

# 阿里拍卖网络询价报告

标的物名称： 乳山市银滩湖畔人家小区16-5-509室

询价方： 乳山市人民法院

网络询价服务提供方： 阿里拍卖

询价日期： 2019年03月21日

# 目录

---

致询价方说明 ..... 2

网络询价报告 ..... 3

一、标的物名称

二、询价方

三、询价目的

四、询价结果

五、询价对象

六、价值调查

七、询价价值时点

八、系统原理与算法说明

九、声明

## 致询价方说明

尊敬的乳山市人民法院您好：

您所询价的标的物【乳山市银滩湖畔人家小区16-5-509室】【房产】，阿里拍卖系统根据您提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2019年03月21日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：56.14平米

单位面积价值：3599元/平米

参考财产价值：20 万元（贰拾万元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。
- 2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。
- 3、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

# 网络询价报告

## 一、标的物名称

乳山市银滩湖畔人家小区16-5-509室

## 二、询价方

乳山市人民法院

## 三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

## 四、询价结果

建筑面积：56.14平米

单位面积价值：3599元/平米

标的物价值总额：20万元（贰拾万元整）

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	乳山市银滩湖畔人家小区16-5-509室
地址	山东 威海 乳山市
小区名称	湖畔人家
建筑面积	56.14平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	-/-
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

注：以上数据来自于客户输入

### 2、周边配套详情

学校	白沙滩镇中心幼儿园：湖畔人家小区西区内； 乳山市白沙滩镇初级中学：牟白线北150米；
超市	万家利超市：白沙滩镇湖畔人家； 昌盛商店：西湖路西50米； 正清超市：白沙滩镇常瀛小区；
公交车站	盛世滩路口(公交站)：乳山207路； 湖畔人家(公交站)：乳山207路；乳山208路环线；乳山211路；湖畔人家-火车站； 白沙滩党委(公交站)：乳山203路；

	鲁酱酒厂(公交站): 乳山208路环线;乳山211路; 鲁酱酒业(公交站): 乳山203路;
地铁站	无
医院	无
银行	无
商场	无

注: 以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

### 3、小区地图



注: 数据源自高德地图

## 六、价值调查

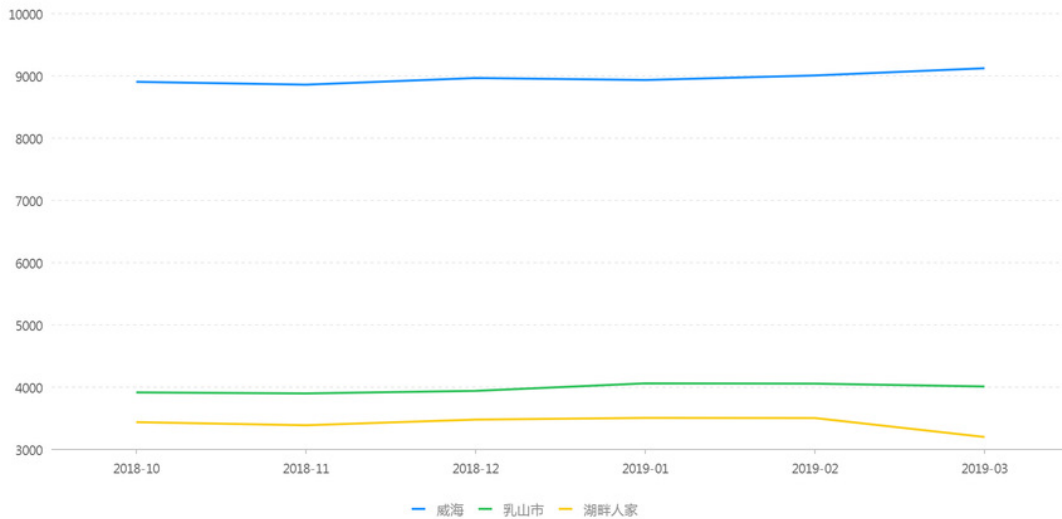
### 1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	标的来源
2019-03-14	张伟所有的位于山东省乳山市银滩香格里拉二区, 幢号: 18, 房号: 3-205	84.79	23.7万	2795.14	阿里拍卖
2019-03-14	乳山市悦商家园小区9号楼606室	67.55	23.12万	3422.65	阿里拍卖
2019-03-14	银滩爱琴海景西区11号楼2单元704室房产	58.72	12.88万	2193.46	阿里拍卖
2019-03-08	乳山银滩之心度假俱乐部47-2-603室	84.33	13.2216万	1567.84	阿里拍卖
2019-03-05	山东省乳山市湖畔人家小区55号楼1单元101室	117.56	38.5338万	3277.80	阿里拍卖

### 2. 询价对象所在小区市场成交案例

暂无

### 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



## 七、询价价值时点

2019年03月21日

## 八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与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、房地产市场交易基础数据等行业数据，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，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。

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，最终对标的物得出估价结果。

## 九、声明

- 1、本报告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）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。
- 2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。
- 3、本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不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、本报告自询价时点之日起六个月内有效。
- 5、本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供。

阿里拍卖  
2019年03月21日