

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021042000239714号)

济南市历下区人民法院:

贵院在执行 济南枫林房地产咨询有限公司(申请执行人)与 陆广起,鲁秀红(被执行人)(2021)鲁0102执恢224号(借款合同纠纷)一案中,于2021年04月20日委托我平台对 陆广起(所有权人)名下/所有的 济南市市中区王官庄小区二区10号楼2-401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	济南市市中区王官庄小区二区10号楼2-401
房屋类型	住宅用房
房产坐落	山东省济南市市中区王官庄小区二区10号楼2-401
所在小区	王官庄小区二区10号楼2-401
建筑面积	122.72平方米
户型	3室0厅0卫
朝向	南北
所在楼层	4
总楼层	7
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: 122.72 m²
单位面积价格: 13406.00 元/m²
财产参考总价: 1645184.00 元
结果有效期: 至2022年04月20日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年04月20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
	66.32		13269	2	南北	3/6
	68.0		12353	2	南	3/5
	67.31		13297	2	南北	3/6
	66.13		12703	2	南北	1/6
	65.0		11231	2	南北	1/6
	101.9		12366	3	南北	1/6
	67.0		11135	2	南北	5/6
	42.44		12017	1	南	3/6
	67.75		12517	2	南北	5/6
	68.02		12056	2	南北	5/6

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	济南市育贤第四小学：王官庄中街318号； 济南市卧龙路小学：卧龙路277号； 山东省济南育贤中学：王官庄小区四区2号； 济南市育贤小学：王官庄小区9区1号； 新斯文教育济南槐荫校区：吉尔大厦东副栋3A；
地铁站	无
银行	中国工商银行24小时自助银行：南辛庄西路196号； 中国工商银行(济南济微路支行)：南辛庄西路113-1号； 中国工商银行24小时自助银行(济微路支行)：南辛庄西路113-1号； 齐鲁银行(济南王官庄支行)：南辛庄西路117号； 齐鲁银行24小时自助银行(王官庄支行)：南辛庄西路117号；
幼儿园	济南市梵贝幼儿园：王官庄北街17-1号(九阳东30米)； 董贝尔安泰诚品幼稚园：王官庄街道西十里河街68号安泰诚品小区入口处； 济南试金集团幼儿园：南辛庄西路166号；

	尖尖角西园：王官庄路18号(普利·青城雅居南)； 尖尖角幼儿园：[]；
公交车站	王官庄(公交站)：(停运)长清795路;533路(社区公交);BRT-7路;K102路;K104路;K125路;K13路;K157路;K21路;K22路;K23路;K29路;K6路;K86路;K919路;夜157路;高峰通勤快巴T201线; 卧龙路南辛庄西路(公交站)：K128路;K157路;K228路;K6路;K92路;K92路区间车;夜157路; 卧龙路小学(公交站)：K128路;K157路;K228路;K6路;K92路;K92路区间车;夜157路; 试验机厂(公交站)：533路(社区公交);BRT-7路;K102路;K104路;K125路;K13路;K153路;K153路(支线);K157路;K21路;K22路;K23路;K29路;K6路;K86路;K919路;夜157路; 刘长山路南辛庄西路(公交站)：533路(社区公交);K128路;K228路;
药店	立健药店连锁：王官庄北街17-7号附近; 漱玉平民大药房(王官庄二店)：南辛庄西路206-4号; 惠好大药房(南辛庄西路店)：南辛庄西路208-3号; 平嘉大药房(王官庄店)：南辛庄西路208-4号; 建联中药店(济微路店)：南辛庄西路208-5号;
公园	瑞和口袋公园：白马山南路1号; 南辛康养公园：建宁路;
超市	孟鑫超市八团路：王官庄北街17号1号楼; 孟鑫超市：王官庄北街17-4号; 宝华商店：王官庄街道王官庄中街318号; 中奇雪日用品商店：王官庄412号南辛庄西路路东(王官庄小区站牌); 宏亮超市：王官庄北街2号;
健身	零距离健身(旗舰市中区店)：卧龙路体育局5楼(大众广场华润万家东); 中易零距离健身：卧龙路38-4体育局5层(大众广场华润万家东临); 立德健身商学院：卧龙路38号体育局3楼; 吉尔健身：吉尔大厦;
医院	济南二机床医院：南辛庄西路27号; 青龙山社区卫生服务中心：南辛庄西路272号; 阳光新城社区卫生服务站：西十里河东街(济南阳光100国际新城-五期); 济南泰山医院：南辛庄西路179-5号;
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

2021年04月20日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）