

河北省保定市中级人民法院

执行裁定书

(2020)冀06执165号之七

申请执行人：赵玉才，男，1967年11月20日出生，汉族，住河北省高碑店市新城镇北场村0216号，身份证号码：130684196711202298。

被执行人：王文会，女，1970年4月3日出生，汉族，住保定市竞秀区阳光北大街2188号11栋2单元102号，身份证号码：130636197004030021。

被执行人：李小华，女，1963年2月3日出生，汉族，住保定市莲池区三丰东路80号1栋3单元1504号，身份证号码：130602196302030064。

本院在执行赵玉才与李小华、王文会借款合同纠纷一案中，依法向被执行人王文会发出执行通知书，责令被执行人履行其相应义务，但被执行人至今未全部履行法律文书确定的义务。莲池区法院以（2018）冀0606执4525号执行裁定查封了被执行人王文会名下：1. 房权证号为：顺平房权证浦阳镇字第0009156号，位于保定市顺平县永平路东1-401室，面积80.25平方米的房产；2. 房权证号为：顺平房权证浦阳镇字第0009101号，位于顺平县永平路商业门店东侧-2号，面积762.19平方米的房产；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：

拍卖被执行人王文会名下：1. 房权证号为：顺平房权证浦阳镇字第0009101号，位于顺平县永平路商业门店东侧-2号，面积762.19平方米的房产；2. 房权证号为：顺平房权证浦阳镇字第0009156号，位于保定市顺平县永平路东1-401室，面积80.25平方米

的房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审	判	长	吕建军
审	判	员	张兰平
审	判	员	唐有才



本件与原件核对无异

二〇二〇年十一月二十三日

书记 员 杜萌萌

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：8e51bf171333456fac1afb9fbff714ac

保定市中级人民法院：

贵院在执行刘振海（申请执行人）与李小华等（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2020年10月27日委托我平台对王文会（所有权人）名下/所有的永平路东1-401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：80.25平方米

单位面积价格：4,508元/㎡

参考财产价格：361,767元

一、财产基本情况

财产名称	永平路东1-401室(房产)	面积	80.25M ²
坐落	保定市顺平县永平路东1-401室	户型	2室1厅1卫
所在小区	永平路	建筑朝向	南向
所在楼层	4层	规划用途	住宅
全部楼层	5层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年10月27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	6,280.39元/M ²	最低单价	4,545.45元/M ²	平均单价	5,452.00元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	5,431元/M ²	占地面积	
环比上月	上升1.88%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	
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 AVIM)，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10月27日的参考价值为361,767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://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年10月27日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020103000320 号

保定市中级人民法院:

贵院在执行(2020)冀06执164号,申请执行人刘振海与被执行人李小华,王文会合同、无因管理、不当得利纠纷一案中,于2020年10月27日委托我平台对王文会名下/所有的永平路东1-401室进行网络询价。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



2020年10月30日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020102700175433号)

保定市中级人民法院:

贵院在执行 刘振海(申请执行人)与 李小华,王文会(被执行人)(2020)冀06执164号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中,于2020年10月27日委托我平台对 王文会(所有权人)名下/所有的 永平路东1-401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	永平路东1-401室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	保定市顺平县永平路东1-401室
所在小区	永平路
建筑面积	80.25平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	4
总楼层	5
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: 80.25 m²

单位面积价格: 4997.00 元/m²

财产参考总价: 401009.00 元

结果有效期: 至2021年10月27日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年10月27日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

