

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022102600541319号)

天津市第一中级人民法院:

贵院在执行 刑事审判第二庭(申请执行人)与 马鹤亭(被执行人)(2022)津01执666号(罚金)一案中,于2022年10月26日委托我平台对 马鹤亭(所有权人)名下/所有的 天津市南开区红旗南路与凌宾路交口西北侧天津奥林匹克村15-1-302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凌宾路交口西北侧天津奥林匹克村15-1-302
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市南开区红旗南路与凌宾路交口西北侧天津奥林匹克村15-1-302
所在小区	天津奥林匹克村15-1-302
建筑面积	126.24平方米
户型	2室1厅2卫
朝向	南北
所在楼层	3
总楼层	4
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: 126.24 m²
单位面积价格: 22882.00 元/m²
财产参考总价: 2888624.00 元
结果有效期: 至2023年10月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10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
2016年12月22日	73.91	200.0万	27060.0	1室1厅-厨-卫	东南	中/26
2016年09月27日	76.0	190.0万	25000.0	1室1厅-厨-卫	南向	中/26
2016年08月28日	165.0	435.0万	26364.0	3室2厅-厨-卫	南向	中/4
2016年07月30日	75.0	135.0万	17928.0	1室1厅-厨-卫	东向	高/26
2016年03月22日	75.0	115.0万	15333.0	1室1厅-厨-卫	西北	高/26
2016年02月01日	74.0	116.5万	15743.0	1室1厅-厨-卫	南向	中/26
2015年11月01日	74.0	109.0万	14729.0	1室1厅-厨-卫	南向	中/26
2015年11月01日	75.0	119.0万	15866.0	1室1厅-厨-卫	东向	中/26
2015年06月01日	75.0	103.0万	13733.0	1室1厅-厨-卫	东北	低/26
2015年06月01日	72.0	128.0万	17777.0	2室2厅-厨-卫	南北	低/26

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	天津市第九中学：阳光小学(明川路北)； 天津市第九中学新校区：红旗南路时代奥城53号； 水上小学(仁爱校区)：体育中心街道凌庄子道129号(凌宾路地铁站C口步行110米)；
地铁站	体育中心(地铁站)：5号线； 水上公园东路(地铁站)：6号线； 凌宾路(地铁站)：5号线；
银行	天津银行(凌宾路支行)：体育中心街道凌宾路保富大厦96号； 中国银行24小时自助银行(天津奥城支行)：宾道时代奥城商业广场1号楼8/15号； 中国银行(天津奥城支行)：宾水西道与凌宾路交叉口时代奥城商业广场1号楼1层； 友利银行ATM(天津分行)：凌宾路奥城商业广场(水上公园东路地铁站D口步行110米)；

	友利银行(天津分行): 体育中心街道宾水西道奥城商业广场一号楼友利银行中国有限公司;
幼儿园	星星草华德福幼儿园: 红旗南路奥林匹克村5号楼101号; 蒙瑞幼儿园: 凌庄子道仁爱濠景庄园康景园14号(水上小学); 南开区时代奥城幼儿园: 水上公园西路景山道奥城50号(南翠屏地铁站D口步行440米);
公交车站	体育中心(公交站): 162路;301路;301路定点;306路/306路定点;306路/定点班线306路;52路;761路定点;8路; 凌宾路地铁站(公交站): 荣盛锦绣学府社区巴士; 奥城商业中心(公交站): 荣盛锦绣学府社区巴士; 宾水西道(公交站): 162路;301路;301路定点;306路/306路定点;306路/定点班线306路;52路;761路定点;8路;快速1路;快速2路; 凌庄子(公交站): 711路;878路;951路;快速1路;
药店	鹤年堂: 红旗南路奥林匹克村4号楼(近水滴西侧); 北京同仁堂: 凌宾路120号(体育中心地铁站D口步行320米); 天津永春大药房(奥城国际写字楼C6南店): 奥城国际写字楼C6105便利店旁; 海王星辰(奥城商业广场店): 宾水西道与水上公园东路交口处奥城商业广场F1; 瑞澄大药房(时代奥城店): 宾水西道与凌宾路交口西南侧奥城商业广场19-1-103;
公园	奥体中心公园: 凌宾路(天津奥林匹克中心)(体育中心地铁站A口步行150米);
超市	特美易购生活超市(彩柒汇生活广场店): 凌宾路与红旗南路辅路交叉口西北240米; 锦屋团进口品超市(奥城店): 奥城天玺24号楼119底商(体育中心地铁站B口步行180米); E点便利(奥城·天玺店): 奥城商业广场天玺23号楼底商109号E点便利; 7-ELEVEn(时代奥城彩柒汇店): 凌宾路奥城商业广场8号楼彩柒汇生活广场1F层L1-8107; 天猫小店任意够便利店: 体育中心街道奥城商业广场c7北楼104天猫小店;
健身	奥林匹克村健身园: 奥林匹克村中心广场(体育中心地铁站D口步行430米); 乐刻健身(奥城彩柒汇店): 彩柒汇生活广场一层(体育中心地铁站B口步行190米); No Sugar GYM不加糖健身: 天玺23号楼171(体育中心地铁站B口步行430米); CBI铁馆私教工作室: 宾水西道奥城天玺23号楼底商145号; 艾芮尼健身俱乐部(商会联合大厦店): 红旗南路与凌宾道交口商会联合大厦6层;
医院	体育中心街钻石山社区卫生服务站: 体育中心街道水滴东门招商钻石山星城一楼; 景泰医院: 体育中心街道凌庄子道19号(节能中心楼正门); 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); 鼎翼中西医结合医院: 凌奥产业园;
商场	彩柒汇生活广场: 凌宾路奥城商业广场8号楼(体育中心地铁站B口旁); 奥城商业广场B区: 凌宾路与红旗南路辅路交叉口北380米; 奥城商业广场: 宾水西道与凌宾路交汇处(水上公园东路地铁站D口步行290米); 奥城商业广场A: 水上公园东路地铁站D口步行260米; 农垦津奥广场: 宾水西道与卫津南路交口奥体中心天津体育馆B馆;

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10月26日

淘宝（中国）软件有限公司
(电子签章)