

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022092800524888号)

天津市南开区人民法院:

贵院在执行 河北银行股份有限公司天津和平支行(申请执行人)与 徐震, 张玉兰, 徐世成, 天津睿投餐饮管理有限公司(被执行人)(2022)津0104执4683号(公证债权文书)一案中, 于2022年09月28日委托我平台对 张玉兰(所有权人)名下/所有的 天津市南开区红旗南路与宾水西道交口东北侧超英家园2-501号进行网络询价。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	天津市南开区红旗南路与宾水西道交口东北侧超英家园2-501号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市南开区红旗南路与宾水西道交口东北侧超英家园2-501号
所在小区	红旗南路与宾水西道交口东北侧超英家园2-501号
建筑面积	135.28平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	5
总楼层	23
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: 135.28 m²
单位面积价格: 23111.00 元/m²
财产参考总价: 3126456.00 元
结果有效期: 至2023年09月28日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月28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
2016年04月26日	130.0	205.0万	15769.0	2室1厅-厨-卫	西向	高/21
2015年11月01日	137.0	187.0万	13649.0	2室2厅-厨-卫	南向	低/22
2013年03月01日	110.0	140.0万	12727.0	-室-厅-厨-卫	-	高/22
2013年01月01日	126.0	140.0万	11111.0	-室-厅-厨-卫	-	高/22
2012年08月01日	110.0	129.3万	11754.0	-室-厅-厨-卫	-	低/22

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	南开区水上小学：宾水西道水上温泉小区旁(南翠屏地铁站B口步行480米)； 南开日新国际学校：迎风道5号； 博瀚小学：华苑望云道1号； 天津师范大学附属实验中学：华苑望云道1号； 新星小学(苑中路)：王顶堤街道苑中路58号；
地铁站	迎风道(地铁站)：6号线； 南翠屏(地铁站)：6号线；
银行	中国邮政储蓄银行(天津王顶堤支行)：王顶堤迎风道2号(迎风道地铁站B口步行320米)； 中国邮政储蓄银行ATM(天津王顶堤支行)：王顶堤迎风道2号(迎风道地铁站B口步行330米)； 中国建设银行24小时自助银行(凤园支行)：王顶堤苑东路71号(迎风道地铁站B口步行390米)； 中国建设银行(凤园分理处)：王顶堤苑东路71号(迎风道地铁站B口步行390米)； 中国建设银行(华苑新城支行)：宾水西道230号；
幼儿园	博瀚幼儿园：华苑街道华苑小区望云道1号； 云华里幼儿园：宾水西道云华里小区内； 居华里幼儿园：居华里增2号； 南开三十二幼：王顶堤苑中路林苑西里18号楼(迎风道地铁站B口步行480米)； 南开区第二幼儿园：华苑东路莹华里西南门东150米；
	观园公寓(公交站)：643路/(临时)643路;703路;711路;829路;857路;871路;903路;904路;快速2路;

公交车站	王顶堤(公交站): 50路;847路; 迎风道地铁站(公交站): 50路;588路;616路/定点班线616路;643路/(临时)643路;703路;711路;829路;847路;857路;871路;902路;903路;904路;快速2路;通勤616路;通勤快速1路; 宾西桥(公交站): 162路;301路;301路定点;963路; 王顶堤(公交站): 50路;616路/定点班线616路;685路;902路;通勤616路;通勤685路;
药店	林济堂大药房(宾水西道店): 水上公园街道宾水西道164号水上温泉花园底商; 老百姓大药房(迎风道店): 王顶堤迎风道28号(近王顶堤公交站); 津永新大药房(华苑二店): 华苑新城云华里宾水西道357号; 平安堂大药房: 华苑路57号华奥商务楼1层; 草安堂大药房(华奥商务楼店): 华苑路57号华奥商务楼一层;
公园	宾悦公园: 王顶堤街道红旗南路宾悦立交桥下(中海御湖小区旁); 南翠屏公园: 水上公园西路与红旗南路交汇处西200米; 华苑人防公园: 安华东路路附近;
超市	7DAYS便利超市(中海·御湖翰苑店): 御湖花园底商; 7天超市(中海·御湖翰苑店): 中海御湖翰苑底商; 多乐鲜蔬果(中海·御湖翰苑店): 中海御湖翰苑6号楼; M超市(中海·御湖翰苑店): 红旗南路辅路与简阳路辅路交叉口西北160米; 瑞才超市(水上温泉花园店): 宾水西道-水上温泉花园小区正门右侧;
健身	中海御湖健身园: 中海御湖; 观园里健身园: 观园里22号楼(迎风道地铁站B口步行420米); 南翠屏公园健身园: 南翠屏公园内; 水上公寓健身园: 水上公寓内; 林苑东里7号楼健身园: 林苑东里;
医院	水上公园街温泉公寓社区卫生服务站: 水上公园街道宾水西道186号水上温泉花园9-1; 王顶堤医院(南院): 苑中路50号; 天津元和医院: 林苑道与苑中路交叉口西100米; 竹华里社区卫生服务站: 竹华里16号楼; 时代奥城社区卫生服务站: 奥城51号楼底商(南翠屏地铁站D口步行380米);
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09月28日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）