

峨边彝族自治县人民法院
裁判文书生效确认
生效时间：2020年4月16日
确认人：史十华

四川省峨边彝族自治县人民法院

民事调解书

(2019)川1132民初616号

原告：魏华书，女，1963年2月28日出生，汉族，户籍地四川省射洪县广兴镇永丰村16组81号，现住四川省峨边彝族自治县沙坪镇新街93号1栋1单元3楼4号，公民身份号码：510922196302282002。

委托诉讼代理人（特别授权）：聂长缨，四川经川律师事务所律师。

被告：余凤婷，女，1990年6月26日出生，汉族，住四川省新津县花桥镇焦严村3组，公民身份号码：511132199006262625。

被告：余静，女，1992年6月14日出生，汉族，住四川省峨边彝族自治县沙坪镇新声村7组1号，公民身份号码：51113219920611⁴²4628。

被告：余先全，男，1967年10月2日出生，汉族，住四川省峨边彝族自治县沙坪镇新声村7组，公民身份号码：511132196710022613。

以上三被告共同委托诉讼代理人（特别授权）：梁学安，峨边彝族自治县沙坪镇法律服务所法律工作者。

被告：袁君建，男，1977年5月23日出生，汉族，住四川省峨边彝族自治县沙坪镇新街3号，公民身份号码：511132197705230017。

原告魏华书诉被告余凤婷、余静、余先全、袁君建民间借贷纠纷一案，本院于2019年12月23日立案受理后，本院依法由审判员张黎适用简易程序进行了审理。本案现已审理终结。

原告的诉讼请求：1、请求人民法院判决被告支付原告借款本金600000.00元整，利息90000.00元整，合计690000.00元整；2、请求人民法院判决被告承担本案诉讼费用。事实和理由：被告余凤婷与被告余静系同胞姐妹关系，均系被告余先全的女儿。三被告与原告魏华书系朋友关系。2019年3月23日及2019年5月1日，被告余凤婷与被告余静及其母亲袁均凤共同向原告借款两笔，均为30万元，共计60万，一年内无论何时归还，利息均为9万，总计借款为69万元，借款期限为一年，用于新津县花桥镇焦严村一大队种植药材、蔬菜等。但是在2019年8月6日，借款人之一袁均凤（被告余先全妻子）在新津县车祸死亡。原告向被告关于借款何时归还等事宜，被告均置若罔闻，置之不理此事，原告不得已将之诉讼到法院。根据中华人民共和国民事诉讼法，今特向贵院提起诉讼，请求贵院依法予以判决，以维护原告合法权益。

本案在审理过程中，经本院主持调解，双方当事人自愿达成如下调解协议：

一、被告余凤婷、余静、余先全于2020年6月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2020年9月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2020年12月31日前支付原告借款本金及利息155600.00元；于2021年3月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2021年6月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2021年9月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2021年12月31日前支付原告魏华书本金及利息155600.00元；于2022年3月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2022年6月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2022年9月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2022年12月31日前支付原告魏华书本金及利息155600.00元；于2023年3月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2023年6月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2023年9月30日前支付原告魏华书利息5600.00元，于2023年12月31日前支付原告魏华书本金及利息155600.00元；于2024年12月31日之前支付原告魏华书利息90000.00元。；

二、如当事人未按期履行任意一期付款义务，则视为全部债务到期，原告魏华书有权对借款本金60万及利息9万元一并申请强制执行；

三、被告袁君建对上述三十万债务承担担保责任，如被告余凤婷、余静、余先全支付了原告魏华书借款本金300000.00元，则被告袁君建对剩余债务不承担责任；

四、案件受理费5350.00元（已减半收取，原告已预缴），由被告余凤婷、余静、余先全自愿负担。

上述协议，不违反法律规定，本院予以确认。

双方当事人一致同意本调解协议内容自各方当事人在本调解笔录上签名或捺印后，即发生法律效力。

审 判 员 张 黎

二〇二〇年四月十六日

本件与原本核对无异

法 官 助 理 曲 术 芳

书 记 员 史 小 龙

7

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：a778391a1fb745849b37f1191d3a713b

峨边彝族自治县人民法院：

贵院在执行魏华书（申请执行人）与余凤婷等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2021年03月05日委托我平台对袁君建（所有权人）名下/所有的四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号（罗浮盛世）（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：62.35平方米

单位面积价格：5,864元/M²

参考财产价格：365,620元

一、财产基本情况

财产名称	四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号(罗浮盛世)(房产)	面积	62.35M ²
坐落	四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号(罗浮盛世)	户型	2室2厅2卫
所在小区	四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号(罗浮盛世)	建筑朝向	东南
所在楼层	25层	规划用途	10住宅
全部楼层	32层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年03月05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	9,722.22元/M ²	最低单价	4,862.39元/M ²	平均单价	6,881.90元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	罗浮盛世	开发商	四川众恒房地产开发有限公司
小区均价	7,050元/M ²	占地面积	42,745M ² [约64亩]
环比上月	1.67%	建筑面积	256,466M ²
建成年份	2014年	绿化率	36.0%
包含用途	住宅(2800套)	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	2路
物业公司	戴德梁行		

