

乌鲁木齐铁路运输中级法院

执行裁定书

(2022)新 71 执 217 号之一

申请执行人:上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行,
住所地:新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区新华南路 379 号商
业写字楼 1 楼。

负责人:吴晓峰,该分行行长。

被执行人:刘原昊,男,1981 年 11 月 21 日出生,汉族,住
新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区米东南路 2 号 39 号楼 2 单元
501 室。

本院在执行上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与
刘原昊公证债权文书一案中,责令被执行人履行生效法律文书所
确定的义务,执行标的总额 726 758.78 元(其中本金及利息 717
186.78 元,执行费 9 572.00 元)。因被执行人刘原昊未按上述生
效法律文书履行义务,我院依法查封了被执行人刘原昊名下位于
乌鲁木齐市米东区米东南路 950 号中建·雲鼎大观小区 2 号地块
16 号住宅楼 202 室(产权证号:新(2019)乌鲁木齐市不动产权
第 0041493 号)的房产及所对应的土地使用权。依照《中华人民



《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人刘原昊名下位于乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室（产权证号：新（2019）乌鲁木齐市不动产权第0041493号）的房产及所对应的土地使用权。

本裁定立即执行。

审 判 长 阿不都艾内江
审 判 员 荣 飞
审 判 员 张 锦



二〇二〇年四月十五日

本件与原本核对无异

书 记 员 张 超 越



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022041900418157号)

乌鲁木齐铁路运输中级法院:

贵院在执行上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行(申请执行人)与刘原昊(被执行人)(2022)新71执217号(公证债权文书)一案中,于2022年04月19日委托我平台对刘原昊(所有权人)名下/所有的乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202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	乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室
所在小区	米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室
建筑面积	95.30平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	2
总楼层	30
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: 95.30 m²

单位面积价格: 9552.00 元/m²

财产参考总价: 910306.00 元

结果有效期: 至2023年04月19日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年04月19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

