

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022072700481951号)

北京金融法院:

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司北京长安支行(申请执行人)与 邹美莲, 龚华生(被执行人)(2022)京74执218号(借款合同纠纷)一案中, 于2022年07月27日委托我平台对 龚华生(所有权人)名下/所有的 通州区怡乐园一区8号楼10层4101:145.2(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	通州区怡乐园一区8号楼10层4101:145.2(m ²)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	通州区怡乐园一区8号楼10层4101
所在小区	怡乐园
建筑面积	145.20平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	南北
所在楼层	10
总楼层	11
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: 145.20 m²
单位面积价格: 48594.00 元/m²
财产参考总价: 7055849.00 元
结果有效期: 至2023年07月27日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月27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
2013年08月31日	63.0	148.0万	23355.0	3室-厅-厨-卫	南北	中/6
2013年07月06日	63.0	139.0万	21935.0	2室-厅-厨-卫	南北	中/6
2013年02月27日	63.0	130.0万	20514.0	2室-厅-厨-卫	东西	中/6
2013年01月15日	95.0	0.0095万	22180.0	2室-厅-厨-卫	南北	高/6
2012年05月14日	94.0	147.0万	15668.0	2室-厅-厨-卫	南北	中/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	梨园镇李老新村市民文明学校：怡乐园一区82； 第一实验小学杨庄校区：北苑街道杨庄路世纪星城西门； 第一实验小学(杨庄校区)(建设中)：永顺镇杨庄村223号；
地铁站	果园(地铁站)：1号线/八通线；
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行：通朝大街与怡乐中路交叉口西40米； 中国建设银行(北京杨庄路支行)：通朝大街323号； 中国建设银行24小时自助银行(杨庄路支行)：通朝大街323号； 中国工商银行24小时自助银行(通朝支行)：世纪星城兴业园综合楼D段； 中国工商银行(北京通朝支行)：杨庄南里丙66号楼；
幼儿园	快乐时光幼儿园：通朝大街231号院； 新华联南区幼儿园：运河西大街怡乐园一区48号楼； 北京市通州区艺乐康幼儿园：永顺通朝大街世纪星城79号楼； 北京市通州区童真幼儿园：北苑南路与复兴北里街交叉路口往西南约70米； 新华联家园北区幼儿园：新华联家园北区院内；
公交车站	怡乐中路北口(公交站)：(停运)通36路专线;316路;372路;591路;807路;通36路； 新华联家园西门(公交站)：372路;807路； 新华联家园(公交站)：(停运)312-23路联运;(停运)通36路专线;312路;316路;591路;668路;668路区间快车;669路;924路;夜29路;通36路； 李老新村(公交站)：(停运)312-23路联运;312路;668路;668路区间快车;669路;807路;924路;夜29路;大兴机场大巴通州线;快速直达专线1路； 怡乐北街(公交站)：591路;快速直达专线147路；
	宝瑞堂平价大药房(通朝大街店)：永顺通朝大街263-265号世纪星城；

药店	<p>药房网：新华联家园南区北门旁； 仁和药房网(新华联南区店)：通朝大街276号； 百康药房(怡乐北街店)：怡乐北街132号； 高济百康大药房(通朝大街)：通朝大街217号1层全部；</p>
公园	无
超市	<p>必兴超市：怡乐中路12号李老社区商业中心F1； 长乐副食商店：梨园半壁店大街北口10号北机家属院大门旁边； 新隆嘉超市(通州店)：怡乐中路12号李老社区商业中心F1； 无优百货：怡乐中路与通朝大街交叉口南120米； 假日风景华联超市(李老社区商业中心店)：怡乐中路与通朝大街交叉口南120米；</p>
健身	<p>中田健身工作室(李老社区商业中心店)：李老社区商业中心2楼2012号商铺 中田健身工作室； 威越游泳健身：通朝大街107.109.111号-1层； 聚缘炫健身养生会所：怡乐北街134号底商； 博康游泳健身(新华联店)：运河西大街30号院新华联家园南区会所1层； 康泰港湾健身中心：怡乐中街342号；</p>
医院	<p>北京通州通朝路中医医院：永顺通朝大街怡乐园一区120号； 半壁店社区卫生服务站：怡乐中街怡乐园三区3号楼338号, 340号； 西果园中医药社区卫生服务站：杨庄路74号；</p>
商场	<p>李老社区商业中心：通朝大街与怡乐中路交叉口东南角； 永湖商业广场：永顺新华联家园北区南门； 苏荷奥特莱斯：翠屏西路2号(果园地铁站出入口步行430米)；</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

2022年07月27日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）