

保定市莲池区人民法院
执行裁定书

(2019)冀0606执1694号之四

本院申请执行人马特与被执行人邢红亮民间借贷纠纷一案作出的(2019)冀0606执1694号之三执行裁定书及网络询价报告,文字上有笔误,应与补正。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百九十八条之规定,裁定如下:

一、第二项“拍卖被执行人邢红亮与其妻郭春霞共有的名下坐落于益民街2019号裕丰家园二期16号楼1单元601室房产”应为“拍卖被执行人邢红亮与其妻郭春霞共有的名下坐落于益民街219号裕丰家园二期16号楼1单元601室房产”。

二、询价报告中房产坐落“益民街2019号裕丰家园二期16号楼1单元601室房产”应为“益民街219号裕丰家园二期16号楼1单元601室房产”

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审判员 姜巍
二〇二〇年二月二十六日
书记员 邵壮



保定市莲池区人民法院

执行裁定书

(2019)冀0606执1694号之三

申请执行人马特，男，汉族，1977年11月20日出生，身份证号码：130603197711201232，住保定市瑞祥大街丽景蓝湾C区6栋2-202号。

被执行人邢红亮，男，汉族，1979年9月30日出生，身份证号码：130923197909301011，住保定市莲池区青山公爵城11号楼1单元2203。

申请执行人马特与被执行人邢红亮民间借贷纠纷一案，本院作出的(2019)冀0606民初2679号民事调解书已经发生法律效力，但被执行人至今未履行法律文书确定的义务，被执行人邢红亮与其妻郭春霞向法院提供双方共有的房产以及以其子邢梓墨名义购买的房产，并申请由法院进行评估拍卖。依照《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，裁定如下：

一、拍卖被执行人邢红亮以其子邢梓墨名义购买的河北金海岸房地产开发有限公司名下坐落于获鹿镇高庄村金海岸花园80-3不动产。

二、拍卖被执行人邢红亮与其妻郭春霞共有的名下坐落于益民街2019号裕丰家园二期16号楼1单元601室房产。

三、拍卖被执行人邢红亮与其妻郭春霞共有的名下坐落于天昕新世纪小区9号楼2单元101号房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审 判 员 魏 巍
二〇一九年十二月二十七日
书 记 员 邵 壮

The seal of the court is circular, featuring a central emblem with a star and a scale of justice. The text around the seal reads "区人民法院" (District Court) at the top and "院" (Court) at the bottom.

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2019122000248 号

保定市莲池区人民法院:

贵院在执行(2019)冀0606执1694号,申请执行人马特与被执行人邢红亮借款合同纠纷一案中,于2019年12月20日委托我平台对邢红亮名下/所有的益民街2019号裕丰家园二期16号楼1单元601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: 109.18 平方米

标的物总价: 1,216,928 元

标的物单价: 11,146 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	益民街2019号裕丰家园二期16号楼1单元601室
城市名称	保定市
行政区名称	莲池区
小区名称	裕丰家园二期东区
房屋坐落	益民街2019号裕丰家园二期16号楼1单元601室
房屋面积	109.18 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	6
总楼层	7
朝向	南北
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	冀(2018)保定市不动产权第0062191号
登记机关	
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