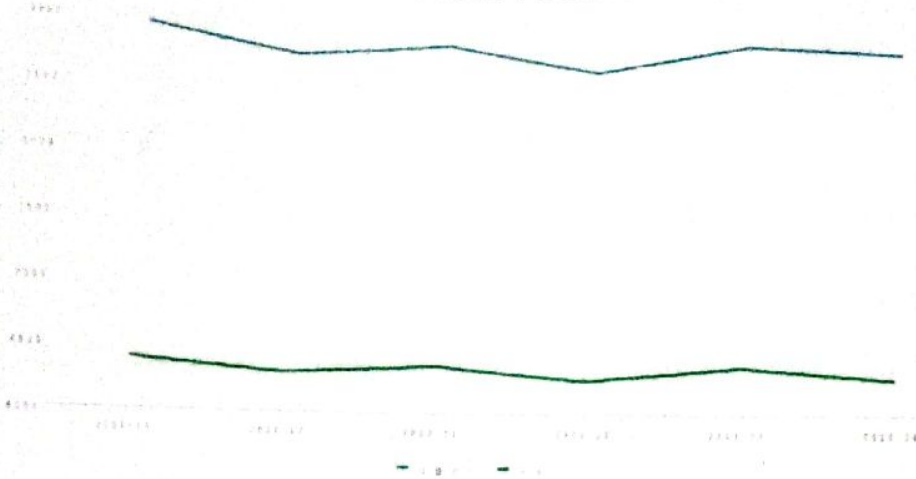


暂无

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)	居室	朝向	楼层
2021年10月30日	115.62	96.0万	8260.0	3室1厅1厨1卫	南向	高/18
2020年12月23日	93.0	86.0万	9248.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/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	华兵实验中学：河滩北路1311附近； 乌鲁木齐市第132小学：河南路立交桥与河滩北路交叉口西160米；
地铁站	红光山(地铁站)：(在建)4号线；
银行	中国银行(鲤鱼山北路支行)：鲤鱼山北路298号领世广场楼下； 中国银行24小时自助银行(鲤鱼山北路支行)：鲤鱼山北路302附近； 中国建设银行(鲤鱼山北路支行)：鲤鱼山北路298号领世华府综合楼3号； 中国建设银行24小时自助银行(鲤鱼山北路支行)：鲤鱼山北路298号； 乌鲁木齐银行24小时自助银行(鲤鱼山北路支行)：鲤鱼山北路集电港；
幼儿园	阳光之尚幼儿园：鲤鱼山北路； 益智幼教乐园：信阳六巷； 金城华府-幼儿园：鲤鱼山路金色嘉园小区附10号楼； 吉的堡国际双语幼儿园：信阳五巷17号；
公交车站	华凌福利学校(公交站)：19路;3401路;508路;613路； 快速路管理中心(公交站)：19路;508路； 鲤鱼山北路(公交站)：157路;157路区间;157路小西门区间;3001路;613路； 913路； 五建医院(公交站)：3401路;508路;613路； 红光山路口(公交站)：3401路；
药店	华兴大药房：观山居； 广善堂大药房(鲤鱼山北路店)：阳光之尚小区； 康宁健康药房：鲤鱼山北路阳光之尚； 悦果心理：万科金城华府二期11号楼301； 兵团医药：鲤鱼山北路领世华府；
公园	乌鲁木齐金山公园：河滩北路1293号； 八点半：吐乌大高速华凌古树小镇小区； 天赐吉运：卡子湾街道红光山；



超市

未来街市：北新华城龙湾D区；
零点购物超市：米东南路北新华城龙湾D区；
京东便利店(天天特惠店)：米东南路观山居3号楼3单元；

健身

瑜伽里健身馆：鲤鱼山北路199号集电港A座1806室；

医院

鸿阳社区卫生服务站：河滩北路1293号附近；
米东区卡子湾社区卫生服务中心：米东南路382号；

商场

无

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。



扫描全能王 创建

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



网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jbdhouse2022042001089 号

乌鲁木齐铁路运输中级法院:

贵院在执行(2022)新71执217号,申请执行人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人刘原昊公证债权文书一案中,于2022年04月19日委托我平台对刘原昊名下/所有的乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 95.3 平方米

标的物单价: 9,297 元/平方米

标的物总价: 886,032 元



一、财产基本情况

标的物名称	乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室
城市名称	乌鲁木齐市
行政区名称	米东区
小区名称	米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室
房屋坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室
房屋面积	95.3 平方米
所在楼层	2
总楼层	30
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	2室2厅1卫
产权证号	新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0041493号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。



二、询价时点

本次网络询价时间为：2022年04月20日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
中海云鼎大观	普通住宅	2018年	8,714
中海云鼎大观一期	普通住宅	未知	8,714
云鼎大观	普通住宅	2014年	8,327
龙庭华府	普通住宅	2015年	7,371
新疆五建红光山小区	普通住宅	未知	6,473

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	红光山,地址:地铁4号线一期;河北东路,地址:地铁3号线一期;会展中心,地址:地铁4号线一期;八家户北,地址:地铁4号线一期。
教育	爱宝贝母婴SPA生活馆(云鼎大观店),地址:新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区中海·云鼎大观(恒通街南)。
医疗	中医诊所(米东南路店),地址:乌鲁木齐市米东区米东南路云鼎大观;育林社区-卫生站,地址:新疆乌鲁木齐市米东区米东南路2号。
购物	龙荣购物,地址:新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区中海·云鼎大观(米东南路南)。
生活	告白花艺生活馆,地址:乌鲁木齐市米东区米东南路950号云鼎大观1期1栋116号。
娱乐	佳园社区游乐场,地址:新疆乌鲁木齐市米东区米东南路584号;金色晨曦网吧,地址:新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区喀什东路265号。

注:参照样本根据房屋坐落、建筑类型、建筑年代等房屋基本信息参数匹配相近标的信息进行参照。以上参照样本为全量计算数据中的部分数据,相关信息来自公开及企业内部统计数据,仅供参考。位置及周边基础设施信息为查询数据,仅供参考。

