

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：e05c769d46aa45f088b7f69c7666c39b

苏州市姑苏区人民法院：

贵院在执行张建林（申请执行人）与严中亮等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2021年10月09日委托我平台对严中亮（所有权人）名下/所有的海南省文昌市世茂怒放海（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：56.84平方米

单位面积价格：11,930元/M²

参考财产价格：678,101元

一、财产基本情况

| | | | |
|------|-------------|------|---------------------|
| 财产名称 | 上海市虹口区世茂世茂海 | 面积 | 36.81M ² |
| 坐落 | 上海市虹口区茂名威海 | 户型 | 1室1厅1卫 |
| 所在小区 | 世茂世茂海 | 建筑朝向 | 南向 |
| 所在楼层 | 10层 | 规划用途 | 10住宅 |
| 全部楼层 | 20层 | | |

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年10月09日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）参照样本

1. 参照样本情况

参照样本为近期成交的类似房产，具体情况如下：

| | | | | | |
|------|--------------------------|------|-------------------------|------|---------------------------|
| 最高单价 | 11,608.1元/M ² | 最低单价 | 9,405.9元/M ² | 平均单价 | 10,544.30元/M ² |
|------|--------------------------|------|-------------------------|------|---------------------------|

2. 调查小区信息调查

| | | | |
|------|--------------------------|------|------------------------------|
| 小区名称 | 世茂世茂海 | 开发商 | 上海世茂置业有限公司 |
| 小区均价 | 11,608.1元/M ² | 占地面积 | 833,333M ² 约1250亩 |
| 环比上月 | 12.87% | 建筑面积 | 590,000M ² |
| 建成年份 | | 绿化率 | 40.0% |
| 包含用途 | 住宅/商业/办公 | 容积率 | 0.6 |
| 建筑类型 | 高层 | 周围交通 | |
| 物业公司 | 上海世茂物业管理服务有限公司 | | |

（二）计算方法

本次评估采用市场法中的比较法、成本法、收益法、假设开发法等。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2019)

的规定，结合本次评估目的及估价对象的具体情况，选择市场法中的比较法和成本法作为主要估价方法，收益法作为辅助估价方法。

（一）比较法：比较法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，通过与类似房地产的已知价格建立联系，从而估算出估价对象的价格的方法。

（二）成本法：成本法是指求取估价对象在估价时点的重置成本或建造成本，再扣除折旧，得出估价对象的价格的方法。

（三）收益法：收益法是指求取估价对象的未来预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

（四）假设开发法：假设开发法是指求取估价对象在未来开发完成后的预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

（五）市场法：市场法是指求取估价对象在估价时点的市场价格，从而估算出估价对象的价格的方法。

（六）成本法：成本法是指求取估价对象的建造成本，再扣除折旧，得出估价对象的价格的方法。

（七）收益法：收益法是指求取估价对象的未来预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

（八）假设开发法：假设开发法是指求取估价对象在未来开发完成后的预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

（九）市场法：市场法是指求取估价对象在估价时点的市场价格，从而估算出估价对象的价格的方法。

（十）成本法：成本法是指求取估价对象的建造成本，再扣除折旧，得出估价对象的价格的方法。

（十一）收益法：收益法是指求取估价对象的未来预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

（十二）假设开发法：假设开发法是指求取估价对象在未来开发完成后的预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

（十三）市场法：市场法是指求取估价对象在估价时点的市场价格，从而估算出估价对象的价格的方法。

（十四）成本法：成本法是指求取估价对象的建造成本，再扣除折旧，得出估价对象的价格的方法。

（十五）收益法：收益法是指求取估价对象的未来预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

（十六）假设开发法：假设开发法是指求取估价对象在未来开发完成后的预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

（十七）市场法：市场法是指求取估价对象在估价时点的市场价格，从而估算出估价对象的价格的方法。

（十八）成本法：成本法是指求取估价对象的建造成本，再扣除折旧，得出估价对象的价格的方法。

（十九）收益法：收益法是指求取估价对象的未来预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

（二十）假设开发法：假设开发法是指求取估价对象在未来开发完成后的预期收益的现值，从而估算出估价对象的价格的方法。

四、询价结果及结果有效期

融e购根据竞价结果、市场数据对比，综合分析影响标的询价值的各种因素，通过询价策略、转圈询价程序，按照竞价规则采用固定价格询价策略与大数据模型结合，在满足本次估值的计算数据和限制条件下，询价估价对象在2021年10月09日网络询价价格为678.19元，有效期四个月。

五、声明

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

六、网络询价平台的联系方式

| 网址 | 地址 | 联系方式 |
|----------------------|-------------|------------|
| http://e-icbc.com.cn | 北京复兴门内大街55号 | 4001135588 |



2021年10月09日