

河北省博野县人民法院 执行裁定书

(2019)冀0637执398号

申请人杜博康，男，1989年4月27日出生，汉族，住博野县。

申请人赵伟丽，女，1990年9月1日出生，汉族，住涿州市。

被执行人刘璐，男，1990年1月27日出生，汉族，住安国市。

申请人杜博康、赵伟丽与被执行人刘璐借款合同纠纷一案，博野县人民法院(2019)冀0637民初788号民事调解书已经发生法律效力，本院于2019年8月14日立案执行，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2018年8月28日以(2019)冀0637执398号执行裁定书查封了被执行人刘璐名下房产一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

对刘璐名下房产（位于保定市天鹅西路526号福星阁A座1单元301室，产权证号：冀(2018)保定市不动产权第0057213号）进行拍卖。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 寇建立

二〇一九年九月十六日

书记员 汤昭君

本件与原件核对无异

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2019090600131 号

博野县人民法院:

贵院在执行(2019)冀0637执398号,申请执行人杜博康,赵伟丽与被执行人刘璐借款合同纠纷一案中,于2019年09月06日委托我平台对刘璐名下/所有的福星阁进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 217.36 平方米

标的物总价: 2,730,442 元

标的物单价: 12,545 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	福星阁
城市名称	保定市
行政区名称	竞秀区
小区名称	华海福星阁
房屋坐落	保定市天鹅西路526号福星阁A座1单元301室
房屋面积	217.66 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	3
总楼层	17
朝向	南向
是否有电梯	是
户型	4室2厅2卫
产权证号	冀(2018)保定市不动产权第0057213号
登记机关	
规划用途	城镇住宅用地

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

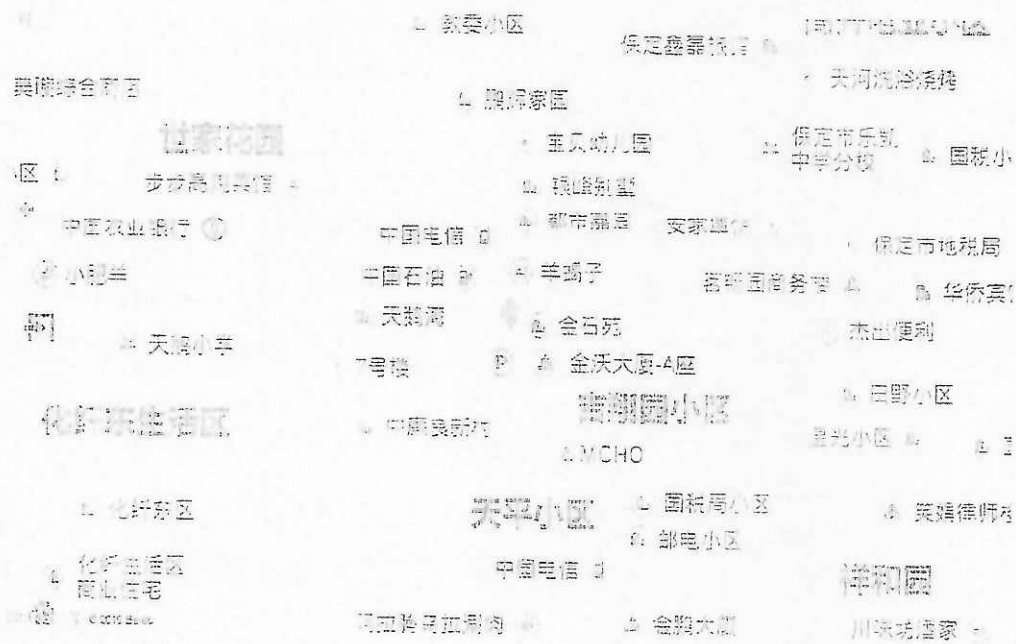
本次网络询价时间为：2019年09月06日

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)
华海福星阁	普通住宅	2010年	12,910
华海福星阁保定七中	普通住宅	2006年	15,033
MOHO城市首座	普通住宅	2018年	12,246
都市嘉园	普通住宅	2006年	13,487
工会小区	普通住宅	2002年	10,683

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	市总工会,地址:11路;17路;53路;57路;65路;107路;202路学生专线;天鹅小区,地址:11路;17路;53路;65路。
教育	保定市第七中学,地址:七一西路777号;保定市图书馆,地址:保定市竞秀区朝阳北大街619号;科技示范楼,地址:竞秀区高开区天鹅西路338号。
医疗	保定市第二医院,地址:保定市竞秀区东风西路338号;保定妇幼保健院西院,地址:河北省保定市竞秀区创业路299号。
购物	保百购物广场,地址:保定市竞秀区朝阳北大街916号;七一路家居广场,地址:七一西路333号。
生活	同美生活区,地址:竞秀区乐凯北大街999号;化纤东生活区,地址:乐凯北大街821号。
娱乐	金锦柜KTV(总工会店),地址:河北省保定市竞秀区向阳北大街华海大厦3楼。

