

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称：江宁区秣陵街道天元东路228号莱茵东郡花园春晓苑3幢

301室

询价方：南京百家湖交通工程建设有限公司管理人

询价日期：2022年09月08日

目录

致询价方说明 2

网络询价报告建议书 3

一、标的物名称

二、询价方

三、询价目的

四、询价结果

五、询价对象

六、价值调查

七、询价价值时点

八、系统原理与算法说明

九、声明

致询价方说明

尊敬的南京百家湖交通工程建设有限公司管理人您好：

您所询价的标的物【江宁区秣陵街道天元东路228号莱茵东郡花园春晓苑3幢301室】【房产】，阿里拍卖系统根据您提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2022年09月08日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：185.42平米

单位面积价值：25534元/平米

参考财产价值：4734514.00 元（肆佰柒拾叁万肆仟伍佰壹拾肆元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。
- 2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。
- 3、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

网络询价报告建议书

一、标的物名称

江宁区秣陵街道天元东路228号莱茵东郡花园春晓苑3幢301室

二、询价方

南京百家湖交通工程建设有限公司管理人

三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

四、询价结果

建筑面积：185.42平方米

单位面积价值：25534元/平米

标的物价值总额：4734514.00 元（肆佰柒拾叁万肆仟伍佰壹拾肆元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	江宁区秣陵街道天元东路228号莱茵东郡花园春晓苑3幢301室
地址	江苏 南京 江宁区
小区名称	莱茵东郡花园
建筑面积	185.42平方米
户型	一室-厅-卫
朝向	南北
楼层	3/-
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	精装修

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	天印大道(地铁站)：1号线；
公交车站	莱茵达路南(公交站)：823路； 科建路(公交站)：812路； 莱茵东郡东(公交站)：812路； 莱茵东郡(公交站)：803路;812路;823路;829路;851路； 天印大道地铁站(公交站)：803路;812路;823路;829路;851路；
学校	江宁科学园小学：莱茵达路213号； 南京市江宁高级中学：天元东路699号；
医院	无

银行	平安银行24小时自助银行(天元支行): 天元东路228号财富广场二期8幢110-112室; 平安银行(南京天元支行): 天元东路228号财富广场; 杭州银行24小时自助银行(南京江宁支行): 天元东路555号(天印大道地铁站1号口步行150米); 杭州银行(南京江宁支行): 天元东路555号(近天印大道地铁站北出口); 浙江稠州商业银行: 天元东路与莱茵达路交叉口东北120米;
超市	信丽百货: 天元东路辅路与成元路交叉口南240米; 优果名品(莱茵东郡店): 天元东路228号莱茵东郡花园沁茵苑3幢114室; 华润苏果便利店(莱茵东郡店): 天元东路228号莱茵东郡花园映霞苑29幢101室; 好又多超市(莱茵小镇店): 莱茵东郡沁茵苑2号101号; 世纪华联超市(沁茵苑店): 莱茵东郡沁茵苑4号101号;
商场	天印大道站商贸中心: 淳化街道天印大道地铁站2号口西50米; 天佳广场: 天元东路509号(天印大道地铁站1号口步行230米); 金宝商业广场: 莱茵达路288号;
幼儿园	金宝宝莱茵东郡幼儿园: 天元东路228号; 金宝宝天印大道幼儿园: 天印大道1529号; 科宁路幼儿园: 科宁路601号; 金色童年亲子幼儿园: 摩登道100-1号; 太阳宝贝育儿园: 莱茵达路摩登道4幢(天元城幼儿园东侧10米);
药店	益民堂大药房: 天元东路288号莱茵东郡花园沁茵苑3幢; 好药师大药房(莱茵东郡店): 科学园天元东路228号莱茵东郡沁茵苑2幢; 嘉伦光彩大药房(天元东路药店): 天元东路228号莱茵东郡花园沁茵苑2幢104室; 国大药房(六十九店): 淳化街道天印大道1388号书香名苑1幢一楼西侧; 好药师大药房(莱茵达路店): 金宝装饰城;
公园	无
健身	奥因健身游泳会所(景枫科技大厦店): 天元东路288景枫科技大厦2层; 乐刻运动健身(供销科技大厦店): 天元东路168号供销科技大厦1楼;

注: 以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

3、小区地图



注: 数据源自高德地图, 标注仅供参考, 具体位置以标的物实际为准

六、价值调查

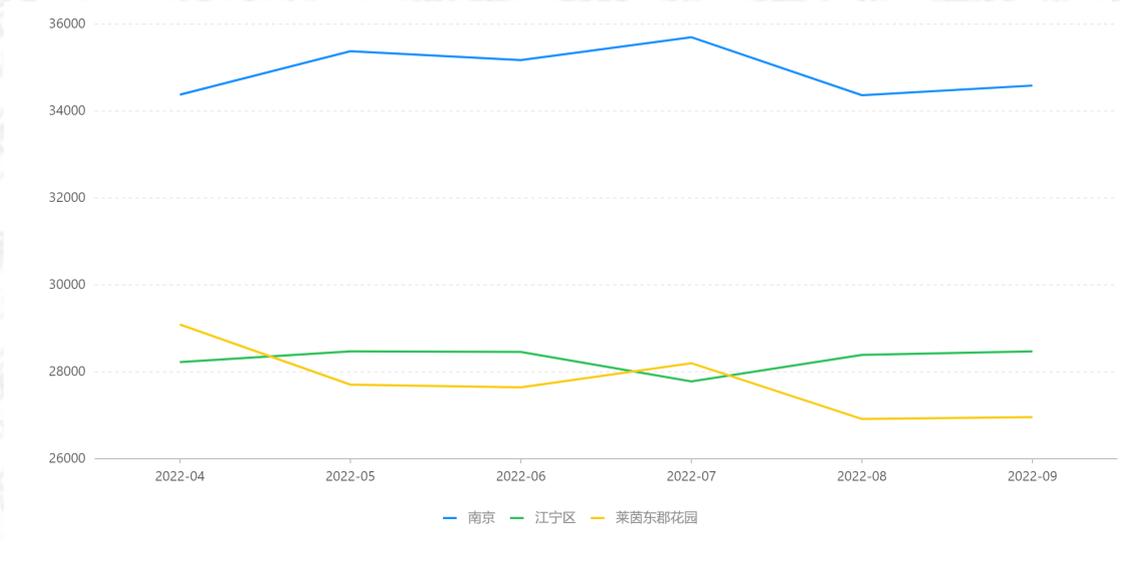
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	屋室	朝向	楼层
2021-12-07	121.52	301万	24729	3室1厅1厨1卫	南向	中/5
2021-11-20	156.57	372万	23760	4室2厅1厨2卫	南向	高/4
2021-11-13	131.19	310万	23630	3室2厅1厨2卫	南向	中/4
2021-11-13	114.0	265万	23246	2室2厅1厨1卫	南向	中/4
2021-09-22	95.28	225万	23615	2室2厅1厨1卫	南向	低/3

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



七、询价价值时点

2022年09月08日

八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与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、房地产市场交易基础数据等行业数据，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，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。

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，最终对标的物得出估价结果。

九、声明

1、本报告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）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。

2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。

3、本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不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、本报告自询价时点之日起一年内有效。

5、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。

淘宝（中国）软件有限公司

2022年09月08日