(二)、计算方法

本标的在进行询价计算时,参考了该位置周边的房产价格情况进行价格计算,同时考虑这些房产过往时间的价格走势进行综合分析计算。

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合比较法、收益法进行估价。参照《房地产估价规范》,通行的房产估价方法有市场法、收益法、基准地价修正法等;有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法;收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。

比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差



异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，式中：P-待估标的物估算价格， P_i -待估标的物比准价格， P' -可比交易实例价格，A-交易情况修正系数，B-市场状况修正系数，C-区域因素修正系数，D-个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的物价格，a-标的物年纯收益，r-标的物报酬率，g-收益年递增率，n-标的物有效使用年限。

决策树模型 (Decision Tree) 是在已知各种情况发生概率的基础上，通过构成决策树来求取净现值的期望值大于等于零的概率，评价项目风险，判断其可行性的决策分析方法，是直观运用概率分析的一种图解法。

SVM 模型，支持向量机 (Support Vector Machine，常简称为 SVM，又名支持向量网络是在分类与回归分析中分析数据的监督式学习模型与相关的学习算法。给定一组训练实例，每个训练实例被标记为属于两个类别中的一个或另一个，SVM 训练算法创建一个将新的实例分配给两个类别之一的模型，使其成为非概率二元线性分类器。此外，通过修改目标函数，SVM 也可以用来做回归预测。

多元回归模型，在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个包含多个决策树的分类器，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。这个方法则是结合 Breimans 的 "Bootstrap aggregating" 想法和 Ho 的 "random subspace method" 以建造决策



树的集合。

梯度上升回归树 GBDT(Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART(Multiple Additive Regression Tree), 是一种迭代的决策树算法, 该算法由多棵决策树组成, 所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树(不是分类树), GBDT用来做回归预测, 调整后也可以用于分类。

(三)、价格趋势

月份	2021-10	2021-11	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03
单价(元/平方米)	9,335	9,377	9,427	9,205	9,300	9,228

注: 通过已有数据进行趋势整合计算, 结果仅供参考。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为: 886,032 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年04月19日

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。

本次网络询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年(自 2022年04月20日起至2023年04月19日止), 若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化, 需重新进行询价。

本询价结果为依据标的物关键信息, 结合京东大数据评估系统计算得出询价结果, 仅供参考, 京东大数据询价平台不对询价结果承担法律责任。



六、网络询价平台的联系方式

网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院京东大厦



2022年04月20日



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: b5d07a6cfcbd43eda3f0ca45bec26219

乌鲁木齐铁路运输中级法院:

贵院在执行上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行(申请执行人)与刘原昊(被执行人)公证债权文书(案由)一案中,于2022年04月19日委托我平台对刘原昊(所有权人)名下/所有的乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·雲鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室(财产名称)进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

建筑面积: 95.3平方米

单位面积价格: 8,171元/㎡

参考财产价格: 778,696元



一、财产基本情况

财产名称	乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·云鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室(房产)	面积	95.3㎡
坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区米东南路950号中建·云鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室	户型	2室2厅1卫
所在小区	米东南路950号中建·云鼎大观小区2号地块16号住宅楼202室	建筑朝向	南北
所在楼层	2层	规划用途	10住宅
全部楼层	30层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年04月19日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参考样本

1. 估价案例情况

本案例共采用了25个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	11,962.00元/㎡	最低单价	7,307.69元/㎡	平均单价	9,346.60元/㎡
------	--------------	------	-------------	------	-------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	中海·云鼎大观	开发商	
小区均价	8,105元/㎡	占地面积	300,000㎡ [约450亩]
环比上月	14.4%	建筑面积	760,000㎡
建成年份	2015年	绿化率	40.0%
包含用途	住宅(4400套)	容积率	1.8
建筑类型	小高层 高层 别墅	周围交通	
物业公司	中建地产(新疆)有限公司		

(二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVIM)，以及所掌握的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP_C + ADJ_C$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_C 代表可比实例的出售价格； ADJ_C 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法主要采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。



此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归法进行估价，而采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

最终，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

四、询价结果及结果有效期

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2022年04月19日的参考价值为778,696元。有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、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。

六、网络询价平台的联系方式

网址	地址	联系方式
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年04月19日