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-标的物的价格，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	2019-03	2019-04	2019-05	2019-06	2019-07	2019-08
单价(元/平方米)	11,690	12,304	12,824	13,046	12,942	12,910

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: 2,730,442 元

本次网络询价结果有效期至: 2020年09月05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09月06日起至2020年09月05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
客服热线	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09月06日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019090600042054号)

博野县人民法院:

贵院在执行 杜博康、赵伟刚(申请执行人)与 刘璐(被执行人) (2019)冀0637执398号(借款合同纠纷)一案中,于2019年09月06日委托我平台对 刘璐(所有权人)名下所有的 福星阁进行网络询价。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	福星阁
房产坐落	保定市天鹅西路526号福星阁A座1单元301室
所在小区	华海福星阁
建筑面积	217.66平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	3
总楼层	17
建成年代	
规划用途	城镇住宅用地

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: 217.66 m²
单位面积价格: 11563.00 元/m²
财产参考总价: 2516803.00 元
结果有效期: 至2020年09月06日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年09月06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、调价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势



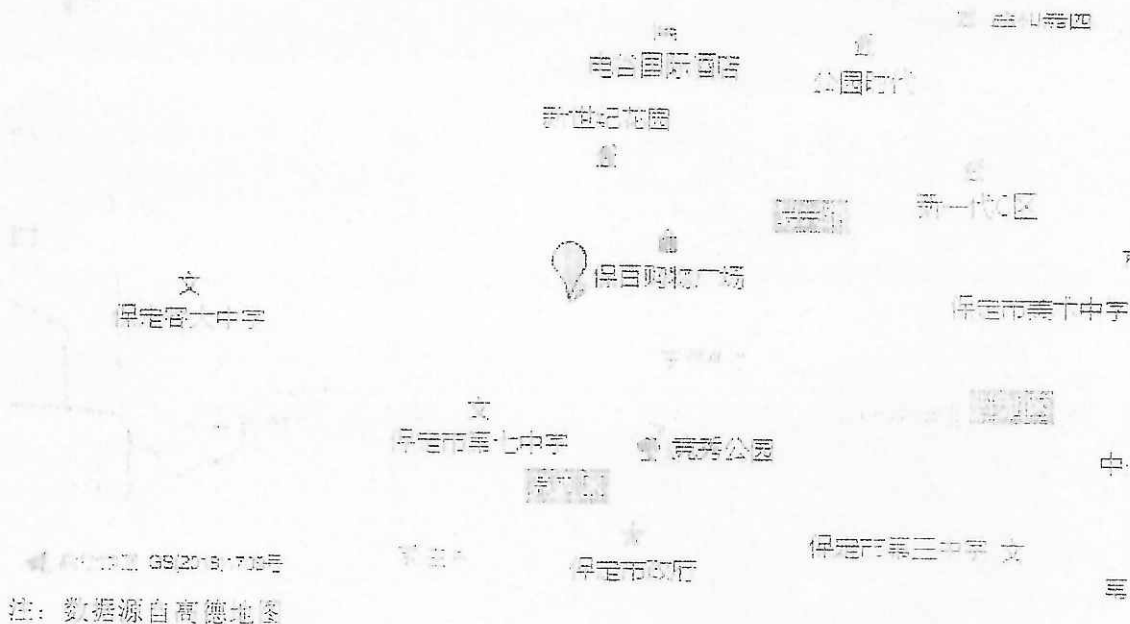
(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	格诗艺校：墨家高新区天鹅西路347号世纪大厦底商； 保定市乐凯中学：竞秀街312号； 天鹅小学：乐凯北大街化纤东生活区821号；
地铁站	无
银行	中国银行(向阳北大街支行)：向阳北大街附199号华海大厦底商； 中国银行24小时自助银行(向阳北大街支行)：向阳北大街附199号； 中国邮政储蓄银行(天鹅西路支行)：竞秀区高开区向阳北大街816号天鹅西路； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(天鹅西路营业所)：向阳北大街816号； 交通银行24小时自助银行(向阳北大街)(装修中)：向阳北大街751号；
公交车站	市总工会(公交站)：(停运)游7路;107路;11路;17路;202路学生专线;53路;57路;65路; 市总工会(天鹅路)(公交站)：53路; 邮电小区(公交站)：(停运)游7路;11路;57路;卫士小区-市公安局;市公安局-卫士小区; 天鹅小区(公交站)：(停运)T17路大站快车;(停运)游7路;107路;11路;17路;202路学生专线;53路;65路;T107路大站快车; 市林业局(公交站)：57路;
超市	杰出便利店(都市嘉园店)：天鹅西路1111号都市嘉园小区； 如邻便利店市总工会店：竞秀区天鹅西路与向阳大街交叉口东北角； 如邻便利生活中心：□； 杰美超市：天鹅西路572号； 雅堂小超(天鹅路店)：天鹅西路天鹅湾2号楼6号底商；
医院	保定市中医院(向阳北大街)：竞秀区向阳北大街882号； 中康良社区卫生服务站：祥园路西150米； 太安医院：向阳北大街与风帆路交叉口东南50米； 北京惠民中医儿童医院合作医院：向阳北大街与风帆路交叉口东南50米； 阳光社区卫生服务站：向阳北大街899号；
商场	保百购物广场(朝阳北大街)：朝阳北大街916号； 北国先天下：朝阳北大街799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



