

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022072100478407号)

天津市河西区人民法院:

贵院在执行 京资恒实(天津)科技咨询有限公司(申请执行人)与 于汇群(被执行人)(2022)津0103执恢886号(公证债权文书)一案中,于2022年07月21日委托我平台对 于汇群(所有权人)名下/所有的 天津市河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园6-2-902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	天津市河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园6-2-902
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市河西区绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园6-2-902
所在小区	绍兴道与永安道交口西南侧罗兰花园6-2-902
建筑面积	262.86平方米
户型	6室1厅2卫
朝向	南向
所在楼层	9
总楼层	28
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: 262.86 m²
单位面积价格: 32773.00 元/m²
财产参考总价: 8614711.00 元
结果有效期: 至2023年07月21日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月21日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

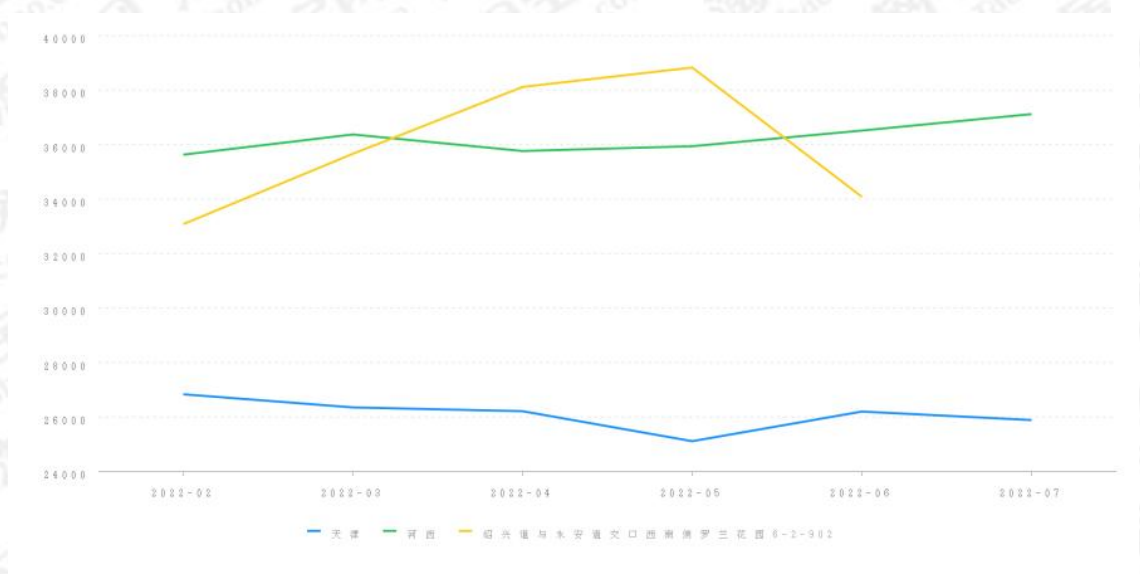
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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11月11日	182.16	506.0万	27778.0	4室1厅1厨1卫	南向	高/27
2017年08月31日	190.98	510.0万	26705.0	4室2厅1厨2卫	南向	高/27
2017年03月19日	164.82	655.0万	39741.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/25
2016年10月31日	107.0	439.0万	41205.0	2室1厅-厨-卫	南向	低/10
2016年09月28日	169.0	600.0万	35478.0	3室2厅-厨-卫	南向	高/18
2016年08月23日	110.0	408.0万	37223.0	2室1厅-厨-卫	南向	低/15
2016年06月30日	157.0	438.0万	27898.0	3室2厅-厨-卫	南向	低/18
2016年06月23日	171.0	440.0万	25730.0	3室1厅-厨-卫	南向	高/15
2016年05月28日	187.79	440.0万	23431.0	4室2厅1厨2卫	南向	高/25
2016年04月04日	169.0	318.0万	18816.0	3室2厅-厨-卫	南向	高/25

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	天津市外国语大学第二附属中学：绍兴道129号； 天津市第四十一中学分校：绍兴道129号； 上海路小学友谊路主校区：友谊北路绍兴道243号亚中花园1号楼亚泰宾馆内； 天津外国语大学马场道校区：马场道117号； 天津财经大学继续教育学院马场道校区：马场道123号；
地铁站	马场道(地铁站)：(在建)8号线一期； 人民公园(地铁站)：(在建)8号线一期；
银行	中国农业银行24小时自助银行(绍兴道支行)：罗马花园二期丁座底商； 中国农业银行(绍兴道支行)：永安道102号罗马花园二期底商； 北京银行(永安道社区支行)：永安道罗马花园2期108号； 廊坊银行(天津分行)：永安道217号罗马花园2号楼； 廊坊银行24小时自助银行(天津分行)：罗马花园1期东北门旁；
	天津杰夫幼稚园：睦南道77号；

幼儿园	河西保育院：越秀路4号； 乐智宝幼稚园：白云路8号珠海里北门； 育知苑国际幼儿园：马场道107号； 蝌安谛睦南幼儿园：睦南道52号；
公交车站	桃园村大街(公交站)：826路;906路； 桃源村大街(公交站)：608路； 外国语大学(公交站)：13路;608路;685路;826路;858路;862路;871路;904路;906路;954路； 湛江路(公交站)：13路;685路;858路;862路;871路;904路； 绍兴道(公交站)：608路;826路;906路；
药店	和众药店(永安道店)：永安道庆荣里1号楼底商； 北京同仁堂(河西区店)：永安道73号； 庆荣大药店(永安道)：庆荣里2号楼； 中新药业(谦德庄店)：永安道与汕头路交叉口西80米； 祥瑞柱匾舂荳大药房：马场道123号；
公园	睦南公园：大理道； 人民公园：徽州道29号(下瓦房地铁站C口步行430米)； 西苑：广东路(近津河南道)(西南楼地铁站B口步行480米)；
超市	7-ELEVEN(绍兴道罗马花园店)：绍兴道与永安道交口； 逍遥烟酒食品店：永安道与绍兴道交叉口东40米； 莎莎铺子(罗马花园店)：永安道128号-02商铺； 华润万家便利超市(绍兴道店)：绍兴道177号； 骄阳似火超市(永安道店)：永安道庆荣里底商12号；
健身	OC核橙体能训练中心(罗马店)：永安道罗马花园一期B1栋2201； K. A. 健身私教工作室：罗马花园1期A座2栋1701； 普利斯健身：桃园街道友谊北路51号合众大厦a座1003； UGym优适健身(河西罗马花园店)：永安道与友谊北路交口37号罗马花园二期底商三楼； 乐刻健身(青旅运动店)：友谊北路60号；
医院	天津河西土城医院：桃园村大街20号； 桃园街元兴里社区卫生服务站：桃园街元兴新里增1号元兴新里居委会旁； 河西区大营门街荣华里社区卫生服务站：浦口道浦口西里东北侧约30米； 东方医院：广东路广顺园3号楼(近保安街)； 天津市职工医院：大理道60号；
商场	桃园街永安道社区商业中心(便民利店)：永安道与越秀北路交叉口北40米； 万科广场：广东路60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07月21日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）