

## 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网编号：71b10871eb8b1129b0b05ebc230db0a7e

### 三河市人民法院：

贵院在执行中国建设银行股份有限公司三河支行（申请执行人）与邓富余等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2024年12月21日委托我平台对刘富余（所有权人）名下所有的福泰庄园（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：61.34平方米

单位面积价格：11,388元/㎡

参考财产价格：698,253元

### 一、财产基本情况

财产名称	地址(详细到门牌号)	面积	产权证号
梁溪	无锡市梁溪区南长街118号(融创·梁溪壹号院)101室	户型	不动产权证
所在小区	融创·梁溪壹号院	建筑朝向	西南
所在楼层	16F	规划用途	住宅
全部楼层	26F		

### 二、询价时点

本次网络询价询价时点为：2021年12月21日

### 三、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 参照样本

##### 1. 估价案例情况

本次网络询价参照样本为：融创·梁溪壹号院

最高单价	最低单价	平均单价
15,000.00元/㎡	11,670.00元/㎡	13,635.00元/㎡

##### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	开发商	所在楼盘名称(开发商)
融创·梁溪壹号院	融创	融创·梁溪壹号院
小区均价	占地面积	占地面积
12,000.00元/㎡	2.14	127,800㎡
环比上月	建成年份	绿化率
2.00%	2018年	30.1%
包含用途	容积率	容积率
住宅(100%)	1.00	1.00
建筑类型	物业公司	
高层公寓	融创物业服务集团有限公司	

#### (二) 计算方法

参照《资产评估执业准则—不动产》及《资产评估法》相关规定，采用“市场法”评估方法。市场法是指将估价对象与市场上已有的类似房地产进行价格比较，通过比较、调整，得出估价对象价格的方法。

市场法评估的基本原理是：在公开市场上，具有相同或类似特征的房地产，其价格应当相近。因此，可以通过比较类似房地产的价格，来推断估价对象的价格。市场法评估的关键在于如何选取可比实例以及如何对可比实例进行修正。修正的方法通常包括：交易日期修正、交易情况修正、个别因素修正、区域因素修正和一般因素修正等。

本次评估中，评估师选取了梁溪壹号院周边的类似楼盘作为可比实例，通过对可比实例的成交价格进行修正，得出估价对象的参考价格。修正的系数包括：交易日期修正系数、交易情况修正系数、个别因素修正系数、区域因素修正系数和一般因素修正系数等。

最终，根据修正后的可比实例成交价格，结合估价对象的实际情况，得出估价对象的最终评估价格。评估过程中，评估师充分考虑了房地产市场的波动性，并对评估结果进行了敏感性分析，以确保评估结果的合理性和准确性。

### 四、询价结果及结果有效期

根据网络询价结果，本次网络询价成交价格为：11,670.00元/㎡。该价格自成交之日起30日内有效。如在此期间内未成交，则本次网络询价结果失效，重新发起网络询价。

### 五、声明

本次网络询价严格按照《网络询价管理办法》及相关规定进行，确保公开、公平、公正。如有任何异议，请及时向相关机构提出。

### 六、网络询价平台的联系方式

网站	地址	联系方式
http://www.icbc.com.cn	北京市西城区金融大街21号	010-65551111



2021年12月21日