

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：fc891c6286e04146ace18242ff355ca5

青岛市南区人民法院：

贵院在执行中国对外经济贸易信托有限公司（申请执行人）与张一龙等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年05月30日委托我平台对冷梅（所有权人）名下/所有的青岛市市南区隆德路17号5号楼2单元地下1层02户（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：125.67平方米

单位面积价格：30582.223元/M²

参考财产价格：3843268.0元

一、财产基本情况

财产名称	青岛市市南区隆德路17号5号楼2单元地下1层02户(房产)	面积	125.67M ²
坐落	隆德路17号	户型	3室1厅2卫
所在小区	金梦花园	建筑朝向	南北
所在楼层	-1层	规划用途	27仓储
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年05月30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	37662.3元/M ²	最低单价	31111.1元/M ²	平均单价	34899.5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)
2019-05-29	金梦花园	126	395万	31,424
2019-05-22	金梦花园	148.7	560万	37,659.7
2019-05-17	金梦花园	152.3	560万	36,842.1

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	金梦花园	开发商	青岛金梦置业有限公司
小区均价	31424.0元/M ²	占地面积	6913M ² [约10亩]
环比上月	上升4.66%	建筑面积	
建成年份	2005年	绿化率	60.0
包含用途	商住 住宅(100套)	容积率	1.9
建筑类型	多层	周围交通	379路环线, 202路环线, 33路, 312路区间, 218路, 314路, 312路, 223路, 320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)
青岛生资站宿舍	太清路	南1048米	住宅	暂无数据	暂无数据
亚星美颐居	银川西路18号	西北630米	商住 商铺 住宅	多层(3) 小高层(3)	33,758
福林花园	逍遥二路	西南1110米	商住 办公 商铺 住宅	多层	29,222
澄海路小区	澄海路	南2025米	住宅	暂无数据	34,006
世茂拾贰府	香港东路	东2013米	普通公寓 住宅	多层 高层	65,574
东都花苑	香港东路18号	东南1973米	住宅	多层	38,291

青大宿舍	长汀路	南1106米	住宅	暂无数据	暂无数据
仙游路社区	暂无数据	南1108米	住宅	暂无数据	暂无数据
市南珠海路辛家庄社区	暂无数据	西南1555米	住宅	暂无数据	暂无数据
莆田路11号小区	暂无数据	南996米	住宅	暂无数据	暂无数据
青啤颐山源墅	青大三路9号	东2087米	住宅	多层 别墅	66,482
海怡半山	彰化路3号	南2001米	商铺 住宅	高层	52,008
丽晶御筑	香港中路	南1651米	商铺 住宅	高层	34,121
香港中路157号院	香港中路157号	南1815米	住宅	暂无数据	暂无数据
逍遥二路7号院	逍遥二路7号	西南938米	住宅	暂无数据	暂无数据
银川西路10号院	银川西路10号	西714米	住宅	暂无数据	暂无数据
大尧社区	大尧二路10号	西南1471米	住宅	暂无数据	暂无数据
御府小区	同安路89号	北1811米	住宅	暂无数据	暂无数据
徐家麦岛住宅小 区	海兴路	东南2009米	住宅	暂无数据	暂无数据
善化路社区	善化路	南1939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 AVN)，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	11月	12月	1月	2月	3月	4月
单价(元/㎡)		35804.0	33794.0		33387.0	34942.0

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05月30日的参考价值为3843268.0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05月30日