

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022110800550076号)

天津市南开区人民法院:

贵院在执行 曲金明(申请执行人)与 邢秀萍,胡凤翔(被执行人)(2022)津0104执5085号(借款合同纠纷)一案中,于2022年11月08日委托我平台对 邢秀萍(所有权人)名下/所有的 天津市南开区龙川路2号美丽心殿17-1-703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	天津市南开区龙川路2号美丽心殿17-1-703
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市南开区龙川路2号美丽心殿17-1-703
所在小区	龙川路2号美丽心殿17-1-703
建筑面积	140.25平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	南北
所在楼层	7
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: 140.25 m²

单位面积价格: 30083.00 元/m²

财产参考总价: 4219141.00 元

结果有效期: 至2023年11月08日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年11月08日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

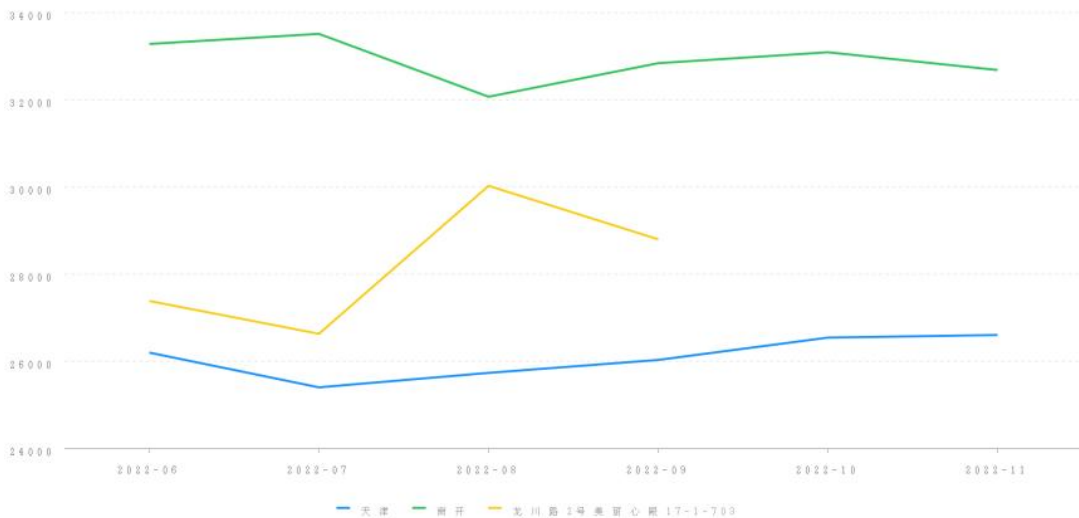
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	103.98	365.0万	35103.0	3室1厅1厨1卫	南向	中/6
2018年05月06日	108.46	309.0万	28490.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/20
2018年02月10日	93.26	259.0万	27772.0	2室1厅1厨1卫	西北	中/20
2018年01月24日	92.55	272.0万	29390.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/6
2018年01月23日	74.33	200.0万	26908.0	1室1厅1厨1卫	南向	高/6
2017年12月31日	76.5	235.0万	30719.0	1室1厅1厨1卫	南向	中/20
2017年12月14日	110.61	301.0万	27213.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/20
2017年12月13日	76.5	235.0万	30719.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/20
2017年05月25日	103.63	332.0万	32038.0	3室1厅1厨1卫	南向	高/6
2017年03月09日	98.87	321.0万	32467.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/20

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	天津欧亚数控技术学院：保山道12号； 天津市南开区职业中等专业学校：王顶堤街道淦江路校区淦江路4号； 天津市翔宇弘德学校(保山道校区)：天拖南澄江路2号； 翔宇国际小学：华宁道与横江路交叉口西约140米； 天津市翔宇弘德学校(华宁道校区)：天拖南横江里6号；
地铁站	天拖(地铁站)：6号线； 一中心医院(地铁站)：(在建)11号线西延;6号线； 鞍山西道(地铁站)：(在建)8号线一期;6号线； 澄江路(地铁站)：(在建)11号线西延； 兰坪路(地铁站)：(在建)8号线一期；
银行	中国民生银行24小时自助银行(红旗路支行)：保泽道2号融创中心底商(天拖地铁站A口步行100米)； 中国民生银行(红旗路支行)：红旗路与保泽道交口(天拖地铁站A口步行60米)； 中国工商银行(红旗路天融支行)：实泽园北1门旁； 中国工商银行24小时自助银行：实泽园北1门旁(天拖地铁站D口步行490米)； 中国工商银行24小时自助银行(天融支行)：实泽园北1门旁；

幼儿园	育美天使幼儿：实泽园南门旁； 童星童梦双语幼稚园：红旗路淦江里2号； 南开一幼中南幼儿园：中南道和利丰路交口利丰路68号(天拖地铁站D口步行370米)； 育美天使幼儿园：龙川路与昌宁道交叉口南100米； 南开区育美天使幼儿学前教育中心：晋宁北里南1门北130米(一中心医院地铁站A口步行400米)；
公交车站	第二冷冻厂站(公交站)：45路(新园村专线)；45路定点；45路新园村专线；646路；866路/(临时)866路； 天拖大楼(公交站)：192路；193路；45路(新园村专线)；45路定点；45路新园村专线；50路；52路；609路；646路；681路；687路；700路；829路；850路；903路；911路； 天拖大楼北(公交站)：(停运)700路晚高峰； 天拖地铁站(公交站)：(停运)700路晚高峰；45路(新园村专线)；45路定点；45路新园村专线；50路；52路；609路；646路；681路；687路；700路；700路高峰；829路；850路；903路；911路； 天拖大楼南(公交站)：687路；
药店	国贤堂大药房(保泽道店)：保泽道82号； 老百姓大药房(保山道店)：龙陵里南1门旁； 乐仕康大药房(融创中心店)：中南道73号； 津一堂(卫民药店)：天拖南华宁北里17号楼底商； 天津医药津一堂(卫民药店)：保山道15号华宁北里17号楼；
公园	海棠园：晋宁道淦江东里(一中心医院地铁站A口步行480米)； 天拖中央公园：天拖一期；
超市	快宝驿站天津(美丽心殿店)：市王顶堤街道美丽心殿16号楼快宝驿站天津； 旺福乐连锁生鲜超市(美丽心殿店)：保泽道美丽心殿16号楼底商(天拖地铁站A口步行300米)； 金叶生鲜仓储超市(保泽道店)：美丽心殿北门西50米(天拖地铁站A口步行380米)； 多乐福超市(龙川路店)：龙川路美丽新殿底商4号楼(天拖地铁站A口步行220米)； 世纪便利超市(保顺道店)：龙川路与保顺道交叉口；
健身	乐刻健身融创中心店：红旗路融创中心0区写字楼02-3层304； 云轩公寓健身园：云轩公寓(天拖地铁站A口旁)； 月环里健身园：月环里3号楼北侧(天拖地铁站D口步行360米)； T29运动工厂：实泽园华坪路101号； 1+9健身工作室：中南道115号实泽园13号楼1门302室；
医院	天津康域医院：龙川路龙川里5号楼(天拖地铁站A口步行340米)； 济兴医院：红旗路330号(近宴宾美食城)(天拖地铁站A口步行320米)； 保山北里社区卫生服务站：澄江路隆鹏园； 秋泽园社区卫生服务站：保泽道秋泽园内； 天拖医院(龙川路)：王顶堤街道红旗路保山道保山南里8号楼；
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11月08日

淘宝（中国）软件有限公司
(电子签章)