

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：1124b4113a0247f4b5aad7d26d58e326

张家港市人民法院：

贵院在执行缪燕（申请执行人）与耿峻等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2022年11月03日委托我平台对耿峻（所有权人）名下/所有的江苏省苏州市张家港市杨舍镇西门新村20幢南起第一间汽车库（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：23.5平方米

单位面积价格：14,414元/M²

参考财产价格：338,729元

一、财产基本情况

财产名称	江苏省苏州市张家港市杨舍镇西门新村20幢南起第一间汽车库(房产)	面积	23.5M ²
坐落	江苏省苏州市张家港市杨舍镇西门新村20幢南起第一间汽车库	户型	1室0厅0卫
所在小区	杨舍镇西门新村20幢南起第一间汽车库	建筑朝向	南向
所在楼层	1层	规划用途	11成套住宅
全部楼层	1层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年11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67个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	20,307.70元/M ²	最低单价	12,074.10元/M ²	平均单价	16,259.40元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	西门新村	开发商	
小区均价	12,800元/M ²	占地面积	28,846M ² [约43亩]
环比上月	-2.53%	建筑面积	
建成年份	2007年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	多层	周围交通	张家港12路, 张家港11路东线, 张家港220路, 张家港210路, 张家港226路, 张家港208路, 张家港5路西线, 张家港212路夜班, 张家港18路, 张家港233路, 张家港201路, 张家港223路, 张家港5路东线, 张家港227路, 张家港209路, 张家港11路西线, 张家港19路
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。

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11月03日的参考价值为338,729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

地址	联系方式
德胜国际D座5层	95588



2022年11月03日

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称: 张家港市杨舍镇西门新村20幢404室

询价方: 张家港市人民法院

询价日期: 2022年11月03日

目录

致询价方说明	2
网络询价报告建议书	3
一、标的物名称	
二、询价方	
三、询价目的	
四、询价结果	
五、询价对象	
六、价值调查	
七、询价价值时点	
八、系统原理与算法说明	
九、声明	

致询价方说明

尊敬的张家港市人民法院您好：

您所询价的标的物【张家港市杨舍镇西门新村20幢404室】【房产】，阿里拍卖公司根据您提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2022年11月03日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：138.70平米

单位面积价值：13622元/平米

参考财产价值：1889371.00 元（壹佰捌拾捌万玖仟叁佰柒拾壹元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致询价偏差，我司对此不承担责任。
- 2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业服务费、税费等）。
- 3、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

网络询价报告建议书

一、标的物名称

张家港市杨舍镇西门新村20幢404室

二、询价方

张家港市人民法院

三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

四、询价结果

建筑面积：138.70平米

单位面积价值：13622元/平米

标的物价值总额：1889371.00 元（壹佰捌拾捌万玖仟叁佰柒拾壹元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	张家港市杨舍镇西门新村20幢404室
地址	江苏 苏州 张家港市
小区名称	西门新村
建筑面积	138.70平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	4/6
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	大润发(公交站)：(停运)张家港226路西线;张家港11路东线;张家港11线;张家港19路;张家港201路夜班;张家港211路夜班;张家港225路;张家港226路;张家港226路夜班;张家港226路永庆寺支线;张家港227路夜班;张家港5路东线;张家港5路夜班(东线);张家港5路夜班(西线);张家港5路西线;张家港8路(夜班); 西门新村(公交站)：(停运)张家港226路西线;张家港11路东线;张家港11线;张家港19路;张家港201路夜班;张家港211路夜班;张家港225路;张家港226路;张家港226路夜班;张家港226路永庆寺支线;张家港227路夜班;张家港5路夜班(西线);张家港8路(夜班); 西门新村(步行街)(公交站)：(停运)张家港226路西线;张家港19路;张家港201路夜班;张家港225路;张家港226路;张家港226路夜班;张家港226路永庆寺支线;张家港227路夜班;张家港5路东线;张家港5路夜班(东线);张家港5路西线;

