

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：8d54ceef41e7462f97cb15f5726d3e86

乌鲁木齐铁路运输法院：

贵院在执行中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部（申请执行人）与崔哲熙（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2021年12月03日委托我平台对崔哲熙（所有权人）名下/所有的水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101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：79平方米

单位面积价格：6,593元/M²

参考财产价格：520,847元

一、财产基本情况

财产名称	水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101室(房产)	面积	79M ²
坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101室	户型	2室1厅1卫
所在小区	水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101室	建筑朝向	东西
所在楼层	1层	规划用途	10住宅
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年12月03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21个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	9,032.26元/M ²	最低单价	5,810.81元/M ²	平均单价	7,144.80元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	玖惠小区	开发商	玖久房地产开发有限公司
小区均价	7,667元/M ²	占地面积	25,921M ² [约39亩]
环比上月	5.49%	建筑面积	96,000M ²
建成年份	2000年	绿化率	
包含用途	住宅(1100套)	容积率	
建筑类型	多层	周围交通	62路, 30路, 914路, 35路, 58路, 56路
物业公司			

(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 AV30)，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 $P = SP_c \cdot ADJ_c$ 。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。自动估价服务中，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准价格理论，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。

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021120301063 号

乌鲁木齐铁路运输法院:

贵院在执行(2021)新7101执464号,申请执行人中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部与被执行人崔哲熙公证债权文书一案中,于2021年12月03日委托我平台对 崔哲熙名下/所有的 水磨沟区新民东街二巷26号玫惠小区6栋1层1单元101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: 79 平方米

标的物单价: 6,581 元/平方米

标的物总价: 519,884 元

一、财产基本情况

标的物名称	水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101室
城市名称	乌鲁木齐市
行政区名称	水磨沟区
小区名称	水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101室
房屋坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101室
房屋面积	79 平方米
所在楼层	1
总楼层	6
朝向	东西
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	乌房权证水字第2016505979号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

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	2021-06	2021-07	2021-08	2021-09	2021-10	2021-11
单价(元/平方米)	6,491	6,405	6,716	6,401	6,478	6,576

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: 519,884 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年12月02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 2021年12月03日起至2022年12月02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。

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021120300360953号)

乌鲁木齐铁路运输法院:

贵院在执行 中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部(申请执行人)与 崔哲熙(被执行人)(2021)新7101执464号(公证债权文书)一案中,于2021年12月03日委托我平台对 崔哲熙(所有权人)名下/所有的 水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101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	水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101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水磨沟区水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101室
所在小区	水磨沟区新民东街二巷26号玖惠小区6栋1层1单元101室
建筑面积	79.00平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	东西
所在楼层	1
总楼层	6
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: 79.00 m²

单位面积价格: 7732.00 元/m²

财产参考总价: 610828.00 元

结果有效期: 至2022年12月03日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年12月03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

幼儿园	百灵幼儿园：新民路西四巷38号泰琼小区1号楼； 成功之星幼儿园：新兴街187号正兴苑小区； 水区小金鹅幼儿园：三巷23号；
公交车站	宏大广场(公交站)：104路;104路宏大广场区间车;104路支线;104路群艺馆区间车;306路;309路;30路;35路;35路胜利路区间;501路;536B路;58路;59路;60路;73路; 果品库(公交站)：30路;35路;35路胜利路区间;58路; 南大湖村(公交站)：56路;56路区间车;62路;914路; 南大湖村(临时站)(公交站)：35路;58路; 新民西街(公交站)：35路;35路胜利路区间;61路;62路;63路;D009路大站快线;
药店	千方百草堂：新民东街20号; 仁寿高大药房(新民东街店)：新民东街82号; 顺乐康大药房(新民东街店)：新民东街82号; 百草堂大药房(新兴街店)：新民路494号13栋10号商铺; 普济堂大药房：犁铧街泰琼小区东侧;
公园	无
超市	香溢食品店：新民东街26号西南方向10米; 好贝贝购物：新民东街南2巷51号致惠小区; 京东便利店(海之润超市店)：新民东街南2巷26号; 利安社区电超市(新民东街营业厅)：新民东街荣昌小区60号; 八点半(劳动街2店)：[];
健身	第九健身汇(宏大广场店)：新民东街8号玖轩花苑一层商铺; CLAP击掌健身工作室：南湖南路水清木华写字楼15层; 祺健健身馆：西虹东路387号610; 嘉佑健身(南湖店)：南湖南路178号家乐福4楼; 健身馆业务主管：新民西街221附近;
医院	荣惠社区卫生服务站：新民东街16号; 南大湖新城社区卫生服务站：新民东街56号; 乌鲁木齐市新民路社区卫生服务中心：新民路343号; 新兴医院：新民路343号(成功广场斜对面); 中医院：[];
商场	乐福城市生活广场：南湖南路50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