

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021122000367903号)

北京市海淀区人民法院:

贵院在执行 汉华创业集团有限公司(申请执行人)与 林根祥,王兰兰(被执行人)(2021)京0108执恢1580号(公证债权文书)一案中,于2021年12月20日委托我平台对 林根祥(所有权人)名下/所有的 北京市海淀区冠城园之冠城北园3号楼17层三单元17B:340.2(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	北京市海淀区冠城园之冠城北园3号楼17层三单元17B:340.2(m ²)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	北京市海淀区冠城园之冠城北园3号楼17层三单元17B
所在小区	冠城北园
建筑面积	340.20平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	17
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: 340.20 m²
单位面积价格: 113281.00 元/m²
财产参考总价: 38538196.00 元
结果有效期: 至2022年12月20日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年12月20日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

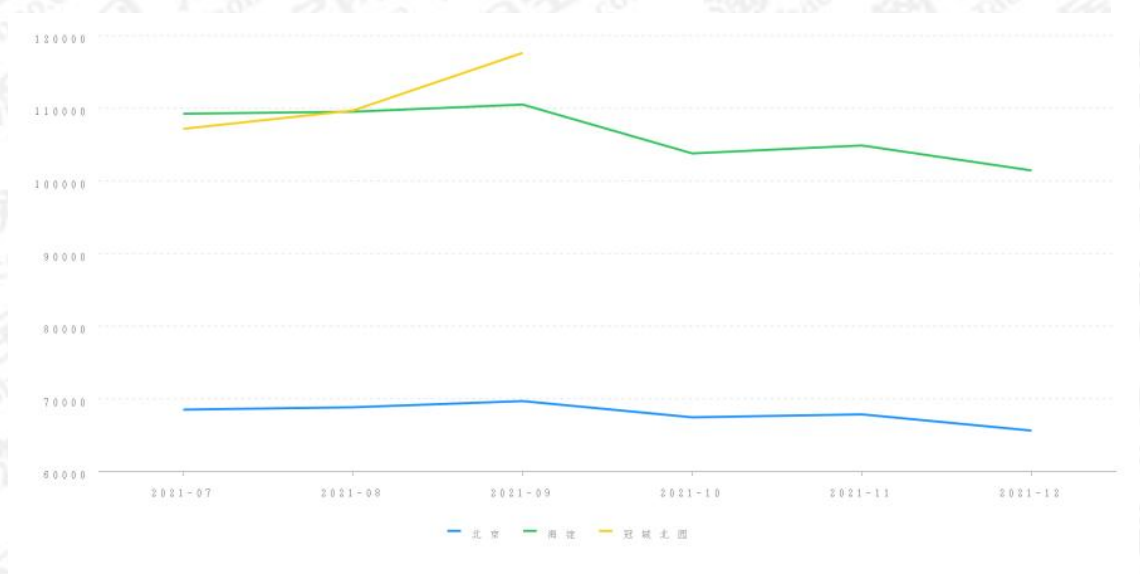
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2021年01月02日	141.61	1429.0万	100911.0	3室2厅1厨2卫	西南	高/19
2020年12月26日	147.94	1310.0万	88549.4	3室2厅1厨2卫	西南	低/19
2020年12月13日	207.08	1610.0万	77747.7	3室2厅1厨2卫	南向	中/21
2020年09月17日	159.42	1282.0万	80416.5	3室1厅1厨2卫	东南	低/17
2020年08月26日	149.29	1190.0万	79710.6	2室1厅1厨2卫	南向	中/21
2020年08月20日	157.65	1290.0万	81826.8	3室1厅1厨2卫	南向	中/17
2020年07月28日	148.8	1195.0万	80309.1	3室1厅1厨2卫	西北	中/19
2020年07月26日	253.24	1970.0万	77791.8	4室2厅1厨3卫	东南	低/17
2020年07月23日	149.4	1155.0万	77309.2	2室1厅1厨2卫	南向	低/21
2020年05月31日	149.4	1160.0万	77643.9	2室1厅1厨2卫	南向	中/21

