

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022101800534714号)

无锡市梁溪区人民法院:

贵院在执行 宁波银行股份有限公司无锡分行(申请执行人)与 陶宝奎,董萍(被执行人)(2022)苏0213执恢758号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年10月18日委托我平台对 陶宝奎(所有权人)名下/所有的 江苏省无锡市锡山区东方雅居40-301室进行网络询价。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	江苏省无锡市锡山区东方雅居40-301室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市锡山区东方雅居40-301室
所在小区	东方雅居40-301室
建筑面积	186.39平方米
户型	3室0厅0卫
朝向	南向
所在楼层	3
总楼层	13
建成年代	
规划用途	11成套住宅

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: 186.39 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 14227.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 2651771.00 元  
结果有效期: 至2023年10月18日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月18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
2020年12月19日	39.23	50.0万	12618.0	1室1厅1厨1卫	北向	高/18
2020年11月20日	40.14	51.0万	12544.0	1室0厅1厨1卫	南向	中/18
2020年08月13日	48.0	65.0万	13375.0	1室0厅1厨1卫	南向	高/18
2020年08月03日	48.5	60.0万	12372.0	1室1厅1厨1卫	南向	中/18
2020年07月30日	223.25	230.0万	10303.0	4室2厅1厨3卫	南向	中/6
2020年07月24日	39.9	49.0万	12206.0	1室1厅1厨1卫	北向	中/18
2020年07月12日	48.0	60.0万	12500.0	1室1厅1厨1卫	南向	高/18
2020年06月22日	48.0	61.0万	12605.0	1室1厅1厨1卫	南向	中/18
2020年04月24日	48.5	54.0万	11130.0	1室1厅1厨1卫	南向	中/18
2020年04月12日	40.0	42.0万	10375.0	1室1厅1厨1卫	北向	中/18

## 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	无锡市二泉中学：二泉中路8号； 头号种子网球学院(天一馆)：友谊中路94号； 无锡市锡山区国防教育学院：源泉路9号； 东亭中学：东亭街道学士路68号； 江苏省天一中学：东亭街道二泉中路18号；
地铁站	东亭(地铁站)：2号线；
银行	中国银行24小时自助银行(东亭支行)：东亭镇友谊中路125号； 中国银行(无锡东亭支行)：友谊中路125号； 中国光大银行24小时自助银行(锡山支行)：二泉中路25号； 中信银行24小时自助银行(锡山支行)：锡州中路79号； 中国光大银行(中国光大银行股份有限公司无锡锡山支行)：二泉中路华亭苑25-5号；
	无锡市新光幼儿园：东亭街道新光新村43号； 华夏爱尔艺术幼儿园：东亭街道东亭中路71号；



幼儿园	华夏冠亚苗苗园：东亭中路与二泉中路交叉口东北80米； 无锡市东亭中心幼儿园：隆亭路18号； 无锡市锡山区华亭幼儿园：新明中路首创隼府2期；
公交车站	东坊雅居(公交站)：37路;502路;715路严家桥专线； 新光小区(二泉东路)(公交站)：328路;502路;701路;721路;722路； 新光小区(公交站)：701路;703路;720路;721路;725路内环;725路外环;快7线； 锡州东路(公交站)：737路内环;737路外环； 二泉路(公交站)：37路;715路严家桥专线；
药店	明沁堂药店：东亭街道锡州东路82号； 锡州药店：东亭街道东亭镇锡州东路96号； 海王星辰(易买得店)：锡州东路与友谊中路交叉口东100米； 三品堂医药连锁：东亭街道锡州东路35号； 天润医药(锡山药店)：锡州东路35-1号；
公园	景苑：东亭街道友谊南路11-9宁波银行对面； 隆亭公园：隆亭路10号；
超市	范鲜生食品(东亭店)：东坊雅居东北门旁； 春鹏烟酒超市(东坊雅居东北)：东亭街道东亭镇友谊中路107号； 华润万家(东坊雅居店)：二泉东路173-175号； 霞飞超市(华亭苑二期南)：友谊中路60-6号； 全家集24小时便利店：锡州东路88号；
健身	菲力森游泳健身(东亭店)：卜峰莲花广场2楼(东亭地铁站8号口步行300米)； DH拳击健身(天一馆店)：张大海东亭友谊路98号天一体育馆三楼； 态格儿精品健身工作室(龙湖店)：龙湖九墅商业街17-51号(三楼)； 木易瑜伽工作室：悦诚源筑53-27号；
医院	无锡恩德医院：二泉东路195号； 柏庄社区卫生服务中心：无锡锡山开发区； 东亭街道社区卫生服务中心：二泉东路与通云路交叉口东北100米； 锡山人民医院东亭分院：隆亭路10号； 无锡市锡山医院东亭分院：隆亭路与学士路交叉口北160米；
商场	金锡商业广场：东亭街道友谊中路63号(东亭地铁站5号口步行410米)； 龙湖商业广场：友谊中路与金锡商业广场交叉口西120米； 卜峰莲花广场：锡沪路友谊中路路口；

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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年10月18日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）