

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022020900383332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 范银,高芳,北京平云伟业科技有限公司(被执行人)(2021)京0108执28381号(合同、无因管理、不当得利)一案中,于2022年02月09日委托我平台对 范银(所有权人)名下/所有的 北京市朝阳区观筑庭园801号楼9层1单元901:98.89(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	北京市朝阳区观筑庭园801号楼9层1单元901:98.89(m ²)
房屋类型	商业用房
房产坐落	北京市朝阳区观筑庭园801号楼9层1单元901
所在小区	观筑庭园
建筑面积	98.89平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	
所在楼层	9
总楼层	11
建成年代	
规划用途	高档公寓

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: 98.89 m²

单位面积价格: 41115.00 元/m²

财产参考总价: 4065862.00 元

结果有效期: 至2023年02月09日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年02月09日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

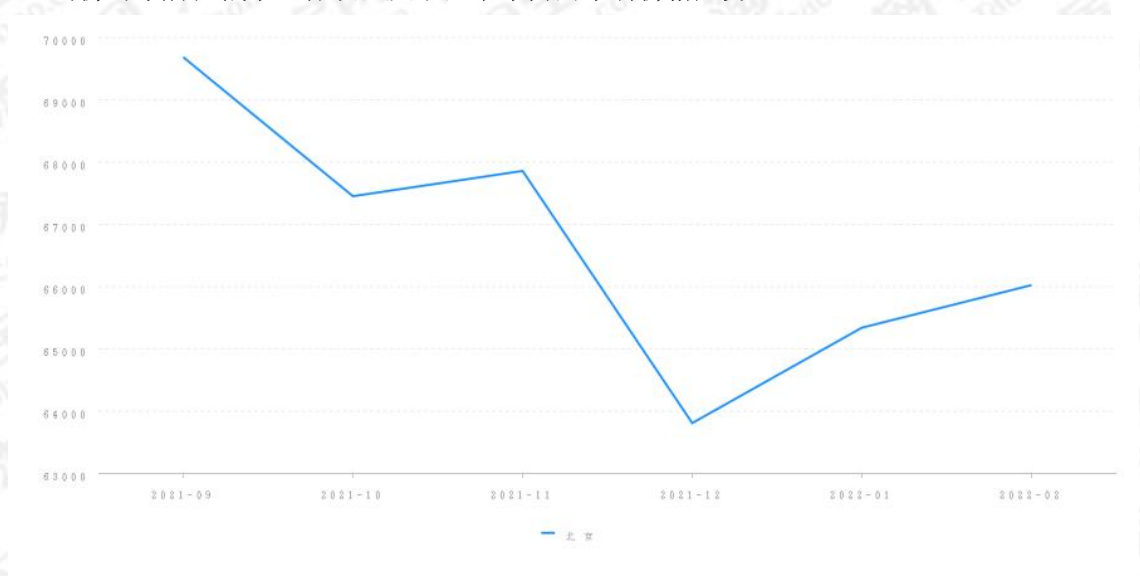
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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12月31日	110.65	505.0万	45639.4	2室1厅1厨2卫	东向	中/10
2020年12月29日	110.82	485.0万	43764.7	2室1厅1厨2卫	南向	低/11
2020年12月24日	110.73	499.0万	45064.6	2室1厅1厨2卫	西南	高/9
2020年11月22日	182.6	815.0万	44633.1	4室2厅1厨4卫	南向	中/4
2020年05月23日	184.21	840.0万	45600.1	4室2厅1厨3卫	南向	中/4
2020年03月11日	141.98	610.0万	42963.8	3室1厅1厨2卫	南向	中/11
2020年01月19日	143.2	560.0万	39106.1	3室1厅1厨2卫	南向	中/10
2019年12月20日	110.65	509.0万	46000.9	2室1厅1厨2卫	东向	中/10
2019年05月22日	110.7	550.0万	49684.0	2室1厅1厨2卫	南向	低/10
2019年02月28日	182.6	815.0万	44634.0	4室1厅1厨3卫	南向	中/5

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	北京市第八十中学(睿实分校): 吕家营村75号;
地铁站	无
银行	中国建设银行24小时自助银行(吕家营支行): 吕营大街211号附近; 中国邮政储蓄银行(吕家营支行): 观筑庭园801号楼1层104、2层204; 中国建设银行(北京吕家营支行): 观筑庭园801号楼1层105; 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(吕家营支行): 观筑庭园801号楼1层104、2层204; 中国工商银行(十八里店南桥支行): 十八里店南桥观筑庭园801号楼103、203号;
幼儿园	海之波通艺术幼儿园: 吕营大街十八里店南桥吕营南里218号; 涿源艺术幼儿园: 十八里店吕家营南里151号木雅香2楼西南方向91米; 北京市朝阳区吕家营村中心幼儿园: 龙爪树路吕家营村77号; 北京市朝阳区吕家营村幼儿园: 十八里店乡; 彩虹双语幼儿园(龙爪树路): 十八里店吕家营1队餐饮街;

公交车站	吕家营南站(公交站): 93路;专189路;夜23路; 十八里店南桥(公交站): 400路内环;602路;820路;93路;990路;专189路;夜23路; 十八里店南桥东(公交站): 400路外环;400路外环(公益西桥);400路快车外环;602路;865路; 吕营嘉园(公交站): 513路;93路;专189路; 吕家营(公交站): 93路;专189路;夜23路;
药店	德威治大药房(十八里店分店): 观筑庭园801号楼底; 德威治大药房(吕家营店): 十八里店吕家营商业街北侧; 药快快大药房: 十八里店镇博大路3号院1号楼1层; 北京亿力阳康医药有限公司: 博大路3号院1号楼1层101; 北京仁民安泰大药房: 十八里店乡吕家营村15队金园超市对面;
公园	吕营海棠休闲公园: 十八里店南桥;
超市	北京融民便利店: 吕营大街金洋国际; 烟酒茶商行(吕营大街店): 观筑庭园801号楼1层105室附近; 吴裕泰(吕营大街店): 观筑庭园801号楼1层; 万城木业·手串加工: 十里店南桥吕营大街古盛发红木家具城文玩工艺品二楼26号; 水果冷饮百货商店: 南四环东路3号;
健身	佳力嘉健身游泳会所: 吕营大街62号; 自主城游泳健身会所: 自主城小区9号楼一层自主城游泳健身会所; 十指连笙商务健身会所: 吕营大街440号; 飞海健身俱乐部: 十八里店吕家营15队306号;
医院	北京市朝阳区十八里店地区吕家营社区卫生服务站: 吕家营村吕营大街(吕家营C区小门旁侧); 北京市社区卫生服务(龙爪树路): 龙爪树路北京市社区;
商场	博大广场: 吕营大街45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

2022年02月09日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）