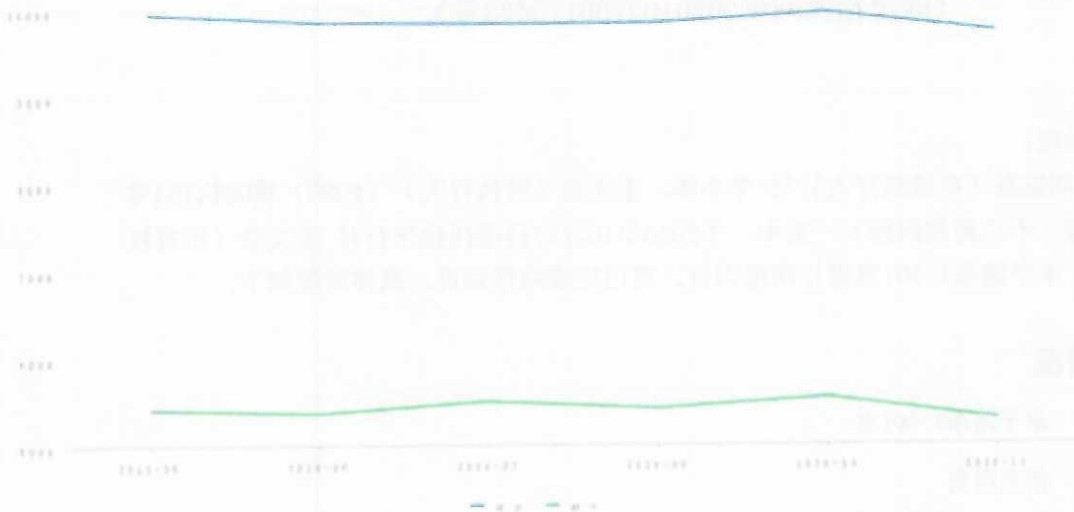
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	顺平县第一初级中学：桃源东大街与永平路交叉口东南150米； 顺平县实验中学：桃源东大街与永平路交叉口东南； 顺平县中学：仙洲路；
地铁站	无
银行	中国邮政储蓄银行(顺平县支行)：永平路7号楼； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(顺平县支行)：永平路西50米； 中国工商银行24小时自助银行(顺平支行永平路)：永平路C1号； 中国信合24小时自助银行(东庄储蓄所)：永禄大街32号附近； 唐县汇泽村镇银行24小时自助银行：桃源东大街；
幼儿园	启航幼儿园：桃源东大街南150米； 多贝迪·天赐幼稚园：阳光佳苑A区2号-6正东方向170米； 明睿国际幼儿园：桃源东大街水木清华底商；
公交车站	大城北村东口(公交站)：顺平1路； 实验中学(公交站)：顺平1路；顺平3路；顺平5路；顺平5路内环； 林江商厦(公交站)：顺平1路； 行政审批局(公交站)：顺平3路； 阳光佳苑A区(公交站)：顺平1路；顺平3路；
药店	古渗堂一贴通膏药：永平路(顺平县公证处西侧约50米)； 尊龙医药(阳光佳苑店)：永平路永平路8号附近； 祁玉堂大药房：蒲阳镇仙洲路坤升公寓附近； 益生康药房(永平路)：蒲阳镇林江商厦永平路； 乐仁药店(永禄大街店)：永禄大街北B3号；
公园	太极公园：仙洲路与桃源东大街交叉口西150米；
超市	易购超市(二店)：蒲阳镇纬十一街南12号； 2016便利店：蒲阳镇纬十一街坤升公寓二楼二单元； 雪鑫批发超市：河北省保定市顺平县仙洲路； 快乐购物：桃源东大街与永平路交叉路口向东约200米(唐宁府)； 琳琳超市：永禄大街与永平路交叉口旁；
健身	思迈健身：蒲阳镇永平路阳光佳苑A区东门南行50米； 恩迈健身：木兰东街(天赐龙都)；
	顺平县中医医院：[]； 社区卫生服务站：蒲阳镇平安西大街140号靠近盛世华庭；

医院	河北省顺平县城医院(永禄大街):永平路与永禄大街交叉口西南50米; 顺平兴和医院:永平路与桃源东大街交口北行180米路西; 幸福社区卫生服务站:永禄大街天赐龙都小区商铺D11;
商场	林江商厦:永平路c1号; 万人商厦:蒲阳镇顺兴中路251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

