

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019051000008863号)

北京市海淀区人民法院:

贵院在执行 贾淑霞(申请执行人)与 张湘,于宇(被执行人)(2019)京0108执恢630号(借款合同纠纷)一案中,于2019年05月10日委托我平台对 张湘(所有权人)名下/所有的 昌平区昌崔路198号院4号楼14层2单元1403:77.44(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	昌平区昌崔路198号院4号楼14层2单元1403:77.44(m ²)
房产坐落	昌平区昌崔路198号院4号楼14层2单元1403
所在小区	昌平区
建筑面积	77.44平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	14
总楼层	19
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: 77.44 m²

单位面积价格: 36978.00 元/m²

财产参考总价: 2860000.00 元

结果有效期: 至2020年05月10日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年05月10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/平方米)	标的来源
2019-04-12	北京市昌平区北七家镇王府温馨公寓KA2号楼2层一单元122号房屋	138.01	361.9392万	26225.58	阿里拍卖

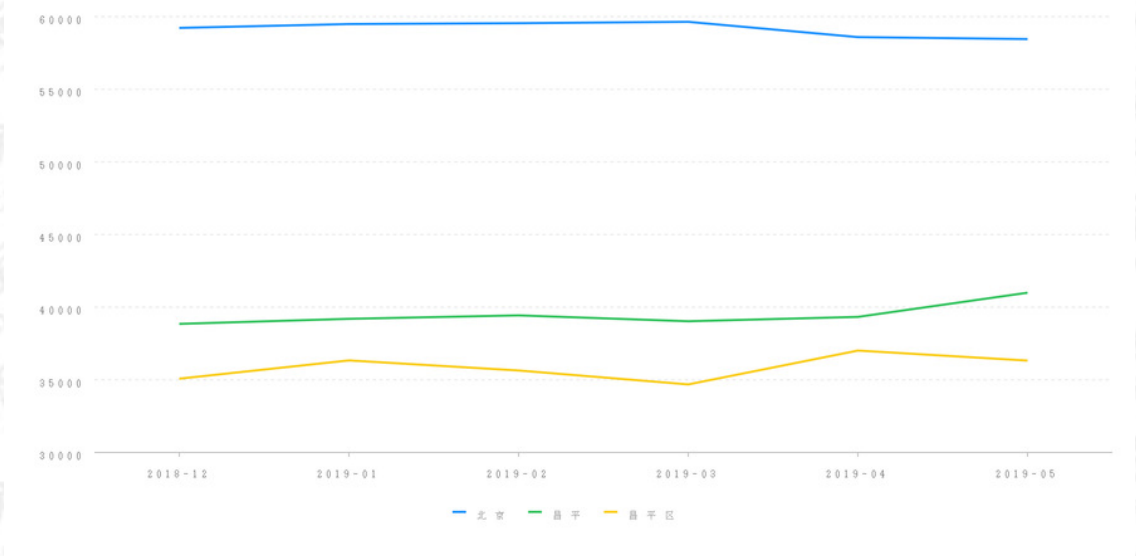
2019-03-28	北京市昌平区东小口镇天通西苑4号楼2单元501号房 地产	160.74	520.5万	32381.49	阿里拍卖
2019-03-28	北京市昌平区东小口镇天通东苑68号楼10单元1号房 屋	237.02	509.557万	21498.48	阿里拍卖
2019-03-07	北京市昌平区回龙观镇二拨子村北京人家25号楼3层5 单元302号	119.06	482万	40483.79	阿里拍卖
2019-02-02	天通西苑一区54号楼3单元2号的房产, 权属证书号: X京房权证昌字第668479号	149.77	464万	30980.84	阿里拍卖

【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	<p>先锋学校(小学部): 城北街道水库路20号; 昌平航天工程大学士官学校: 府学路7号; 先锋学校: 水库路20号(近小学部);</p>
超市	<p>58优品超市(红石座店): 南邵镇昌崔路金隅红石座198号10号楼底商; 润捷超市(红石座店): 昌崔路198号院10号楼103室; 北京乾元恒利商贸有限公司: 昌崔路与昌崔路(旧)交叉口东50米; 沃尔玛(北京昌平东关店): 昌崔路203号菓岭假日广场1-3层; 物美便利店(宁馨苑店): 平镇宁馨苑1号楼1层6号;</p>
公交车站	<p>沃尔玛(东关环岛东)(公交站): 郊80路; 菓岭小镇南门(公交站): 昌11路;昌31路;昌51路;昌51路区间;昌67路; 昌平菓岭小镇南门(公交站): 昌59路; 昌平东关环岛南(公交站): 昌1路; 东关路口东(公交站): H54路;昌21路;昌37路;</p>
地铁站	昌平东关(地铁站): 昌平线;
医院	<p>北京九州医院: 东关车站宁馨苑小区13号楼; 宁馨苑社区卫生服务站: 府学路宁馨苑13号楼1至2层商6号; 北京化工大学南环东路校区校医院: 南环东路15号中国石油大学东校园;</p>
银行	<p>中国邮政储蓄银行24小时自助银行(果岭小镇西南): 昌崔路203号; 招商银行ATM(崔昌路): 崔昌路203号楼沃尔玛超市1层入口; 中国邮政储蓄银行ATM(昌平区支行): 昌崔路201天运通大厦; 中国邮政储蓄银行(昌平区支行): 昌崔路201号天运通大厦1层; 中信建设证券(北京昌平昌崔路证券营业部): 昌崔路203号菓岭假日广场1楼;</p>

商场

菓岭假日广场：昌崔路203号；
金五星商城：府学路16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05月10日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）