

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022102500540515号)

无锡市滨湖区人民法院:

贵院在执行 江苏江阴农村商业银行股份有限公司无锡分行(申请执行人)与 许昶, 陆勤(被执行人)(2022)苏0211执2392号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2022年10月25日委托我平台对 许昶(所有权人)名下/所有的 江苏省无锡市滨湖区梁清路199-1008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	江苏省无锡市滨湖区梁清路199-1008
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市滨湖区梁清路199-1008
所在小区	梁清路
建筑面积	136.92平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	10-11
总楼层	12
建成年代	
规划用途	11成套住宅

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: 136.92 m²
单位面积价格: 22498.00 元/m²
财产参考总价: 3080426.00 元
结果有效期: 至2023年10月25日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月25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

暂无

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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	无锡市河埭中学：梁清路999号； 中科芯微电子学院：建筑西路777号B3幢4层； 无锡市育红小学(公益校区)：梁溪路916号(荣巷地铁站3号口步行160米)； 无锡市蠡园中心小学：建筑西路600号； 无锡市蠡园中心小学护学岗：建筑路无锡市蠡园中心小学；
地铁站	荣巷(地铁站)：2号线；
银行	无锡农村商业银行(荣巷支行)：公益路27-29号(荣巷地铁站4号口步行450米)； 中国农业银行24小时自助银行(荣巷支行)：梁溪路851号(荣巷地铁站1号口步行70米)； 中国农业银行(无锡荣巷支行)：梁溪路851号(荣巷地铁站1号口步行70米)； 中国工商银行ATM：梁溪路809号(荣巷地铁站3号口步行330米)； 中国工商银行24小时自助银行(军保支行)：梁溪路155号(荣巷地铁站3号口步行380米)；
幼儿园	水秀实验幼儿园金色江南园：梁清路833号金色江南四期； 庆安小剑桥幼儿园(公益路)：公益路梁湖家苑118号(荣巷地铁站3号口步行120米)；
公交车站	荣巷西浜(公交站)：112路;207路;40路;608路;615路;88路;快3线; 大道(公交站)：112路;131路;207路;2路;40路;608路;766路;88路;89路;快3线; 小瀆(公交站)：207路;36路;615路;67路;山水城胡埭专线; 梁湖路(建筑路)(公交站)：615路;67路; 梁湖路(公交站)：36路;
药店	九州大药房(公益路店)：公益路85号2附近(荣巷地铁站1号口步行200米)； 诚民药店(景宜路店)：湖滨南苑西3门北80米； 百姓人家连锁药店(蠡园店)：蠡园街道建筑西路619号； 无锡市爱康大药房有限公司：梁溪路902号(荣巷地铁站3号口步行270米)； 九州大药房：梁清路与景宜路交叉口东380米；
公园	梁湖生态公园：建筑西路与鸿桥路交界；
超市	国安便利店：金色江南秀景花园东北门旁； 比宜德超市(梁清路店)：公益路8号比宜德隔壁(荣巷地铁站4号口步行450米)； 健之路日用品商行(梁湖南苑店)：公益路梁湖南苑(荣巷地铁站4号口步行480米)； 锅圈食汇火锅烧烤食材超市(公益路店)：荣巷街道公益路55号(荣巷地铁站4号口步行390米)； 大德福超市(梁清路店)：梁清路821号(原梁溪农贸市场)；
健身	瑞柏斯运动健康管理中心：建筑西路586号建苑智汇谷308室；
医院	无锡圣医堂中医医院：梁溪路902-1号(荣巷地铁站3号口步行270米)； 滨湖区荣巷街道社区卫生服务中心：荣巷街道梁溪路868号(荣巷地铁站3号口步行490米)； 零伍壹零中医医院：荣巷龙山路8号；
商场	欧德隆购物广场(荣巷店)：梁溪路134号a座3楼(荣巷地铁站3号口步行480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市场房产交易基础数据、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。

