

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：5b562b911d03474b8c03d6faa4dbf556

济南市槐荫区人民法院：

贵院在执行齐鲁银行股份有限公司济南槐荫支行（申请执行人）与杨风霞等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年07月18日委托我平台对张思目（所有权人）名下/所有的山东省济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

建筑面积：98.79平方米

单位面积价格：10,324元/M²

参考财产价格：1,019,908元

一、财产基本情况

财产名称	山东省济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903(房产)	面积	98.79M ²
坐落	山东省济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903	户型	2室2厅1卫
所在小区	腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903	建筑朝向	南北
所在楼层	9层	规划用途	10住宅
全部楼层	12层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月18日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参考样本

1. 估价案例情况

本案例共采用了21个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	13,944.00元/M ²	最低单价	10,856.10元/M ²	平均单价	12,162.50元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	实力·荣祥花园	开发商	济南实力房地产开发有限公司 济南实力房地产开发有限责任公司
小区均价	12,791元/M ²	占地面积	133,000M ² [约199亩]
环比上月	-3.62%	建筑面积	250,000M ²
建成年份	2005年	绿化率	35.0%
包含用途	住宅(2300套)	容积率	2.7
建筑类型	多层 小高层	周围交通	K56路, K58路, 济长巴士1路, 19路, 126路, 78路, 20路, 61路, 81路, 7路, K109路, K157路
物业公司	新实力物业 济南新实力物业管理有限公司		

(二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM)，以及所掌握的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP_c + ADJ_c$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_c 代表可比实例的出售价格， ADJ_c 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法主要采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归法进行估价，而采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

最终，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

四、询价结果及结果有效期

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2022年07月18日的参考价值为1,019,908元。有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、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。

六、网络询价平台的联系方式

网址	地址	联系方式
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年07月18日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022071800314 号

济南市槐荫区人民法院:

贵院在执行(2022)鲁0104执恢217号,申请执行人齐鲁银行股份有限公司济南槐荫支行与被执行人杨风霞,姜凯,姜山,董理,牟兰英,张思目,李玲,济南有理有德商贸有限公司,济南德弘电器有限公司金融借款合同纠纷一案中,于2022年07月18日委托我平台对 张思目名下/所有的 山东省济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 98.79 平方米

标的物单价: 14,137 元/平方米

标的物总价: 1,396,591 元

一、财产基本情况

标的物名称	山东省济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903
城市名称	济南市
行政区名称	槐荫区
小区名称	腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903
房屋坐落	山东省济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903
房屋面积	98.79 平方米
所在楼层	9
总楼层	12
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	2室2厅1卫
产权证号	槐125779
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

