

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022052400439837号)

福州市鼓楼区人民法院:

贵院在执行 福建福州农村商业银行股份有限公司五四北支行(申请执行人)与 梁水英, 杨彦军(被执行人)(2022)闽0102执恢363号(借款合同纠纷)一案中, 于2022年05月24日委托我平台对 梁水英(所有权人)名下/所有的 福州市台江区瀛洲街道建海新村A#楼504单元(原座落台江区建海A#楼东侧504单元)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	福州市台江区瀛洲街道建海新村A#楼504单元(原座落台江区建海A#楼东侧504单元)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	福建省福州市台江区瀛洲街道建海新村A#楼504单元(原座落台江区建海A#楼东侧504单元)
所在小区	瀛洲街道建海新村A#楼504单元(原座落台江区建海A#楼东侧504单元)
建筑面积	137.41平方米
户型	5室0厅4卫
朝向	南向
所在楼层	5
总楼层	10
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: 137.41 m²

单位面积价格: 19123.00 元/m²

财产参考总价: 2627691.00 元

结果有效期: 至2023年05月24日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年05月24日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

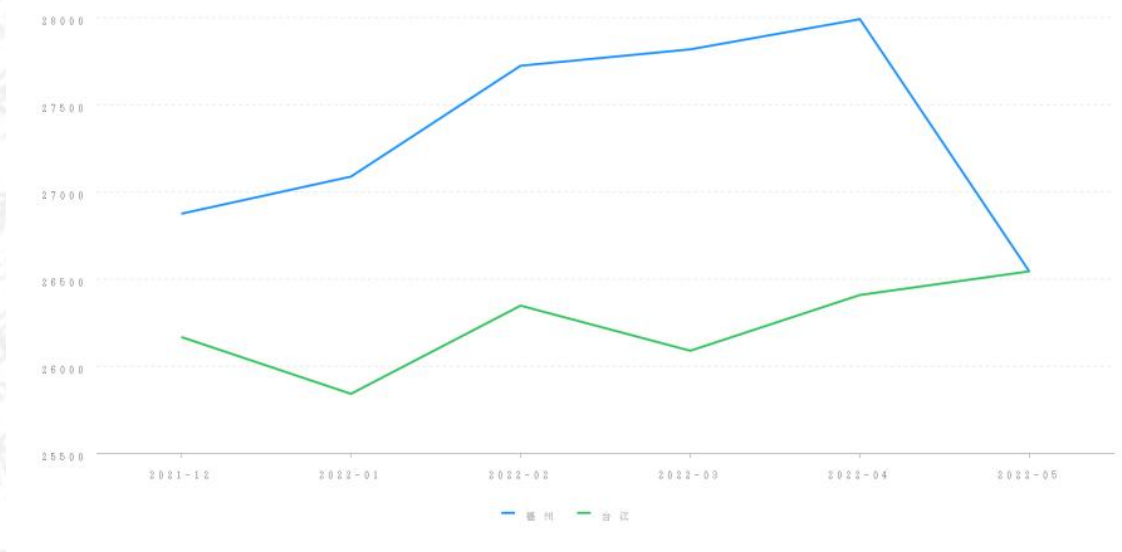
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2021年04月13日	75.32	134.0万	17791.0	3室1厅1厨1卫	北向	高/7
2020年12月25日	48.51	81.0万	16595.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/5
2020年07月07日	36.0	72.0万	20000.0	1室1厅1厨1卫	南向	高/7

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	香港你好漂亮美妆学院：福建省福州市台江区后洲街道台江路8号君临天华A区2层； 台江第二中心小学：瀛洲路91号； 福州市瀛滨小学：瀛滨巷1号； 福州市双虹小学：达江路62号； 福州市双杭小学：三通路；
地铁站	达道(地铁站)：1号线；
银行	中国工商银行(商场支行)：五一南路240-242号； 中国工商银行ATM：五一南路242号； 中国农业银行(安平支行)：后洲安平小区3号楼一层； 中国农业银行24小时自助银行(安平支行)：安平小区3号楼一层； 中信银行24小时自助银行(福州台江支行)：江滨中大道86号福泰广场；
幼儿园	君临天华幼儿园：台江路8号(达道地铁站C口步行430米)； 蒙特梭利幼儿园：君临天华C区9号楼透龙街37号； 瀛洲中心幼儿园：瀛洲街道广宇商贸城； 福州融侨元洪锦江幼儿园：台江路109号； 真鑫幼儿园：六一中路464号福州市轻工供销大楼一层；
公交车站	安平小区(公交站)：14路;15路;1路;29路;309路;320路;51路;6路;71路;81路;K1路; 台江影院(公交站)：10路;136路;312路;319路;321路;50路;夜班1号线; 台江天华(公交站)：1路;82路; 新玉环路(公交站)：1路;82路;地铁接驳20号专线; 台江步行街(公交站)：(停运)利嘉国际商业城专线;105路;10路;12路;136路;13路;149路;14路;15路;1路;25路;2路;309路;30路;312路;319路;31路;320路;321路;37路;39路;3路;50路;51路;71路;7686闽江夜景专线;83路;K1路;夜班1号线;高峰快线1路;高峰快线2路;

药店	宜又佳医药(中亭街店): 中亭街君临天华A区一号楼一层; 大药房: 台江路与江二路交叉口西南40米; 同仁堂(南星商城店): 台江路11-15号南星商城B楼1层; 回春华来医药商店(华来药店): 台江路26号; 酥小耳采耳文化体验馆(中亭街店): 君临天华B区5号楼2层28-29号店面;
公园	台江区江滨公园: 江滨路; 苍霞公园: 江滨西大道218号; 烟台山公园: 仓前街道梅坞路14; 仓前公园: 仓前路北侧的闽江畔(解放大桥边);
超市	泓雄橡胶商行: 安平五金机电城5座1层22号达江路177号; 博宇联塑机商店: 达江路安平小区(达道地铁站C口步行490米); 万嘉便利(台江安平店): 达江路8号君临天华2号-4号A链接体一层8号店面; 三浦气动工具商行: 安平五金机电城6座04号; 盛源连锁便利: 后洲街道江滨中大道86号福泰华庭1号楼0.10层08店面;
健身	乐刻健身(东百优品城店): 东百优品城5层(海底捞旁); 快快智能健身(元洪城店): 瀛洲街道台江路107号元洪锦江二期1号、2号、3号、4号、5号楼连体地下1层; 福州菲诗雨会所: 中亭街嘉惠苑H区2号楼9-10层; Fitness One Plus: 达道路68号达道一号3楼F1健身; F1+健身: 广达路与达道路交叉口西60米;
医院	同晖社区卫生服务站: 大同浦新村B南座(达道地铁站D口步行360米); 福州台江医院: 五一南路293号; 两街社区卫生服务站: 南台商贸中心12座1层1号; 达道社区卫生服务站: 洋中街道达道路达文里新村一层; 新港社区卫生服务站: 新港里9号新港院2号楼店面;
商场	东方百货(元洪店): 台江路95号; 东百元洪城: 台江路105-1号附近; 古街购物广场(台江店): 台江路146号; 东百优品城: 台江路95号; 福州元洪百货: 东百元洪1层四季风专柜;

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

阿里资产询价系统, 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, 以及阿里资产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资产分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里资产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资产系统利用阿里资产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. 本报告由阿里资产网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里资产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05月24日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）