关于阿里拍卖分析修正模型的说明：利用阿里巴巴实时计算能力，基于司法拍卖成交情况、司法拍卖参与意向指数、市场成交情况、市场购房意向指数等进行趋势预测和波动敏感系数分析，结合市场实时价格数据，最终得出标的物询价结果。

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。

1. 本报告询价结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。

4. 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律明确规定以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

2022年10月25日



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：8665c53c929d4541b207816270b0ed58

无锡市滨湖区人民法院：

贵院在执行江苏江阴农村商业银行股份有限公司无锡分行（申请执行人）与许昶等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年10月25日委托我平台对许昶（所有权人）名下/所有的江苏省无锡市滨湖区梁清路199-1008（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：136.92平方米

单位面积价格：21,310元/M²

参考财产价格：2,917,765元

一、财产基本情况

财产名称	江苏省无锡市滨湖区梁清路199-1008(房产)	面积	136.92M ²
坐落	江苏省无锡市滨湖区梁清路199-1008	户型	3室2厅2卫
所在小区	梁清路	建筑朝向	南向
所在楼层	10-11层	规划用途	11成套住宅
全部楼层	12层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月25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62个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	26,691.00元/M ²	最低单价	8,801.09元/M ²	平均单价	17,885.30元/M ²
------	---------------------------	------	--------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	18,970元/M ²	占地面积	
环比上月	-3.16%	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 AVMO)，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 $P = SP_C \cdot ADJ_C$ 。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， 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。

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25日的参考价值为2,917,765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	95588



2022年10月25日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2022102800723 号

无锡市滨湖区人民法院:

贵院在执行(2022)苏0211执2392号,申请执行人江苏江阴农村商业银行股份有限公司无锡分行与被执行人许昶,陆勤金融借款合同纠纷一案中,于2022年10月25日委托我平台对 许昶名下/所有的 江苏省无锡市滨湖区梁清路199-1008进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

由于系统暂未检索到该标的相关数据信息,本次无法计算价格。

京东拍卖已将您的询价内容进行记录,后续将持续为您扩充询价数据。

网络询价平台的联系方式

网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院京东大厦



2022年10月28日

无锡市不动产（房屋）登记簿证明

编号: WZ202207535317

打印日期: 2022-06-02 14:59:07

权利人		许利 20160043099,陆勤						
不动产坐落		梁清路199 1008		发证日期		2016年05月09日		
不动产单元号		320211001124GB00011F00010061		原不动产单元号		320211001124GB00011F00000079		
房屋代码		32021100100744322003800868		产价		800000	产别	
						私产		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	建筑年代	规划用途
	1	1008	钢筋混凝土结构	12	10-11	136.92	2010	成套住宅
						以下空白		
	权利类型	权利性质	独用土地面积	分摊土地面积	土地使用期限		土地用途	备注
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让	0	7.5	--2074/6/15		城镇住宅用地		
其它有效权利状况								
权利人		权利种类	被担保主债权数额/最高债权额	担保范围/居住条件和要求		是否存在禁止或者限制转让不动产的约定	债务履行期限/债权确定期间/居住权期限	
1	江苏江阴农村商业银行股份有限公司无锡分行	最高额抵押	2180000	详见合同		详见合同	2020年06月30日起; 2023年06月29日止	
2	中国银行股份有限公司无锡惠山支行	一般抵押	800000	详见合同		详见合同	2015-03-12起至2035-03-12止	
3				以下空白				
不动产有效限制情况								
来文单位		来文编号		收文日期		限制内容		
1	无锡市滨湖区人民法院	2021苏0211执保2470号		2021-11-15		查封		
2				以下空白				
3								
4								
5								
6								
7								
8								
附记								
登记类型: 购买商品住房转移登记; 登记日期: 2016年04月28日; 本土地使用者依法享有本建筑区划内全体业主共有()公共用地土地使用权								

注: 本证明摘录于无锡市不动产登记簿

经办人: 滨湖法院-任晓霞

出具单位:

(盖章)