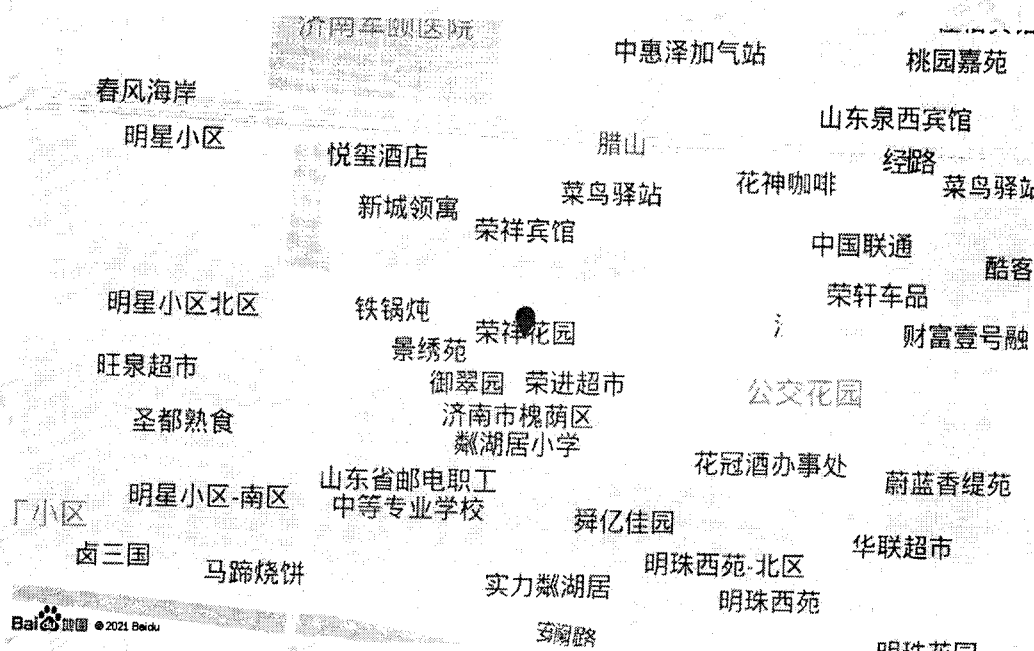
本次网络询价时间为：2022年07月18日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
实力荣祥花园水景华府	普通住宅	2010年	13,293
荣祥花园	普通住宅	2000年	12,854
实力花苑	普通住宅	2003年	12,869
荣祥花园水景华府	普通住宅	2011年	12,741
景绣苑	普通住宅	2008年	8,487

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	腊山,地址:地铁4号线;腊山,地址:地铁2号线;腊山河西,地址:地铁4号线;段店,地址:地铁4号线;大杨,地址:地铁4号线;
教育	小红星音乐教室,地址:荣祥花园伴云居九号楼门头房;敏达教育,地址:山东省济南市槐荫区经十路28366号荣祥商务楼6楼605。
医疗	槐荫济民堂中医诊所,地址:济南市槐荫区腊山北路荣祥花园。
购物	北极星琴行(腊山北路校区),地址:济南市槐荫区腊山街道腊山北路6号荣祥花园水景华府。
生活	不二家宠物生活馆,地址:济南市槐荫区安澜北路明星小区-南区南侧约40米;赛维洗衣生活馆(融悦店),地址:济南市槐荫区潍坊路财富壹号融悦。
娱乐	实力·粼湖居休闲娱乐广场,地址:山东济南市市中区腊山北路6号。

注:参照样本根据房屋坐落、建筑类型、建筑年代等房屋基本信息参数匹配相近标的信息进行参照。以上参照样本为全量计算数据中的部分数据,相关信息来自公开及企业内部统计数据,仅供参考。位置及周边基础设施信息为查询数据,仅供参考。

(二)、计算方法

本标的在进行询价计算时,参考了该位置周边的房产价格情况进行价格计算,同时考虑这些房产过往时间的价格走势进行综合分析计算。

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合比较法、收益法进行估价。参照《房地产估价规范》,通行的房产估价方法有市场法、收益法、基准地价修正法等;有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法;收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。

比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公

式： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，式中： P -待估标的物估算价格， P_i -待估标的物比准价格， P' -可比交易实例价格， A -交易情况修正系数， B -市场状况修正系数， C -区域因素修正系数， D -个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的物价格， a -标的物年纯收益， r -标的物报酬率， g -收益年递增率， n -标的物有效使用年限。

决策树模型 (Decision Tree) 是在已知各种情况发生概率的基础上，通过构成决策树来求取净现值的期望值大于等于零的概率，评价项目风险，判断其可行性的决策分析方法，是直观运用概率分析的一种图解法。

SVM 模型，支持向量机 (Support Vector Machine，常简称为 SVM，又名支持向量网络是在分类与回归分析中分析数据的监督式学习模型与相关的学习算法。给定一组训练实例，每个训练实例被标记为属于两个类别中的一个或另一个，SVM 训练算法创建一个将新的实例分配给两个类别之一的模型，使其成为非概率二元线性分类器。此外，通过修改目标函数，SVM 也可以用来做回归预测。

