

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022102400538857号)

洛阳市中级人民法院:

贵院在执行 王建军(申请执行人)与 河南明鑫置业有限公司(被执行人)(2022)豫03执恢102号(建设工程合同纠纷)一案中,于2022年10月24日委托我平台对 河南明鑫置业有限公司(所有权人)名下/所有的 河南省洛阳市洛龙区明鑫亿万国际花园7幢1-3102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 | 河南省洛阳市洛龙区明鑫亿万国际花园7幢1-3102 |
| 房屋类型 | 住宅用房                      |
| 房产坐落 | 河南省洛阳市洛龙区明鑫亿万国际花园7幢1-3102 |
| 所在小区 | 明鑫亿万国际花园                  |
| 建筑面积 | 93.01平方米                  |
| 户型   | 2室1厅1卫                    |
| 朝向   | 南向                        |
| 所在楼层 | 31                        |
| 总楼层  | 33                        |
| 建成年代 |                           |
| 规划用途 | 10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: 93.01 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 10311.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 959026.00 元

结果有效期: 至2023年10月24日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月24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09月02日 | 131.0     | 68.0万   | 5191.0  | 3室2厅1厨2卫 | 南向 | 低/20 |

## 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   | 洛龙区第八小学(潘村校区): 关林街道潘村;<br>洛阳理思实验学校小学部: 龙门大道;<br>洛龙区开元中学(建设中): 钱江路新伊大街西南角;   |
| 地铁站  | 无   |
| 银行   | 洛阳农商银行(总行): 开元大道52号;<br>中国农业银行24小时自助银行: 开元大道与忠义街交叉口东北80米;<br>洛阳农商银行24小时自助银行: 长夏门街863号创智广场;<br>中国建设银行24小时自助银行(开元大道支行): 美景城西门南110米;<br>中国建设银行(开元大道支行): 开元大道与忠义街交叉口东北角;  |
| 幼儿园  | 实验艺术幼儿园: 太康东路街道开元大道与塘坊街接交叉口开发区;<br>美景国际幼儿园: 太康东路街道开元大道与忠义街交叉口美嘉公馆向东;<br>绿都悦府幼儿园: 开元大道与长夏门街交叉口路南;<br>梅森学前班: 关林镇关圣街7号加油站斜对面;<br>洛阳国际幼儿园: 唐坊街洛阳国际学校;   |
| 公交车站 | 潘村(公交站): 105路;112路;38路;42路;70路;74路;808路;93路;97路;伊滨环线;唐河-洛阳;大数据产业园专线;大数据产业园公交专线;洛阳-平顶山;社旗-洛阳;<br>关林家具广场(公交站): 洛阳-平顶山;<br>长夏门街开元大道口北(公交站): 92路;大数据产业园专线;大数据产业园公交专线;<br>忠义街开元大道口北(公交站): 80路;80路(区间车);唐河-洛阳;社旗-洛阳;<br>开元大道长夏门街口(公交站): 105路;112路;38路;42路;70路;74路;803路;806路;808路;92路;93路;97路;D97路;伊滨环线; |
| 药店   | 大参林万寿堂大药房(美景城店): 太康东路街道美景城旁;<br>万寿堂大药房: 忠义街与开元大道辅路交叉口北160米;<br>民生大药房(忠义街店): 忠义街与政和路交叉口南100米;<br>万寿堂(开发区店): 忠义街与仁勇街交叉口西南20米;<br>医轩堂医药: 长夏门街与钱江路交叉口东北80米;   |
| 公园   | 无   |

|    |   |
|----|---|
| 超市 | 洛阳经济技术开发区明顺超市：洛阳经济技术开发区明鑫花园商铺3-114；<br>明顺批发部：开元大道与唐坊街交叉口明鑫花园门口；<br>汇韵超市(明鑫苑分店)：开元大道与塘坊街交叉口北100米明鑫花园西南门；<br>山海商店：太康东路开元大道明鑫花园4号楼；<br>菜鸟驿站山海商店：太康东路开元大道明鑫花园4号楼； |
| 健身 | 宜康健身(鼎盛店)：忠义街鼎盛国际；<br>宜康游泳运动中心(鼎盛店)：开元路街道开元大道与忠义街鼎盛国际；  |
| 医院 | 河南科技大学第五附属医院：太康东路505号；<br>洛阳市第五人民医院：太康东路505号；<br>洛阳市第五人民医院(太康东路)：太康东路街道太康东路与忠义街交叉口；<br>洛龙区乾坤御苑社区卫生服务站：长夏路洛阳顺兴工业园11号综合楼附近；                                     |
| 商场 | 豫西海洲渔具总部：仁勇街与忠义街交叉口西200米；<br>万达广场(建设中)：开元大道与新伊大街交叉口东南角；   |

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，除法律规定明确以外，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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年10月24日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）