

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020052600108728号)

北京市朝阳区人民法院:

贵院在执行 李忠楠(申请执行人)与 代伯(被执行人)(2019)京0105执27821号(民事)一案中,于2020年05月26日委托我平台对 代伯(所有权人)名下/所有的 北京市顺义区幸福东区丙18号楼2层一单元202:63.61(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 | 北京市顺义区幸福东区丙18号楼2层一单元202:63.61(m ²) |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 北京市顺义区幸福东区丙18号楼2层一单元202 |
| 所在小区 | 幸福东区 |
| 建筑面积 | 63.61平方米 |
| 户型 | 1室1厅1卫 |
| 朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 2 |
| 总楼层 | 6 |
| 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: 63.61 m²

单位面积价格: 39034.00 元/m²

财产参考总价: 2482953.00 元

结果有效期: 至2021年05月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年05月26日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

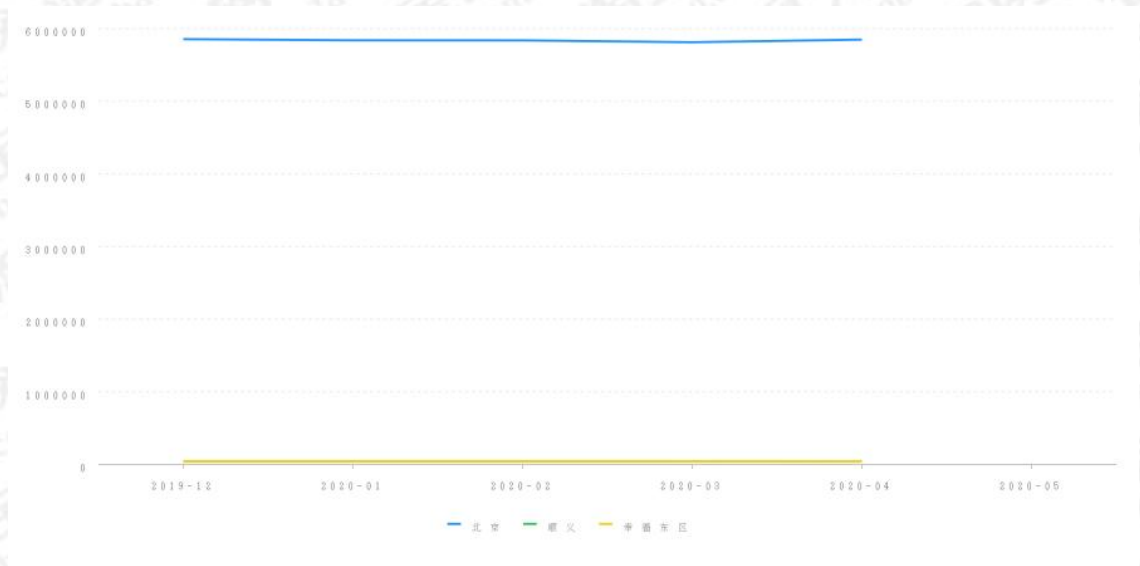
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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03月30日 | 58.88 | 2240000 | 38043 | 1 | 南北 | 低/6 |
| 2020年03月24日 | 59.85 | 2290000 | 38262 | 1 | 西东 | 低/6 |
| 2020年01月13日 | 64.38 | 2400000 | 37278 | 1 | 南北 | 高/6 |
| 2020年01月13日 | 83.47 | 3400000 | 40733 | 1 | 南北 | -/2 |
| 2020年01月09日 | 83.39 | 3041000 | 36467 | 1 | 南北 | 低/6 |
| 2019年12月22日 | 58.3 | 2430000 | 41680 | 1 | 东南 | 低/6 |
| 2019年12月17日 | 42.61 | 1890000 | 44355 | 0 | 南北 | 低/6 |
| 2019年11月30日 | 34.14 | 1440000 | 42179 | 0 | 北 | -/6 |

