

河北省定州市人民法院 执行裁定书

(2020)冀0682执恢286号

申请执行人：王进生，男，1968年12月13日出生，汉族，住定州市明月店镇侯家洼村。身份证号：132401196812131396。

被执行人：王朝民，男，1970年11月30日出生，汉族，定州市明月店镇侯家洼村人，现住定州市南城区金鹏公寓5号楼2单元801室。身份证号：13240119701130153X。

本院依据已经发生法律效力河北省定州市人民法院作出的(2018)冀0682民初941号民事判决书，于2019年4月12日向被执行人王朝民发出执行通知书，责令被执行人王朝民履行上述生效法律文书确定的义务，但被执行人王朝民未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人王朝民所有的定州市南城区金鹏公寓5号楼2单元801室房屋一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审	判	长	李 贤
审	判	员	康立强
审	判	员	华国宇



书 记 员 高亚彬

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：fd8f44f626cf4df28185364999058d18

定州市人民法院：

贵院在执行王进生（申请执行人）与王朝民（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2021年04月16日委托我平台对王朝民（所有权人）名下/所有的金鹏公寓（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：125.23平方米

单位面积价格：5,972元/M²

参考财产价格：747,874元

一、财产基本情况

财产名称	金鹏公寓(房产)	面积	125.23M ²
坐落	定州市南城区金鹏公寓5号楼2单元801室	户型	3室2厅2卫
所在小区	金鹏公寓(中兴东路)	建筑朝向	西向
所在楼层	8层	规划用途	住宅用房
全部楼层	20层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年04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177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	8,529.41元/M ²	最低单价	6,250.00元/M ²	平均单价	7,128.10元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	金鹏公寓	开发商	河北金顺房地产开发有限公司
小区均价	6,605元/M ²	占地面积	17,849M ² [约27亩]
环比上月	-3.24%	建筑面积	
建成年份	2012年	绿化率	
包含用途	住宅(700套)	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	
物业公司	定州市金顺乐家物业服务有 限公司		

(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2021年04月16日的参考价值为747,874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04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2021041600237755号)

定州市人民法院:

贵院在执行 王进生(申请执行人)与 王朝民(被执行人)(2020)冀0682执恢286号(借款合同纠纷)一案中,于2021年04月16日委托我平台对 王朝民(所有权人)名下/所有的 金鹏公寓进行网络询价。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	金鹏公寓
房屋类型	住宅用房
房产坐落	定州市南城区金鹏公寓5号楼2单元801室
所在小区	金鹏公寓(中兴东路)
建筑面积	125.23平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	西向
所在楼层	8
总楼层	20
建成年代	
规划用途	住宅用房

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: 125.23 m²

单位面积价格: 6953.00 元/m²

财产参考总价: 870724.00 元

结果有效期: 至2022年04月16日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年04月16日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

