

河北省石家庄市裕华区人民法院 执行裁定书

(2021)冀0108执2203号之一

申请执行人：中国银行股份有限公司石家庄市裕华支行，
住所地河北省石家庄市裕华区裕华东路68号。

负责人：赵献良，该支行行长。

委托诉讼代理人：焦峰、郑保建，河北燕赵众诚律师事
务所律师。

被执行人：王亚南，男，1982年3月9日出生，汉族，
住河北省石家庄市裕华区东岗路295号1栋1单元903号。

被执行人：康静，女，1982年3月29日出生，汉族，
住河北省石家庄市裕华区东岗路295号1栋1单元903号。

本院依据已经发生法律效力的河北省石家庄市中级人
民法院(2020)冀0108民初4309号民事调解书，责令被执
行人履行生效法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行
生效法律文书确定的义务。本院依法查封了被执行人王亚男、
康静名下位于裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-903号
(不动产权证号：冀(2019)石家庄市不动产权第0031027
号、冀(2019)石家庄市不动产权第0031028号)不动产。
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：

拍卖被执行人王亚南、康静名下位于裕华区东岗路295
号藏龙福地小区1-1-903号(不动产权证号：冀(2019)石
家庄市不动产权第0031027号、冀(2019)石家庄市不动产
权第0031028号)不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判长 韩志国
审判员 张巧丽
审判员 孔丽华

二〇二一年十月二十七日

书记员 陈志君

本件与原本核对无异



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：90dd9f02dc224560a7b11c62a7fafa7b

石家庄市裕华区人民法院：

贵院在执行中国银行股份有限公司石家庄市裕华支行（申请执行人）与王亚南等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2021年11月16日委托我平台对康静,王亚南（所有权人）名下/所有的石家庄市裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-903（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：104.23平方米

单位面积价格：13,478元/M²

参考财产价格：1,404,812元

一、财产基本情况

财产名称	石家庄市裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-903(房产)	面积	104.23M ²
坐落	裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-903	户型	2室2厅1卫
所在小区	藏龙福地	建筑朝向	南北
所在楼层	9层	规划用途	成套住宅
全部楼层	33层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年11月16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123个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	19,190.00元/M ²	最低单价	14,853.90元/M ²	平均单价	16,943.60元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	藏龙福地	开发商	河北鑫海天房地产开发有限公司
小区均价	14,854元/M ²	占地面积	120,060M ² [约180亩]
环比上月	-4.08%	建筑面积	720,000M ²
建成年份	2011年	绿化率	40.0%
包含用途	住宅(2700套)	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	60路, 82路, 71路, 快39路, 572路, 518路, 79路, 33路
物业公司	河北鑫海天物业		

(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2021年11月16日的参考价值为1,404,812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11月16日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021111600350017号)

石家庄市裕华区人民法院:

贵院在执行 中国银行股份有限公司石家庄市裕华支行(申请执行人)与 王亚南,康静(被执行人)(2021)冀0108执2203号(借款合同纠纷)一案中,于2021年11月16日委托我平台对 康静,王亚南(所有权人)名下/所有的 石家庄市裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-903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	石家庄市裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-903
房屋类型	住宅用房
房产坐落	裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-903
所在小区	藏龙福地
建筑面积	104.23平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	9
总楼层	33
建成年代	
规划用途	成套住宅

