

# 阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 济南市市中区王官庄小区七区16号楼1单元404房屋

询价方： 济南铸造锻压机械研究所有限公司管理人

询价日期： 2022年08月10日

# 目录

---

致询价方说明 ..... 2

网络询价报告建议书 ..... 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

尊敬的济南铸造锻压机械研究所有限公司管理人您好：

您所询价的标的物【济南市市中区王官庄小区七区16号楼1单元404房屋】【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2022年08月10日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：59.72平米

单位面积价值：13428元/平米

参考财产价值：801920.00 元（捌拾万壹仟玖佰贰拾元整）

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。

# 网络询价报告建议书

## 一、标的物名称

济南市市中区王官庄小区七区16号楼1单元404房屋

## 二、询价方

济南铸造锻压机械研究所有限公司管理人

## 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：59.72平米

单位面积价值：13428元/平米

标的物价值总额：801920.00 元（捌拾万壹仟玖佰贰拾元整）

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	济南市市中区王官庄小区七区16号楼1单元404房屋
地址	山东 济南 市中区
小区名称	王官庄七区
建筑面积	59.72平米
户型	一室-厅-卫
朝向	西
楼层	4/6
建成年代	1990
房屋性质	住宅
装修程度	毛坯

注：以上数据来自于询价方输入

### 2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	青龙山长途客运站(公交站)：(停运)K104路;(停运)K23路;796路;796路区间;BRT-7路;K101路;K102路;K21路;K22路;K29路;K302路;K92路;K92路区间车;大经十路快速公交(K301路);长清795路; 青龙山客运站(公交站)：797-1路; 白马山南路东口(公交站)：K125路;K13路; 王官庄小区(公交站)：(停运)K104路;(停运)K23路;796路;796路区间;797-1路;BRT-7路;K101路;K102路;K125路;K13路;K21路;K22路;K29路;K302路;K919路;K92路;K92路区间车;济长巴士3路/长清3路;长清2路/济长巴士2路;高峰通勤快巴T201线;高峰通勤快巴T205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;
	山东省济南育贤中学：王官庄小区四区2号;

学校	济南市育贤小学：王官庄小区9区1号； 济南市卧龙路小学：卧龙路泉景映翠园西路北； 济南市育贤第四小学：王官庄574号；
医院	青龙山社区卫生服务中心：南辛庄西路268号； 第四人民医院青龙山分院：南辛庄西路272号； 济南泰山医院：王官庄街道南辛庄西路179-5； 济南社区卫生服务：白马山南路宏瑞国际星城-南区； 济南市市中区七贤街道宏瑞星城社区卫生服务站：白马山南路2号31号楼东首卫生服务站；
银行	中国农业银行(七贤支行)：南辛庄西路226号； 中国农业银行24小时自助银行(七贤支行)：南辛庄西路226号； 中国邮政储蓄银行(王官庄支行)：南辛庄西路157号； 中国建设银行(济微路支行)：南辛庄西路131号； 中国建设银行24小时自助银行(济微路支行)：南辛庄西路131号；
超市	平阴粮油副食店：济微路副食品市场五排六号； 国联珍渔坊生活超市：南辛庄西路270号王官庄邮电支局(路东)； 一切皆空笑口常开：济微路副食品市场三排五号； 学友超市(南辛庄西路店)：七贤街道南辛庄西路226号； 冰慧商店：南辛庄西路155-2号；
商场	华联生活广场：南辛庄西路320号；
幼儿园	济南市育贤第二幼儿园：王官庄九区2号； 北京大舜童盟幼儿园：青龙山北路； 济南市市中区王冠幼儿园：青龙山北路28号； 济南市市中区世纪阳光幼儿园(青龙山北路)：王官庄小区四区一层25号楼； 前程幼儿园(白马山南路)：王官庄白马山南路3号；
药店	漱玉平民大药房(王官庄一店)：青龙山北路30号； 平嘉大药房(新华店)：济微路73-24号(王官庄派出所对面)； 漱玉平民大药房(王官庄三店)：南辛庄西路127-1号大众广场对面； 平嘉大药房大众广场店：王官庄东街与育贤街交叉口西140米； 医保城(南辛庄西路店)：王官庄街道南辛庄西路121号；
公园	瑞和口袋公园：白马山南路1号；
健身	零距离健身连锁羽毛球馆(市中区店)：[]； 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)； 零距离健身连锁羽毛球馆(市中区店)：市中区体育局5楼(大众广场华润万家东)；

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，标注仅供参考，具体位置以标的物实际为准

## 六、价值调查

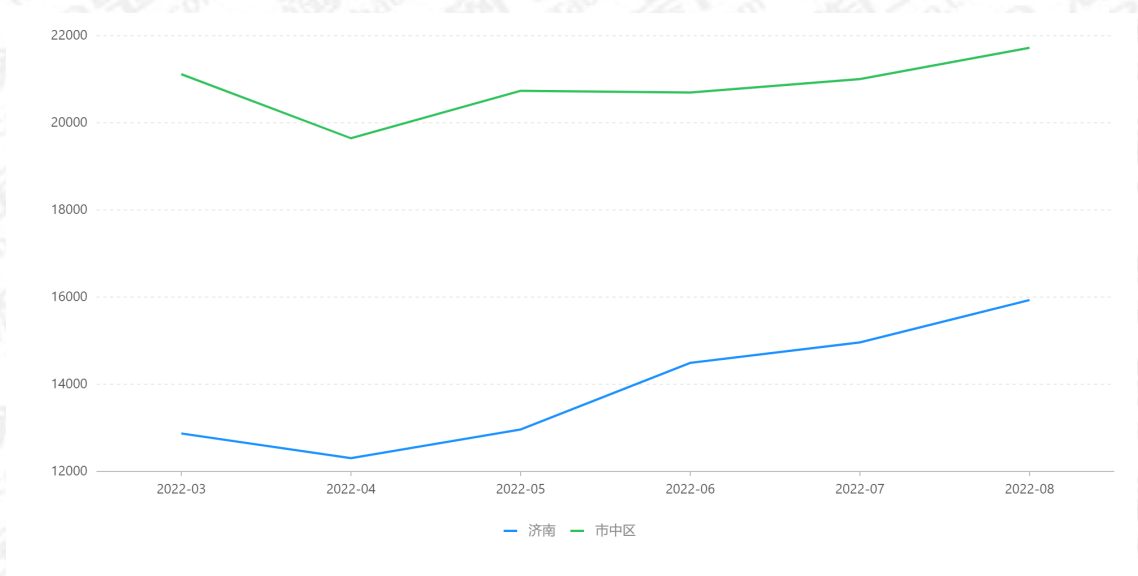
## 1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

## 2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	屋室	朝向	楼层
2021-10-14	74.89	86万	11484	2室1厅1厨1卫	南向	中/6
2021-07-20	74.07	85万	11476	2室1厅1厨1卫	南向	高/6
2021-07-14	75.27	103万	13685	2室1厅1厨1卫	南向	中/6
2021-04-21	71.37	94万	13101	2室2厅1厨1卫	南向	高/6
2021-01-28	101.9	126万	12366	3室2厅1厨1卫	南向	低/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



## 七、询价价值时点

2022年08月10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一年内有效。

5、本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，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。

淘宝（中国）软件有限公司

2022年08月10日