

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020061700118270号)

北京市海淀区人民法院:

贵院在执行 中国民生银行股份有限公司北京分行(申请执行人)与 张秀芳, 杨福良(被执行人)(2019)京0108执11905号(借款合同纠纷)一案中, 于2020年06月17日委托我平台对 杨福良(所有权人)名下/所有的 北京市西城区马连道路80号3号楼2层204:65.76(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	北京市西城区马连道路80号3号楼2层204:65.76(m ²)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	北京市西城区马连道路80号3号楼2层204
所在小区	北欧印象
建筑面积	65.76平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	东向
所在楼层	2
总楼层	28
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: 65.76 m²

单位面积价格: 89604.00 元/m²

财产参考总价: 5892359.00 元

结果有效期: 至2021年06月17日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年06月17日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

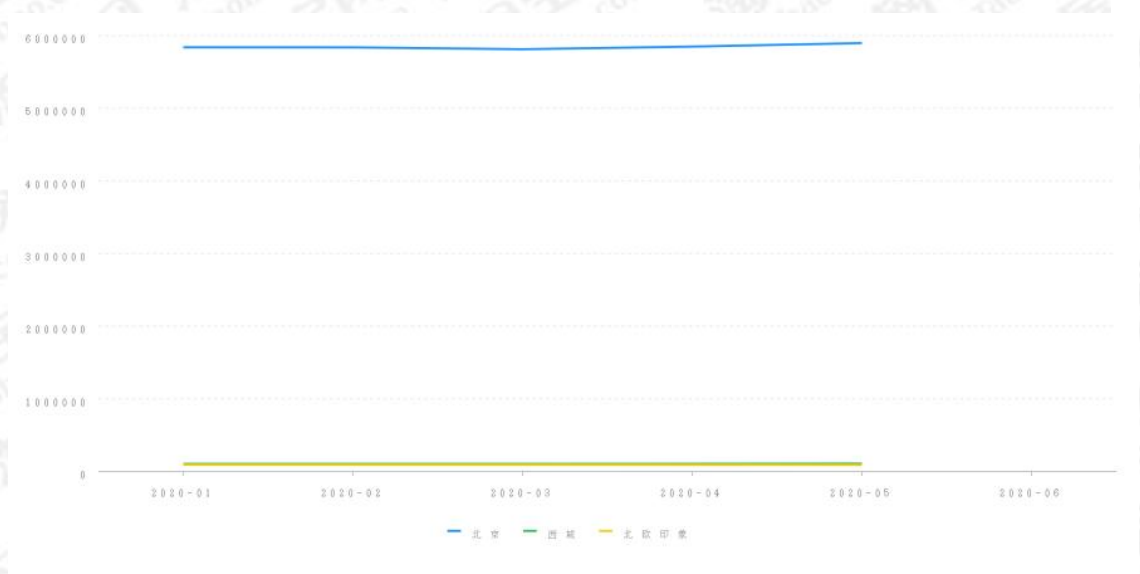
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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26日	43.79	3900000	89061	0	北	高/28
2020年05月25日	43.19	3890000	90067	0	北	低/25
2020年05月23日	47.8	4000000	83682	1	西北	高/25
2020年05月16日	42.23	3750000	88799	0	东北	低/28
2020年05月13日	47.8	4100000	85774	1	北	中/25
2020年05月13日	43.19	4050000	93771	0	北	低/25
2020年05月11日	65.79	5900000	89679	1	西	低/28
2020年05月06日	64.83	5800000	89464	1	东	高/28
2020年05月06日	50.77	4100000	80756	0	西	低/28
2020年05月05日	42.23	4000000	94719	0	东北	中/28

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	北京市第一实验小学广外校区：茶源路附近； 红莲小学：广安门外红莲中里14号； 北京师范大学实验华夏女子中学：红莲中里12号； 天使之步星学院：马连道南华睦大厦14层1405； 清华大学附属中学丰台学校小学部：太平桥路与西局东街交叉口东北100米；
地铁站	红莲南里(地铁站)：(在建)16号线；
银行	华夏银行24小时自助银行服务：红莲南路78号附近； 中国工商银行24小时自助银行(北京马连道茶城支行)：红莲南路57号中国文化大厦； 中国工商银行(马连道茶城支行)：红莲南路57号中国文化大厦； 江苏银行-24小时自助银行：红莲南路与红莲路交叉口南100米； 中国邮政储蓄银行：马连道胡同72号附近；
	汇佳幼儿园(红莲南路)：马连道路80号院；

幼儿园	北京市西城区马莲道幼儿园(小班分部)(暂停营业): 红莲南里69号院2号楼; 马莲道幼儿园: 红莲路69号院附近; 北京市西城区信和幼儿园: 马连道路15号楼5号院(马连道家乐福); 茶贸幼儿园: 马连道茶马北街1号院世纪茶贸中心B67号;
公交车站	红莲南路(公交站): 45路;89路;专30路;快速直达专线201路; 红莲南路西口(公交站): 45路;专30路; 马连道南口(公交站): 46路;89路;专30路;快速直达专线201路; 高楼村(公交站): 45路;46路; 便民站(公交站): 45路;
药店	仁和药房网(西城马莲道店): 马连道路80号院2号楼104号; 中和堂: 茶马南街; 回源堂: 第三区商业街; 润芝堂: 茶马街8号院附近; 匠德堂: 第三区商业街5-2068;
公园	常乐坊城市森林公园: 马连道路和茶马街交汇处东北侧;
超市	雅堂小超(红莲南路店): 马连道东街甲2号院常青藤小区; 益邻超市: 马莲道欧园小区2号楼; 鑫诚华源纯净水专卖店: 马连道路甲18号院南50米; 第三区便利店: 茶马街8号院3号楼东侧; 顺天府超市(马连道店): 马连道路25号新华购物中心B1层-1-03、B111、B108、B112;
健身	博道格斗健身俱乐部(红莲南路店): 红莲南路80号马连道80号地下一层; 中国文化大厦健身房: 红莲南路57号中国文化大厦B1层; 深港国际健身(马连道店): 红莲南路57号中国文化大厦B1层; 艾威健身(新华店): 马连道路25号新华购物中心二楼F219-220; 森源体育俱乐部: 马连道胡同;
医院	北京华科中西医结合医院: 红莲南路71号; 马连道村社区卫生服务站: 卢沟桥乡马连道欣园小区17号楼; 太平桥社区卫生服务中心: 高楼村5号院; 马连道社区卫生服务站: 广外马连道茶源路中新佳园一区8号楼一层; 西城区小红庙社区卫生服务站: 广外小红庙南里11号楼平房;
商场	北京新华购物中心: 马连道路25号; 上品宜购: 马连道路10号(家乐福对面); 华睦生活广场: 马连道南街6-1号楼附近;

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17日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）