(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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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2021年03月05日的参考价值为365,620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



2021年03月05日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021030500220529号)

峨边彝族自治县人民法院:

贵院在执行 魏华书(申请执行人)与 余凤婷,余静,余先全,袁君建(被执行人)(2021)川1132执恢1号(借款合同纠纷)一案中,于2021年03月05日委托我平台对 袁君建(所有权人)名下/所有的 四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号(罗浮盛世)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	四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号(罗浮盛世)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号(罗浮盛世)
所在小区	四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号(罗浮盛世)
建筑面积	62.35平方米
户型	2室2厅2卫
朝向	东南
所在楼层	25
总楼层	32
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: 62.35 m²
单位面积价格: 4645.00 元/m²
财产参考总价: 289616.00 元
结果有效期: 至2022年03月05日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年03月05日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

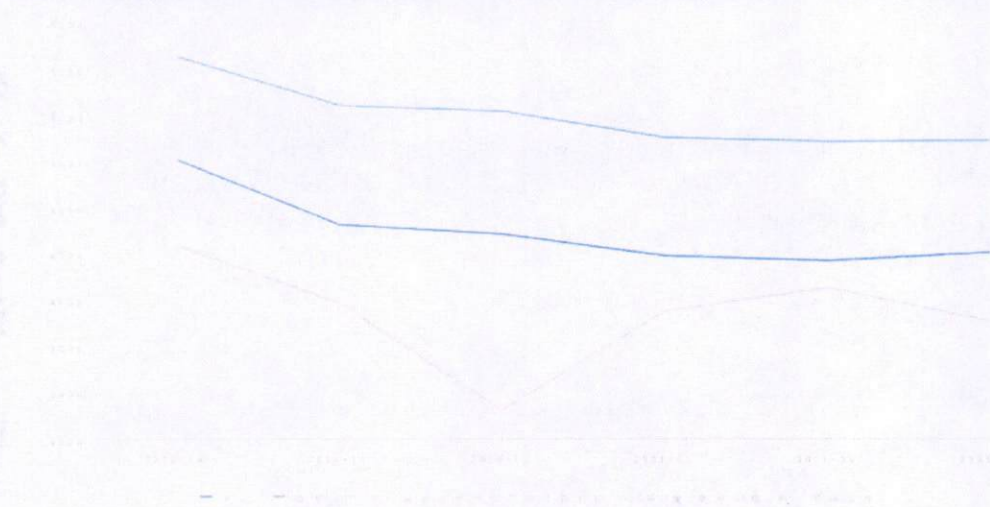
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	四川省乐山第一中学校：文星南街280号；
地铁站	无
银行	中国农业银行24小时自助银行(檀木南路)：乐青路与滨江路北段交叉口西南150米； 乐山三江农村商业银行：杨山路与竹林路交叉口东100米； 三江农商银行24小时自助银行：杨山路571号； 中国建设银行24小时自助银行：翰林路516号； 中国工商银行24小时自助银行：白燕路干警花园底楼；
幼儿园	乐山银丰伟才(国际)幼儿园：滨江路北段2718号铂金汇小区； 乐山市实验幼儿园：文星南路99号(岷江三桥一中前门)； 创好幼儿园：凤凰路北段与文星前街交叉路口东南侧； 苗苗幼儿园：乐青路西150米； 乐轩乐童幼儿园：乐青路西200米；
公交车站	滨江路北二段(公交站)：12路； 杨山路滨江路口(公交站)：12路;208路;208路(早晚高峰);24路;24路(早晚高峰);2路;2路(早晚高峰); 罗浮盛世(公交站)：罗浮盛世-盛泰孵化港； 敖坝南街(公交站)：208路;208路(早晚高峰);24路;24路(早晚高峰);2路;2路(早晚高峰);6路;6路(早晚高峰);7路； 滨江路北一段(公交站)：12路;7路；
药店	六福大药房：杨山路与滨江路北段交叉路口往西约50米(罗浮盛世)； 海棠药堂(铂金汇店)：杨山路与凤凰路北段交叉路口往东北约100米； 福济大药房(浪琴湾店)：罗浮盛世(杨山路北)； 万康大药房(王河小区店)：王河村四号还房小区； 瀨湖源药房：通江街道王河小区敖坝农贸市场瀨湖源药房；
公园	无
超市	天猫小店柠檬超市：滨江路北段2530号1层； 多益惠便利店：滨江路北段铂金汇1号门； 逛嘉园生鲜连锁店(罗浮店)：杨山路68号； 家家乐生活超市(罗浮盛世店)：凤凰路北段1531、1533号1层； 丽菲超市：凤凰路北段与杨山路交叉路口东北侧(罗浮盛世)；