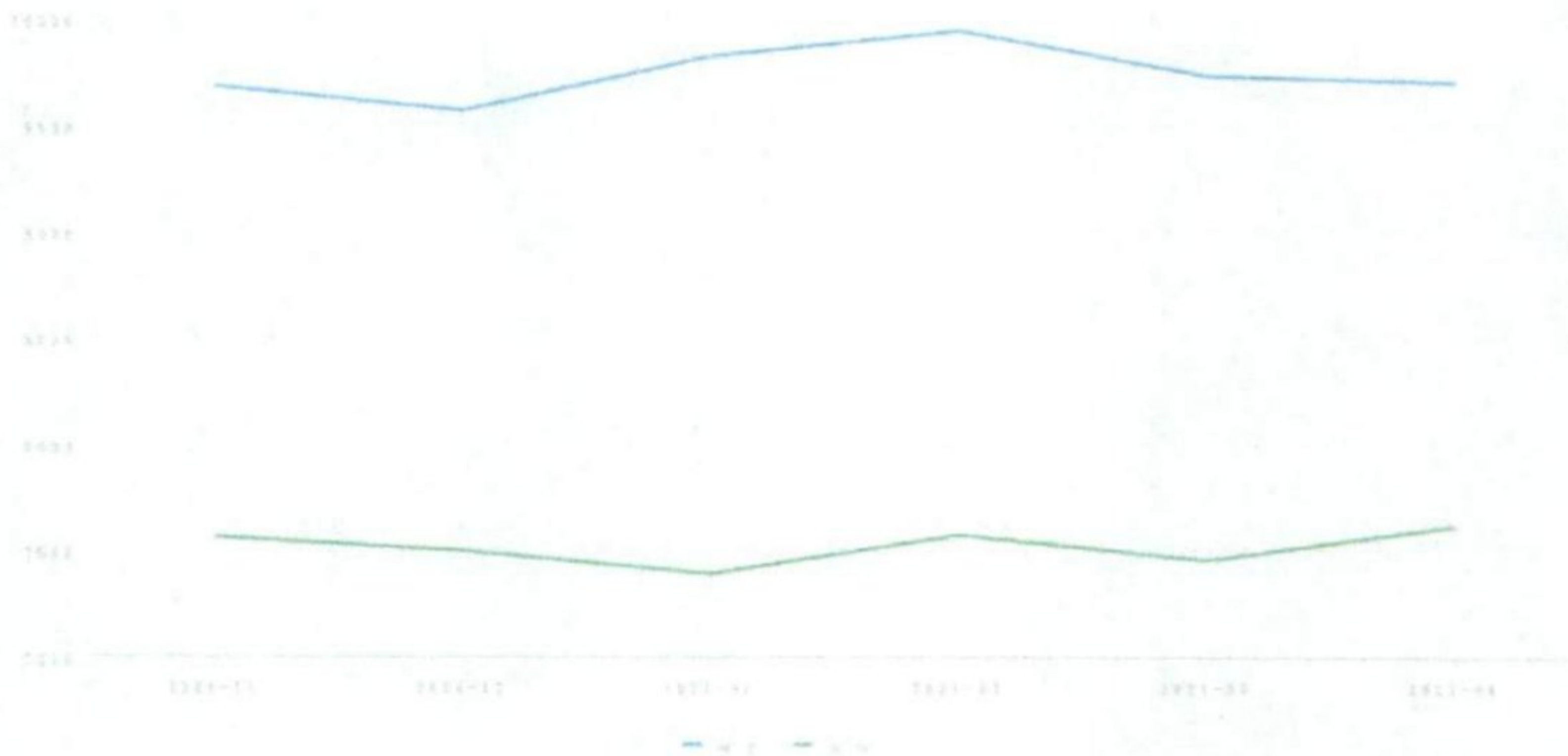
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	定州市马道街小学：中兴东路7号； 定州市都府营小学：中山丽都西侧100米； 南关小学：南城区派出所斜对面胡同内部； 定州市回民街回民小学：清风北街13号； 定州市实验小学分校：清风北街15号附近；
地铁站	无
银行	中国建设银行24小时自助银行(中兴东路)：中兴东路与清风南街交叉口东南100米； 中国工商银行24小时自助银行(中兴支行)：中兴西路与清风南街交叉口西北100米； 中国工商银行(中兴支行)：中兴西路2号； 中国农业银行24小时自助银行(南城办事处)：中兴西路与清风南街交叉口西100米； 定州农商银行(南城分理处)：清风南路76号；
幼儿园	北京博苑定州幼儿园：南环路公安局往东150米； 华龙双语幼儿园：中兴东路16东北方向180米； 七色花幼儿园：南关芳林小区对面桥头北边； 定州英启幼儿园：中兴西路20南80米； 山姆大叔幼儿园：中兴西路12号；
公交车站	公安局(公交站)：南木楼-定州汽车站；定州6路；定州8路；定州9路北环；定州9路南环； 昱馨家园(招呼站)(公交站)：定州汽车站-西牛村； 星馨家园(公交站)：定州汽车站-刘良庄； 财政局(公交站)：定州6路； 南城门(公交站)：定州6路；定州8路；定州9路北环；定州9路南环；
药店	桐君堂药房(中兴东路店)：中兴东路23号； 百姓药房(南环路店)：中兴西路与清风南街交叉口北150米； 德安堂：清风南街与中兴西路交叉路口往西南约150米； 原生药房(清风街店)：清风南街75正西方向70米； 保北医药(增臣药房)：清风南街西50米；
公园	无
超市	怡家365便利店(公安局店)：中兴东路8附近； 跃进超市：中兴东路9号； 阳光超市(清风南街)：清风南街与中兴东路交叉口北行150米路西；

