

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021102800338902号)

北京市第四中级人民法院：

贵院在执行 中国信达资产管理股份有限公司山西省分公司（申请执行人）与 郝钢，天津卓远达贸易有限公司，山西明源能源集团有限公司，山西明迈特实业贸易有限公司（被执行人）(2021)京04执187号（民事）一案中，于2021年10月28日委托我平台对 天津卓远达贸易有限公司（所有权人）名下/所有的 开发区泰祥路2号9号楼1门2801室:327.57(m²)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 | 开发区泰祥路2号9号楼1门2801室:327.57(m ²) |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 开发区泰祥路2号9号楼1门2801室 |
| 所在小区 | 伴景湾 |
| 建筑面积 | 327.57平方米 |
| 户型 | 4室2厅3卫 |
| 朝向 | 西北 |
| 所在楼层 | 28 |
| 总楼层 | 28 |
| 建成年代 | |
| 规划用途 | 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：327.57 m²
单位面积价格：18194.00 元/m²
财产参考总价：5959809.00 元
结果有效期：至2022年10月28日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年10月28日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

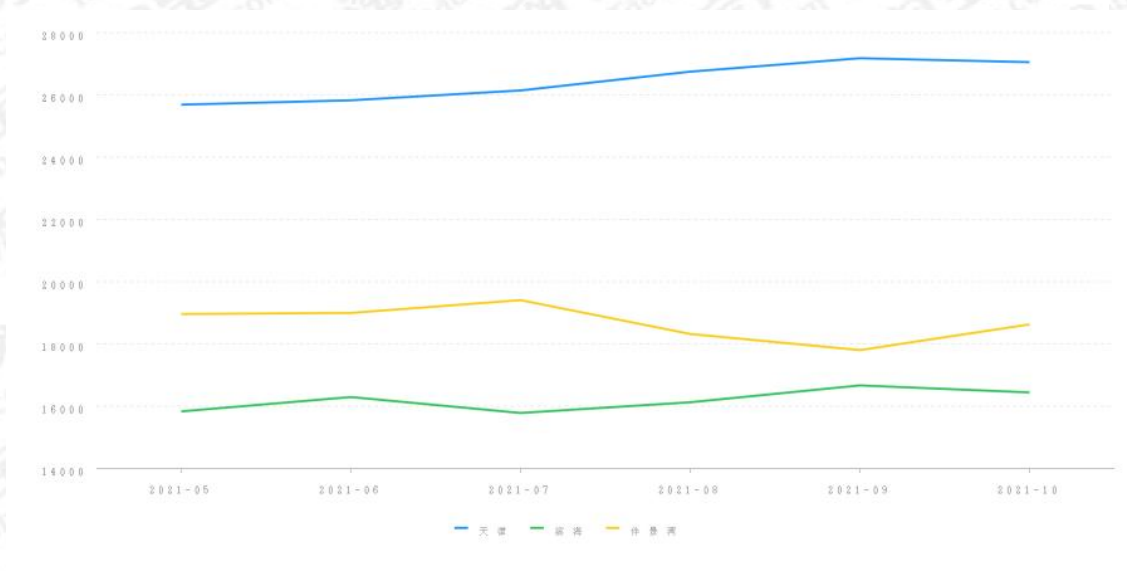
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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 |
|-------------|-----------|---------|---------|----------|----|------|
| 2017年03月19日 | 143.51 | 400.0万 | 27873.0 | 2室2厅1厨2卫 | 南向 | 低/15 |
| 2016年12月26日 | 174.0 | 500.0万 | 28736.0 | 3室2厅-厨-卫 | 南向 | 中/15 |
| 2016年09月28日 | 178.0 | 340.0万 | 19133.0 | 3室1厅-厨-卫 | 南向 | 高/18 |
| 2016年06月17日 | 156.0 | 256.0万 | 16410.0 | 3室2厅-厨-卫 | 南向 | 中/18 |
| 2016年03月13日 | 148.0 | 267.0万 | 18040.0 | 3室2厅-厨-卫 | 南向 | 中/12 |
| 2016年03月01日 | 186.0 | 260.0万 | 13978.0 | 4室2厅-厨-卫 | 南向 | 高/18 |
| 2016年02月26日 | 258.0 | 320.0万 | 12419.0 | 3室2厅-厨-卫 | 南向 | 低/28 |

