

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019111500063486号)

唐山市中级人民法院:

贵院在执行 张伯雄(申请执行人)与 李颖颖, 辛欣(被执行人)(2019)冀02执恢1903号(借款合同纠纷)一案中, 于2019年11月15日委托我平台对 辛欣, 李颖颖(所有权人)名下/所有的 唐山市路北区凤凰世嘉二期B2楼4单元203号进行网络询价。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	唐山市路北区凤凰世嘉二期B2楼4单元203号
房产坐落	唐山市路北区凤凰世嘉二期B2楼4单元203号
所在小区	凤凰世嘉(光明北路)
建筑面积	116.98平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	2
总楼层	7
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: 116.98 m²
单位面积价格: 16092.00 元/m²
财产参考总价: 1882442.00 元
结果有效期: 至2020年11月15日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年11月15日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

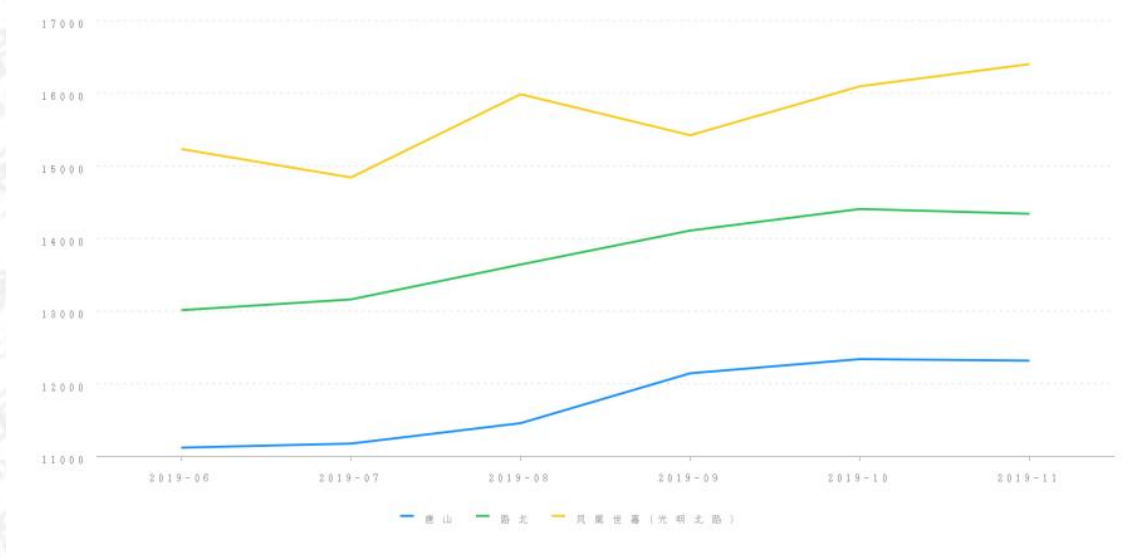
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2019年09月23日	86.0	143.0万	16628.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/18
2019年08月23日	76.59	124.0万	16125.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/18
2019年07月11日	75.0	104.0万	13867.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/22
2019年04月29日	94.07	150.0万	15946.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/9

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	英华外国语小学：兴源道与友谊路交叉口德源里小区； 梦想学院：凤凰世嘉407-03号； 世嘉实验小学：兴源道凤凰世嘉； 新东方优能中学(天元校区)：友谊路与兴源道交口天元大厦底商； 鹭港小学：鹭港小区209楼底商鹭港物业；
地铁站	无
银行	上海浦东发展银行24小时自助银行(鹭港小微支行)：光明路鹭港101楼7号； 唐山银行24小时自助银行(凤凰支行)：光明北路西50米； 唐山银行(凤凰支行)：凤凰世嘉三期B20号商业11号； 中国民生银行(唐山新天地鹭港社区支行)：翔云道北侧学院路西侧唐山金融中心东前裙楼翔云道601号； 中国民生银行24小时自助银行(鹭港社区支行)：鹭港小区底商303S-1号；
公交车站	凤凰世嘉(公交站)：12路;20路;22路;38路;46路;64路;69路;77路； 许庄小区(公交站)：64路;69路； 鹭港小区(公交站)：38路;64路； 建工中专(公交站)：118路;118路(除头三班末三班);118路支;21路;45路;游5路； 智源里(公交站)：12路;21路;30路;56路;98路；
超市	慧佳超市：果园乡凤凰世嘉103楼底商； 36524凤凰世嘉店：兴源道凤凰世嘉109-4号底商； 国大便利店(凤凰世嘉店)：光明北路与兴源道交叉口东150米； 文林便利店：凤凰世嘉103楼底商； 舒越食品商店：光明北路东150米；
医院	凤凰世嘉社区卫生服务站：兴源道与5号路交叉口西南150米； 联大附院鹭港社区卫生服务站：兴源道鹭港底商305楼S-1； 德源里社区卫生服务站：友谊路32号； 唐山百草堂中医医院：友谊北路36号附近； 唐山普祥中医医院：友谊路75号；

商场

唐山百货：兴源道191号附近；
凤城国际广场：北新西道103-8号；
新天地·汇金中心：友谊路66号；

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

客服专线：400-822-2870

2019年11月15日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）