

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：d4bded585a784cefb0a14f6bb5f9a5c

北京市海淀区人民法院：

贵院在执行北京海淀科技企业融资担保有限公司（申请执行人）与鸿鑫互联科技（北京）股份有限公司等（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2019年07月01日委托我平台对梁雪林（所有权人）名下/所有的朝阳区西坝河西里28号1号楼13层B1603:152.75(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：152.75平方米

单位面积价格：59757.105元/M²

参考财产价格：9127898.0元

一、财产基本情况

财产名称	朝阳区西坝河西里28号1号楼13层B1603:152.75(m ²) (房产)	面积	152.75M ²
坐落	西坝河路	户型	4室2厅2卫
所在小区	朝阳区	建筑朝向	南北
所在楼层	13层	规划用途	住宅
全部楼层	27层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年07月01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	77941.2元/M ²	最低单价	64433.0元/M ²	平均单价	70693.5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)
2019-04-26	西坝河西里	64	436万	68,125
2019-02-12	西坝河西里	77	500万	64,935.1
2019-02-23	西坝河西里	66	460万	70,068.5

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	西坝河西里	开发商	北京住总集团有限责任公司
小区均价	68125.0元/M ²	占地面积	53308M ² [约79亩]
环比上月	上升-2.03%	建筑面积	80000M ²
建成年份	1990年	绿化率	30.0
包含用途	住宅(1100套)	容积率	
建筑类型		周围交通	机场巴士4线,特8路外环,夜18路,980路快,95路,942路快,419路,847路,300路快内环,984路,302路,641路,596路,671路,夜30路内环,130路,运通104路,300路快外环,916路快车,夜30路外环,848路,866路,特8路内环,379路
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)
煤炭大厦	青年沟路	西1155米	办公 住宅	高层	暂无数据
当代MOMA	香河园路1号	南1655米	住宅	高层	104,581
芍药居1号院	北土城东路	北1438米	住宅	多层	86,686
砖角楼南里	东土城路	西南1530米	住宅	多层	75,477

魔方公寓三元桥店	左家庄东街	东南1084米	酒店式公寓 住宅	暂无数据	暂无数据
化研院南小区	暂无数据	西898米	住宅	暂无数据	暂无数据
和平里东街9号院	和平里东街9号	西南1879米	住宅	暂无数据	115, 255
和平里东街15号院	和平里东街15号	西南1976米	住宅	暂无数据	109, 208
左家庄西街5号院	左家庄西街5号	南1683米	住宅	暂无数据	75, 095
左家庄西街1号院	左家庄西街1号	南1580米	住宅	暂无数据	70, 841
樱花东街乙2号院	樱花园东街2	西北1354米	住宅	暂无数据	暂无数据
静安西街6号院	静安西街6号	东南857米	住宅	暂无数据	80, 722
惠新东街14号院	惠新东街14号	西北1857米	住宅	暂无数据	78, 778
和平里中街甲3号院	和平里中街甲3号	西南1556米	住宅	暂无数据	暂无数据
和平里北街甲5号院	和平里北街甲5号	西南803米	住宅	暂无数据	暂无数据
新源里	新源南路10号	东南1933米	住宅	暂无数据	78, 474
三源里北小街小区	东直门外斜街	东南1811米	住宅	暂无数据	71, 285
交林夹道小区	和平里东街	西南1209米	住宅	多层	109, 464
东颐商务会馆	北三环东路	西北371米	住宅	暂无数据	暂无数据
柏林社区	和平里东街11号	西南1940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 AV M)，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	1月	2月	3月	4月	5月	6月
单价(元/㎡)	72307.0	68768.0	71395.0	68679.0	72413.0	70944.0

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07月01日的参考价值为9127898.0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07月01日