	金三角超市：南城区街道南关桥头交通局家属院门口； 园林园超市：中兴东路29号；
健身	米金健身：清风南街与中兴西路交叉路口往南约200米(昱馨家园)； 定州尚德跆拳道学校(定州体校跆拳道专业队)：清风南街82财政局北行100米路西； 炫酷欢乐世界(定州大世界综合体店)：中山路大世界综合体6楼； 热点健身：中山中路中段大世界广场五楼；
医院	马道街社区卫生服务站：清风南街102号附近； 定州宝塔医院：清风南街83号； 都府营社区卫生服务站：[]； 鼎济医院：华凡·巴厘岛2区； 定州明坛医院：中兴东路59号；
商场	大世界广场：商业街与建设街交叉点东南150米； 嘉特购物广场：河中山中路和中心北街交汇处；

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: jdbdhouse2021041900469 号

定州市人民法院:

贵院在执行(2020)冀0682执恢286号,申请执行人王进生与被执行人王朝民
借款合同纠纷一案中,于2021年04月16日委托我平台对 王朝民名下/所有的 金鹏公
寓进行网络询价。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

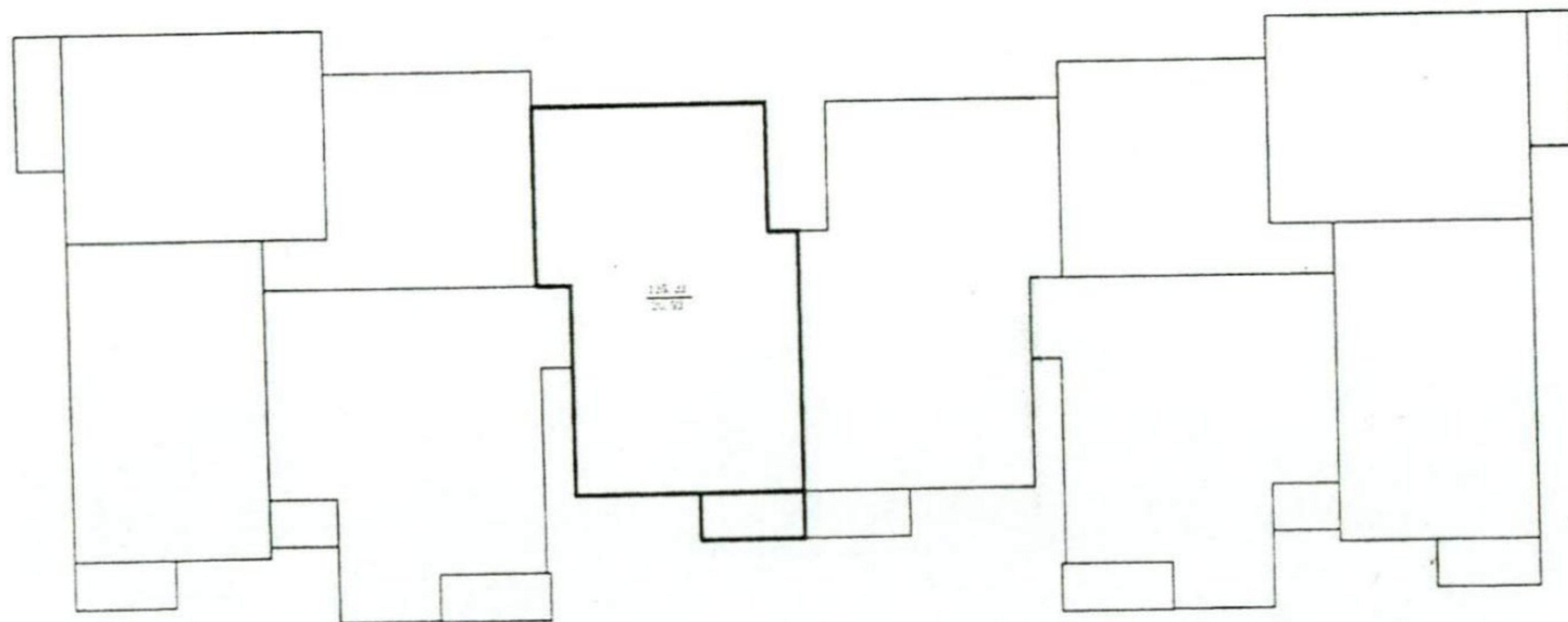


2021年04月19日

房产平面图

20131213002

坐落位置	定州市中兴路北侧金鹏公寓5#住宅楼						套内建筑面积(m ²)	104.30	
丘号		幢号	5	房号	2-801	所在层	8	共有分摊面积(m ²)	20.93
总层数	20	设计用途	住宅	建筑结构	钢筋混凝土结构	建成年份	2013	产权面积(m ²)	125.23



