

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022061500453812号)

西安市灞桥区人民法院:

贵院在执行 孙建国(申请执行人)与 倪云, 彭娜(被执行人)(2021)陕0111执恢855号(借款合同纠纷)一案中, 于2022年06月15日委托我平台对 倪云(所有权人)名下/所有的 西安市灞桥区矿山路988号2幢10802室进行网络询价。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	西安市灞桥区矿山路988号2幢10802室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	西安市灞桥区矿山路988号2幢10802室
所在小区	东方罗马花园
建筑面积	43.94平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	北向
所在楼层	8
总楼层	10
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: 43.94 m²

单位面积价格: 16847.00 元/m²

财产参考总价: 740257.00 元

结果有效期: 至2023年06月15日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年06月15日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

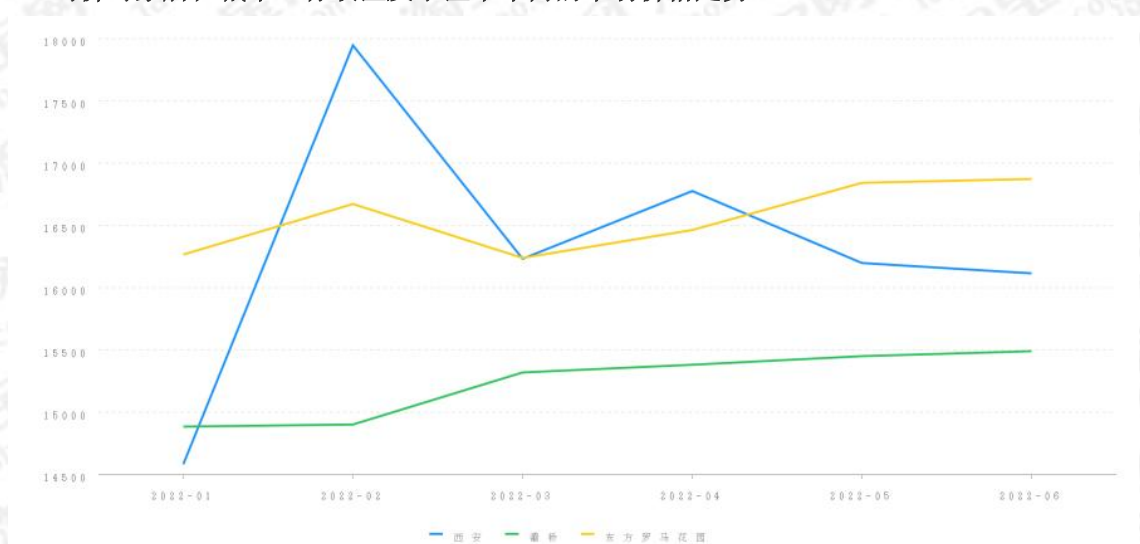
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2021年06月20日	43.03	80.0万	18476.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/16
2021年06月20日	39.59	74.0万	18566.0	2室1厅1厨1卫	北向	高/16
2021年06月20日	45.96	86.0万	18604.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/16
2021年06月20日	42.92	83.0万	19339.0	2室1厅1厨1卫	北向	中/16
2021年06月20日	53.33	97.0万	18189.0	2室2厅1厨2卫	南向	中/16
2021年06月19日	53.63	104.0万	19393.0	2室2厅1厨2卫	南向	高/16
2021年06月19日	43.57	91.0万	20886.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/16
2021年06月18日	58.06	83.0万	14210.0	2室1厅1厨1卫	东向	低/27
2021年06月17日	66.99	123.0万	18249.0	3室1厅1厨2卫	南向	低/16
2021年06月16日	55.7	104.0万	18672.0	2室2厅1厨1卫	东向	低/16

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	灞灞第三初级中学：矿山路西安灞灞第三小学东侧约80米； 西安灞灞阳光海蓝小学：广云潭西路华远海蓝城六期西安交大； 华远海蓝城小学：辛家庙街道玄武东路； 西安市灞灞第六小学：[]； 西安市灞灞第三小学：矿山路12号附近；
地铁站	广泰门(地铁站)：(在建)8号线;3号线； 苏王村(地铁站)：(在建)地铁8号线内环；(在建)地铁8号线外环；
银行	中国建设银行24小时自助银行(矿山路支行)：矿山路998号东方罗马花园商 铺1层； 中国建设银行(西安矿山路支行)：矿山路988号东侧； 中国工商银行(矿山路支行)：矿山路翠屏湾2号楼1层； 中国工商银行24小时自助银行(矿山路支行)：矿山路翠屏湾2号楼1层； 浦发银行(罗马嘉园社区支行)：玄武路北50米；
幼儿园	品格东方罗马幼儿园：矿山路中段罗马花园； 翠屏湾幼儿园：矿山路989号； 西安启源幼儿园：广运谭大道西岸国际二期；

	圆石山幼儿园：广运潭西路与玄武东路交叉路口往西南约50米； 慧才苑海六育成幼儿园：玄武东路与广运潭西路交叉口东北260米；
公交车站	广运潭大道玄武东路口(公交站)：140路;20路;245路;262路;279路;293路;703路; 东方罗马花园(公交站)：245路;262路;48路;49路; 广运潭大道矿山路口(公交站)：245路;262路; 罗马家园(便民站)(公交站)：703路; 广运潭大道玄武东路口(便民站)(公交站)：703路;
药店	利君大药店(矿山路医药店)：矿山路998号东方罗马花园30110; 益生堂(矿山路店)：东方罗马花园五号楼2203房间; 广济大药店(矿山路二店)：矿山路东方罗马花园; 广济堂：矿山路翠屏湾; 广济大药店(矿山路一店)：矿山路中段以南翠屏湾住宅小区2幢2单元1层20107号;
公园	浐灞口袋公园(建设中)：广运潭大道与玄武路交叉口西南角;
超市	韵达超市：矿山路中段东方罗马花园18栋; 唐顺便利：矿山路罗马花园; 唐顺水果蔬菜：矿山路东方罗马花园9号楼10101号; 钱大妈(罗马花园店)：矿山路988号东方罗马花园一期商铺04号; 陕锅侠火锅烧烤食材超市(东方罗马花园店)：矿山路988号东方罗马花园南门9号楼商铺1层02号;
健身	武将场搏击健身：矿山路翠屏湾1期5号楼1单元301室; 梵悦瑜伽普拉提：广运潭大道锦城四季东门街铺; One Third健身工作室：辛家庙玄武东路华远海蓝城一期26号楼1单元102室; PureFit纯粹健身：浐灞生态区玄武东路华远海蓝城一期24号临街商铺1-3层; NO 2 DANCE CLUB：辛家庙街道玄武东路华远好天地三层;
医院	华远海蓝城社区卫生服务站：广运潭西路红星花园(玄武东路); 西安中医脑病医院：矿山路368号(近陆通园区公交车站); 华清园社区卫生服务站：米秦北路9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

阿里资产询价系统，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，以及阿里资产多年沉淀的市场房

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资产分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里资产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资产系统利用阿里资产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. 本报告由阿里资产网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里资产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

2022年06月15日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）