

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019052200011878号)

威海市文登区人民法院:

贵院在执行 宫晓龙(申请执行人)与 赵怀斌(被执行人)(2019)鲁1003执恢269号(民间借贷)一案中,于2019年05月22日委托我平台对 赵怀斌(所有权人)名下/所有的 济南市历下区环山路108号28号楼1-503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	济南市历下区环山路108号28号楼1-503室
房产坐落	济南市历下区环山路108号28号楼1-503室
所在小区	开元山庄
建筑面积	247.06平方米
户型	5室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	5
总楼层	27
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: 247.06 m²
单位面积价格: 22282.44 元/m²
财产参考总价: 5505100.00 元
结果有效期: 至2020年05月22日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年05月22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

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
2019-05-02	济南市高新区华龙路399号新龙家园5-1号楼2-302及2-402室	170.33	168.9912万	9921.40	阿里拍卖
2019-04-19	济南市历下区解放东路47号1-201室房产	87.98	164.25万	18669.02	阿里拍卖

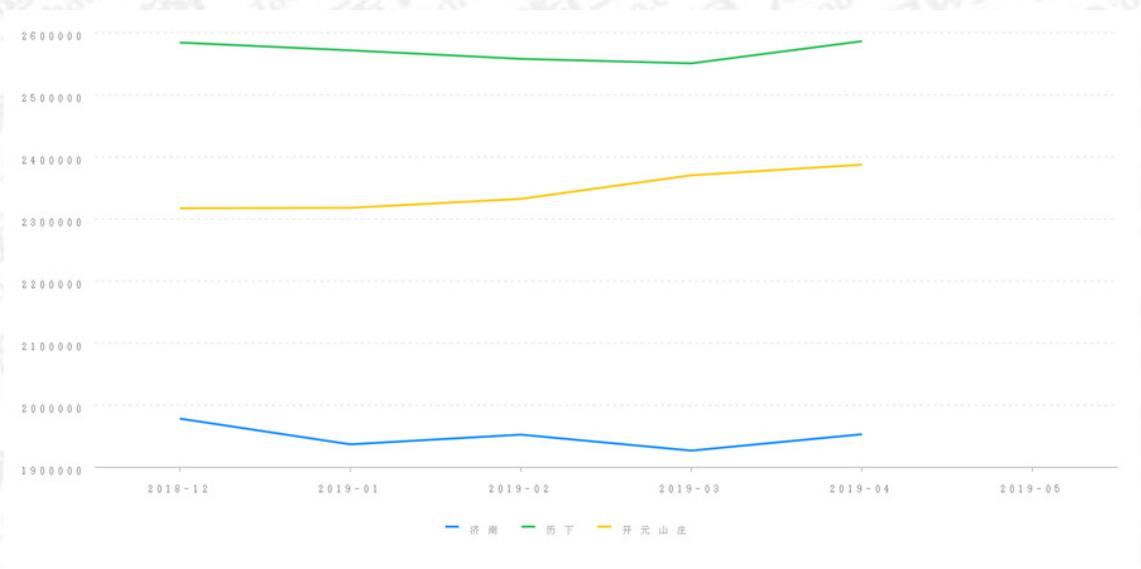
2019-04-13	济南市历下区正觉寺小区二区5号楼1-501室	90.56	200.208万	22107.77	阿里拍卖
2019-04-06	济南市历下区佛山苑二区5号楼1-101室房产	53.44	105万	19648.20	阿里拍卖
2019-04-02	济南市历下区解放东路65号东园山庄6号楼1-601室	238.30	366万	15358.79	阿里拍卖

【注】网络询价结果是由技术平台整合网络数据评估得出，未核验标的真实情况，数据仅供参考。

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
2019年04月07日	124.11	3150000	25380	2	南北	中/7
2018年11月27日	243.92	4980000	20416	2	南北	低/7

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	东方双语实验学校(清华园校区): 燕子山西路75号; 羊头峪小学综合楼工程: 燕子山西路与燕翔路交叉口西北50米; 济南市东方双语实验学校: 燕子山西路38号; 山东交通学院(东校区): 燕子山西路东100米; 山东省科学院: 科院路19号;
超市	全成便民超市: 环山路108号开元山庄4号门头房; 倍全(开元山庄店): 环山路108号中创开元山庄24号楼下; 招财娃娃燕窝: 中创开元山庄28号楼; 盛阳商店: 羊头峪路16号(银座商城环山店附近); 环山商店(羊头峪路): 羊头峪路16号;
公交车站	燕翔路燕子山西路(公交站): K68路; 环山路燕翔路(公交站): 137路/K137路区间;K51路;K64路;K79路;K112路; K137路;K170路; 燕子山西路北段(公交站): K79路;K112路; 燕翔路环山路(公交站): K64路;K68路;K170路; 环山小区(公交站): K51路;K68路;K79路;K112路;
地铁站	无
医院	环山社区卫生服务站: 羊头峪路11号; 济南社区卫生服务(羊头峪路): 羊头峪路13号(环山路银座); 文东办事处社区卫生服务中心: 文东街道山师东路23-1甲号; 济南社区卫生服务站(山东省中医院仲景楼北): 科院路与经十路交叉口西北150米; 山东中医药大学中鲁医院(暂停营业): 山师东路28-4;

银行	中国民生银行24小时自助银行(源鑫园北): 环山路108号5号附近; 中国邮政储蓄银行ATM: 燕翔路7-5号附近; 中国工商银行(开元支行): 文东街道环山路43号; 交通银行(济南环山支行): 环山路49号; 中国建设银行(燕子山西路分理处): 燕子山西路40-7号;
商场	银座购物商场(环山店): 环山路100号(近盛庭小区);

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

(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

2019年05月22日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）