

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2020011400077139号)

延安市宝塔区人民法院:

贵院在执行 孙义保(申请执行人)与李龙(被执行人)(2019)陕0602执2419号(3269)一案中,于2020年01月14日委托我平台对李龙(所有权人)名下/所有的西安市经济技术开发区明光路86号15幢22704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	西安市经济技术开发区明光路86号15幢22704室
房产坐落	西安市经济技术开发区明光路86号15幢22704室
所在小区	天朗御湖
建筑面积	142.49平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	27
总楼层	34
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: 142.49 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 16683.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 2377161.00 元  
结果有效期: 至2021年01月14日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年01月14日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

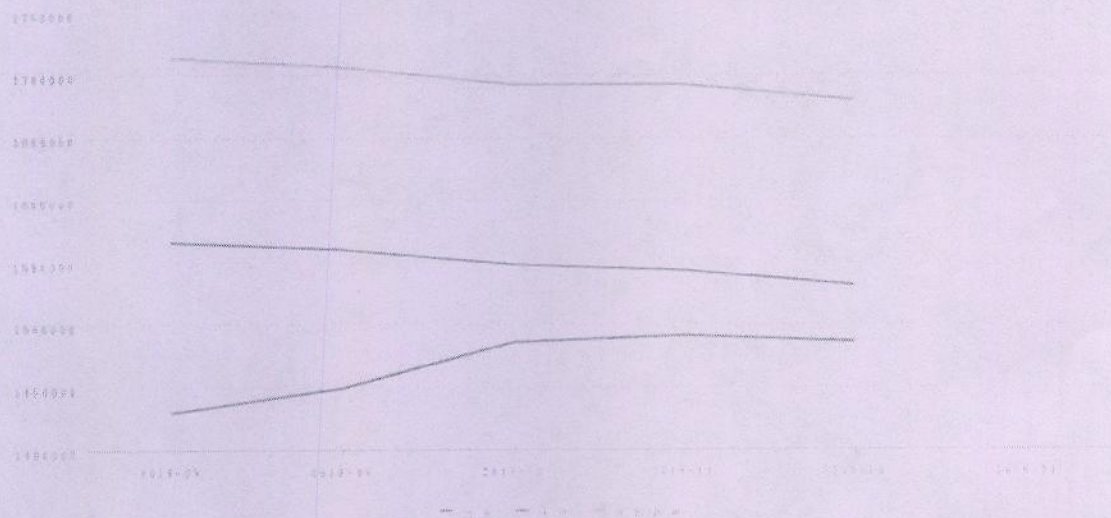
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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)	居室	朝向	楼层
2019年12月22日	79.86	1270000	15902	2	南	低/33
2019年12月08日	79.68	1200000	15060	1	南	中/33
2019年12月08日	76.02	1240000	16311	1	南	中/33
2019年12月07日	75.54	1180000	15620	1	南	低/34
2019年12月07日	75.97	1200000	15795	2	南	中/34
2019年11月13日	76.96	920000	11954	1	西	高/32
2019年11月07日	113.0	1720000	15221	2	南北	低/34
2019年11月02日	48.76	780000	15996	1	南	中/33
2019年10月28日	78.4	1150000	14668	1	南	高/32
2019年10月27日	54.27	840000	15478	1	西南	低/33

### 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	西安经发学校大学区成员校经新小学：凤城七路西口29号； 西安经开第一学校教育联合体经新分校：[]； 伊莱恩国际儿童成长学院：凤城七路与明光路十字时尚大街南2入口3层； 西安市未央区第一实验小学：凤城七路民经一路鼎正大都城东门对面； 风景小学：凤城七路89附近；
地铁站	文景路(地铁站)：4号线； 凤城九路(地铁站)：4号线；
银行	中国银行24小时自助银行(凤城七路)：凤城七路北50米； 成都银行(西安经济技术开发区支行)：凤城七路181附近； 中国农业银行(西安凤城八路支行)：凤城八路国金华府一楼； 中国农业银行24小时自助银行(凤城八路支行)：凤城八路与文景路十字西南方向150米左右； 北京银行(西安文景路支行)：文景路与凤城八路十字向西150米路北；
公交车站	明光路·凤城八路口(公交站)：841路； 明光路凤城八路口(公交站)：182路;214路;245路;264路;265路;841路;西咸39路； 明光路·凤城七路口(公交站)：264路； 凤城八路·民经一路口(公交站)：841路； 凤城八路民经一路口(公交站)：265路;841路；

超市	汇华便利店：凤城八路天朗御湖10号楼； 快易生活(御湖店)：凤城八路天朗御湖小区北门里西侧5号楼1层； 每一天便利店(天朗御湖店)：家园天朗御湖6幢1单元1层10102号； 明喆便利(天朗御湖一店)：凤城八路与明光路交叉口西侧290米； 宜佳(唐小便利店)：明光路93号附近；
医院	未央区汉城社区卫生服务中心：朱宏路；
商场	卜蜂中心(长和店)：凤城八路长和国际27号楼负一层； 林间集市：凤城八路白桦林间； 云天广场：凤城八路南50米； 汉神购物广场(文景店)：凤城八路168号； 西北国金中心C座：凤城八路与文景路交叉口西南150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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

