普通公寓 住宅	小高层	76, 183
风格派	北苑路166号	东南1754米	酒店式公寓 住宅	高层	74, 308

(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 AVMM)，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)	64867.0	66728.0	63169.0	64282.0	66170.0	62548.0

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7293312.0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