

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2019060300014473号)

上海市普陀区人民法院:

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行(申请执行人)与 郑昌兴,张祖安,张珠英,上海劲胜实业有限公司,上海雄展投资发展有限公司(被执行人)(2019)沪0107执恢15号(金融借款合同纠纷)一案中,于2019年06月03日委托我平台对 张祖安(所有权人)名下/所有的 古浪路108弄510号1-3层进行网络询价。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	古浪路108弄510号1-3层
房产坐落	古浪路108弄510号
所在小区	复地太阳城
建筑面积	194.56平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	南向
所在楼层	3
总楼层	3
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: 194.56 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 62391.03 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 12138798.79 元  
结果有效期: 至2020年06月03日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年06月03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

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的物来源
2019-04-26	上海市普陀区光新路123弄1号2201室	127.24	677万	53206.54	阿里拍卖

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2019060300079 号

上海市普陀区人民法院:

贵院在执行(2019)沪0107执恢15号,申请执行人中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行与被执行人郑昌兴,张祖安,张珠英,上海劲胜实业有限公司,上海雄展投资发展有限公司金融借款合同纠纷一案中,于2019年06月03日委托我平台对张祖安名下/所有的古浪路108弄510号1-3层进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 194.56 平方米

标的物总价: 10,094,902 元

标的物单价: 51,886 元/平方米

参考财产价格: 8833457.0元

## 一、财产基本情况

财产名称	古浪路108弄510号1-3层(房产)	面积	194.56M <sup>2</sup>
坐落	古浪路	户型	3室1厅2卫
所在小区	复地太阳城	建筑朝向	南向
所在楼层	3层	规划用途	住宅
全部楼层	3层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年06月03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	61046.5元/M <sup>2</sup>	最低单价	45945.9元/M <sup>2</sup>	平均单价	53919.3元/M <sup>2</sup>
------	-------------------------	------	-------------------------	------	-------------------------

## 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 <sup>2</sup> )
2019-05-20	复地太阳城	202	999万	49,455.4
2019-04-25	复地太阳城	207	1,050万	50,724.6
2019-05-04	复地太阳城	165.38	888万	53,688

## 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	复地太阳城	开发商	上海复信房地产开发有限公司
小区均价	49455.4元/M <sup>2</sup>	占地面积	28000M <sup>2</sup> [约42亩]
环比上月	上升14.29%	建筑面积	50000M <sup>2</sup>
建成年份	2005年	绿化率	
包含用途	住宅(200套)	容积率	
建筑类型	别墅	周围交通	738路, 768路, 724路, 551路
物业公司			

## 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 <sup>2</sup> )
中鹰黑森林(中环凯旋宫)	新村路1717弄	东南1552米	普通公寓 住宅	高层	80,648
中环锦苑	新村路	东南1931米	住宅	高层	59,720
大华碧云天	华和路336号	北1034米	住宅	高层	49,063
香榭花园	祁顺路1388弄	西北1385米	住宅	别墅 联体别墅	56,273
南大路86弄小区	南大路86弄	北1948米	住宅	暂无数据	35,068
真南路183弄小区	真南路183弄	南1728米	住宅	暂无数据	48,003
中鹰黑森林三期	新村路1717弄	东南1503米	住宅	暂无数据	暂无数据