

# 天津市南开区人民法院

## 执行裁定书

(2019)津 0104 执 3211 号

申请执行人：北京银行股份有限公司天津南开支行，住所地天津市南开区西市大街 23、25 号。

负责人：秦政，支行行长。

被执行人：天津正源昊太实业有限公司，住所地天津市津南区辛庄创意产业园区津沽路 818 号辛庄经济服务中心 102-7。

法定代表人：乔振光。

被执行人：天津津滨国润进出口贸易有限公司，住所地天津市河东区卫国道柏丽花园 2-1-01 号。

法定代表人：刘强。

被执行人：乔振光，男，1987 年 1 月 6 日出生，汉族，户籍地吉林省长岭县长岭镇长岭北街四组。

被执行人：叶青，女，1978 年 10 月 18 日出生，汉族，户籍地天津市河西区绍兴道四化里 25-5-410 号。

申请执行人北京银行股份有限公司天津南开支行与被执行人天津正源昊太实业有限公司、天津津滨国润进出口贸易有限公司、乔振光、叶青金融借款合同纠纷一案，天津市南开区人民法院作

出的(2018)津0104民初7928号民事判决书已经生效,被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院依据(2018)津0104民初7928号民事裁定书查封了被执行人叶青名下坐落于天津市河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2-2-2602房屋所有权转移手续,并责令被执行人履行生效法律文书确定的义务,但被执行人未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行拍卖、变卖财产的规定》第一条规定,裁定如下:

拍卖被执行人叶青所有的坐落于天津市河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2-2-2602房屋。

本裁定送达后即发生法律效力。

审	判	长	汪若磊
审	判	员	尹航
审	判	员	李亚



附相关法条：

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百四十四条被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

第二百四十七条财产被查封、扣押后，执行员应当责令被执行人在指定期间履行法律文书确定的义务。被执行人逾期不履行的，人民法院应当拍卖被查封、扣押的财产；不适于拍卖或者当事人双方同意不进行拍卖的，人民法院可以委托有关单位变卖或者自行变卖。国家禁止自由买卖的物品，交有关单位按照国家规定的价格收购。

《最高人民法院关于人民法院民事执行拍卖、变卖财产的规定》

第一条在执行程序中，被执行人的财产被查封、扣押、冻结后，人民法院应当及时进行拍卖、变卖或采取其他执行措施。

## 天津市不动产登记簿查询证明

权利人	叶青					
共有情况	单独所有					
坐落	河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2-2-2602					
不动产单元号						
权利类型	/					
登记日期	2008年 08月 27日					
不动产权证号	103020828586					
不动产登记证明号	103041406841					
土地 (非林地) 登记信息						
权利性质	面积	使用 (承包) 期限		用途		
划拨	33 平方米	至		城镇混合住宅用地		
房屋 (构筑物) 等 登记信息						
幢 (房) 号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	构筑物类型
2-2-2602	钢混	28	26	居住	182.18	
林地 (森林、林木) 登记信息						
面积 (亩)	使用 (承包) 期限	主要树种	株数	小地名	林班	小班
	至					
海域信息						
项目名称	项目性质	使用期限	用海类型	用海总面积 (公顷)	用海方式	
		至				
抵押权 登记信息						
登记日期	2014年12月18日	不动产登记证明号	103041406841			
抵押人	叶青					
抵押权人	北京银行股份有限公司天津南开支行					
抵押范围	182.18平方米					

被担保债权数额 (最高债权数)	人民币3780000元	债务履行期限 (债权确定期间)	2014年12月16日 2016年12月15日
地 役 权 登 记 信 息			
登记日期		不动产登记证明号	
地役权人		地役权内容	
需役地坐落		需役地不动产单元号	
预 告 登 记 信 息			
登记日期		不动产登记证明号	
预告登记种类		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
权利人		义务人	
被担保债权数额 (元)		债务履行期限	
查 封 登 记 信 息			
查封机关	天津市南开区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2018年07月02日	查封文件及文号	(2018)津0104民初7928号
查封期限	2018年07月02日 至 2021年08月16日		
异 议 登 记 信 息			
申请人		登记日期	
异议事项			
其 他 信 息			
记载日期		记载事项	

均价：5982/08元



## 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2019060600113 号

天津市南开区人民法院：

贵院在执行(2019)津0104执3211号,申请执行人北京银行股份有限公司天津南开支行与被执行人乔振光,天津津滨国润进出口贸易有限公司,叶青,天津正源昊太实业有限公司 一案中,于2019年06月06日委托我平台对 叶青名下/所有的 河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2--2-2602进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 182.18 平方米

