

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022101200530995号)

上海市宝山区人民法院:

贵院在执行 江西 有限公司(申请执行人)与 林, 张 (被执行人) (2022)沪0113执5705号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年10月12日委托我平台对 林相发(所有权人)名下/所有的 逸仙路3458弄3号501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	逸仙路3458弄3号501
房屋类型	住宅用房
房产坐落	逸仙路3458弄3号501
所在小区	新逸仙公寓
建筑面积	139.82平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	5
总楼层	6
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: 139.82 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 46679.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 6526658.00 元

结果有效期: 至2023年10月12日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月12日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

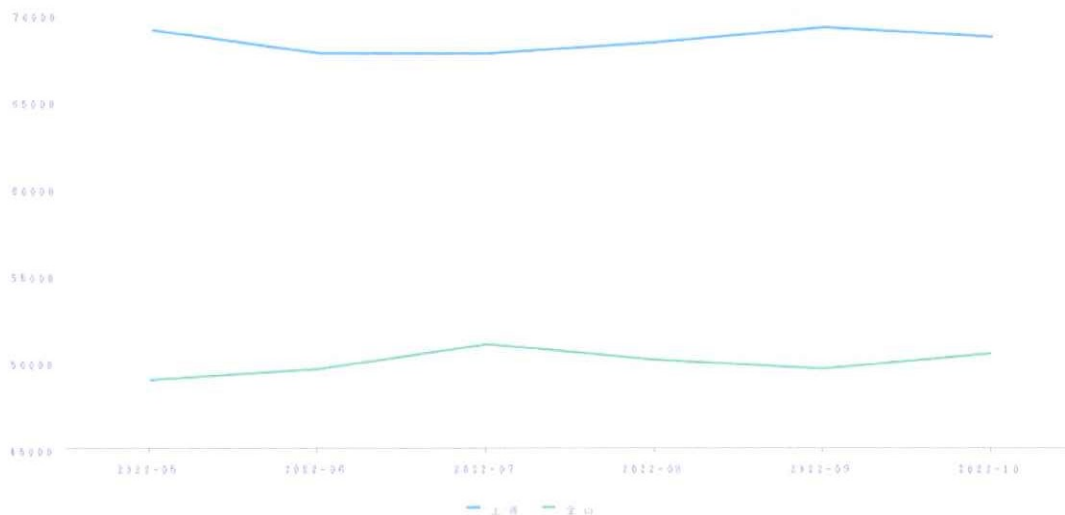
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

## 2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	屋室	朝向	楼层
2018年09月07日	102.74	438.0万	42632.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/11
2016年12月20日	91.54	435.0万	47520.0	2室2厅-厨-卫	南北	中/5
2016年07月31日	132.03	470.0万	35597.0	3室2厅-厨-卫	南北	高/6
2016年02月01日	158.68	360.0万	22687.0	3室3厅-厨-卫	南北	高/5
2016年02月01日	135.26	306.0万	22623.0	3室2厅-厨-卫	南北	高/5
2016年01月01日	105.0	340.0万	32380.0	2室2厅-厨-卫	南向	高/10
2016年01月01日	105.18	340.0万	32325.0	2室2厅-厨-卫	南北	高/10
2015年12月01日	121.0	320.0万	26446.0	3室1厅-厨-卫	-	低/6
2015年10月11日	97.0	268.0万	27628.0	2室2厅-厨-卫	南北	高/6
2015年10月01日	96.78	268.0万	27691.0	2室2厅-厨-卫	南北	高/6

## 3、询价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势



### (二) 房产周边情况

#### 1. 周边配套详情

学校	上海市宝山区淞南中心校：华浜新村168； 国家开放大学：张发路中成智谷创意设计中心； 长江路小学：淞南三村6号；
地铁站	淞发路(地铁站)：3号线；
银行	上海农商银行24小时自助银行(淞南支行)：淞南路405号附近； 上海农商银行(淞南支行)：淞南镇淞南路399号； 中国农业银行24小时自助银行(淞南支行)：淞南路350号淞南支行； 中国农业银行(淞南支行)：淞南路350号； 中国邮政储蓄银行(淞南路营业所)(装修中)：淞南路351号；
幼儿园	依乐幼儿园保健室：淞南镇华浜新村142号； 依乐新天地幼儿园：长江路华浜新村142号； 极享怡如幼儿园：淞南镇长江路258号； 淞南中心幼儿园：淞南三村62号；