(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、设备等内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到内部分进行调查、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

客服热线：400-822-2870

2019年09月06日

淘宝(中国)软件有限公司
(电子签章)



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：5f64575f78d345a3aa4292e921c8f6d1

博野县人民法院：

贵院在执行杜博康等（申请执行人）与刘璐（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年09月06日委托我平台对刘璐（所有权人）名下/所有的福星阁（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：217.66平方米

单位面积价格：10102.04元/㎡

参考财产价格：2198810.0元

一、财产基本情况

财产名称	富源路(107路)	面积	217.00M ²
坐落	富源路520号富源苑 107路(107路)	户型	1栋21层
所在小区	富源苑	建筑朝向	南向
所在楼层	17层	规划用途	城镇住宅用地
全部楼层	1-17层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09月06日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参照样本

1. 估价案例情况

本案例共采用127个成交案例进行对比，情况如下

最高单价	19811.2元/M ²	最低单价	11588.2元/M ²	平均单价	12131.2元/M ²
------	-------------------------	------	-------------------------	------	-------------------------

2. 案例列表

成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/M ²)
2018-09-28	富源苑107路	255	279万	10,958.2
2019-07-05	富源苑107路	212	233万	11,000.4
2019-04-17	富源苑107路	238	285万	12,158

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	富源苑(107路)	开发商	
小区均价	11588.2元/㎡	占地面积	1977.0M ² 约28亩
环比上月	上升1.03%	建筑面积	
建成年份	2008年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	107路, 57路, 11路, 50路, 306路, 310路, 28路, 309路, 107路
物业公司			

4. 附近楼盘价格对比

名称	道路	方位距离	用途	建筑类型	单价(元/M ²)
公建大北窑项目 制, 向阳路项目 住宅项目	富源路	东北11米	住宅	高层公寓	暂无数据
民生区彩路项目 制, 光明路项目 住宅项目	富源路	西南1700米	住宅	暂无数据	暂无数据
翠园公寓	富源路	东北10米	住宅	暂无数据	9,400
中央时代广场	富源路(富源路)	东南2810米	商业	高层 高层	12,980
新世纪花园3区	富源路(富源路)	东北1870米	住宅	6层 小高层	暂无数据
翠园公寓	富源路	西北11米	住宅	暂无数据	暂无数据
华中·假日新城 富源花园	富源路	西北2000米	住宅	高层	13,340
	富源路	西南20米	住宅	高层	13,235

水磨花里	暂无数据	北800米	高层 住宅	高层 小高层 公寓	15,800
同泰西鲁克	暂无数据	西北818米	高层 住宅	高层	9,610
天和里	暂无数据	西南1130米	住宅	暂无数据	暂无数据
锦泰小区	暂无数据	东南2700米	住宅	暂无数据	暂无数据
国宅保甲·东苑	暂无数据	东北1712米	住宅	暂无数据	暂无数据
西城冲景公寓	暂无数据	西南1782米	住宅	暂无数据	暂无数据
国宅保甲·西苑	暂无数据	东北1900米	住宅	小高层 高层	暂无数据
向阳桥	暂无数据	北1610米	办公 住宅	高层	暂无数据
城市印象	暂无数据	东北1912米	住宅	小高层 高层	18,000
福缘泰城	暂无数据	东北1000米	商住 办公 公寓 住宅	高层	暂无数据
丽仕嘉湾	暂无数据	991米	高层 住宅	高层	暂无数据
星河公寓	暂无数据	东752米	住宅	暂无数据	暂无数据

(二) 评估方法

房地产估价的常用方法有比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2017)，自动估价法将拟估对象的交易及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的通用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价法中包括我国房地产估价师，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVI)，以及所依据的房地产市场数据情况。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成交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。比较法自动估价模型估价时适用的通常较多为同类型房地产的交易。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 $P = S \cdot A + C$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， S 代表可比实例的出售价格， A 代表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待估房地价格进行分解。估价模型包括估价的区域位置和其他因素。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 $P = \sum_{i=1}^n \beta_i X_i + \epsilon$ 。其中 β_i 是解释变量的权重参数， β 是特征的价格系数， ϵ 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在地的房地产的房型同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估价。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独特条件，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此还采用了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的通用性进行分析后，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对比比较，通过分析测算各种方法测算结果之间的差异程度，最终确定估价结果。

(三) 该地区近6个月平均成交价格

月份	3月	4月	5月	6月	7月	8月
单价(元/㎡)						

四、询价结果及结果有效性

根据数据库数据量，网络数据可比，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，将估价方法与数据库信息结合，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2019年09月08日的参考价格为2198810.00元。有效期限为1个月。

五、声明

本次网络询价严格按照《网络询价规范》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://net.icbc.com.cn	北京复兴门内大街55号	100155588



2019年09月06日