

保定市莲池区人民法院 执行裁定书

(2020)冀0606执1370号之四

申请执行人：于新帅，男，汉族，1974年12月25日出生，身份证号：130622197412254018，住保定市莲池区隆昌路57号2号楼2单元501室。

被执行人：安彬，男，汉族，1982年10月25日出生，身份证号：130622198210258015，住保定市清苑区清苑镇卫生街206号副5号。

被执行人：王永清，男，汉族，1966年5月19日出生，身份证号：1360622196605198011，住保定市清苑区永春街76号6-5-206。

被执行人：胡月，男，汉族，1986年6月15日出生，身份证号：130622198606158010，住保定市清苑区育红街育才胡同14号。

被执行人：保定屹立房地产开发有限公司，统一社会信用代码：911306007634379488，住所地保定市莲池区建华大街1157号10号楼临街门脸1-2层。

法定代表人：安彬，该公司经理。

于新帅诉安彬、王永清、胡月、保定屹立房地产开发有限公司借款合同纠纷一案的(2019)冀0606民初6070号民事调解书已经发生法律效力，本院于2020年5月19日向被执行人邮寄送达执行通知书，责令被执行人2日内履行法律文书所确定的义务，但被执行人至今未履行法定义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第247条、《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1条之规定，裁定如下：

将被执行人胡月名下位于北外环路南(信合花园)A幢8号(产权证书：保房权证清字第0015031号)房产进行拍卖。

本裁定送达后立即生效。

本件与原本核对无异

审判员 梁政
二〇二〇年七月二十七日
书记 胥松



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：23f09cc192a840c2b60bec56dcb91b98

保定市莲池区人民法院：

贵院在执行于新帅（申请执行人）与安彬等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2020年07月02日委托我平台对胡月（所有权人）名下/所有的北外环路南（信合花园）A幢8号（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：83.1平方米

单位面积价格：6,528元/㎡

参考财产价格：542,477元

一、财产基本情况

财产名称	北外环路南（信合花园）A幢8号（房产）	面积	83.1M ²
坐落	北外环路南（信合花园）A幢8号	户型	0室0厅0卫
所在小区	信合花园	建筑朝向	
所在楼层	1层	规划用途	商业服务
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年07月02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177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	8,620.69元/M ²	最低单价	7,050.36元/M ²	平均单价	7,636.90元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	信合花园	开发商	
小区均价	7,195元/M ²	占地面积	26299M ² [约39亩]
环比上月	上升-0.76%	建筑面积	
建成年份	2005年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	清苑12路, 313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 AVM)，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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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2020年07月02日的参考价值为542,477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
http://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年07月02日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020070200124687号)

保定市莲池区人民法院:

贵院在执行 于新帅(申请执行人)与 安彬,保定屹立房地产开发有限公司,胡月,王永清(被执行人)(2020)冀0606执1370号(借款合同纠纷)一案中,于2020年07月02日委托我平台对 胡月(所有权人)名下/所有的 北外环路南(信合花园)A幢8号进行网络询价。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	北外环路南(信合花园)A幢8号
房屋类型	商业用房
房产坐落	北外环路南(信合花园)A幢8号
所在小区	信合花园
建筑面积	83.10平方米
户型	0室0厅0卫
朝向	
所在楼层	1
总楼层	6
建成年代	
规划用途	商业服务

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: 83.10 m²

单位面积价格: 7651.00 元/m²

财产参考总价: 635798.00 元

结果有效期: 至2021年07月02日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年07月02日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