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	北京市海淀区民族小学：马甸后黑寺甲1号； 中国教育科学研究院附属小学：北三环中路221附近； 北京医科大学附属小学牡丹园校区：园东里4号楼； 北京医学院附属中学：牡丹园东街2号； 北京交通大学附属中学东校区：马甸西路2号；
地铁站	健德门(地铁站)：10号线； 牡丹园(地铁站)：(在建)19号线;10号线； 马甸(地铁站)：(在建)12号线； 北太平庄(地铁站)：(在建)12号线;(在建)19号线；
银行	中国社会保险北京市社会保险合作银行：马甸东路冠城南园东南侧约70米； 中国建设银行24小时自助银行(冠城园支行)：马甸西村月季园8号楼； 中国建设银行(冠城园储蓄所)(装修中)：马甸西村月季园8号楼1层； 中国工商银行ATM(元辰鑫国际酒店北)：裕民路12中国国际科技会展中心C座； 中国银行24小时自助银行(北三环支行)：裕民路18-1号；

幼儿园	<p>熊猫宝宝国际幼稚园：马甸东路甲2号楼； 北京有色金属研究总院幼儿园：北三环中路43号院有研新小区； 北京师范大学实验幼儿园牡丹园分园：北土城西路牡丹园东里18号(近牡丹园东街)； 北京市海淀区民族幼儿园：马甸东路； 金禾幼儿园：亚运村街道京藏高速祁家豁子甲8号；</p>
公交车站	<p>牡丹园东(公交站)：21路;345路快车;510路;618路;620路;653路;658路;92路;夜9路;快速直达专线38路; 马甸桥北(公交站)：143路;315路;55路;601路;625路;695路;夜2路;夜38路; 健德门西(公交站)：21路;510路;601路;618路;620路;653路;658路;92路;夜9路;快速直达专线38路; 牡丹园(公交站)：123路;135路;16路;22路;304路;331路;425路;47路;508路;510路;579路;606路;618路;620路;645路;92路;夜4路; 健德门东(公交站)：21路;510路;55路;620路;653路;92路;夜9路;</p>
药店	<p>达慧堂药房(海淀八分店)：北太平庄马甸西村路4号1号楼1层; 叮当智慧药房(马甸店)：马甸东路19号1层107-3; 白云山大药房(达慧堂第十分店)(牡丹园地铁站)：花园东路36号; 广药白云山·王老吉北方总部：花园东路36号王老吉凉茶博物馆; 杏林春大药房(健翔桥店)：北土城西路华严里5幢(第四清洁车辆场宿舍);</p>
公园	<p>马甸公园：G6京藏高速北环中心对面; 小公园：龙翔路3号楼; 双秀公园：北三环中路20号; 元土城遗址公园：花园路; 玫瑰公园(暂停营业)：德胜门外;</p>
超市	<p>金桂园小区超市：马甸路冠城南园12号楼1D; 乐享生鲜超市(牡丹园店)：北土城西路119号; 中商惠民：月季园甲7号楼; 佳乐便利店：马甸西路5号; 7-ELEVEN(马甸东路店)：马甸东路19号金澳国际写字楼133号;</p>
健身	<p>爱尚健身(冠城北园店)：[]; 快快智能健身主题店(马甸金澳国际大厦店)：马甸东路17号金澳国际大厦134室; Health Pursuit筋膜康复工作室：马甸东路金澳国际公寓518室; 引力波健身&瑜伽工作室(金澳国际店)：马甸东路19号楼金澳国际公寓楼3315; 雷冠健身工作室：马甸东路19号金澳国际公寓2928室;</p>
医院	<p>花园路社区卫生服务中心(马甸西路)：马甸西路月季园小区甲3号; 北京明医方中医医院：健安西路与北太平庄路交叉口东南100米; 德胜街道裕西社区卫生服务站：裕民西路裕中西里28号楼一层; 北京市西城区德胜街道双秀社区卫生服务站：马甸南村甲9号一层; 金尚嘉园社区卫生服务站：花园路甲2号院金尚嘉园3号楼底商;</p>
商场	<p>翠微百货(牡丹园店)：花园路2号(近牡丹园地铁站西北口);</p>

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

2021年12月20日

淘宝（中国）软件有限公司
(电子签章)