

三个平台均价:	郝
660471.66元	系
无底价	博

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: feb87952420d427eb309380438ba597c

昌吉市人民法院:

贵院在执行(申请执行人)与刘晓明(被执行人)追缴违法所得(案由)一案中,于2022年05月26日委托我平台对刘晓明(所有权人)名下/所有的昌吉市134区1丘12栋三单元302(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: 117.59平方米

单位面积价格: 5,088元/M²

参考财产价格: 598,298元



一、财产基本情况

财产名称	昌吉市1311(11)12栋3单元302(房产)	面积	117.59㎡
坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市水岸林居小区2号楼3单元302室	户型	3室2厅1卫
所在小区	水岸林居小区2号楼3单元302室	建筑朝向	南北
所在楼层	3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：2022年05月26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7个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	6,632.65元/㎡	最低单价	4,871.79元/㎡	平均单价	5,628.80元/㎡
------	-------------	------	-------------	------	-------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	水岸林居	开发商	
小区均价	5,707元/㎡	占地面积	172,935㎡ [约259亩]
环比上月	0.0%	建筑面积	
建成年份	2010年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	多层+高层	周围交通	52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 AVAD，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 $P = SP_i + DJ_i$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_i 代表可比实例的出售价格， DJ_i 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征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum B_i X_i + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， B 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各项条件，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

根据数据建模计算、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准，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05月26日的参考价值为598,298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://m11.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年05月26日



阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022052600441236号)

昌吉市人民法院:

贵院在执行(申请执行人)与刘晓明(被执行人)(2022)新2301执3875号(追缴违法所得)一案中,于2022年05月26日委托我平台对刘晓明(所有权人)名下/所有的昌吉市134区1丘12栋三单元302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	昌吉市134区1丘12栋三单元302
房屋类型	住宅用房
房产坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市水岸林居小区2号楼3单元302室
所在小区	水岸林居小区2号楼3单元302室
建筑面积	117.59平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	3
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: 117.59 m²
单位面积价格: 5933.00 元/m²
财产参考总价: 697661.00 元
结果有效期: 至2023年05月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年05月26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

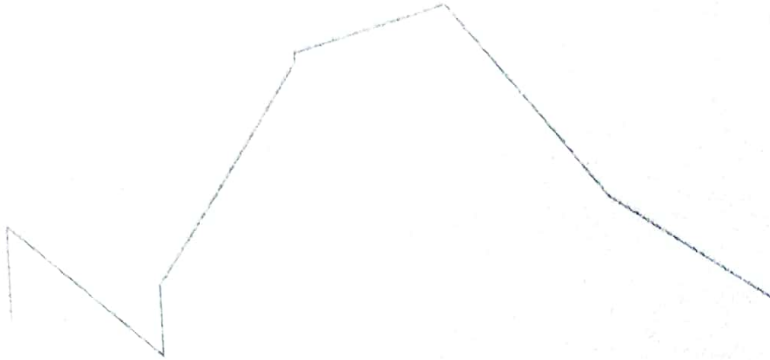
暂无



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



商场
注：以上数据展示为小区
2、小区地图

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	昌吉市第十四小学分校：滨河南路；
地铁站	无
银行	浦发银行24小时自助银行：南公园西路天佑桃源新城； 昌吉农商银行24小时自助银行：南公园西路东50米； 中国建设银行(中山路支行)：建国路办事处建国西路139号； 中国建设银行24小时自助银行(中山路支行)：建国西路139号； 昌吉农商银行(中山南路支行)：建国西路瑞豪嘉苑；
幼儿园	金成维也纳春天幼儿园：建国路办事处建国西路139号； 昌吉市第八幼儿园：滨河南路与南公园西路交叉口西南500米；
公交车站	妇幼保健院(公交站)：55路;55路(嘉兴小区);57路;6路； 水岸林居(公交站)：55路;55路(嘉兴小区);58路;6路； 自强康复推拿医院(公交站)：52路;52路/522路； 天山中医院、蓝树早教(公交站)：53路； 金城维也纳南门(公交站)：53路；
药店	惠生堂(73分店)：建国西路水岸林居会所一层门面房； 长好医药：维也纳春天附近； 新丝路惠康医药(昌吉市鑫蕊分店)：金成维也纳春天1-10； 宏盛堂大药房：建国路街道南公园西路164号； 千金大药房(南公园西路店)：南公园西路桃园小区西南侧约60米；
公园	滨湖南路中央公园：建国西路与庭州南路交叉口西南380米； 昌吉市中央公园：建国西路169号对面；
超市	昌吉市供销消费扶贫超市：中山南路水岸林居； 八荣商行：中山南路水岸林居； 君合自选(水岸林居店)：建国西路水岸林居22号3单元； 聚住缘商店：建国路办事处建国西路水岸林居小区； 婷好便利店：建国路街道建国西路金城雅苑高层地下车库旁；
健身	柒月瑜伽运动生活馆：南公园西路丽景尚城商铺6-4F；
医院	昌吉市建国路街道水林社区卫生服务站：建国西路138号； 天山中医院：建国西路168号金成维也纳雅苑； 金成维也纳卫生服务站：中山南路与建国西路交叉口西100米； 昌吉佳康医院：中山南街5号楼201室； 建国路街道社区卫生服务中心：青年南路与南公园西路交叉处西侧路北；



网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022052700206 号

昌吉市人民法院:

贵院在执行(2022)新2301执3875号,申请执行人 与被执行人刘晓明追缴违法所得一案中,于2022年05月26日委托我平台对 刘晓明名下/所有的 昌吉市134区1丘12栋三单元302进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 117.59 平方米

标的物单价: 5,829 元/平方米

标的物总价: 685,456 元



一、财产基本情况

标的物名称	昌吉市134区1丘12栋三单元302
城市名称	昌吉回族自治州
行政区名称	昌吉市
小区名称	水岸林居小区2号楼3单元302室
房屋坐落	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市水岸林居小区2号楼3单元302室
房屋面积	117.59 平方米
所在楼层	3
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	3室2厅1卫
产权证号	新(2020)昌吉市不动产权第0001189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	2021-11	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04
单价(元/平方米)	6,059	5,540	5,620	5,610	5,724	5,805

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: 685,456 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年05月25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05月26日起至2023年05月25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05月26日