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 | 泰达二中：第四大街弘景苑西门西南侧约90米； 天津经济技术开发区第二中学：开发区第四大街121号； 泰达开发区第二小学：开发区滨海新区开发区第五大街98号； TEDA开发区第二小学：第五大街98号； 天津泰达枫叶国际学校：第三大街71号； |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 中国人民银行(滨海新区中心支行)：经济技术开发区新城东路59号； 北京银行(天津开发区支行)：经济技术开发区滨海金融街E8101-E8102号； 天津银行24小时自助银行(滨海分行)：盛达街9号泰达金融广场E2AB； 渤海银行24小时自助银行(滨海新区分行)：盛达街9号泰达金融广场1层； keb外换银行(滨海支行)：广场东路滨海金融区E-7B-108； |
| 幼儿园 | 恺祺世纪启蒙园：滨海新区开发区第五大街瑞达公寓7号楼7117号； 儒贤雅幼儿园：第五大街万科双子座公建2； |
| | 泰达足球场(公交站)：(停运)509路;130路;507路;515路;515路东丽湖线; 518路(内环);518路(外环);605路定点;820路;934路; 泰达足球场(北海路)(公交站)：(停运)117路;(停运)509路;503路;503路(不经延安里);506路;508路内环;508路外环;515路;820路;934路;934路区间; 泰达二中(公交站)：(停运)505路;507路;515路;515路东丽湖专线(开发区第 |

| | |
|------|---|
| 公交车站 | 一大街);515路东丽湖线; 泰达学院(公交站): (停运)117路;(停运)509路;121路;503路;503路(不经延安里);506路;508路内环;508路外环;513路;515路;515路东丽湖专线(开发区一大街);515路东丽湖线;518路(内环);518路(外环);605路定点;934路;934路区间;936路; 滨海中学(公交站): 605路定点; |
| 药店 | 环海大药房: 天津开发区广场东路20号滨海金融街E7107; 厚康大药房万通新城店: 万通新城国际8-2号; 京东大药房(天津)有限公司: 经济技术开发区新城西路52号8-2商业; 德润翠亨大药房: 滨海新区经济技术开发区三大街翠亨村B座; 清谷园大药房: 开发区第四大街99号128底商(天津泰达国际养老院对面); |
| 公园 | 泰丰公园: 泰华路与第四大街交口处; |
| 超市 | 景湾超市: 四大街128号锦江宾馆底商; 弘景苑便民超市: 泰祥路12号弘景苑1-1-103; 弘景苑超市: 弘景苑5号楼; 5号楼超市: 泰祥路弘景苑5号楼1门101; 便利蜂(开发区滨海金融街店): 广场东路20号滨海金融街E8-102-1; |
| 健身 | 衡康私教健身工作室: 第四大街伴景湾家园3栋2201室(泰丰公园); 翰泽普拉提健身工作室: 第三大街新城东路爱丽家园东区A4-1802; 零健身私教运动馆: 开发区天津经济技术开发区盛达街39号依兰国际酒店一楼; 泰达水世界: 奥运路11号泰达时尚健身休闲广场5号馆(近迪卡侬); 棠会游泳健身贵宾店: 泰祥路泰达开发区第二小学西南侧约130米; |
| 医院 | 真情医院: 第三大街翠亨广场223-225; 开发区翠亨社区卫生服务站: 泰达大街与南海路交叉东南翠亨村; |
| 商场 | 泰达时尚购物中心: 时尚西路18号; 翠亨广场东区: 第三大街(鸿泰·千佰汇商业广场北侧); 人人乐购物广场(起士林河北路提货点): 新城西路鸿泰-千佰汇商业广场; |

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

2021年10月28日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）