

上海市黄浦区人民法院 执行（谈话）笔录

时间：2021年7月27日 9时

地点：本院四楼执行接待室

案号：2021沪0101执1874号

审判员：程珊 书记员：赵喆晨

申请执行人：中国 有限公司上海市分行

委托诉讼代理人：蒋 ，上海市 律师事务所律师

被执行人：姜 ，男，汉族， 年 月 日出生，住
址福建省南平市 ，身份证

执：今为2021沪0101执1874号进行执行谈话。向双方当事人送达关于玉麦路房屋的网络询价报告。双方当事人对房屋的起拍价意见？

被：屋里剩下的物品我放弃处置作为无主物品由拍卖机构处置，钥匙今天我也带来交给法院。我同意房屋评估价按照工商银行出具的网络询价报告为标准，确定评估价为420万元，希望以八折起拍。

申代：同意

被：我现在不住在上海，我住在我户籍地处。因为该房屋是我的唯一住房，我申请法院保留我的安置费用。

申代：因为被执行人配合，同意按照法律规定，依法按照八年的租金标准为被执行人保留安置费。

执：被执行人目前的债务有多少？

被：本金四百万，利息不清楚。房屋目前还有第二顺位和第三顺位抵押，另有西安雁塔区法院确定的生效判决。希望法院尽快启动拍卖程序。

执：被执行人申请安置费需要提供相应证明。

蒋

姜

被：知道了。

执：鉴于双方当事人已经同意通过议价方式对房屋进行拍卖，本院依法委托拍卖公司予以拍卖。申请人有无被执行人其他财产线索。

申代：没有，只有这套房子的信息。

执：是否还有补充？

均：没有。

执：今天谈话到此，阅笔录无误后签字。

承

2021.7.27

姜

2021.7.27

李喆

姜

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：6ee64dc084c24a6db4a36866990fab50

上海市黄浦区人民法院：

贵院在执行中国 有限公司上海市分行（申请执行人）与姜 （被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2021年07月22日委托我平台对姜 （所有权人）名下/所有的嘉定区玉麦路388弄49号401室（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：142.58平方米

单位面积价格：28,887元/M²

参考财产价格：4,118,708元

一、财产基本情况

财产名称	嘉定区玉麦路388弄49号401室(房产)	面积	142.58M ²
坐落	嘉定区玉麦路388弄49号401室	户型	4室2厅2卫
所在小区	莱英北郡	建筑朝向	南北
所在楼层	4层	规划用途	住宅
全部楼层	18层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年07月22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	37,566.10元/M ²	最低单价	28,260.60元/M ²	平均单价	33,048.80元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	莱英北郡	开发商	上海惠格置业发展有限公司
小区均价	32,098元/M ²	占地面积	113,988M ² [约171亩]
环比上月	1.29%	建筑面积	214,639M ²
建成年份	2011年	绿化率	37.1%
包含用途	住宅(1600套) 普通公寓	容积率	1.43
建筑类型	多层 高层	周围交通	陆安专线高速B线,安亭4路,安亭5路,安亭7路
物业公司	盈家物业管理公司		

(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。自动估价服务中,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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。其中 X_i 是影响房价的特征变量, β_i 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2021年07月22日的参考价值为4,118,708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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2021年07月22日