

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022042600423391号)

天津市南开区人民法院:

贵院在执行 康桂玲(申请执行人)与 董国昌(被执行人)(2022)津0104执357号(合同纠纷)一案中,于2022年04月26日委托我平台对 董国昌(所有权人)名下/所有的 天津市西青区卫津南路南段西侧美域豪庭22-1-201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	天津市西青区卫津南路南段西侧美域豪庭22-1-201
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市西青区卫津南路南段西侧美域豪庭22-1-201
所在小区	天津市西青区卫津南路南段西侧美域豪庭22-1-201
建筑面积	95.70平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	2
总楼层	10
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: 95.70 m²

单位面积价格: 25065.00 元/m²

财产参考总价: 2398721.00 元

结果有效期: 至2023年04月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年04月26日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

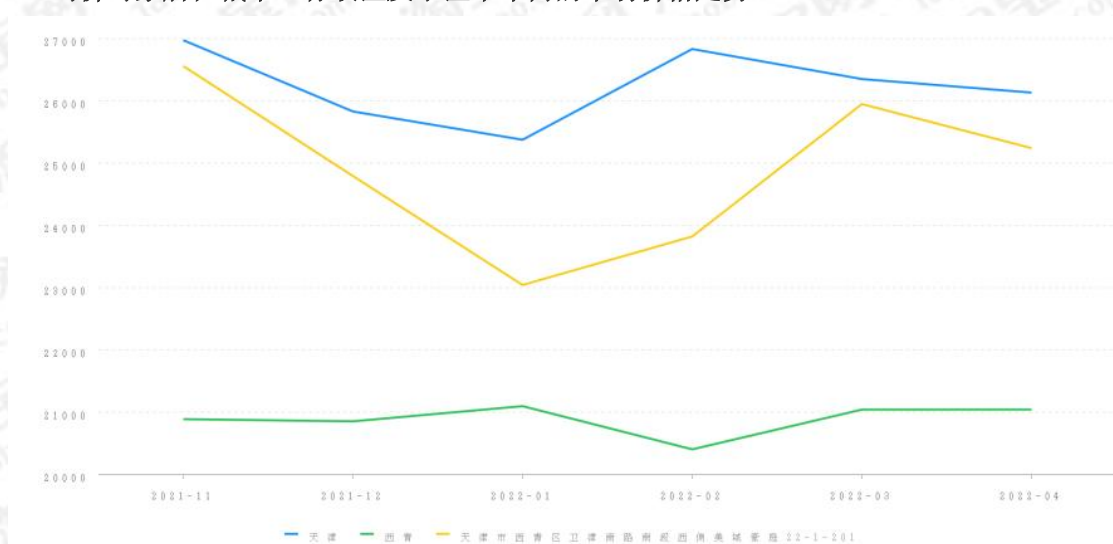
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2018年05月20日	90.33	222.0万	24577.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/26
2018年05月20日	93.33	225.0万	24109.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/32
2018年05月09日	92.37	288.0万	31179.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/9
2018年05月05日	90.27	222.0万	24593.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/30
2018年04月17日	95.81	319.5万	33348.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/11
2018年04月06日	95.8	316.0万	32986.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/9
2018年04月05日	99.16	296.0万	29851.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/9
2018年04月04日	62.64	166.0万	26501.0	1室1厅1厨1卫	南向	低/18
2018年03月24日	97.01	273.0万	28142.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/18
2018年03月24日	90.24	200.0万	22164.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/32

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	王兰庄中心小学：集美道附近； 登峰国际武道教育学院：宜居商旅酒店(昌凌路西)；
地铁站	昌凌路(地铁站)：(在建)10号线;5号线； 丽江道(地铁站)：(在建)10号线;(在建)7号线； 王兰庄(地铁站)：(在建)7号线；
银行	中国光大银行24小时自助银行(天房美域社区支行)：宝带路33附近； 中国光大银行(天房美域社区支行)：天房美域小区宝带路31号； 中国银行24小时自助银行(津兰支行)：集美道28号； 中国银行(天津津兰支行)：集美道28-6号、28-7号、28-8号、28-9号； 中国农业银行24小时自助银行(丽江道支行)：李七庄；
幼儿园	晟杰实验幼儿园：波溪园公建一号； 天津市阳光宝贝幼儿园：中发里； 李七庄第三幼儿园新都分园：新都庄园小区静溪园公建1号； 华夏之星幼儿园(明清路)：华夏之星幼儿园； 李七庄街第四幼儿园：李七庄街宝带路66号；

公交车站	王兰花园(公交站): 713路;753路; 昌凌路地铁站(公交站): 953路; 美域华庭(公交站): 713路;753路; 悦雅花园(公交站): 953路; 涵溪园(公交站): 953路;
药店	老百姓大药房(天房美域店): 宝带路38号; 健泽大药房: 天房美域宝带路23号; 昌盛大药房: 绥江道美域豪庭南侧约30米(昌凌路地铁站F口步行340米); 天津仲景堂药业连锁: 李七街宝带路11号A区(昌凌路地铁站A2口步行450米); 海王星辰(宝带路店): 宝带路美域华庭;
公园	无
超市	世纪联联超市: 绥江道与昌凌路交叉口东北240米; 金昌运恒食品便利店: 宝带路(美域豪庭)(昌凌路地铁站A1口步行500米); 联合一百(嘉运恒食品便利店): 李七庄街天房美域豪庭宝带路26号; 吉顺祥生鲜超市(宝带路店): 淮江道宝带路24号(昌凌路地铁站A2口步行470米); 7-ELEVEn(天房美域店): 宝带路15号(昌凌路地铁站A1口步行480米);
健身	棒棒搏击健身: 卫津南路美域商业广场3-102(工商银行后); 阳光国际游泳健身汇: 李七庄街道昌凌路荣圣泰生活广场院内; 泰姆仕健身俱乐部(杨楼店): 明清路新都庄园澜溪园-公建1号楼;
医院	李七庄街社区卫生服务中心王兰庄社区卫生服务站: 王兰庄花园A座; 赛达医院: 昌凌路悦雅花园A座(昌凌路地铁站A1口步行200米); 李七庄街社区卫生服务中心凌口社区卫生服务站: 悦雅花园1号楼底商(昌凌路地铁站A1口步行350米); 天津中医药大学第一附属医院: 宝通道与昌凌路交叉口西南240米; 天津石氏医院: 玉带路2号;
商场	荣圣泰生活广场: 昌凌路(昌凌路地铁站A1口步行490米); 温州国际商贸城: 李七庄街道卫津南路269号;

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04月26日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）