

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022101300532144号)

罗源县人民法院:

贵院在执行 吴自平(申请执行人)与 许卫(被执行人)(2022)闽0123执1352号(买卖合同纠纷)一案中,于2022年10月13日委托我平台对 许卫(所有权人)名下/所有的 福建省福州市罗源县凤山镇妈祖新村28#楼401单元、28#楼附属间进行网络询价。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	福建省福州市罗源县凤山镇妈祖新村28#楼401单元、28#楼附属间
房屋类型	住宅用房
房产坐落	福建省福州市罗源县凤山镇妈祖新村28#楼401单元、28#楼附属间
所在小区	凤山镇妈祖新村
建筑面积	98.03平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	4
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: 98.03 m²

单位面积价格: 4578.00 元/m²

财产参考总价: 448781.00 元

结果有效期: 至2023年10月13日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月13日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

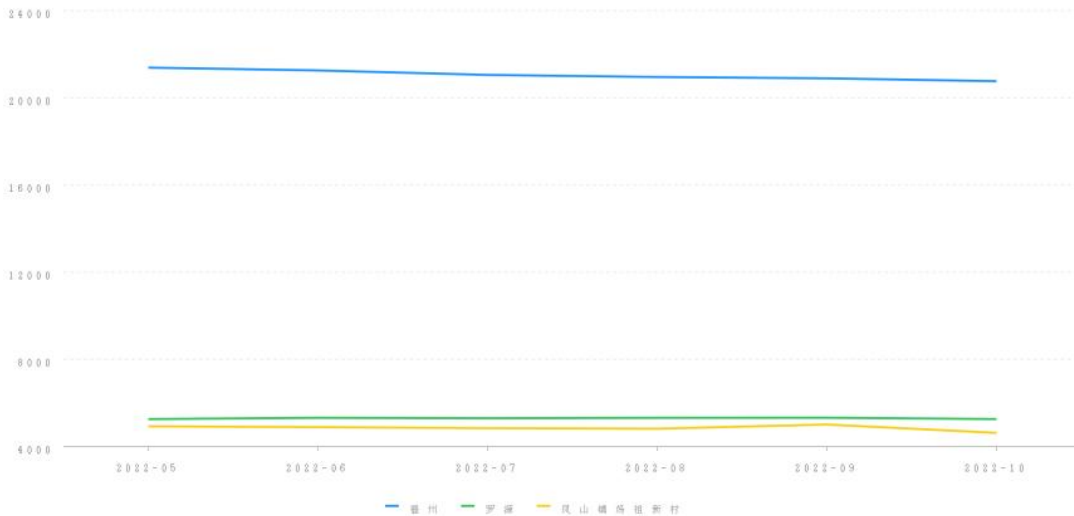
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	天道：罗中路16-53； 罗源实验小学：凤山镇北大路10号； 罗源县第三实验小学：南郊东路32号； 罗源县教师进修学校附属小学：凤山镇歧阳小区7幢； 罗源第一中学：凤山镇北环城路28号；
地铁站	无
银行	中国邮政储蓄银行(罗源凤南路营业所)：凤山镇府前街富丰小区9号楼1-2店面； 罗源汇融村镇银行：凤山镇富丰小区7-8号； 中国信合24小时自助银行(城关社)：罗源县凤山镇妈祖前新村55-3号店面； 中国信合(罗源县城关信用社)：罗源县凤山镇妈祖前新村55号1-3店面； 中国建设银行(松山分理处)：府前街47-22号附近；
幼儿园	爱加倍幼儿园(妈祖前街)：凤山镇妈祖新村21栋； 皇家幼儿园：凤山镇华林御景一号楼； 智慧树幼儿园：凤山镇华美小区； 树嘉泊幼儿园：华美小区4号楼智慧树嘉泊幼儿园； 智文幼儿园：凤山镇凤南东路166号佳禾盛世名城；
公交车站	富丰小区(公交站)：罗源12路;罗源1路;罗源7路;罗源9路; 华林御景(公交站)：罗源11路;罗源12路;罗源1路;罗源2路;罗源6路;罗源7路;罗源9路; 建设银行站(公交站)：罗源11路;罗源12路;罗源1路;罗源2路;罗源6路;罗源7路;罗源9路; 中心市场(公交站)：(停运)罗源8路;罗源11路;罗源2路; 多尔惠超市(公交站)：(停运)罗源8路;
药店	春普药店：凤山镇妈祖前新村42栋； 晴云药店(府前街店)：凤山镇家园房产府前街15号； 鑫源堂药店(府前街店)：凤山镇富丰小区3号； 源春堂药店(府前街店)：府前街7号； 惠百姓医药连锁(府前街店)：府前街府前新村6号楼567店面；
公园	南溪公园：东大路川景花园； 凤山公园：凤山镇后张新村2-002； 江滨公园：龙瀚·闽星佳园附近；

超市	罗源县城关女人屋纸品店：妈祖新村25号楼009号店铺女人屋； 阿敏小百货：凤山镇妈祖新村27号； 女人屋杂货铺(妈祖街店)：妈祖新村25幢9号店； 府前街食杂店：府前街11号附近； 春桥食杂店：凤山镇闽凤社区居民委员会东侧；
健身	天娱健身俱乐部(金源购物广场店)：凤山镇滨海金源购物广场3楼； 巨石健身：罗中路16-30闽源商城二楼； 唯美特游泳健身：苏区路与凤南路交叉口南80米； 西里瑜伽Cili Yoga：万豪城市广场三期14栋101； 成年人搏击健身：西大路佳馨花园；
医院	罗源县医院：东大新村3号； 罗源康格医院：南大路15号； 罗源县中医院：西大路13号；
商场	汇得利商场：东环路中心市场综合楼2层； 金源购物广场：凤南路与东环路交叉口东北80米； 多尔惠购物广场：凤山镇罗中路闽源商城1层； 青禾购物广场：九大中心青禾家园10号601； 金泰购物中心：南大路与罗川南路交口附近；

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13日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）