

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022120500566445号)

南京市高淳区人民法院:

贵院在执行 中国银行股份有限公司高淳支行(申请执行人)与 南京丹湖建筑安装工程有限公司,刘贤才,王花花,陈小银,王金美(被执行人)(2022)苏0118执932号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年12月05日委托我平台对 陈小银(所有权人)名下/所有的 江苏省南京市江宁区东山街道上元大街1088号天鹅湖花园10幢102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	江苏省南京市江宁区东山街道上元大街1088号天鹅湖花园10幢102室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省南京市江宁区东山街道上元大街1088号天鹅湖花园10幢102室
所在小区	天鹅湖花园
建筑面积	114.46平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	东南
所在楼层	1
总楼层	7
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: 114.46 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 27123.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 3104499.00 元  
结果有效期: 至2023年12月05日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年12月05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

暂无

## 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

暂无

### (二) 房产周边情况

#### 1. 周边配套详情

学校	南京市上元中学(福清街校区): 福清街88号; 晴朗学院(湖山路校区): 淳化街道湖山路302-2; 上学中学: 东山街道天印大道709号石羊小区a2幢305室上学中学; 上元中学: 东山镇天印大道701号;
地铁站	金箔路(地铁站): (规划)12号线;(规划)13号线; 万安北路(地铁站): (规划)12号线;
银行	紫金农商银行ATM: 万安西路天鹅湖花园; 紫金农商银行(上坊支行): 东山街道上元大街1088号天鹅湖花园; 南京银行天印大道支行: 万科金域745号F110-111、F113-115; 中国工商银行(岗山支行): 金箔路2号; 中国工商银行24小时自助银行(岗山支行): 金箔路2号;
幼儿园	南京博睿天鹅湖幼儿园: 上元大街1088号天鹅湖花园; 南京市江宁区世纪之星幼儿园: 东山街道湖山北路95号武夷水岸家园对面; 江宁区哆咪咪育儿园: 天印大道明月新寓门面房1008-16号; 金龟豆育儿园: 世纪之星幼儿园西北门旁; 南京市江宁区淳化天景山第三幼儿园: 天景山公寓春秀苑73幢;
公交车站	南京市江宁医院(公交站): 807路;810路;819路;835路;860路; 倪塘路(公交站): 807路;860路; 东山总站(公交站): 702路;743路;801路;807路;808路区间;810路;819路; 824路;831路;833路;835路;836路;837路;842路;860路; 东山总站西门(公交站): 701路;708路;802路;807路;819路;823路;824路; 841路;860路;Y21路夜间;Y27路夜间;Y37夜间线路; 湖山路·湖东路(公交站): 810路;819路;835路;
药店	上元堂药店(天鹅湖店): 上元大街1088号02栋; 湖山路大药房: 湖山路189号金东城雅居17幢106; 圆心诚诚大药房: 东山街道万安西路168号世纪东山花园68幢101室1楼; 颐心堂药房(兴业路店): 铜井兴业路5号颐心堂药房; 大蓝鲸药房: 昌宁路99号;
公园	城东公园: 同夏路20号;
超市	世纪华联超市(湖山南路店): 湖山南路南京市江宁医院(湖山路院区); 苏果超市(南京市江宁医院湖山路院区店): 康静街南京市江宁医院(湖山路院区); U+便利(金东城雅居店): 湖山路金东城雅居18幢-114室; 百分百日用百货(天鹅湖花园店): 天鹅湖花园北门旁; 苏果社区店(天鹅湖社区店): 东山街道上元大街1088号天鹅湖花园银安大厦1-3层;
健身	伊起莱健身(天鹅湖花园店): 东山街道上元大街1098号天鹅湖花园银安大厦三楼; 佳瑜伽普拉提: 万安西路168号世纪东山58幢217; 乐刻运动健身(CO·life绚集店): 天印大道745号CO·life绚集B1层; 心城普拉提·瑜伽(CO·life绚集店): 天印大道CO·life绚集b110室;
医院	南京医科大学附属江宁医院: 康静街与湖山路交叉口东南200米; 南京五洲医院: 上元大街877号;
商场	CO·life绚集: 天印大道745号;

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12月05日  
淘宝（中国）软件有限公司  
(电子签章)