

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022041800416973号)

北京市顺义区人民法院:

贵院在执行 哈尔滨银行股份有限公司天津武清支行(申请执行人)与 刘刚(被执行人)(2021)京0113执8811号(公证债权文书)一案中,于2022年04月18日委托我平台对 刘刚(所有人)名下/所有的 顺义区南竺园一区11号楼4层二单元402:124.24(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 | 顺义区南竺园一区11号楼4层二单元402:124.24(m ²) |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 顺义区南竺园一区11号楼4层二单元402 |
| 所在小区 | 南竺园 |
| 建筑面积 | 124.24平方米 |
| 户型 | 3室2厅1卫 |
| 朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 4 |
| 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: 124.24 m²
单位面积价格: 32911.00 元/m²
财产参考总价: 4088863.00 元
结果有效期: 至2023年04月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年04月18日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

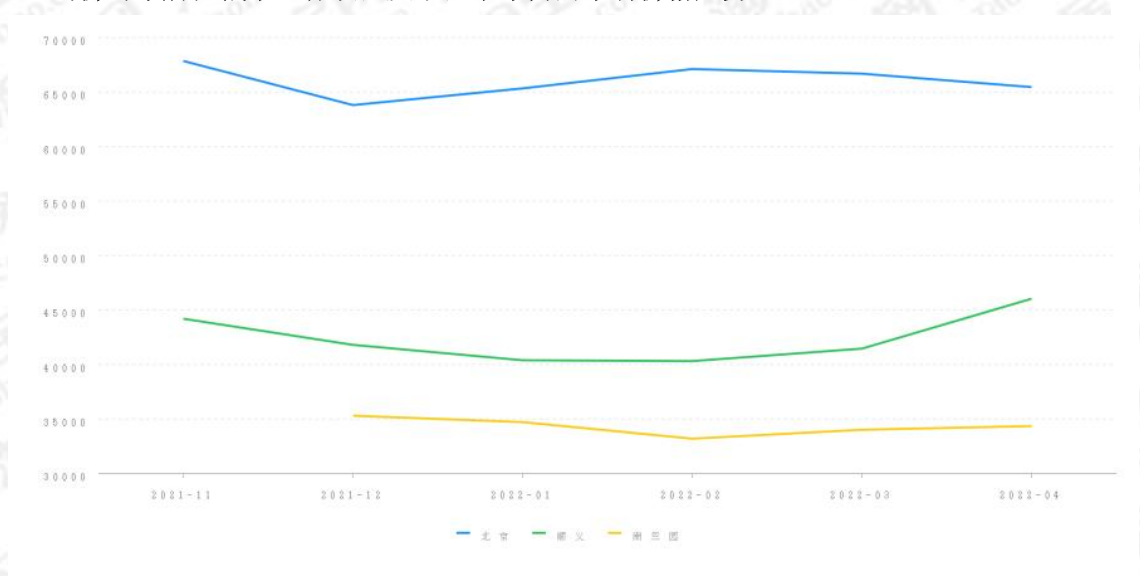
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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23日 | 47.2 | 195.0万 | 41313.6 | 1室1厅1厨1卫 | 南向 | -/6 |
| 2020年12月06日 | 64.1 | 218.0万 | 34009.4 | 2室1厅1厨1卫 | 南向 | 中/6 |
| 2020年12月04日 | 198.31 | 423.0万 | 21330.2 | 4室2厅1厨2卫 | 南向 | -/6 |
| 2020年11月22日 | 88.88 | 264.0万 | 29703.0 | 2室2厅1厨1卫 | 南向 | 中/5 |
| 2020年11月18日 | 63.36 | 215.0万 | 33933.1 | 2室1厅1厨1卫 | 南向 | -/6 |
| 2020年10月24日 | 68.95 | 224.0万 | 32487.3 | 2室1厅1厨1卫 | 西向 | 中/6 |
| 2020年10月17日 | 90.47 | 278.0万 | 30728.4 | 3室1厅1厨1卫 | 南向 | -/6 |
| 2020年10月17日 | 59.25 | 214.0万 | 36118.1 | 1室1厅1厨1卫 | 南向 | 中/6 |
| 2020年10月06日 | 63.49 | 223.0万 | 35123.6 | 2室1厅1厨1卫 | 南向 | 低/6 |
| 2020年10月02日 | 59.14 | 200.0万 | 33818.1 | 2室1厅1厨1卫 | 南向 | 低/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 | 北京市第九十四中学机场分校：燕翔西里19号； 水木青训篮球学院(机场校区)：机场生活区； 对外经济贸易大学附属中学机场分校分部：学校路北京市第九十四中学机场分校； |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 中国民生银行(北京顺义蓝天蓝海苑社区支行)：天竺首都机场生活区蓝海苑5号楼； 中国民生银行24小时自助银行(蓝天蓝海苑社区支行)：蓝海苑5-7-101号； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(暂停营业)：燕翔西路12号； 中国邮政储蓄银行(东区支行)(装修中)：燕翔西里14号楼； 北京农商银行(机场南路支行)：首都机场南路3号； |
| 幼儿园 | 首都机场第三幼儿园：南平街(首都机场南平里)； 朝阳区彩虹伞亲子园：南平街南平里； 双语幼儿园：天竺埃力生商厦B座3门103； |

| | |
|------|--|
| | 首都国际机场第一幼儿园：燕翔西里18号； 首都国际机场第二幼儿园：机场南路西里； |
| 公交车站 | 蓝海苑(公交站)：空港13路； 天竺家园(公交站)：空港13路； 南平里(公交站)：空港10路;空港1路； 楼台路口(公交站)：935路/935路慢车;935路快车;空港13路； 第九十四中学(公交站)：空港1路； |
| 药店 | 祥顺康药店：西平街南竺园小区乙1号楼04号； 恒康大药房连锁有限公司(天竺店)：天竺镇蓝海苑一号楼； 北京首都机场大药房：机场南路与南平街交叉口西北20米； 鹤轩堂大药房(天竺家园店)：小天竺一街4号附近； 益生同泰大药房：天竺镇南竺园市场； |
| 公园 | 南竺园公园：南竺园南门对面； 社区文化公园：首都机场机场南路； |
| 超市 | 牛栏山酒厂(天竺专卖店)：南竺园东区甲1号楼02号； 永吉成商店：首都机场南竺园一区门口； 世纪华联超市(天竺家园店)：首都机场街道北京首都机场天竺新村； 元元超市(西平街店)：首都机场西平街12号； 盒马邻里(北京顺义楼台村店)：天竺地区楼台村幸福西街3号； |
| 健身 | 南楼游泳健身会所：机场生活区小天竺路2号201； 迈高健身会所：胜利街道天竺路小天竺3号国都大饭店对面； 迈高国际游泳健身会馆：小天竺路3号(国都大饭店对面)； 运动健身会所：机场南路与首商步行街交叉口北80米； 国都大饭店-健身中心：西平街与小天竺路交叉口西北160米； |
| 医院 | 北京市朝阳区首都机场街道东平里社区卫生服务站：体育馆路东平里； 北京市社区卫生服务中心：体育馆路与南平街交叉口北120米； |
| 商场 | 乐生活商城：机场南路与首商步行街交叉口北60米； 空港一号购物广场：南平街北侧(京林大厦对面)； |

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04月18日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）