标的物总价: 6,811,313 元

标的物单价: 37,388 元/平方米

## 一、财产基本情况

标的物名称	河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2--2-2602
城市名称	天津
行政区名称	河西区
小区名称	罗兰花园
房屋坐落	天津市市辖区河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2--2-2602
房屋面积	182.18 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	26
总楼层	28
朝向	南北
户型	3室1厅2卫
产权证号	103020828586
登记机关	
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：2019年06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)
罗兰花园	普通住宅	2000.0	35,529
绍兴道171号	普通住宅	1985.0	36,578
罗兰新园	普通住宅	2003.0	39,468
罗马花园一期	平房	1999	35,864
罗马花园二期	普通住宅	2003.0	35,864

询价对象所在位置：





询价对象所在位置周边基础设施：

交通	西南楼,地址:地铁5号线;小白楼,地址:地铁1号线;下瓦房,地址:地铁1号线;地铁5号线;乐园道,地址:地铁6号线。
教育	天津外国语大学,地址:天津市河西区马场道117号;上海道小学(友谊北路),地址:绍兴道226号;天津大学,地址:天津市南开区卫津路92号。
医疗	天津医科大学总医院,地址:天津市和平区鞍山道154号;天津市天津医院(河西院区),地址:天津市河西区解放南路406号。
购物	丁家桥菜市场,地址:天津市河西区绍兴道243号;永安菜市场,地址:永安道10号安德公寓底商宝轩渔府对面。
生活	清茗雅轩(常德道店),地址:和平区常德道22号(近桂林路);华润万家(气象台路店),地址:气象台路98号增1号。
娱乐	民园广场,地址:天津市和平区重庆道83号;正生源(天津店),地址:天津市河西区友谊北路37号。

注：参照样本根据房屋坐落、建筑类型、建筑年代等房屋基本信息参数匹配相近标的信息进行参照。以上参照样本为全量计算数据中的部分数据，相关信息来自公开及企业内部统计数据，仅供参考。位置及周边基础设施信息为查询数据，仅供参考。

## (二)、计算方法

本标的在进行询价计算时，参考了该位置周边的房产价格情况进行价格计算，同时考虑这些房产过往时间的价格走势进行综合分析计算。

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合比较法、收益法进行估价。根据《房地产估价规范》，通行的房产估价方法有市场法、收益法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

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，根据其间的差

异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式：

$P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，式中：P-待估标的物估算价格， $P_i$ -待估标的物比准价格， $P'$ -可比交易实例价格，A-交易情况修正系数，B-市场状况修正系数，C-区域因素修正系数，D-个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的价格，a-标的物年纯收益，r-标的物报酬率，g-收益年递增率，n-标的物有效使用年限。

决策树模型 (Decision Tree) 是在已知各种情况发生概率的基础上，通过构成决策树来求取净现值的期望值大于等于零的概率，评价项目风险，判断其可行性的决策分析方法，是直观运用概率分析的一种图解法。

SVM 模型，支持向量机 (Support Vector Machine，常简称为 SVM，又名支持向量网络是在分类与回归分析中分析数据的监督式学习模型与相关的学习算法。给定一组训练实例，每个训练实例被标记为属于两个类别中的一个或另一个，SVM 训练算法创建一个将新的实例分配给两个类别之一的模型，使其成为非概率二元线性分类器。此外，通过修改目标函数，SVM 也可以用来做回归预测。

多元回归模型，在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个包含多个决策树的分类器，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。这个方法则是结合 Breimans 的 "Bootstrap aggregating" 想法和 Ho 的 "random subspace method" 以建造决策

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	2018-12	2019-01	2019-02	2019-03	2019-04	2019-05
单价(元/平方米)	33,777	33,701	36,002	34,473	35,144	35,529

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: 6,811,313 元

本次网络询价结果有效期至: 2020年06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 2019年06月06日起至2020年06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, 仅供估价参考, 京东大数据评估询价平台不对询价结果承担法律责任。

## 六、网络询价平台的联系方式

网址	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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



2019年06月06日

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：f8f15468cb3b4835b62713265df63bc7

天津市南开区人民法院：

贵院在执行北京银行股份有限公司天津南开支行（申请执行人）与乔振光等（被执行人）（案由）一案中，于2019年06月06日委托我平台对叶青（所有权人）名下/所有的河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2—2-2602（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：182.18平方米