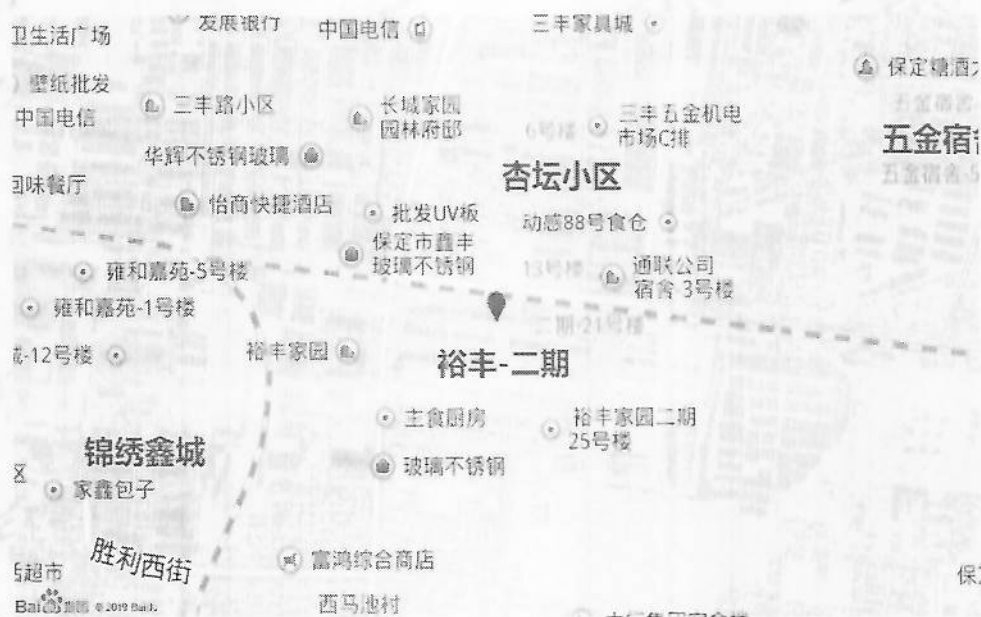
本次网络询价时间为：2019年12月20日

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)
裕丰家园二期	普通住宅	2008年	10,782
裕丰家园东区博野	普通住宅	2015年	4,651
裕丰家园东区河北农大	普通住宅	2010年	12,500
裕丰家园东区	普通住宅	2004年	11,931
裕丰二期	普通住宅	未知	11,712

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	鑫丰家具城,地址:631路;南金庄,地址:5路;39路;65路;631路;631路夜班车;672路;鑫丰市场,地址:5路;39路;65路。
教育	河北农业大学,地址:河北省保定市灵雨寺街289号;河北保定第二中学,地址:河北省保定市莲池区天威中路351号。
医疗	河北大学附属医院,地址:保定市莲池区裕华东路212号;保定市妇幼保健院,地址:河北省保定市莲池区天威中路1号。
购物	鑫丰市场(三丰中路店),地址:三丰中路86号;三丰五金机电市场,地址:三丰中路178号华北机电轴承大厦。
生活	南基地生活区,地址:德惠路88号(向阳南大街与德惠路交叉口东行100米路南向阳家园对面)。
娱乐	金水港汗蒸时代(天威路店),地址:河北省保定市莲池区永华南大街天威路675号;上上酒吧(裕华西路店),地址:裕华路保定商场4层。

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。根据《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， 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	2019-06	2019-07	2019-08	2019-09	2019-10	2019-11
单价(元/平方米)	11,047	10,426	10,606	10,505	10,940	10,782

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：1,216,928 元

本次网络询价结果有效期至：2020年12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 2019年12月20日起至2020年12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，仅供估价参考，京东大数据评估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



2019年12月20日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019122000073136号)

保定市莲池区人民法院:

贵院在执行 马特(申请执行人)与 邢红亮(被执行人)(2019)冀0606执1694号(借款合同纠纷)一案中,于2019年12月20日委托我平台对 邢红亮(所有权人)名下/所有的 益民街2019号裕丰家园二期16号楼1单元601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	益民街2019号裕丰家园二期16号楼1单元601室
房产坐落	益民街2019号裕丰家园二期16号楼1单元601室
所在小区	裕丰家园二期东区
建筑面积	109.18平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	6
总楼层	7
建成年代	
规划用途	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: 109.18 m²

单位面积价格: 11430.00 元/m²

财产参考总价: 1247927.00 元

结果有效期: 至2020年12月20日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年12月20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	安泰资格证继续教育中心：三丰中路； 保定市西马池小学：西马池村； 金庄小学：丰华街与新安街交叉口西北50米； 河北农业大学：灵雨寺街289号；
地铁站	无
银行	中国信合ATM：莲池区三丰中路858号中国信合(鑫丰分社)； 中国信合：三丰路附近； 河北银行24小时自助银行：三丰中路鑫丰家具城西(河北农业大学南)； 中国银行24小时自助银行(三丰路支行)：三丰中路589号； 中国银行(三丰路支行)：三丰中路589号；
公交车站	南金庄(公交站)：39路;5路;612路;631路;631路夜班车;65路;672路;7路;快巴818路； 鑫丰家具城(南金庄)(公交站)：631路； 鑫丰市场(公交站)：39路;5路;612路;631路;631路夜班车;65路;672路;7路； 灵雨寺街南口(公交站)：16路/(临)16路； 鑫丰集团(公交站)：16路;36路；
超市	宏翔便利店：南大园乡三丰中路鑫丰家具城南行300米路东； 新华综合超市：三丰中路益民街裕丰二期215号； 美廉好超市：益民街219号； 百乐超市(益民店)：益民街588号； 修衣服日杂店：益民街102号附近；
医院	鑫泰社区卫生服务站：益民街UUC国际洗衣旁； 利民街社区卫生服务站：利民街186号附近； 保定惠宝医院：利民路338号(南关大街派出所旁)；
商场	前卫生活广场(三丰路店)：三丰中路986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

2019年12月20日

