

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022052600441594号)

天津市津南区人民法院:

贵院在执行 天津市中建九州路桥工程有限公司(申请执行人)与 张广星(被执行人)(2022)津0112执1885号(买卖合同纠纷)一案中,于2022年05月26日委托我平台对 张广星(所有权人)名下/所有的 河西区友谊南路翠水园3-2-901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	河西区友谊南路翠水园3-2-901
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市河西区友谊南路翠水园3-2-901
所在小区	友谊南路翠水园3-2-901
建筑面积	119.03平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	9
总楼层	12
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: 119.03 m²
单位面积价格: 32953.00 元/m²
财产参考总价: 3922396.00 元
结果有效期: 至2023年05月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年05月26日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

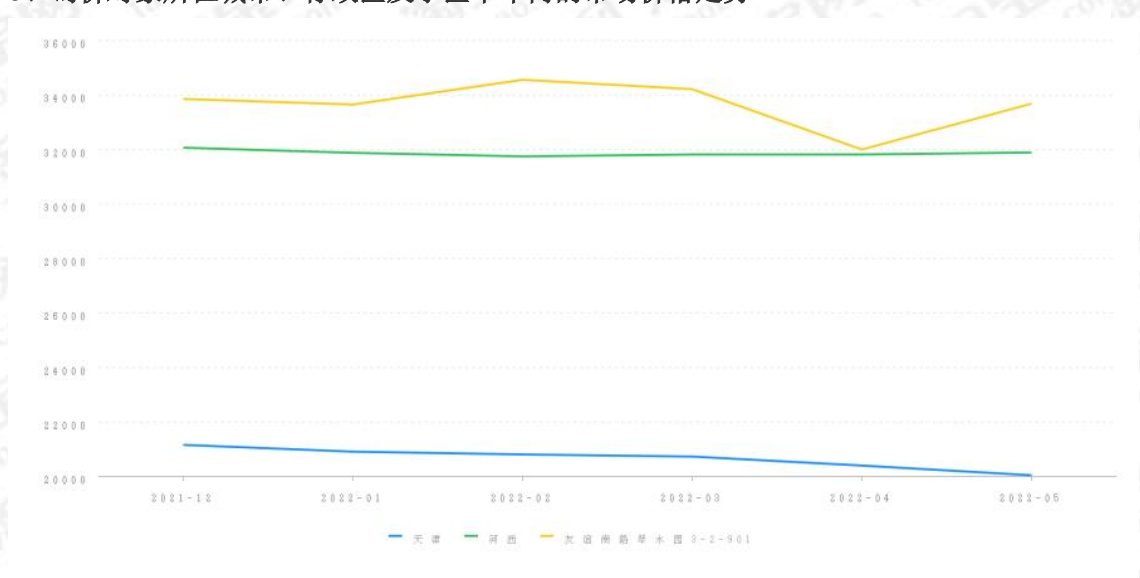
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
	202.8		21845	3	南北	10/11
	119.03		31925	2	南	6/12
	149.16		36874	3	南北	1/6

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	中心小学：梅江道与紫金山路交叉口东200米； 河西区中心小学(梅江校区)：梅江道121号(近芳水园)； 天津渤海职业技术学院(九连山路)：九连山路11号； 天津市梅江中学：韩江道1号； 天津市河西区实验求是学校：梅江道69号(梅江道地铁站C口步行80米)；
地铁站	左江道(地铁站)：6号线； 梅江道(地铁站)：6号线； 友谊南路(地铁站)：(在建)10号线； 江湾二支路(地铁站)：(在建)10号线；
银行	中国邮政储蓄银行(梅江支行)：梅江道九华山路107号； 中国邮政储蓄银行ATM(天津梅江支行)：梅江道九华山路107号； 中国农业银行(天津蓝水支行)：友谊南路龙水园1-1号； 中国农业银行24小时自助银行(天津蓝水支行)：龙水园1-1； 中国银行ATM(天津梅江蓝水支行)：友谊南路龙水园1号楼A座19-20号；
幼儿园	天津市河西区华夏美天幼儿园：珠江道与九华山路交口； 格林国际幼儿园：梅江韩江道芳水园会所1楼； 布奇婴幼儿园：友谊南路与珠江道交口东南侧梅江涟水园商业街C座3楼(11号楼-33)； 爱妮宝贝幼儿园：郁江道香水园14号楼； 华兰国际幼稚园(海逸园)：梅江湾翠波道5号；
公交车站	增江道(公交站)：323路;641路;952路； 翠水园(公交站)：323路;612路;612路/612路慢线;615路;632路;641路;705路； 红磡玉水园(公交站)：529路定点;632路;636路;641路;753路;838路;906路;96路;96路区间;通勤16路;通勤838路； 蓝水园(公交站)：612路;612路/612路慢线;615路;705路； 紫金山路蓝水园(公交站)：868路；
	宏济堂：九华山路玉水园南侧；

药店	同仁堂(梅江店): 珠江道与友谊南路交口涟水园11-2、11-4号; 瑞澄大药房(欣水园店): 欣水园12-17号(左江道地铁站D口步行350米); 桐康医药(津门湖店): 江湾路92附近;
公园	公仆园: 友谊南路74附近; 绿道公园(友谊南路): 郁江西道新世纪城西南侧约140米;
超市	翠水便民店: 梅江街道翠水园9号楼; 顾得综合超市: 梅江龙水园一号楼五号底商旁地下一层; 坤升时鲜度生鲜超市: 增江道; 金晟康食品店: 龙水园1-17(梅江幼儿园对面); 尚品宜购便利店: 梅江道蓝水园(蓝水会馆);
健身	天津AUG拳义拳击健身俱乐部: 龙水园增一号; 英睿游泳健身(蓝水店): 九华山路与珠江道交口蓝水园湖中会所; 优活健身: 左江道与友谊南路交叉口西北60米; UGym优适健身(梅江店): 友谊南路与左江道交口新海湾商业广场3F; 体适堡运动俱乐部(友谊南路店): 友谊南路与左江道交叉口东北角(左江道地铁站C口步行220米);
医院	河西区梅江街社区卫生服务中心: 珠江道; 玉水园社区卫生服务站: 九华山路玉水园; 天津河西德融医院(左江道): 友谊南路左江道欣水园12-32;
商场	梅江社区商业中心: 九华山路与左江道交叉路口往北约50米(凤水园); 九华山路社区商业中心: 九华山路与韩江道交叉口东南20米;

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05月26日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）