多元回归模型，在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个包含多个决策树的分类器，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。这个方法则是结合 Breimans 的 "Bootstrap aggregating" 想法和 Ho 的 "random subspace method" 以建造决策树的集合。

梯度上升回归树 GBDT(Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART(Multiple Additive Regression Tree), 是一种迭代的决策树算法, 该算法由多棵决策树组成, 所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树 (不是分类树), GBDT用来做回归预测, 调整后也可以用于分类。

(三)、价格趋势

月份	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06
单价(元/平方米)	13,684	13,393	13,513	13,922	13,763	13,907

注: 通过已有数据进行趋势整合计算, 结果仅供参考。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为: 1,396,591 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年07月17日

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。

本次网络询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年 (自 2022年07月18日起至2023年07月17日止), 若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化, 需重新进行询价。

本询价结果为依据标的物关键信息, 结合京东大数据评估系统计算得出询价结果, 仅供参考, 京东大数据询价平台不对询价结果承担法律责任。

六、网络询价平台的联系方式

网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院京东大厦



2022年07月18日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022071800476265号)

济南市槐荫区人民法院:

贵院在执行 齐鲁银行股份有限公司济南槐荫支行(申请执行人)与 杨风霞,姜凯,姜山,董理,牟兰英,张思目,李玲,济南有理有德商贸有限公司,济南德弘电器有限公司(被执行人)(2022)鲁0104执恢217号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年07月18日委托我平台对 张思目(所有权人)名下/所有的 山东省济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903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	山东省济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903
房屋类型	住宅用房
房产坐落	山东省济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903
所在小区	腊山北路6号实力荣祥花园3号楼1-903
建筑面积	98.79平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	9
总楼层	12
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: 98.79 m²

单位面积价格: 11527.00 元/m²

财产参考总价: 1138752.00 元

结果有效期: 至2023年07月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月18日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

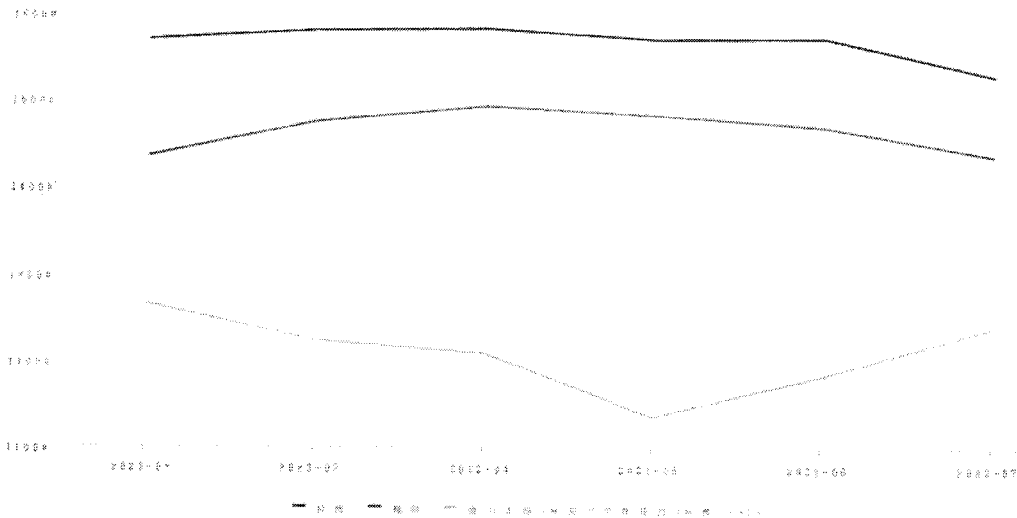
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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)	居室	朝向	楼层
	94.02		10637	2	南	1/6
	80.29		10836	2	东南	9/17
	96.7		10962	2	南	9/17
	96.7		10962	2	南	9/17
	106.54		10654	2	南北	7/14
	106.54		10654	2	南北	7/14
	106.11		11074	2	南北	15/18
	106.11		11074	2	南北	15/18