健身	威八健身会：竹灵路；
医院	乐山市市中区岷河社区卫生服务站：文居星南街262号；
商场	三八商场(铂金汇店)：滨江路北段2754-2758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



网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2021030500144 号

峨边彝族自治县人民法院：

贵院在执行(2021)川1132执恢1号,申请执行人魏华书与被执行人余凤婷,余静,余先全,袁君建借款合同纠纷一案中,于2021年03月05日委托我平台对 袁君建名下/所有的 四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号(罗浮盛世)进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 62.35 平方米

标的物单价: 6,048 元/平方米

标的物总价: 377,094 元

一、财产基本情况

标的物名称	四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号 (罗浮盛世)
城市名称	乐山市
行政区名称	市中区
小区名称	四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号 (罗浮盛世)
房屋坐落	四川省乐山市市中区滨江路北段2536号2幢2单元25楼2号 (罗浮盛世)
房屋面积	62.35 平方米
所在楼层	25
总楼层	32
朝向	东南
是否有电梯	是
户型	2室2厅2卫
产权证号	川(20200乐山市不动产权第0000430号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

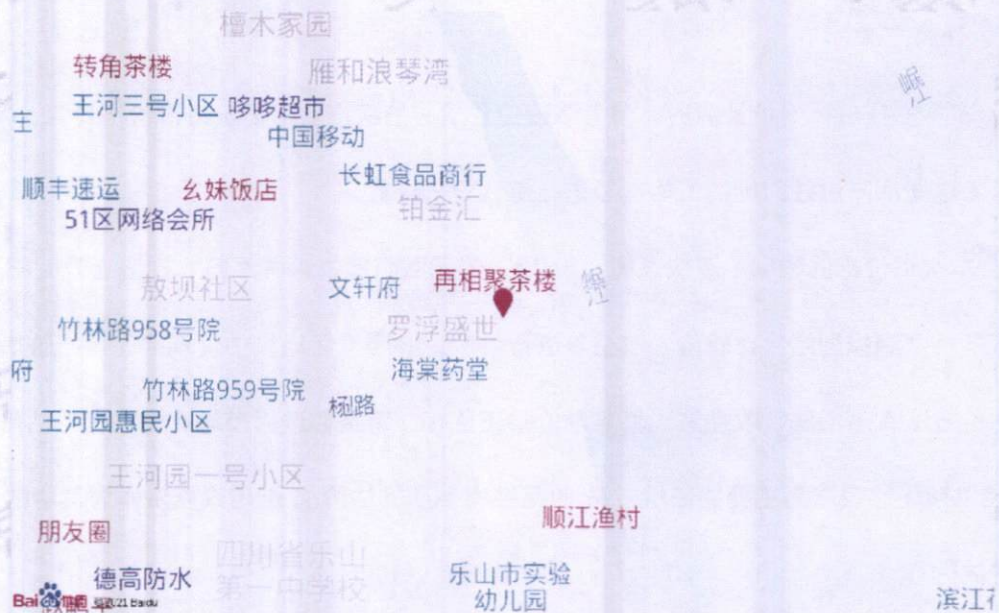
本次网络询价时间为：2021年03月05日

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)
罗浮盛世	普通住宅	2017年	7,115
文轩府	普通住宅	2018年	5,193
铂金汇	普通住宅	未知	7,007
滨江路北段2536号	普通住宅	2015年	5,650
阳光鎏金华府	普通住宅	2019年	6,072

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	杨山路滨江路口,地址:2路;12路;24路;208路;滨江路北二段,地址:12路;2003路;敖坝南街,地址:2路;6路;7路;24路。
教育	芳华艺术培训中心,地址:乐山市市中区檀木南街与凤凰路北段交叉路口往东北约200米(雁和浪琴湾)。
医疗	敖坝村卫生室,地址:四川省乐山市市中区杨山路528号;乐山张洪诊所,地址:四川省乐山市市中区竹林路1017号。
购物	万达广场(四川乐山店),地址:四川省乐山市市中区乐青路662号;三八超市(杨山路店),地址:杨山路815号。
生活	发条熊宠物生活馆,地址:四川省乐山市市中区竹林路576号。
娱乐	盛世会所,地址:乐山市市中区滨江路北段与杨山路交叉路口往西北约50米(罗浮盛世);脊椎经络养疗,地址:四川省乐山市市中区杨山路。

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。参照《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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的价格，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	2020-09	2020-10	2020-11	2020-12	2021-01	2021-02
单价(元/平方米)	6,231	6,259	6,154	6,195	5,967	6,085

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: 377,094 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年03月04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 2021年03月05日起至2022年03月04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

