

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：a18818886a674b6cadf51b0989e5a2da

沈阳市和平区人民法院：

贵院在执行中国民生银行股份有限公司沈阳分行（申请执行人）与尹湘阳等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年01月24日委托我平台对王丽妍（所有权人）名下/所有的辽宁省沈阳市大东区津桥路11号2-7-2（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：103.1平方米

单位面积价格：9,708元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1,000,895元

## 一、财产基本情况

财产名称	辽宁省沈阳市大东区津桥路11号2-7-2(房产)	面积	103.1M <sup>2</sup>
坐落	辽宁省沈阳市大东区津桥路11号2-7-2	户型	3室2厅1卫
所在小区	津桥路11号2-7-2	建筑朝向	南北
所在楼层	7层	规划用途	10住宅
全部楼层	7层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年01月24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50个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	14,542.30元/M <sup>2</sup>	最低单价	6,173.29元/M <sup>2</sup>	平均单价	10,004.60元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	--------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	10,012元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	8.06%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	
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。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  $P = \sum B_i X_i + C$ 。其中 $X$ 是影响房价的特征变量， $B$ 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。

#### 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2022年01月24日的参考价值为1,000,895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
<a href="https://mall.icbc.com.cn">https://mall.icbc.com.cn</a>	北京复兴门内大街55号	1009195588



2022年01月24日

# 不动产电子登记（簿）查询证明



编号 HP-CDCZ20220820006

房屋基本信息						
房屋坐落	大东区津桥路11号					
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m²)
11	2-7-2	混合结构	7	7	住宅	103.10
简要权利信息						
有 所有权登记； 有 抵押登记； 无 在建工程抵押登记； 无 发证预告登记； 无 抵押预告登记； 无 地役权登记； 无 异议登记； 有 合同备案； 有 司法查封登记； 无 预查封登记； 无 更正登记；						
房屋所有权利信息						
所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
王丽妍	222301730716182	42076	/	2003-12-31	20-3-40907-381 79	6-2-0137691
土地使用权信息						
土地使用权人	土地使用证号	权利性质	使用权面积(m²)	土地用途	房屋对应土地抵押情况	房屋对应土地查封情况
不动产他项权利登记信息						
抵押权登记						
抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限(债权确定期间)	最高债权额
中国民生银行股份有限公司沈阳分行	王丽妍	辽(2021)沈阳市不动产证明第0093107号	2021-05-13	900000	2016-02-03至 2021-02-03	是

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。

查询时间: 2022-08-20 09:16:15  
沈阳市不动产登记中心

仅限办理 查询 使用, 他用无效。