	<p>保意电器(公交站): 张家港18路;张家港18路夜班;张家港201路;张家港201路夜班;张家港202路夜班;张家港208路;张家港208路夜班;张家港209路;张家港210路;张家港212路夜班;张家港220路;张家港223路;张家港227路; 公安局(公交站): 张家港18路;张家港18路夜班;张家港201路;张家港201路夜班;张家港202路夜班;张家港208路;张家港208路夜班;张家港209路;张家港210路;张家港212路夜班;张家港220路;张家港223路;张家港227路;</p>
学校	<p>暨阳实验小学: 云盘路89号; 张家港市暨阳实验小学(城中校区): 杨舍镇小河坝路300号; 云盘小学: 暨阳中路610号; 张家港市第二中学: 暨阳中路361号; 暨阳高级中学: 杨舍镇暨阳西路1号;</p>
医院	<p>杨舍镇暨阳社区卫生服务站: 杨舍镇扁泾新村21号; 杨舍镇庆丰社区卫生服务站: 杨舍镇胜利新村9幢; 南京中医药大学附属张家港医院: 张家港市中医医院门诊北门西北50米; 康丽医院步行街院区: 沙洲中路步行街96-110号; 张家港市中医医院: 长安南路77号;</p>
银行	<p>张家港农商银行24小时自助银行(金泰支行): 沙洲中路178号; 张家港农商银行(金泰支行): 沙洲中路178号; 中国光大银行24小时自助银行: 百灵弄西门北村; 张家港农村商业银行24小时自助银行(港城分理处): 杨舍镇港城大道111号; 中国工商银行24小时自助银行(张家港城中支行): 世纪大厦西弄与沙洲中路交叉口北40米;</p>
超市	<p>懒虫窝窝便利店(西门新村店): 西门路210号; 管家小周生鲜超市: 西门路与盘龙路交叉口西60米; 中流百货超市: 杨舍镇西门路226号; 生鲜·鲜果时间: 杨舍镇西门路181号; 十时超市: 西门路与盘龙路交叉口西140米;</p>
商场	<p>第一人民商场: 云盘路与盘墩弄交叉口西北20米; 吉泰购物园C区: 沙洲路步行街与广中弄交叉口北40米; 凯丽百货: 沙洲中路步行街89号; 大成广场: 长安南路200号; 商业大厦: 沙洲中路步行街18-22号;</p>
幼儿园	<p>云盘实验幼儿园: 张家港经济技术开发区云盘二村110号; 暨阳幼儿园: 龙潭路68号; 南苑幼儿园北园(建设中): 小河坝路南侧; 苏州市张家港万红幼儿园(云盘分园): 杨舍镇云盘新村110号; 万红幼儿园: 杨舍镇梁丰路670号;</p>
药店	<p>珊瑚药店: 杨舍镇西门路171号; 海鹏医药(西门店): 杨舍镇西门路109号; 开开心心大药房张家港暨丰店: 西门路79号; 星诚医药连锁(沙洲店): 杨舍镇沙洲中路292号; 沙洲吉康医药: 沙洲中路西门南村;</p>
公园	<p>城西公园: 杨舍镇云盘路; 张家港公园: 港城大道西侧;</p>
健身	<p>肌遇·健身工作室: 长安中路12号3楼(健康夜市豆浆油条楼上); 巨兽铁巢健身(市中心店): 步行街81号五星电器4层; 美捷健身(沙洲中路店): 步行街58-60号6层;</p>

注: 以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

3、小区地图



注：数据源自高德地图，标注仅供参考，具体位置以标的物实际为准

六、价值调查

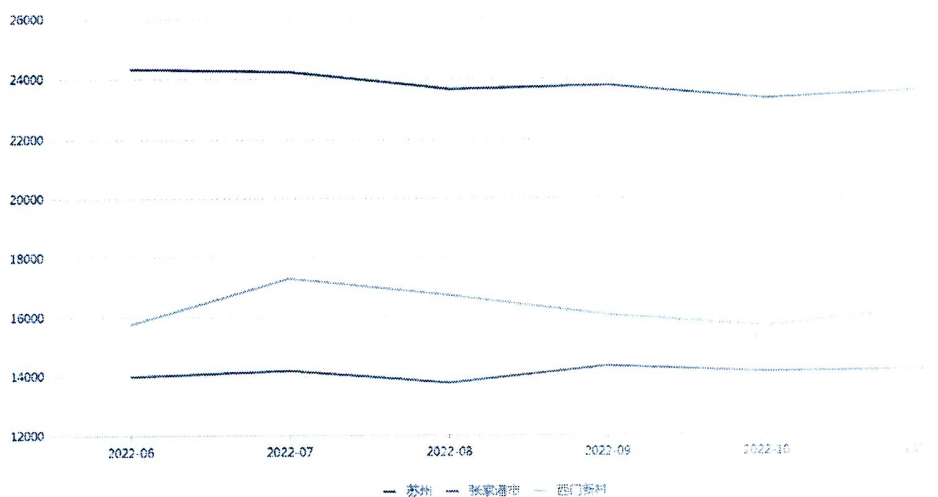
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	楼层	朝向	户型
2021-11-10	112.0	116万	10340	4室2厅1厨1卫	南向	14
2021-09-21	76.53	125万	16269	1室2厅1厨1卫	南向	15
2021-06-05	66.0	131万	19849	2室1厅1厨1卫	南向	14

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



七、询价价值时点

2022年11月03日

八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与引入国内多家专业房
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、房地产市场交易基础
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，以满
房产网络询价的数据需求。

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
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
析，结合市场实时价格数据，最终对标的物得出估价结果。

九、声明

- 1、本报告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
的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和未知的不确定因素
影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。
- 2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行
3、本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不承担对询价
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
4、本报告自询价时点之日起一年内有效。
- 5、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
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
责任或义务。

机构合
于业数
法院对

情况、
数分

有对象
结果的

判断。

结论

报告真
范围的