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

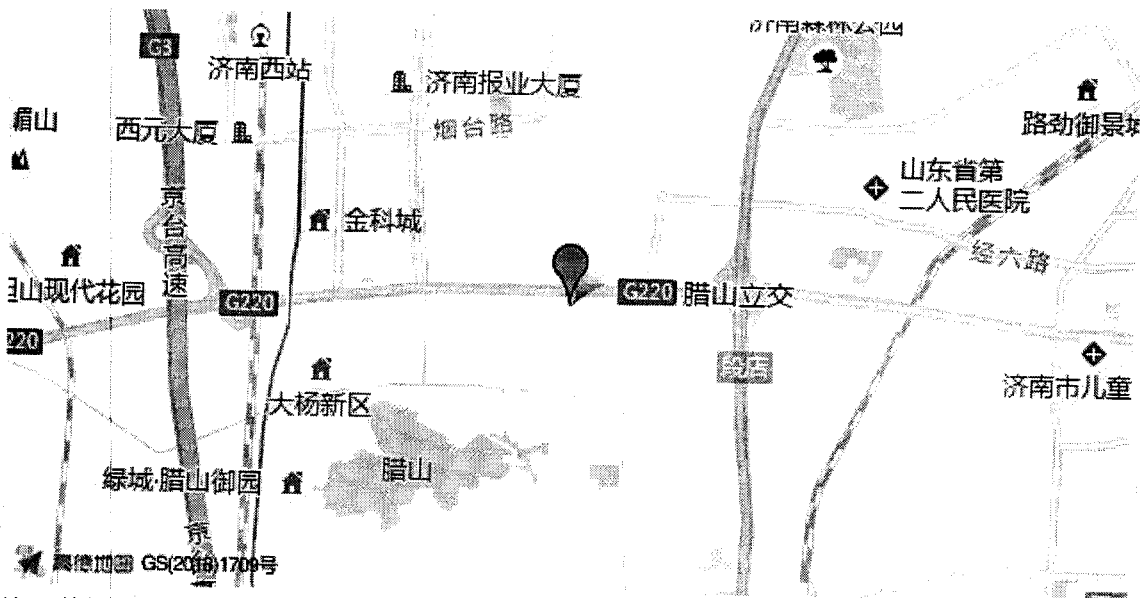
1. 周边配套详情

学校	粼湖居小学：腊山北路附近； 济南市明星小学：经十西路180号； 济南市槐荫区刘庄小学：经十路27663号；
地铁站	腊山(地铁站)：2号线；
银行	齐鲁银行24小时自助银行(济南槐阴支行)：经一零路28366号荣祥商务楼1层； 齐鲁银行(槐荫支行)：经十路28366号荣祥商务楼1层； 齐鲁银行24小时自助银行(槐荫支行)：腊山地铁站A口步行270米； 中国工商银行(经十西路支行)：经十路28380号(腊山地铁站A口步行290米)； 中国工商银行24小时自助银行(经十西路支行)(装修中)：经十路28380号(腊山地铁站A口步行300米)；
幼儿园	荣祥花园-鹏程幼儿园：腊山北路2号(腊山地铁站B口步行400米)； 卡恩贝贝艺术幼儿园粼湖居园：文新民俗收藏文化街与安澜北路交叉口北100米； 老屯南天琪幼儿园：张庄路老屯南(腊山地铁站B口步行360米)；

