

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2024122801143716号)

临沂市兰山区人民法院:

贵院在执行 莱商银行股份有限公司临沂分行(申请执行人)与 张同英,刘明涛(被执行人)(2024)鲁1302执16156号(金融借款合同纠纷)一案中,于2024年12月28日委托我平台对 刘明涛(所有权人)名下/所有的 山东省临沂市兰山区北城新区三和社区A区(润园)13号楼1-801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	山东省临沂市兰山区北城新区三和社区A区(润园)13号楼1-801
房屋类型	住宅用房
房产坐落	山东省临沂市兰山区北城新区三和社区A区(润园)13号楼1-801
所在小区	北城新区三和社区A区(润园)13号楼1-801
建筑面积	196.81平方米
户型	5室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	8
总楼层	16
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: 196.81 m²
单位面积价格: 11021.00 元/m²
财产参考总价: 2169043.00 元
结果有效期: 至2025年12月28日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2024年12月28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
--------	------	---------	--------	----------	------

2024-02-19	临沂市兰山区北城新区沂州花园D5号楼1-2101房产	124.55	122.7957万	9859.15	阿里拍卖
2024-01-19	临沂市兰山区北城新区沂州花园D5号楼1-2101房产	124.55	131.2957万	10541.61	阿里拍卖
2024-04-16	山东省临沂市兰山区北城新区阜丰康桥郡38号楼1-2802室	122.16	124.5万	10191.55	阿里拍卖
2024-04-03	兰山区北城新区凤凰水城A4号楼2-201室的房产	153.54	169.6944万	11052.13	阿里拍卖
2024-03-15	临沂市兰山区北城新区凤凰水城A2号楼1-303室房产	133.79	118.4944万	8856.75	阿里拍卖
2024-04-18	位于临沂市兰山区休格兰西区33号楼2-202室的房产	141.62	160.6228万	11341.82	阿里拍卖
2024-01-24	临沂市兰山区北城新区休格兰花园西区56号楼1-902室房产	220.82	276.1043万	12503.59	阿里拍卖
2024-01-31	临沂市兰山区北城新区柳溪美庐3号楼2-501室住宅及-108号储藏室	131.93	135.867万	10298.42	阿里拍卖
2024-03-15	临沂市兰山区北城新区荣盛香醍荣府34号楼3-301、-147室房产	114.37	140万	12240.97	阿里拍卖
2024-08-05	位于临沂市兰山区北城新区荣盛香醍荣府30B号楼1-1602室、-121房产	95.85	121.08万	12632.24	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

暂无

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	瑞德姆国际教育奥瑟分园(幼儿园)：清怡居西南门西北50米； 兰山区直幼儿园(北城园)：柳青街道济南路和沭河路交汇处东临沂市区； 艺加艺钢琴学校：柳青街道北城新区广州路与沭河路交汇处向北100米路西； 博慧幼儿园：成都路与沭河路交叉口往东约50米(金河社区东区)； 兰山区区直第一幼儿园(沂州园)：柳青街道济南路与沭河路交汇；
地铁站	无
银行	中国银行24小时自助银行(北城支行)：广州路与汶河路交叉口西120米； 中国银行(临沂北城支行)：鲁商中心A2座； 中国建设银行(临沂沂州支行)：济南路与汶河路交汇处东北角； 中国民生银行(金水河畔社区支行)：柳青街道金水河畔1号楼111号； 中国建设银行24小时自助银行(沂州支行)：齐鲁园广场；

幼儿园	瑞德姆国际教育奥瑟分园(幼儿园): 清怡居西南门西北50米; 兰山区直幼儿园(北城园): 柳青街道济南路和沭河路交汇处东临沂市; 博慧幼儿园: 成都路与沭河路交叉口往东约50米(金河社区东区); 兰山区直第一幼儿园(沂州园): 柳青街道济南路与沭河路交汇; 比爱幼儿园(康桥郡园): 阜丰·康桥郡西门北200米;
公交车站	润园北门(公交站): K32路;K9路; 沂州花园(公交站): (停运)穿越巴士1号线;K87路;Y001路/温泉疗养旅游专线; 润园(公交站): K601路;K82路; 三和园(公交站): K601路;K82路; 齐鲁园北门(公交站): 25路/K25路;K33路;
药店	洪福大药房(岔河店): 沭河路附近; 仁和堂药店(沂州花园店): 沂州花园东门旁; 老百姓大药房(济南路店): 济南路与汶河路交叉口东180米; 仁德大药房: 济南路与汶河路交叉口东180米; 老百姓仁德大药房(沂州花园店): 柳青街道济南路与沭河路交汇沂州花园南门沿街(商业用房5号房);
公园	无
超市	明伟超市(润园店): 济南路1号润园; 沂良记超市: 济南路1号润园; 果小姐(南坊店): 南坊广州路与柳青河西路交汇向北路东; 润园超市: 柳青街道南坊济南路与沭河路向东100米路北三合里A区; 花开瑞佳超市: 沂州花园;
健身	ICON偶像健身馆(柳青和集店): 广州路柳青和集3号楼2F; 王刚健身(柳青河东路店): 广州路与柳青河东路交汇奥瑟美丽庄园; 悦动女塑普拉提·品牌店: 沭河路与成都路交叉口西北40米; MJ健身私教工作室: []; 庆华健身南鲁商中心: 成都路与汶河路交叉口西南180米;
医院	柳青街道王岔河村卫生室: 广州路金河社区-西区; 临沂市中医医院北城医院: 济南路与仁和路交会处(三合园小区南门对面); 临沂市仁和堂医药(连锁)有限公司临沂中医医院北城分公司: 济南路与仁和路交汇处; 临沂市中医医院北城医院急诊: 临沂市中医医院北城医院; 孔官庄卫生室: 金河社区西区A7号楼101室;
商场	红星国际广场: 济南路与孝河路交叉口东北侧; 齐鲁园广场: 柳青街道北城新区; 临沂银座商城南坊店: 柳青街道广州路与孝河路交叉口鲁商中心C01号楼;

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

2024年12月28日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）