

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022071400474419号)

蠡县人民法院:

贵院在执行 刘永进(申请执行人)与 杨保星,刘克立,杨瑞连(被执行人)(2021)冀0635执恢198号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中,于2022年07月14日委托我平台对 杨瑞连(所有权人)名下/所有的 22幢2单元102室(三利中和城)进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

一、财产基本情况

房产名称	22幢2单元102室(三利中和城)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	河北省涿州市东仙坡镇挟河村村北107国道东侧
所在小区	涿州三利中和城
建筑面积	98.04平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	1
总楼层	13
建成年代	
规划用途	住宅

注:以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积: 98.04 m²

单位面积价格: 9496.00 元/m²

财产参考总价: 930988.00 元

结果有效期: 至2023年07月14日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月14日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

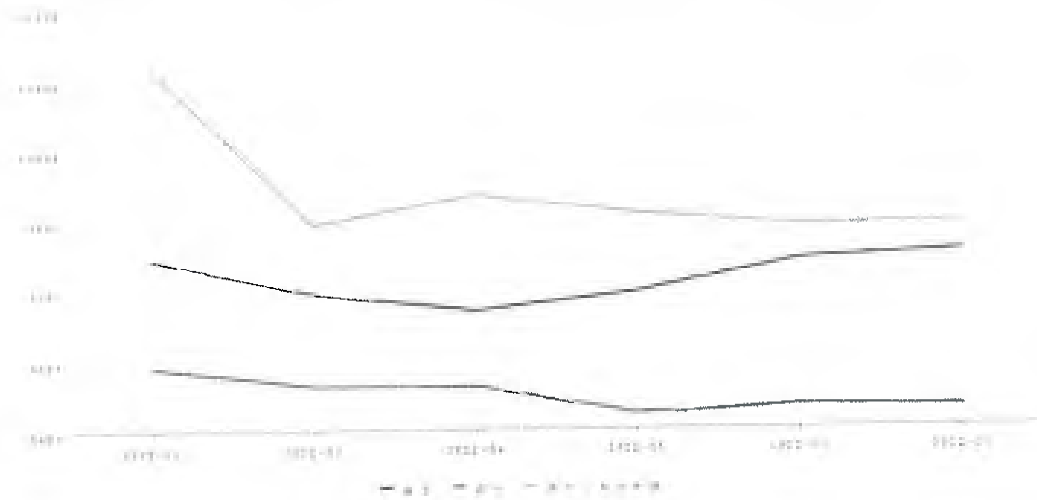
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元/㎡)	楼层	朝向	楼层
2021年02月20日	94.0	96.0万	10160.0	3室2厅1厨1卫	南向	低/34
2021年01月03日	110.0	90.0万	8182.0	3室2厅1厨1卫	南向	高/27
2020年11月13日	84.0	65.0万	7739.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/27
2020年10月12日	102.21	95.0万	9295.0	4室2厅1厨1卫	南向	高/27
2020年10月08日	82.0	83.0万	10122.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/27
2020年09月26日	111.0	100.0万	9010.0	4室1厅1厨1卫	南向	高/34

3、询价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	无
地铁站	无
银行	无
幼儿园	北京金豆豆国际幼儿园: G107(京深路);
公交车站	房山白庄(公交站): 838路;838路松林店;涿州19路;涿州19路支;
药店	宏康医药连锁中和城店: 京深路附近;
公园	无
超市	绿叶绿色生活环保超市: 北京金豆豆国际幼儿园东门西南110米; 比邻生活超市: 三利中和城一期底商102; 伊煊超市: 北京金豆豆国际幼儿园东门西南90米; 琴琴生活超市: 东仙坡镇三利中和城C区; 有食候食品折扣店: 东仙坡镇挟河村18号;
健身	无
医院	无

网址: www.taobao.com
客服专线: 400-822-2870



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：bfe897159e7045579d1b5b013d051e19

蠡县人民法院：

贵院在执行刘永进（申请执行人）与杨保星等（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2022年07月14日委托我平台对杨瑞连（所有权人）名下/所有的22幢2单元102室（三利中和城）（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：98.04平方米

单位面积价格：8,126元/M²

参考财产价格：796,673元

一、财产基本情况

财产名称	22幢2单元102室（三利中和城）（房产）	面积	98.04M ²
坐落	河北省涿州市东仙坡镇扶河村村北107国道东侧	户型	3室2厅1卫
所在小区	涿州三利中和城	建筑朝向	南北
所在楼层	1层	规划用途	住宅
全部楼层	13层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月14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106个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	11,461.00元/M ²	最低单价	8,000.00元/M ²	平均单价	9,607.60元/M ²
------	---------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	三利中和城	开发商	三利中和房地产开发有限公司
小区均价	9,529元/M ²	占地面积	40,123M ² [约60亩]
环比上月	-0.74%	建筑面积	131,015M ²
建成年份	2015年	绿化率	40.0%
包含用途	住宅(900套)	容积率	2.5
建筑类型	高层	周围交通	838路快车, 838路
物业公司			

（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。《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《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、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，根据期房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格， 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，这两种方法均通过将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，回归的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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。

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自身特点，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进行比较。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。