公交车站	淞发路逸仙路(公交站): 1611路; 淞发路张发路(公交站): 1611路; 殷家浜(公交站): 116路;883路; 长江路华浜新村(公交站): 159路;160路;726路;728路; 淞南四村(公交站): 160路;52路;552路;宝山36路;
药店	益丰大药房(华浜店): 逸仙路3438-6号1层(淞发路地铁站1号口步行330米); 华氏大药房(长江店): 长江路372号; 一德大药房(泰和店): 淞南路310号; 益丰大药房(淞南路店): 长逸路15号建配龙家具广场c馆136号商铺(近逸仙路); 熊猫药站湾谷科技园店: 国权北路1688弄C7;
公园	无
超市	华浜超市(新逸仙公寓北区店): 逸仙路3458弄30号; 第一百货商店: 淞南镇长江路258号微盟大厦; 光明随心订(张发路店): 张发路中成智谷创意设计中心; 拉卡拉小店(淞发路店): 淞发路颙园-中星新城(淞发路地铁站1号口步行350米); 颙园便利店: 淞南镇淞发路25弄42号;
健身	中田健身工作(张华路店): 逸仙路3456弄25号一楼(淞发路地铁站1号口步行430米); 中田健身工作室(宝山淞南路店): 淞南路381号二楼; 美格菲健身(湾谷店): 湾谷科技园国权北路1688弄B6座; 乐刻私教馆·FEELINGME(湾谷店): 湾谷科技园C7座大堂; X-power健身工作室: 国权北路1688弄38号C5-603;
医院	华浜社区卫生服务站: 张发路长江路406弄410弄小区; 淞南镇社区卫生服务中心: 淞良路301号;
商场	逸兴商业广场: 淞南镇逸仙路3438号(淞发路地铁站1号口步行320米);

注: 以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

## 2、小区地图



注: 数据源自高德地图, 根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注, 仅供参考

### (三) 系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统, 通过引入国内多家专业房产数据机构合作共建房产网络询价数据库, 结合覆盖全国城市的基础数据、房地产市场交易数据等行业数据, 以及阿里拍卖多年沉淀的房地产市场交易基础数据、基础统计、分析模型, 采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022101200187 号

上海市宝山区人民法院：

贵院在执行（2022）沪0113执5705号,申请执行人江西[REDACTED]有限公司与被执行人林[REDACTED],张[REDACTED]金融借款合同纠纷一案中,于2022年10月12日委托我平台对 林相发名下/所有的 逸仙路3458弄3号501进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 139.82 平方米

标的物单价: 37,350 元/平方米

标的物总价: 5,222,332 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	逸仙路3458弄3号501
城市名称	上海
行政区名称	宝山区
小区名称	新逸仙公寓
房屋坐落	逸仙路3458弄3号501
房屋面积	139.82 平方米
所在楼层	5
总楼层	6
朝向	南
是否有电梯	否
户型	3室2厅2卫
产权证号	宝2003000840
规划用途	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10月12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)
新逸仙公寓	普通住宅	2004年	42,965
新逸仙公寓西区	普通住宅	2002年	46,196
逸仙路3458弄	普通住宅	2001年	42,973
淞南四村	普通住宅	未知	37,434
淞南四村新苑	普通住宅	1983年	40,147

询价对象所在位置：



# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：957bc3d4ad904378a5e7b251cae64f0a

上海市宝山区人民法院：

贵院在执行江西 [ ] 有限公司（申请执行人）与林 [ ] 等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年10月12日委托我平台对林相发（所有权人）名下/所有的逸仙路3458弄3号501（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：139.82平方米

单位面积价格：43,606元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：6,096,991元

## 一、财产基本情况

财产名称	逸仙路3458弄3号501(房产)	面积	139.82M <sup>2</sup>
坐落	逸仙路3458弄3号501	户型	3室2厅2卫
所在小区	新逸仙公寓	建筑朝向	南向
所在楼层	5层	规划用途	住宅
全部楼层	6层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月12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19个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	62,389.70元/M <sup>2</sup>	最低单价	42,230.80元/M <sup>2</sup>	平均单价	49,794.90元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	新逸仙公寓	开发商	上海淞南镇房地产经营开发总公司
小区均价	47,591元/M <sup>2</sup>	占地面积	21,000M <sup>2</sup> [约31亩]
环比上月	4.67%	建筑面积	32,390M <sup>2</sup>
建成年份	2002年	绿化率	35.0%
包含用途	住宅(500套) 普通公寓 商住 酒店式公寓	容积率	1.5
建筑类型	多层 小高层	周围交通	160路,728路,849路,159路,726路
物业公司	淞南镇房地产经营开发总公司下属公司		

### (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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。其中 $X$ 是影响房价的特征变量， $\beta$ 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2022年10月12日的参考价值为6,096,991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
<a href="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	95588



2022年10月12日