	甜甜幼儿园(腊山北路): 腊山北路16号; 小名士幼儿园: 经六路延长线名士花园三区25号;
公交车站	腊山北路经十路(公交站): K81路;假日定制1线;高峰通勤快巴T29路; 地铁腊山站(公交站): K58路;K78路; 腊山北路(公交站): 798路;济长巴士1路/长清1路; 经十路腊山北路(公交站): 799路;B98路;K109路;K126路;K157路;K19路;K20路;K56路;K61路;K7路;K96路;夜157路; 张庄路经十路(公交站): B98路;K133路;K7路;K96路;
药店	漱玉平民大药房(腊山路店): 腊山北路6号世纪华联南侧第1间; 医保城(荣祥店): 腊山北路与经十路辅路交叉口西南160米; 济南市基本医疗保险定点零售药店: 腊山北路与经十路辅路交叉口西南180米; 建联中药店(腊山店): 腊山街道腊山北路6号(腊山地铁站A口步行390米); 漱玉平民大药房(世购店): 经十西路28105号(腊山地铁站B口步行250米);
公园	实力·颍湖公园: 安澜北路实力颍湖居;
超市	世纪华联超市(荣祥店): 腊山北路6号(腊山地铁站B口步行370米); 济南槐荫伊天通讯器材经营部: 腊山北路6号荣祥小区北门世纪华联超市内oppo专卖店; 华联家悦(荣祥店): 张庄路街道经十路世购广场(腊山地铁站A口步行430米); 济南市槐荫区韵泰超市: 经十路28293号消防执勤公寓3号楼2单元101室; 橙子便利(新城领寓3号楼店): 新城领寓3号楼1-111;
健身	泰风欧式泰拳健身中心: 经十西路165号世界购物广场F2; 槐荫区经十路爱乐健身: 经十路27977号; 极塑健身工作室: 乐梦中心4号楼东单元1336室;
医院	济南106医院(儿科): 经十西路28722号; 济南106医院: 经十西路28722号; 山东力明科技职业学院附属医院: 经十路28722南50米(腊山地铁站A口步行480米); 济南军颐医院: 经十路28611号东区楼; 济南公交医院: 经十西路27812号;
商场	世界购物广场: 经十西路165号(腊山地铁站B口步行240米);

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



济南市槐荫区人民法院

执行裁定书

(2022)鲁0104执恢217号

申请执行人：齐鲁银行股份有限公司济南槐荫支行，住所地济南市槐荫区经十路28366号荣祥商务楼一、二层。

被执行人：姜凯，男，1964年4月20日出生，汉族，住济南市天桥区仁厚巷24号。

被执行人：姜山，男，1989年8月11日出生，汉族，住济南市市中区平安里8号。

被执行人：董理，男，1977年8月20日出生，汉族，住济南市市中区卧龙花园二区2号楼4单元102号。

被执行人：牟兰英，女，1964年8月30日出生，汉族，住济南市市中区平安里8号。

被执行人：张思目，男，1970年4月23日出生，汉族，住济南市槐荫区腊山北路6号楼实力荣祥花园3号楼1-903室。

被执行人：李玲，女，1978年1月1日出生，汉族，住济南市市中区卧龙花园二区2号楼4单元102号。

被执行人：杨风霞，女，1973年10月4日出生，汉族，住济南市槐荫区腊山北路6号楼实力荣祥花园3号楼1-903室。

被执行人：济南有理有德商贸有限公司，住所地济南市市中区郎茂山路51号。

被执行人：济南德弘电器有限公司，住所地济南市槐荫区济充路555号1-18号。

本院在执行申请执行人齐鲁银行股份有限公司济南槐荫支行与被执行人姜凯、姜山、董理、牟兰英、张思目、李玲、杨风

霞、济南有理有德商贸有限公司、济南德弘电器有限公司金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，但被执行人未履行。本院查封了被执行人张思目所有的位于济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3#楼1-903室房产(房产证号：槐125779号)。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人张思目所有的位于济南市槐荫区腊山北路6号实力荣祥花园3#楼1-903室房产(房产证号：槐125779号)。

本裁定送达后立即发生法律效力。

审 判 长 刘 善 超
审 判 员 宗 赤 军
审 判 员 王 锋

二〇二二年七月十五日

书 记 员 王 雪 梅

