

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020061200116027号)

北京市海淀区人民法院:

贵院在执行 张鹏(申请执行人)与 吕娜(被执行人)(2019)京0108执11302号(借款合同纠纷)一案中,于2020年06月12日委托我平台对 吕娜(所有权人)名下/所有的 北京市海淀区冷泉林语山庄三区10号楼5层3单元601:89.81(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	北京市海淀区冷泉林语山庄三区10号楼5层3单元601:89.81(m ²)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	北京市海淀区冷泉林语山庄三区10号楼5层3单元601
所在小区	海淀区冷泉林语山庄三区
建筑面积	89.81平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	5
总楼层	8
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: 89.81 m²

单位面积价格: 56337.00 元/m²

财产参考总价: 5059626.00 元

结果有效期: 至2021年06月12日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年06月12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
	55.91		58487	1	东西	2/8
	91.35		57472	3	东南	4/8
	91.79		54908	3	东南	4/8
	89.92		50767	2	南北	4/8
	91.83		53958	3	西南	4/8
	46.03		63437	1	西	4/8
	55.08		60639	1	西北	7/8
	47.83		64917	1	南	4/8
	88.01		52664	3	南北	7/8
	91.79		50442	3	西南	4/8

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	红英小学冷泉学部：西北旺镇冷泉村100号； 北京中法实验学校：温泉镇环山村2号院；
地铁站	无
银行	北京农商银行(环山分理处)：温泉镇环山村78号； 北京农商银行ATM(环山分理处)：温泉镇环山村78号； 中国农业银行24小时自助银行(太舟坞支行)：温泉镇环山村； 中国农业银行(北京太舟坞支行)：太舟坞环山村621所院内； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(航材大道)：环山村11号；
幼儿园	一步实验艺术(林语校区)：西北旺镇保利西山林语小区底商； 小精灵幼儿园：冷泉村龙泉驾校西墙外；
公交车站	西山林语公交场站(公交站)：518路； 冷泉村北(公交站)：346路;908路;快速直达专线39路； 屯佃大桥(公交站)：346路;518路;651路;908路；

药店	德盛康大药房(第九分店): 西山林语3区38-14-15; 平价药房: 冷泉路西150米; 众博康健第八药店: 林语山庄路; 平价药房: 冷泉林语山庄二区14号楼; 嘉事堂药店: 航材大道附近;
公园	无
超市	隆客多超市(冷泉村提货点店): 西北旺西北旺镇冷泉村西北街143号; 世纪华联连锁超市(冷泉店): 林语公馆11号楼103号; 韵达超市: 冷泉路; 天隆发超市(冷泉店): 西北旺镇冷泉村西街; 建华超市: 冷泉村189号晚市;
健身	嗨动健身(保利·西山林语店): 冷泉村西山林语3区; JM云·瑜伽: 冷泉保利西山林语山庄二区底商13-111; 励动健身工作室(西山林语店): 冷泉村保利西山林语底商13-105;
医院	西山林语社区卫生服务站: 西北旺镇冷泉村西北街223号西山林语三区34号楼; 北京航空材料研究院职工医院: 航材大道航材院北京燕飞培训中心对面;
商场	无

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12日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）