

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020062200120518号)

北京市海淀区人民法院:

贵院在执行 北京鑫融兆业典当有限责任公司(申请执行人)与 单文垠,王浩宇(被执行人)(2020)京0108执恢842号(公证债权文书)一案中,于2020年06月22日委托我平台对 王浩宇(所有权人)名下/所有的 海淀区笑祖塔院天兆家园4号楼7层3单元702:123.6(m²)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	海淀区笑祖塔院天兆家园4号楼7层3单元702:123.6(m ²)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	海淀区笑祖塔院天兆家园4号楼7层3单元702
所在小区	天兆家园
建筑面积	123.60平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	7
总楼层	22
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: 123.60 m²
单位面积价格: 107704.00 元/m²
财产参考总价: 13312214.00 元
结果有效期: 至2021年06月22日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年06月22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05月30日	156.0	14700000	94230	2	南北	高/22
2020年05月29日	160.61	16000000	99620	2	南北	中/20
2020年05月23日	100.32	9450000	94198	1	东	高/22
2020年03月15日	100.65	9250000	91902	1	西	中/22

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	<p>净土寺社区文明市民学校：西直门北大街29号明光村小区社区； 北太平庄街道学院南路32号消防治安工作站：文慧园西路9-2号附近； 北京邮电大学附属小学(文慧园校区)：索家坟小区42号； 北京交大轨道减振与控制实验室：西直门外上园村3号北京交通大学； 北京邮电大学附属小学：学院南路红联北村83号；</p>
地铁站	无
银行	<p>中国建设银行ATM：西直门北大街与西直门北大街出口交叉口西南50米； 招商银行24小时自助银行(北京西直门支行)：西直门北大街32号枫蓝国际购物中心F1层； 中信银行(北京金运大厦支行)：西直门北大街甲43号金运大厦B座； 中信银行24小时自助银行服务(北京金运大厦支行)：西直门北大街甲43号金运大厦B座； 招商银行(北京西直门支行)：西直门北大街32号枫蓝国际购物中心F1层；</p>
幼儿园	<p>乐全时幼儿园：今典花园9号楼旁边； 北京交大幼儿园：上园村3号； 明光村幼儿园：学院南路明光村19号； 中国铁路研究院幼儿园：铁道科学研究院住宅区内； 中国铁道科学研究院幼儿园：[]；</p>
公交车站	<p>文慧桥北(公交站)：21路;331路;387路;498路;620路;632路;693路;专168路； 文慧桥南(公交站)：21路;375路;387路;632路;691路;693路;693路区间； 明光桥南(公交站)：21路;375路;387路;632路;693路;693路区间;694路;特15路； 北京交通大学东门(公交站)：375路;438路;603路;651路;87路;快速直达专线35路;特15路； 交大东路(公交站)：375路;603路;651路;87路;快速直达专线35路；</p>

药店	阳光百益大药房(万科天地店): 文慧园路与滨河路交叉口东北100米; 北京同仁堂(枫蓝国际购物中心): 西直门北大街32号枫蓝国际购物中心B1层; 济民康泰大药房(索家坟店): 西直门文慧桥枫蓝国际南门对面; 好得快大药房(西直门店): 西直门北大街甲一号依都阁群楼2层; 佳乐安泰平价药店: 上园村3号北京交通大学;
公园	无
超市	优禾生活(枫蓝国际购物中心): 西直门北大街32号院3号楼地下一层-101-第52至59号房间; 果蔬好超市: 西直门北大街枫蓝国际购物中心; 三木便利店: 北太平庄街道金运大厦B座; Avene(枫蓝国际购物中心): 西直门北大街32号枫蓝国际购物中心1层; 果蔬好生活超市(枫蓝国际购物中心店): 西直门北大街32号枫蓝国际购物中心B1层;
健身	美丽坊女子健身会所(西直门店): 西直门北大街明光村小区15楼对面; 乐刻运动健身(枫蓝国际升级店): 西直门北大街32号院枫蓝国际购物中心A座地下一层; LEOAO健身(枫蓝国际购物中心店): 西直门北大街32号枫蓝国际购物中心B1; 虎鼎.健身: 西直门北大街甲1号院1号依都阁裙楼2层; 学院派健身: 学院南路学院派小区C座B1层;
医院	明光村社区卫生服务站: 明光村小区19号楼1号2号; 北京交通大学校医院: 西直门外上园村3号; 北京交通大学社区卫生服务中心: 交大东路西直门外上园村3号; 北京天健医院: 学院南路48号金辉明光写字楼; 北下关社区卫生服务中心: 交大东路3号;
商场	枫蓝国际购物中心A座: 西直门北大街32号院1号; 枫蓝国际购物中心B座: []; 哇沃SDK: 学院南路50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

2020年06月22日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）