单位面积价格：33115.67元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：6033013.0元

## 一、财产基本情况

财产名称	河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2—2-2602(房产)	面积	182.18M <sup>2</sup>
坐落	永安道	户型	3室1厅2卫
所在小区	罗兰花园	建筑朝向	南北
所在楼层	26层	规划用途	10住宅
全部楼层	28层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年06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177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	41175.2元/M <sup>2</sup>	最低单价	28708.1元/M <sup>2</sup>	平均单价	34947.2元/M <sup>2</sup>
------	-------------------------	------	-------------------------	------	-------------------------

#### 2. 案例抽样

成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/M <sup>2</sup> )
2019-06-04	罗兰花园	150.39	530万	35,333.3
2019-05-31	罗兰花园	165.89	672万	40,518.5
2019-06-05	罗兰花园	119.57	445万	37,216.7

#### 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	罗兰花园	开发商	天津开发区翔达房地产开发有限公司
小区均价	35333.3元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	上升-4.62%	建筑面积	64000M <sup>2</sup>
建成年份	2003年	绿化率	40.0
包含用途	住宅(300套)	容积率	4.5
建筑类型	高层	周围交通	13路, 906路, 904路, 871路区间, 954路, 685路, 871路, 325路环线, 608路, 826路, 858路, 862路
物业公司	天津翔达物业管理有限公司		

#### 4. 附近楼盘价格对比

名称	道路	方位距离	用途	建筑类型	单价(元/M <sup>2</sup> )
麦格理晓星园	大沽南路	东1900米	住宅	多层	38,721
绮云里	越秀路	东南1409米	住宅	暂无数据	37,974
金地平山印	气象台路	西南1957米	住宅	多层(2) 高层(2)	暂无数据
昆仑中心	友谊路	西213米	办公 商铺 住宅	暂无数据	暂无数据
立生东里	宁波路	东1472米	住宅	多层	暂无数据

气象台路46号院	气象台路	西1874米	住宅	暂无数据	36,493
花园西里	贵州路	西1126米	住宅	暂无数据	暂无数据
宜昌道	宜昌道	西1628米	住宅	多层	44,573
西楼后街小区	西楼后街13号	东1486米	住宅	暂无数据	40,334
义顺里	柳州路	西北1273米	住宅	暂无数据	暂无数据
世界里	成都道	西北1062米	住宅	暂无数据	62,236
中央公馆	吴家窑大街	西1292米	酒店式公寓  商铺 住宅	高层	28,937
和平翰林公馆	南京路	西北1918米	住宅	高层	56,998
凯德国贸	南京路39号	东北1450米	办公 商铺 住 宅	高层	30,340
成山公馆	西安道	北1326米	商铺 住宅	多层 别墅 联 体别墅	暂无数据
协和里	桂林路	西北993米	住宅	暂无数据	53,170
育文坊	重庆道	西北897米	住宅	暂无数据	70,297
先农大院	暂无数据	北1204米	住宅	暂无数据	暂无数据
文盛里	常德道111号	西887米	住宅	暂无数据	暂无数据
文明大院	大理道7号	北863米	住宅	暂无数据	暂无数据

## (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 AVN)，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。

## (三) 该地区近6个月平均单价趋势

月份	12月	1月	2月	3月	4月	5月
单价(元/M <sup>2</sup> )	35580.0	33366.0	34680.0	36250.0	35669.0	34021.0

## 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2019年06月06日的参考价值为6033013.0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="http://mall.icbc.com.cn/">http://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年06月06日



# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2019060600015576号)

天津市南开区人民法院:

贵院在执行 北京银行股份有限公司天津南开支行(申请执行人)与 乔振光,天津津滨国润进出口贸易有限公司,叶青,天津正源昊太实业有限公司(被执行人)(2019)津0104执3211号

( )一案中,于2019年06月06日委托我平台对 叶青(所有权人)名下/所有的 河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2--2-2602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	河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2--2-2602
房产坐落	天津市市辖区河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园2--2-2602
所在小区	罗兰花园
建筑面积	182.18平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	南北
所在楼层	26
总楼层	28
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: 182.18 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 28005.27 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 5102000.08 元

结果有效期: 至2020年06月06日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年06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

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
2019-04-30	天津市河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园3-1-401房地产	198.12	420.399万	21219.41	阿里拍卖

