

河北省定州市人民法院 执行裁定书

(2018)冀0682执584号

公诉机关河北省定州市人民检察院。

被执行人杨立丹，女，1970年10月3日出生，住定州市领秀城小区2号楼2单元1102室。身份证号：132439197010030044。

本院依据已经发生法律效力定州市人民法院(2017)冀0682刑初180号刑事判决书，已向被执行人发出执行通知书，责令被执行人履行判决书确定的义务，但被执行人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：

拍卖杨立丹所有的定州市兴定路北侧领秀城小区2号楼2单元1102室(产权证号：0521285)的房产一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 康立强

审 判 员 华国宇

审 判 员 李 贤

二〇二〇年十一月十二日

书 记 员 吴占银

定州市价格认证中心

价格认定结论书

定价认字（2020）第 163 号

关于地下仓房的价格认定结论书

定州市人民法院：

你单位于 2020 年 12 月 11 日出具的《价格认定协助书》300 号收悉，我单位遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对涉嫌杨立丹贪污犯罪一案中涉及的地下仓房进行了价格认定，现将价格认定情况综述如下：

一、价格认定事项描述

（一）价格认定标的：地下仓房一个。

（二）价格认定目的：确定价格认定标的在价格认定基准日的市场价格，为提出机关办理案件提供价格依据，不作为民事赔偿额依据。

二、价格认定依据

（一）《中华人民共和国价格法》

（二）《价格认定行为规范》

(三) 《价格认定规则》

(四) 国家计委、最高人民法院、最高人民检察院、公安部关于印发《扣押、追缴、没收物品估价管理办法》的通知

(五) 《河北省涉案资产价格鉴证管理条例》

(六) 提出机关提供的价格认定协助书及有关资料

(七) 认定人员收集的有关资料

三、价格认定过程及方法

我单位受理价格认定协助后，成立价格认定小组，拟定了价格认定作业方案，按照规定的程序和方法，同协助方一起对标的物进行查验：标的物位于定州市北城区领秀城小区2号楼2单元地下负一层17号仓房，深蓝色铁皮门，门锁无法打开，通往地下仓房无电梯。以下资料协助方提供：仓房产权面积8.37平方米，该仓房与领秀城小区2号楼2单元1102室共为产权证号0521285，价格认定基准日：2020年12月11日。

价格认定小组人员根据国家有关规定和标准，严格遵守价格认定程序和原则，认真分析研究现有资料，深入开展市场调查，采用市场法对价格认定标的在价格认定基准日的市场价格进行了客观公正的分析测算，计算得出标的物的价格。

认定值=数量×单价

四、价格认定结论

价格认定标的于价格认定基准日的市场价格为人民币：壹万捌仟伍佰伍拾肆圆整(¥：18554元)。

五、价格认定限定条件

1、本结论书的价格认定结论依据了提出机关提供的资料。

2、价格认定结论受到国家宏观经济政策、不可抗力或者特殊交易方式的影响。

3、价格认定小组人员在认定过程中已经发现可能影响价格认定结论的因素，但非本专业所能涉及，设定本次价格认定未考虑上述因素。

六、声明

1、价格认定结论受价格认定结论书所述限定条件限制。

2、提出机关对其提供资料的真实性负责。

3、价格认定结论仅对本次价格认定有效，不得作为他用。未经我单位同意，不得向提出机关和有关当事人之外的任何单位和个人提供，价格认定结论书的内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本单位及价格认定小组人员与该认定标的没有利益关系，与当事人没有利害关系。

5、提出机关如果对本价格认定结论有异议，可以在收到价格认定结论之日起 60 日内，向上一级价格认定机构提出复核申请；当事人如对本价格认定结论有异议，应自收到价格认定结论书之日起 15 日内向提出机关提出，由提出机关根据具体情况决定是否提出复核。

定州市价格认定中心

二〇二〇年十二月二十一日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：a118d0bcb21a41ff83d5276602ff33be

定州市人民法院：

贵院在执行（申请执行人）与杨立丹（被执行人）追缴违法所得（案由）一案中，于2021年04月23日委托我平台对杨立丹（所有权人）名下/所有的领秀城2号楼2单元1102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：120.4平方米

单位面积价格：7,015元/M²

参考财产价格：844,606元

一、财产基本情况

| | | | |
|------|------------------------|------|---------------------|
| 财产名称 | 领秀城2号楼2单元1102室(房产) | 面积 | 120.4M ² |
| 坐落 | 定州市兴定路北侧领秀城2号楼2单元1102室 | 户型 | 3室2厅2卫 |
| 所在小区 | 领秀城 | 建筑朝向 | 北向 |
| 所在楼层 | 11层 | 规划用途 | 住宅用地 |
| 全部楼层 | 12层 | | |

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年04月23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 | 9,090.91元/M ² | 最低单价 | 7,483.44元/M ² | 平均单价 | 8,227.30元/M ² |
|------|--------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|

2. 楼盘小区信息调查

| | | | |
|------|-----------------------|------|------------------------------|
| 小区名称 | 领秀城 | 开发商 | 保定隆基泰和实业有限公司 |
| 小区均价 | 8,309元/M ² | 占地面积 | 70,000M ² [约105亩] |
| 环比上月 | 2.13% | 建筑面积 | 210,000M ² |
| 建成年份 | 2008年 | 绿化率 | 35.0% |
| 包含用途 | 住宅(1900套) | 容积率 | 3.0 |
| 建筑类型 | 小高层 高层 | 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 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23日的参考价值为844,606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23日