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: 104.23 m²
单位面积价格: 16256.00 元/m²
财产参考总价: 1694363.00 元
结果有效期: 至2022年11月16日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年11月16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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	石家庄市金马小学教育集团(大马校区): 东岗路297大马庄园; 魔法学院: 槐安东路145号石家庄动漫大厦3层; 优胜教育(谈固西街): 谈固南大街和槐安路交叉口东南角西美五洲SOHO402室; 石家庄市第四十四中学: 谈固东街158号(大马庄园南); 石家庄邮电职业技术学院东校区: 翟营南大街51号;
地铁站	位同(地铁站): 3号线;
银行	正定农商银行(东岗路支行): 东岗路295号; 正定农村商业银行24小时自助银行(东岗路支行): 东岗路162号附近; 中国工商银行24小时自助银行(东岗支行): 东岗路297号; 中国工商银行(东岗支行): 东岗路297号; 中信银行(东岗路支行): 东岗路70-26号;
幼儿园	瑞吉欧幼儿园: 裕东街道东岗路295号藏龙福地; 未来强者幼儿园: 谈固东街和金马路交口西行200米左右; 五洲国际幼稚园: 金马路大马庄园北侧; 金芒果育才幼儿园: 尚东绿洲5号楼南; 大马庄园大地幼儿园: 东岗路297号大马庄园小区9号-11号楼之间;
公交车站	丁香园(公交站): 33路/空33路;60路/空60路;79路/空79路;82路/空82路; 尚东绿洲(公交站): 33路/空33路;79路/空79路; 西美小区(公交站): 572路/空572路;60路/空60路;71路/空71路;81路/空81路;82路/空82路;99路/空99路; 西美五洲酒店(公交站): 机场巴士南部城区3号线; 神兴小区(公交站): 33路/空33路;79路/空79路;
药店	新兴药房藏龙福地店: 东岗路藏龙福地小区南门西侧100米; 石药大药房(藏龙福地店): 东岗路藏龙福地16号底商一层; 新兴药房金马店: 金马路藏龙福地北门西侧50米; 海圣堂药房(西美店): 金马路藏龙福地; 百姓康大药房(德义堂店): 裕东街道东岗路藏龙福地小区底商;
公园	丁香园: 东岗路293号; 春花园: 裕华路街道裕华路西里小区; 希望绿洲公园: 塔北路113号;
超市	日用百货: 大马商业步行街s9二楼CD号; 金马五金百货: 谈固大街与金马路交口藏龙福地综合市场南行100米; 金业电器酒店用品: 谈固南大街与金马路交叉口往东50米路南藏龙福地综合市场18号; 玉莹便利店: 雅清街15号靠近阳光学校; 诺必鲜生鲜超市(藏龙福地店): 东岗路藏龙福地13号;
健身	鲸溪婵意体能健身运动康复: 东岗路雅清街交叉口东海岸酒店三楼; 美天轻懂健身: 金马路51号; 美天轻奢精品健身(金马路雅清街店): 谈固南大街281号; METI·轻燃健身(西美店): 大马庄园; 元气健身工作室: 谈固大街槐安路交口西美五洲天地1号楼3302室;
医院	石家庄社区卫生服务: 东岗路156号; 裕强街道办事处社区卫生服务中心: 东岗路156号(大马庄园对面); 金马大厦社区卫生服务站: 谈固西街金域蓝湾东门15号社区卫生服务站; 石家庄社区卫生服务: 金马路102号附近; 石家庄社区卫生服务: 东岗路134号附近;
商场	西美五洲天地商业广场: 槐安东路辅路145号; 大马集团帝福源广场: 谈固东街196号;

惠买商城(槐安东路辅路): 谈固东街与槐安路交叉口东;

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: jdbdhouse2021111601682 号

石家庄市裕华区人民法院:

贵院在执行(2021)冀0108执2203号,申请执行人中国银行股份有限公司石家庄市裕华支行与被执行人王亚南,康静借款合同纠纷一案中,于2021年11月16日委托我平台对康静,王亚南名下/所有的石家庄市裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-

903进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 104.23 平方米

标的物单价: 16,772 元/平方米

标的物总价: 1,748,166 元

一、财产基本情况

标的物名称	石家庄市裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-903
城市名称	石家庄市
行政区名称	裕华区
小区名称	藏龙福地
房屋坐落	裕华区东岗路295号藏龙福地小区1-1-903
房屋面积	104.23 平方米
所在楼层	9
总楼层	33
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	2室2厅1卫
产权证号	冀(2019)石家庄市不动产权第0031027号,冀(2019)石家庄市不动产权第0031028号
规划用途	成套住宅

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11月16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)
藏龙福地	普通住宅	2011年	17,098
尚东绿洲三期	普通住宅	未知	18,568
尚东绿洲	普通住宅	2012年	18,568
小马新村	普通住宅	2004年	16,463
西美五洲天地	普通住宅	2012年	20,640

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	位同,地址:地铁3号线;东二环南路,地址:地铁3号线;南王,地址:地铁3号线;西仰陵,地址:地铁3号线;东王,地址:地铁3号线;
教育	新天际教育(东岗校区),地址:石家庄市裕华区东岗路大马庄园。
医疗	石家庄天伊美医疗美容医院,地址:河北省石家庄市裕华区槐安东路158号鑫科国际广场-01。
购物	北国超市(谈东店),地址:石家庄市裕华区东岗路297号大马庄园东门。
生活	新鲜生活,地址:石家庄市裕华区谈固南大街藏龙福地;胖胖生活鲜超市,地址:石家庄市裕华区金马路九里庭院-南区。
娱乐	凤凰传奇KTV,地址:石家庄市裕华区谈固南大街75-8号(槐安东路北侧);儿童游艺城,地址:石家庄市裕华区雅清街大马庄园。

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 -标的物的价格， a -标的物的年纯收益， r -标的物的报酬率， g -收益年递增率， n -标物的有效使用年限。

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	2021-05	2021-06	2021-07	2021-08	2021-09	2021-10
单价(元/平方米)	15,921	17,057	15,993	16,993	16,343	16,587

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: 1,748,166 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年11月15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11月16日起至2022年11月15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

