

一、财产基本情况

标的物名称	江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室
城市名称	盐城市
行政区名称	滨海县
小区名称	江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室
房屋坐落	江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室
房屋面积	146.05 平方米
所在楼层	6
总楼层	7
朝向	南
是否有电梯	否
户型	3室2厅1卫
产权证号	苏(2017)滨海县不动产权第0003518号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

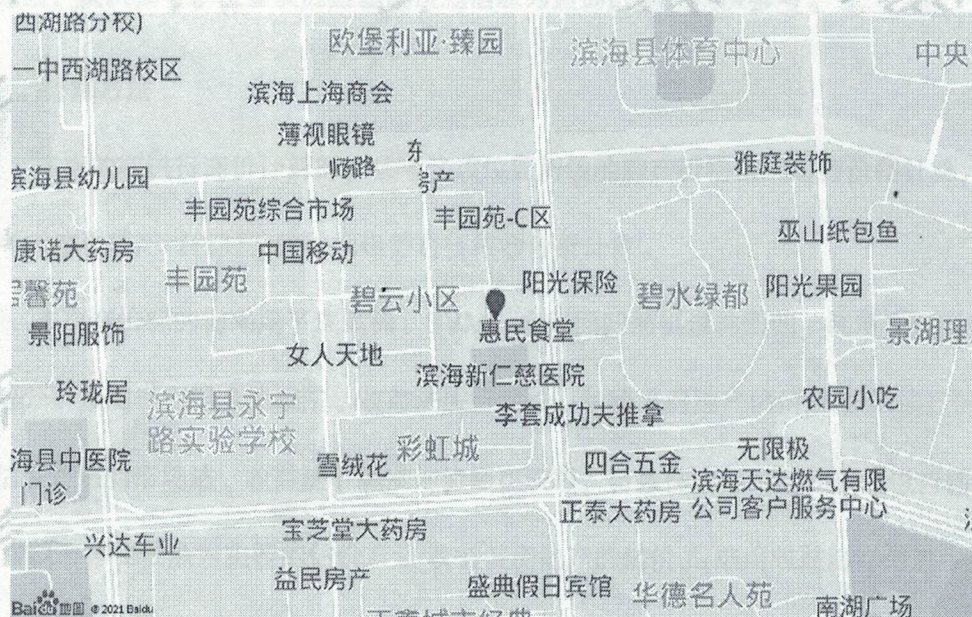
本次网络询价时间为：2022年07月06日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
彩虹城	普通住宅	2016年	8,242
丰园苑	普通住宅	2013年	7,550
碧水绿都	普通住宅	未知	8,096
华德名人苑	普通住宅	2010年	7,596
欧堡利亚臻园	普通住宅	2015年	9,797

询价对象所在位置：



树的集合。

梯度上升回归树 GBDT(Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART(Multiple Additive Regression Tree), 是一种迭代的决策树算法, 该算法由多棵决策树组成, 所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树(不是分类树), GBDT用来做回归预测, 调整后也可以用于分类。

(三)、价格趋势

月份	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06
单价(元/平方米)	8,206	8,552	7,851	8,215	8,198	8,271

注: 通过已有数据进行趋势整合计算, 结果仅供参考。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为: 1,227,613 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年07月05日

五、声明

本次网络询价严格按照法律、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。

本次网络询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年(自 2022年07月06日起至2023年07月05日止), 若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化, 需重新进行询价。

本询价结果为依据标的物关键信息, 结合京东大数据评估系统计算得出询价结果, 仅供参考, 京东大数据询价平台不对询价结果承担法律责任。

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: c23a51d8c4c2448184d95e92ed2cc746

滨海县人民法院:

贵院在执行江苏滨海农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与江苏滨海农村商业银行股份有限公司(被执行人)金融借款合同纠纷(案由)一案中,依法委托中国工商银行融e购电商平台对位于江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602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: 146.05平方米

单位面积价格: 5,606元/㎡

参考财产价格: 818,756元

一、财产基本情况

财产名称	江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室(房产)	面积	146.05M ²
坐落	江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室	户型	3室2厅1卫
所在小区	江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室	建筑朝向	南向
所在楼层	6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07月06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14个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	10,836.90元/M ²	最低单价	5,294.12元/M ²	平均单价	7,425.00元/M ²
------	---------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	7,014元/M ²	占地面积	
环比上月	-5.67%	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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 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。

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022070600468788号)

滨海县人民法院:

贵院在执行 江苏滨海农村商业银行股份有限公司(2022)苏0922执1373号(金融借款合同纠纷)

(所有权人)名下/所有的 江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室进行网络询价。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	江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室
所在小区	江苏省盐城市滨海县人民南路东侧3号综合楼602室
建筑面积	146.05平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	6
总楼层	7
建成年代	
规划用途	10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: 146.05 m²

单位面积价格: 5858.00 元/m²

财产参考总价: 855561.00 元

结果有效期: 至2023年07月06日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月06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

暂无

不动产登记簿查询记录

不动产基本信息

查询编号：202205241272

土地坐落	滨海县人民南路东侧3号综合楼602室		
不动产单元号	320922007136GB00019F00010022	不动产类型	土地、房屋
不动产面积	宗地面积661.50m ² /房屋建筑面积146.05m ²	不动产用途	商住/住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
土地使用期限	国有建设用地使用权:2050-08-15止		

权利信息

权证号	权利人	权利人证件号
苏(2017)滨海县不动产权第0003518号		320924198307246867, 320924198210086473
共有方式	共有比例	登簿日期
共同共有	/	2017-03-28
附记	/	

他项权利信息

不动产权证明号	他项权人	抵押类型	申请类型	被担保主债权数额 (最高债权数额/万元)	债务履行期限 (债权确定期间)	登簿日期
苏(2017)滨海县不动产权证明第0004468号	江苏滨海农村商业银行股份有限公司	一般抵押	建筑物)抵押权首次	56	2017-03-29起 2037-03-20止	2017-03-29
担保范围	/	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			/	

查封信息

限制权人	查封期限	查封文号	查封时间	备注
广东省深圳市福田区人民法院	2020-07-03起2023-07-02止	2020粤0304民初23147号	2020-07-03	/
滨海县人民法院	2022-05-23起2025-05-22止	2022苏0922执1373号	2022-05-24	/

锁定情况

锁定人	锁定原因	登记时间
/	/	

经办时间：2022年05月24日 09时55分26秒 经办人：沈莉



滨海县不动产登记中心