

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022101100530410号)

北京市怀柔区人民法院:

贵院在执行 北京博奥德食品科技有限公司(申请执行人)与 时庆,洪美云,北京速原中天科技股份公司(被执行人)(2022)京0116执恢192号(买卖合同纠纷)一案中,于2022年10月11日委托我平台对 洪美云(所有权人)名下/所有的 北京市昌平区南口镇道北南厂住宅西区18号楼3层5单元531:93.38(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	北京市昌平区南口镇道北南厂住宅西区18号楼3层5单元531:93.38(m ²)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	北京市昌平区南口镇道北南厂住宅西区18号楼3层5单元531
所在小区	北京市昌平区南口镇道北南厂住宅西区18号楼3层5单元531
建筑面积	93.38平方米
户型	2室1厅2卫
朝向	南北
所在楼层	3
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: 93.38 m²

单位面积价格: 27001.00 元/m²

财产参考总价: 2521353.00 元

结果有效期: 至2023年10月11日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月11日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

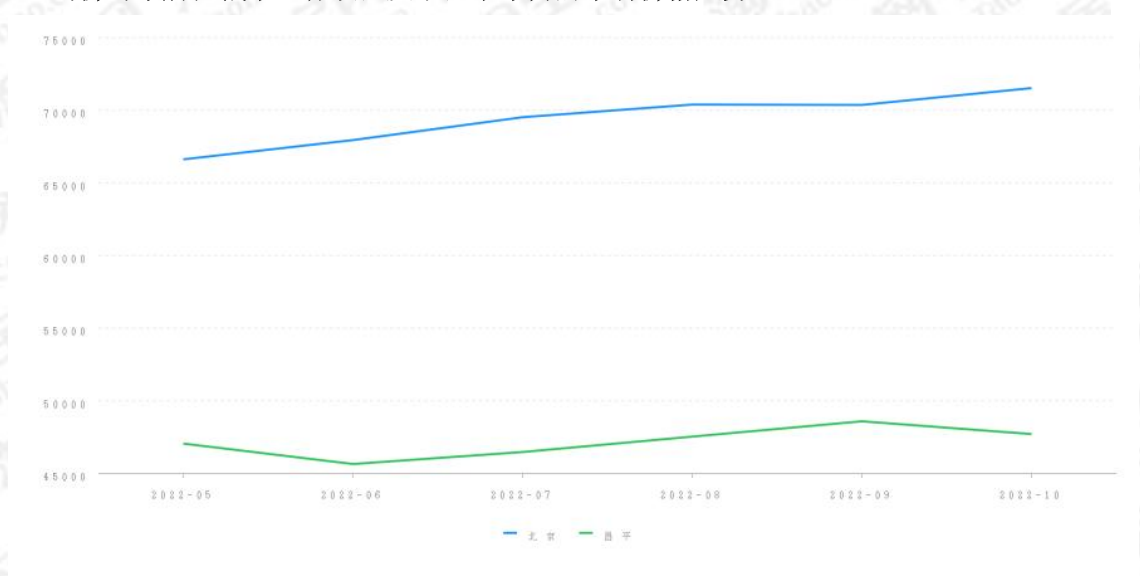
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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06日	56.7	147.0万	25925.9	2室1厅1厨1卫	南向	高/6
2020年11月30日	54.4	141.0万	25919.1	2室1厅1厨1卫	北向	高/6
2020年10月17日	42.8	124.0万	28972.0	1室1厅1厨1卫	南向	低/6
2020年05月07日	76.18	173.0万	22709.4	2室1厅1厨1卫	南向	中/6
2020年05月06日	49.1	135.0万	27494.9	2室1厅1厨1卫	南向	-/6
2019年03月16日	56.7	147.0万	25926.0	2室1厅1厨1卫	南向	-/6
2018年12月26日	54.4	141.0万	25920.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/6
2018年10月21日	57.1	141.0万	24694.0	2室1厅1厨1卫	东向	-/6
2018年08月17日	54.0	155.0万	28704.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/6
2018年07月19日	54.4	163.0万	29964.0	2室1厅1厨1卫	南向	-/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	北京市昌平区南口铁道北中学：南口镇道北南厂西区593号； 南口铁道北小学：南口镇道北东区290号； 昌平区南口镇小学：南口镇兴隆街33号；
地铁站	无
银行	中国工商银行24小时自助银行：南响路南口镇南厂住宅区； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(南场住宅中区北)：文化路附近； 中国邮政储蓄银行(南口镇北邮政所)：南厂住宅中区11号； 中国农业银行(北京南口支行)：南口镇交通街96号；
幼儿园	南口镇中心幼儿园：南口镇道北中区267号； 北京南口昌语乐园：南口镇大厨房对面；
	南口北站(公交站)：376路;887路;快速直达专线148路； 军民路(公交站)：C117路； 南口村西站(公交站)：879路;C117路;昌12路;昌20路;昌20路四桥子；

公交车站	南口(公交站): (停运)市郊铁路S255路; (停运)市郊铁路S256路; (停运)市郊铁路S258路; (停运)市郊铁路S262路; (停运)市郊铁路S263路; (停运)市郊铁路S265路; (停运)市郊铁路S266路; 357路; 357路(王峪沟区间); 357路(西峰山区间); 655路; 870路; 883路; 883路快车; 887路; 949路; 市郊铁路S201路; 市郊铁路S202路; 市郊铁路S203路; 市郊铁路S204路; 市郊铁路S205路; 市郊铁路S206路; 市郊铁路S208路; 市郊铁路S251路; 市郊铁路S252路; 市郊铁路S253路; 市郊铁路S254路; 市郊铁路S287路; 市郊铁路S288路; 快速直达专线66路; 昌11路; 昌11路支线; 昌12路; 昌20路; 昌20路四桥子; 昌33路; 昌69路; 昌70路; 通勤苹果园; 大堡(公交站): 376路; 887路; C117路; 快速直达专线148路; 昌12路; 昌20路; 昌20路四桥子;
药店	北京南口旺草堂大药房: 道北南厂住宅中区11号楼1层北侧底商; 南口铁道北大药房: 军民路与新兴路交叉口东北50米; 南口药店(兴隆街店): 南口镇兴隆街2号; 昌药(南口药店): 兴隆街与交通路交叉口东南40米; 北京昌药医药连锁经营有限公司(南口药店): 南口镇兴隆街2号;
公园	无
超市	北京兴盛达超市: 南口镇道北南厂住宅中区11号楼底商b段; 万通百货: 南口地区南响路与军民路交叉口往西南约150米; 锅圈食汇火锅烧烤食材超市(南口店): 南口镇西区584号内121; 北京兵情振兴百货商店: 南口铁道北中区11号楼; 北京日客来超市: 南响路;
健身	君源健身: 南口镇道北和谐市场2层;
医院	昌平区南口中西医结合医院: 新兴路南50米; 昌平区南口医院(北院区): 南口镇新兴路8号; 北京市社区卫生服务: 交通街与兴隆街交叉口西100米; 南口镇卫生服务中心: 交通街与兴隆街交叉口西20米; 南口社区卫生服务中心门诊部: 交通街与兴隆街交叉口西南100米;
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

2022年10月11日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）