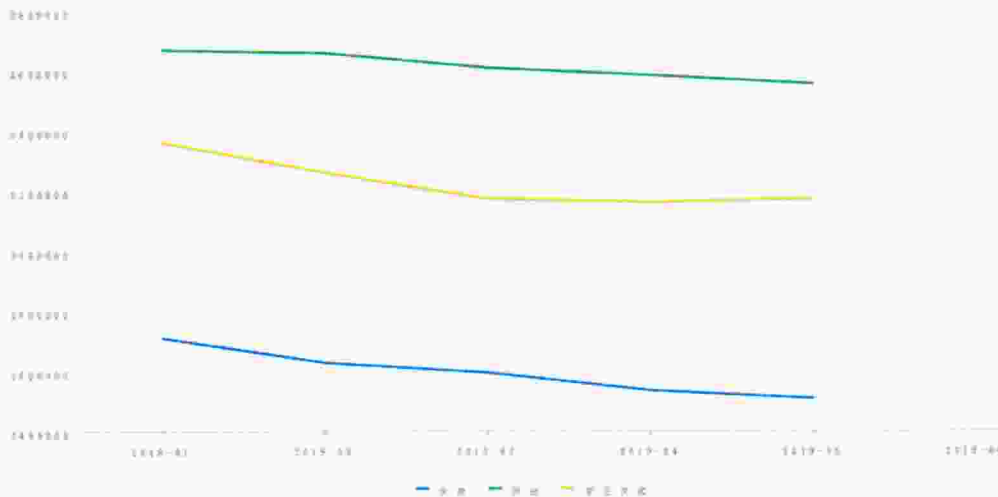
2019-04-13	天津市河西区解放南路南段西侧优仕家园33-2-601	121.57	317.8433万	26144.89	阿里拍卖
2019-04-11	天津市河西区福建路福盛花园12-40-205号房地产	79.71	188.7万	23673.32	阿里拍卖
2019-04-02	天津市河西区气象台路与平泉道交口凤凰城22-1-602房屋	156.26	585万	37437.60	阿里拍卖
2019-03-23	天津市河西区解放南路富裕广场6-3-302号房地产	100.87	368万	36482.60	阿里拍卖

【注】网络询价结果是由技术平台整合网络数据评估得出，未核验标的真实情况，数据仅供参考。

## 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



## (二) 房产周边情况

### 1. 周边配套详情

学校	上海道小学友谊路主校区：桃园街道友谊路街道绍兴道226号； 天津市精治中学：绍兴道129号； 天津市第四十一中学分校：绍兴道129号； 天津外国语大学：奥林匹亚路与长城路交叉口东南150米； 求索荣誉学院：樱花路与金字塔路交叉口西50米；
超市	一加一便利超市：□； 华润万家(绍兴道店)：绍兴道177号； 全时便利店(永安道罗马花园店)：永安道108-1号(罗马花园底商)； 7-ELEVEN(绍兴道罗马花园店)：绍兴道与永安道交口； 日用百货：绍兴道165号附近；
公交车站	罗马花园(公交站)：608路;858路;954路； 德恩公寓(公交站)：608路;608路(备份);826路;858路;954路； 桃园村大街(公交站)：906路;954路； 绍兴道(公交站)：608路;608路(备份);826路;906路； 湛江路(公交站)：13路;685路;862路;871路;871路区间;904路；
地铁站	佟楼(地铁站)：(规划)11号线；
医院	天津祥云医院：绍兴道215号附近； 天津河西土城医院(桃园大街)：桃园村大街20号； 马场街四化里社区卫生服务站：友谊北路与津河南道交叉口西50米； 越秀路街黄埔里社区卫生服务站：绍兴道黄埔里社区(峰汇广场北200米)； 越秀路街珠海里社区卫生服务站：越秀路9号；
银行	廊坊银行(天津分行)：永安道217号罗马花园2号楼； 廊坊银行24小时自助银行(天津分行)：永安道217号； 中国农业银行(绍兴道支行)：桃园村；

	中国农业银行24小时自助银行(绍兴道支行); 罗马花园二期底商; 中国建设银行24小时自助银行(天津罗马花园支行): 永安道126号;
商场	桃园街永安道社区商业中心(便民利店): 永安道与越秀北路交叉口东北50米; 金河购物广场: 友谊北路60号金河购物中心南侧1层; 天津市东融商贸中心: 围堤道146号华盛广场B座6A2;

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

### (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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870



2019年06月06日  
淘宝(中国)软件有限公司  
(电子签章)