

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：827212f692ca44d29d17ac94cc87dbea

北京市海淀区人民法院：

贵院在执行中国民生银行股份有限公司北京分行（申请执行人）与王雪等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年04月18日委托我平台对3（所有权人）名下/所有的海淀区半壁街南路8号院1号楼6层615:184.96(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：184.96平方米

单位面积价格：78269.6元/M²

参考财产价格：14476745.22元

一、财产基本情况

财产名称	海淀区半壁街南路8号院1号楼6层615:184.96(m ²)(房产)	面积	184.96M ²
坐落	半壁街南路8号	户型	3室1厅1卫
所在小区	海淀区	建筑朝向	北向
所在楼层	6层	规划用途	住宅
全部楼层	21层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年04月18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	89809.6元/M ²	最低单价	68571.4元/M ²	平均单价	78269.6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)
2019-04-16	汇景阁	168	1,300万	77,381
2019-04-16	汇景阁	168.14	1,300万	77,316.5
2019-02-13	汇景阁	245	1,680万	68,571.4
2018-11-30	汇景阁	83.51	750万	89,809.6

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	汇景阁	开发商	北京汉嘉房地产有限公司
小区均价	77381.0元/M ²	占地面积	4643M ² [约6亩]
环比上月	上升0.0%	建筑面积	36000M ²
建成年份	2000年	绿化率	78
包含用途	住宅(190套)	容积率	3.2
建筑类型	高层	周围交通	482路,360路快,588路环线,夜12路,714路,特10路,437路,334路,114路,360路,运通104路,运通110路,658路,347路,632路,运通109路
物业公司	均豪物业管理有限公司		

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 ²)
北洼路28号院	北洼路28号	南1267米	住宅	暂无数据	70,605
北京大学万柳公寓	万柳中路	西北1538米	住宅	暂无数据	暂无数据
化工大学青年公寓	北洼路	南816米	商住公寓 酒店式公寓 普通公寓 住宅	暂无数据	暂无数据
化工大学家属楼	紫竹院路98号	南591米	住宅	多层	暂无数据

半壁街南路1号院	半壁街	西北394米	住宅	高层	103,882
北洼路30号院	北洼路	南1529米	住宅	暂无数据	暂无数据
厂洼西街1号院	厂洼西街1号	西北921米	住宅	暂无数据	96,598
厂洼街2号院	厂洼街2号	北497米	住宅	暂无数据	暂无数据
中关村南大街24号院	中关村南大街24号	东1854米	住宅	暂无数据	暂无数据
西三环中路101号院	西三环中路101号	南1775米	住宅	暂无数据	暂无数据
三虎桥南路25号院	三虎桥南路25号	东南1954米	住宅	暂无数据	暂无数据
民族大学西路60号院	民族大学西路60号	东1226米	住宅	暂无数据	暂无数据
民族大学南路11号院	民族大学南路11号	东1181米	住宅	暂无数据	暂无数据
紫竹院南路甲15号院	紫竹院南路甲15号	东南1907米	住宅	暂无数据	暂无数据
紫竹院路5号院	紫竹院路5号	东南957米	住宅	暂无数据	暂无数据
厂洼街17号院	厂洼街17号	北547米	住宅	暂无数据	暂无数据
厂洼东一街厂洼3号院	暂无数据	北460米	住宅	暂无数据	暂无数据
厂洼西街甲2号院	厂洼西街甲2号	北847米	住宅	暂无数据	暂无数据
海润·紫玉公馆	暂无数据	南1740米	普通公寓 住宅	小高层	暂无数据
紫南小区	三虎桥南路	东南1916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 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 $P = \Sigma \beta \cdot X + C$ 。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	10月	11月	12月	1月	2月	3月
单价(元/M ²)						

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04月18日的参考价值为14476745.22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04月18日