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 | 顺义区光明小学：光明北街东安路(幸福东区东)； 北京市顺义区第三中学：府前东街27号； 顺义区双兴小学：光明街道光明北街22号； 北京市顺义区第八中学：光明北街18号(近双兴北路)； 北京市顺义区第四中学：光明南街2号； |
| 地铁站 | 顺义(地铁站)：15号线； |
| 银行 | 中国工商银行(幸福西街支行)：便民街与光明北街交叉口东50米； 中国建设银行(东兴路支行)：绿港家园二区12号楼101号； 中国建设银行24小时自助银行(北京东兴路支行)：绿港家园二区12； 中国银行(光明街支行)：绿港家园五区4号楼1层102号； 北京农商银行24小时自助银行(光明街支行)：光明北街9号； |
| 幼儿园 | 金汉绿港幼儿园：府前东街东兴路； 北京市顺义区东兴幼儿园：府前东街与府前中街交叉口北200米； 幸福幼儿园(幸福西街)：幸福西街6号； 七彩童年婴幼儿园：绿港家园一区9； 青青藤国际幼儿园(顺义分园)：顺沙路金汉绿港家园四区1号楼； |
| | 便民街东口(公交站)：850路;850路快车;856路;915路;915路快;H53路;空港2路;郊86路;顺1路;顺21路;顺21路区间;顺22路;顺27路;顺30路;顺34路;顺34路区间;顺3路;顺5路;顺5路(18:25后);顺6路B; 金汉绿港(公交站)：空港2路； |

| | |
|------|--|
| 公交车站 | 双兴南区(公交站): 顺27路; 胜利小区(公交站): 915路;915路快;顺14路;顺14路区间;顺1路; 双兴小区(公交站): 850路;850路快车;856路;H53路;郊86路;顺14路;顺14路区间;顺21路;顺21路区间;顺22路;顺27路;顺30路;顺34路;顺34路区间;顺3路;顺5路;顺5路(18:25后);顺6路B; |
| 药店 | 同仁堂(国恩药店): 幸福西街幸福西区2号楼1单元101号; 四世同堂(幸福西街店): 幸福西区3-1号(幸福西街社区卫生服务站东); 瑞明堂全新大药房(瑞明堂店): 东兴小区甲23-3; 瑞名堂药店: 光明街道东兴一区甲23号楼瑞名堂药店; 九州同泰医药(绿港爱心店): 绿港家园一区9号楼1层130室; |
| 公园 | 减河公园: 右堤路东100米; |
| 超市 | 艳艳超市: 光明北街附近; 苏宁小店(顺义便民街店): 幸福东区19-5号; 百世邻里(京乐全店): 光明幸福东区; 物美超市(胜利小区店): 光明街胜利小区3号楼1-4层; 鲜蜂便利: 光明街道幸福东区丙19号楼; |
| 健身 | 顺义宾馆游泳健身会所: 府前中街3号顺义宾馆; 慢生活游泳健身(顺义宾馆店): []; 福兴国际游泳健身俱乐部: 府前中街顺义宾馆会议中心一层; 顺义宾馆健身会所: 府前中街甲3号顺义宾馆; 博康游泳健身: 府前东街金汉绿港二区6号楼(近京汉奥特莱斯); |
| 医院 | 东兴社区卫生服务站: 东兴小区28-9号; 绿港家园社区卫生服务站(绿港家园1区南): 东兴路绿港家园一区9号楼一层116室; 顺义区城区社区卫生服务中心: 东兴路与东安路交叉口东南150米; 金汉绿港社区卫生服务站: 金汉一区9号楼一层116; 北京市顺义区医院: 光明南街3号; |
| 商场 | 京汉生活广场: 金汉绿港家园一区9号楼; 国泰青春馆: 新顺北大街16号国泰广场; 顺商集团国泰东风商场: 新顺北大街16号; 鑫海韵通百货(北京顺义西单商场店): 府前西街1号; 鑫海韵通电器家具商城: 新顺南大街4号2幢; |

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05月26日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）