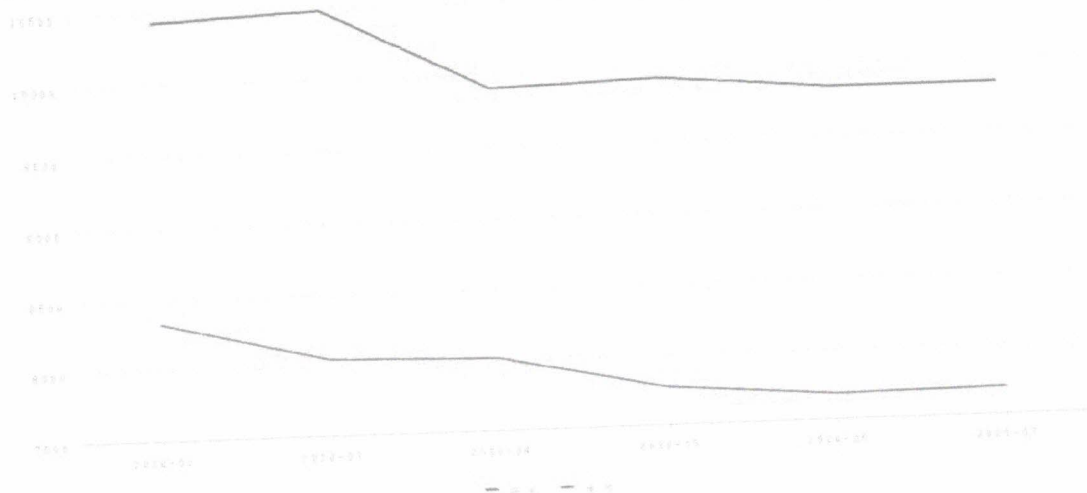
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	清苑区实验小学：清苑镇； 清苑区天祥技校：永春街153号； 清苑区第三小学：富强北路265号； 保定市泽龙实验中学：新华中街289号； 清苑区广播电视大学：富强北路；
地铁站	无
银行	中国农业银行24小时自助银行(清苑支行)：信合花园(建设北路西)； 中国农业银行(保定清苑支行)：建设北路541； 河北省农村信用社(中心信用社)：永春街与清苑北路交叉口东北50米； 河北省农村信用社24小时自助银行(中心信用社)：永春街与清苑北路交叉口东北50米； 中国信合24小时自助银行(市场信用社)：新华中街006附近；
幼儿园	可爱多幼儿园(发展中街)：清苑镇信合花园西侧阳光锦绣城斜对过； 七彩童年幼儿园：清苑镇建设北路金融服务处住宅楼； 北大冉幼儿园：清苑北路679号附近； 博苑幼儿园西校区：支农街46号附近； 北京博苑幼儿园(清苑分园)：清苑镇支农街46号；
公交车站	清苑移动(公交站)：601路;616路;清苑22路;蠡县-保定; 移动公司(公交站)：601路;601路夜班车;607路;清苑103路;清苑106路; 清苑县城(公交站)：清苑县28路; 清苑移动公司(公交站)：607路;清苑11路; 清苑交通局(公交站)：(停运)清苑12路;313路;
药店	康源大药房：[]; 普济堂大药房(清苑北路)：清苑北路441号; 仁惠大药房：清苑北路441号附近; 修正堂大药房(清苑北路店)：清苑北路441号; 康源大药房(公园店)：发展中街北50米;
公园	无
超市	康乐源超市：发展中街38号; 华丰超市：发展中街55号附近; 家佳购物超市：富昌街与建设北路交叉口西50米;

	每一天便利店：发展中街132号； 晨禄超市：建设北路423号附近；
健身	思迈尔国际健身：建设北路与永春街交叉口西50米；
医院	唯仁医院：清苑镇富强北路213号； 新兴社区卫生服务站：新华中街340号附近； 社区医院：卫生街218号； 清苑区社区卫生服务中心：光明中街与建设北路交叉口西北角； 清苑区光明街卫生服务中心：光明东街与光明中街交叉口西50米；
商场	兰天购物商场：发展中街附近；

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



网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdbusinesshouse2020070500043 号

保定市莲池区人民法院:

贵院在执行(2020)冀0606执1370号,申请执行人于新帅与被执行人安彬,保定屹立房地产开发有限公司,胡月,王永清借款合同纠纷一案中,于2020年07月02日委托我平台对胡月名下/所有的北外环路南(信合花园)A幢8号进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

由于系统暂未检索到该标的相关数据信息,本次无法计算价格。

京东拍卖已将您的询价内容进行记录,后续将持续为您扩充询价数据。

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