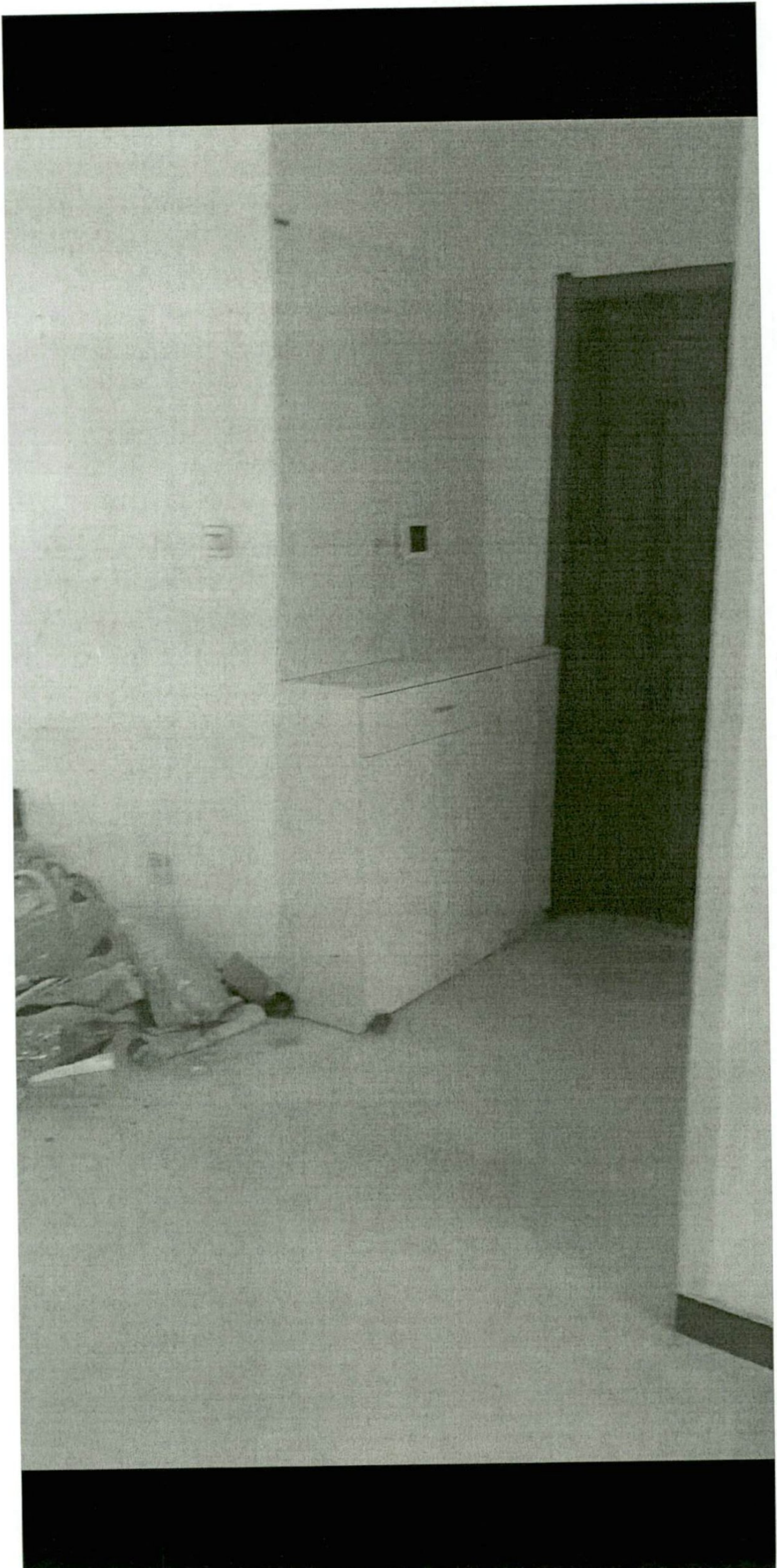
比例尺 1:300

2014-03-19

测量人: 孙玉坤

校核人: 孙靛

绘图人: 徐聪瑞



星期四



00:07



15:54

