

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022080200486293号)

天津市津南区人民法院:

贵院在执行 磐石众智(天津)资产管理有限公司(申请执行人)与 天津尚品雅轩装饰工程有限公司, 李双印(被执行人)(2022)津0112执2462号(借款合同纠纷)一案中, 于2022年08月02日委托我平台对 李双印(所有权人)名下/所有的 北辰区辰兴路与龙岩道交口东南侧瑞宁嘉园8-1-1608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	北辰区辰兴路与龙岩道交口东南侧瑞宁嘉园8-1-1608
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市北辰区辰兴路与龙岩道交口东南侧瑞宁嘉园8-1-1608
所在小区	辰兴路与龙岩道交口东南侧瑞宁嘉园8-1-1608
建筑面积	74.28平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	北向
所在楼层	16
总楼层	20
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: 74.28 m²

单位面积价格: 12878.00 元/m²

财产参考总价: 956578.00 元

结果有效期: 至2023年08月02日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月02日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

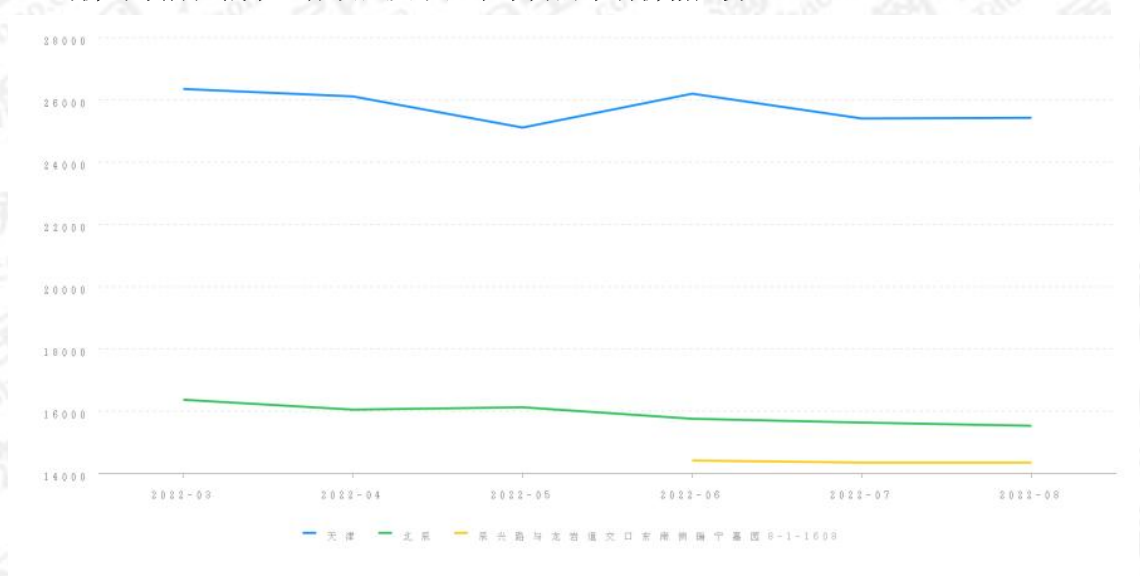
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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02月08日	55.68	132.8万	23851.0	2室1厅-厨-卫	南向	高/6
2017年01月22日	75.71	161.7万	21358.0	2室1厅-厨-卫	南向	高/6
2017年01月04日	75.51	179.5万	23772.0	2室1厅-厨-卫	南向	中/6
2016年10月30日	67.0	125.0万	18579.0	1室1厅-厨-卫	南向	低/20
2016年09月02日	67.0	101.0万	15012.0	1室1厅-厨-卫	南向	中/20
2016年08月27日	76.0	119.5万	15662.0	1室1厅-厨-卫	南向	低/20
2016年08月25日	82.0	170.0万	20732.0	2室2厅-厨-卫	南向	中/6
2016年08月14日	75.0	134.8万	17978.0	2室1厅-厨-卫	南向	高/6
2016年08月08日	83.0	149.0万	18002.0	2室1厅-厨-卫	南向	高/6
2016年07月31日	79.0	113.5万	14440.0	2室1厅-厨-卫	北向	高/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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	天津市北辰区王庄小学：天穆镇王庄村； 辰昌路小学：辰昌路与龙岩道交口向南80米路东； 天津瑞景中学：环瑞北路2号；
地铁站	刘园(地铁站)：1号线； 瑞景新苑(地铁站)：1号线；
银行	北辰村镇银行(龙门道分理处)：瑞景街慧礼国学托幼点东北门旁； 北辰村镇银行24小时自助银行(龙门道分理处)：瑞益园5号底商； 中国建设银行(津品鉴筑支行)：龙岩道220号(刘园地铁站A出口步行330米)； 中国建设银行24小时自助银行(津品鉴筑支行)：龙岩道220号； 天津农商银行24小时自助银行(北辰瑞景分理处)：瑞景国际鞋城公寓底商11号；
	慧礼国学双语幼儿园：瑞景街道辰兴路与龙门道交口瑞益园底商； 瑞益民族幼儿园：龙岩道瑞益小区；

幼儿园	北辰大地幼儿园：辰兴路8号； 福德幼儿园：天穆镇王庄村北新村道1号； 辰昌路小学附属幼儿园：瑞景街道(刘园地铁站A出口步行270米)；
公交车站	瑞益园(公交站)：34路;定点班线743路; 辰兴路(公交站)：(停运)700路晚高峰;343路;343路(节假日);37路;37路区间1;700路;700路高峰;962路;通勤332路; 紫瑞园(公交站)：317路定点;34路;定点班线318路; 辰兴路(公交站)：332路;865路;快速2路; 龙岩道(公交站)：634路;快速2路;
药店	江山大药房(龙门道店)：龙门道瑞益园东南侧； 祁州堂大药房：北仓镇辰兴路旁刘园新苑瑞军菜市场旁； 优合药房(儿童医院店)：辰兴路与龙岩道交口西侧紫瑞园33号楼102号； 辰明药店：瑞景街道刘园地铁站旁龙岩道214号； 老百姓大药房(龙泉道店)：瑞景国际鞋城北区03号；
公园	无
超市	聚财食品便利店：瑞益园13号楼一单元102室； 津工超市(辰兴路店)：辰兴路与龙门道交口瑞益园5号； 天天平价烟酒超市：瑞益园1-2号楼底商6号-1； 鹏鑫缘超市：王庄村龙岩道商铺12-13号； 惠万家民生商贸有限责任公司天津旗舰店：龙岩道与辰远路交叉口西120米；
健身	溢民健身(刘园店)：北仓镇辰兴路316号刘园新苑底商3楼； 星辰汇：辰昌路1268号(瑞景新苑地铁站A口步行390米)； 艾克仕国际健身连锁(奥园店)：陈昌路奥林匹克花园运动城1层；
医院	天津北辰隆泽医院：龙门道与辰兴路交口瑞康家园8号楼； 永济医院：龙门道与辰永路交汇处； 天津市北辰区天穆镇社区卫生服务中心：龙居道瑞景装饰家具城(瑞景新苑地铁站A口步行370米)； 瑞景街社区卫生服务中心：瑞景街辰昌路奥林匹克运动城南侧；
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

2022年08月02日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）