

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022083000506142号)

天津市第二中级人民法院:

贵院在执行 国家开发银行(申请执行人)与 唐逸敏,徐进,李洁枫,徐殿元,徐乔,井上俊英,徐千纯(被执行人)(2022)津02执恢175号(借款合同纠纷)一案中,于2022年08月30日委托我平台对 徐殿元(所有权人)名下/所有的 上海市青浦区徐泾镇徐泾东路333弄159号(权利人为徐辉)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	上海市青浦区徐泾镇徐泾东路333弄159号(权利人为徐辉)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	上海市青浦区徐泾镇徐泾东路333弄159号
所在小区	徐泾镇徐泾东路333弄159号
建筑面积	505.24平方米
户型	5室0厅0卫
朝向	南北
所在楼层	0
总楼层	2
建成年代	
规划用途	111别墅

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: 505.24 m²
单位面积价格: 72450.00 元/m²
财产参考总价: 36604638.00 元
结果有效期: 至2023年08月30日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月30日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

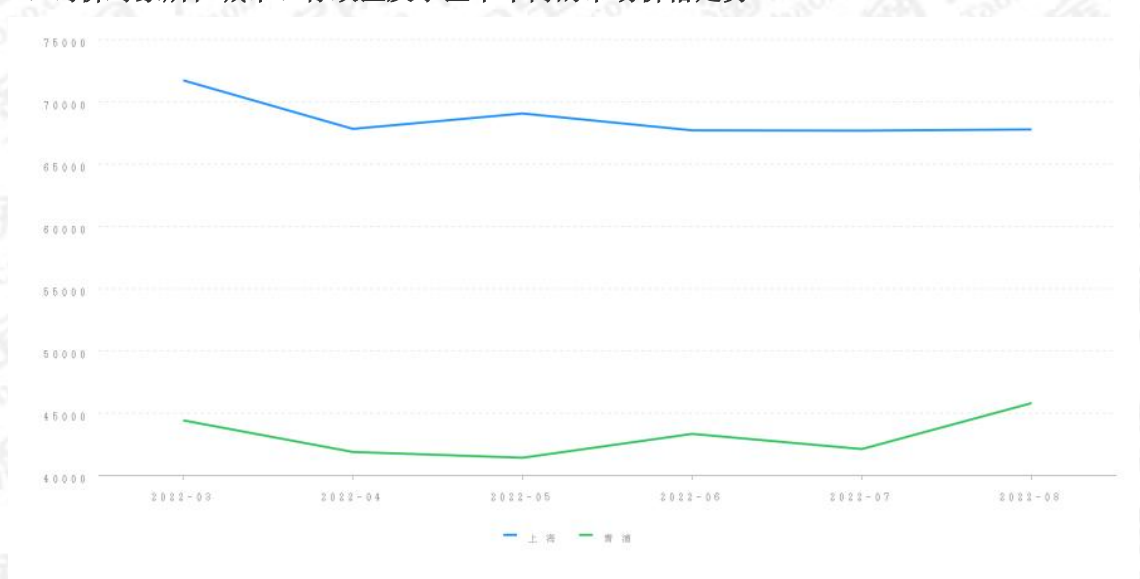
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2020年01月10日	505.24	2660.0万	52649.0	4室2厅1厨4卫	南向	低/2
2013年12月31日	745.0	1850.0万	24832.0	6室3厅-厨-卫	东南	-/1
2013年05月28日	511.0	1450.0万	28375.0	6室2厅-厨-卫	北向	-/2
2013年05月01日	511.0	1450.0万	28375.0	6室2厅-厨-卫	北向	高/2

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	上海国家会计学院：徐泾镇徐泾镇盈港东路777号； 亚太财经与发展学院：蟠龙路200号； 上海德明进修学院：诸光路1588弄359号E3栋201-202室；
地铁站	徐泾东(地铁站)：(在建)2号线西延段;2号线； 蟠祥路(地铁站)：(在建)2号线西延段；
银行	中国农业银行(上海西虹桥支行)：诸光路1286号； 上海农商银行(西虹桥支行)：徐泾镇诸光路1111号；
幼儿园	上海青浦区民主幼儿园：谢卫路408号；
公交车站	盈港东路蟠秀路(公交站)：706路;710路;865路;徐泾4路;青浦20路;青浦25路； 盈港东路诸光路(公交站)：776路/776路高峰定班车;776路区间； 蟠秀路徐民东路(南)(公交站)：710路;865路;徐泾4路;青浦25路； 诸光路盈港东路(公交站)：1511路;776路/776路高峰定班车;776路区间;797路;徐泾2路;徐泾5路； 徐民东路蟠臻路(公交站)：1503路;徐泾2路;徐泾2路(区间)；
药店	无
公园	无
超市	西郊超市：西郊家园西门北90米； 上海捷克进口馆(绿地控股全球商品贸易港店)：诸光路1588弄1号221-2室； 泰国馆(绿地控股全球商品贸易港店)：诸光路1555弄绿地全球贸易港228-229； 常客便利店：徐泾镇诸光路1588弄1层8号； 全家便利店：徐民东路与蟠臻路交叉口西80米；

健身	虹桥绿地铂瑞酒店·TOUCHSPA游泳健身美容美体：诸光路与会卓路交叉口北160米； 颐尊游泳健身中心(国家会展中心店)：诸光路1700号洲际酒店5层； 葆沃普拉提工作室(虹桥店)：诸光路1588弄虹桥世界中心R栋(总裁公寓)4楼； 凯旋拳击格斗健身俱乐部(虹桥世界中心店)：诸光路1588号弄471号(虹桥世界中心L3栋)； SA健身私教工作室(徐泾店)：沪青平公路1568号A幢515室；
医院	无
商场	绿地控股全球商品贸易港：诸光路1588弄1号； 上海如海购物中心(诸光路)：诸光路1115号1117号； 夏都小镇新舍汇：沪青平公路1583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，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08月30日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）