



保定市莲池区人民法院

执行裁定书

(2022)冀0606执2472号之二

申请执行人：刘甜甜，女，1987年11月25日生，汉族。
住河北省保定市徐水区义联庄乡西丁庄村14号。

申请执行人：任顺利，男，1988年09月10日生，汉族。
住河北省保定市徐水区义联庄乡西丁庄村14号。

被执行人：保定市晨翔房地产开发有限公司，住河北省
保定市建华大街789号十方商贸城10号楼4-7号办公室。

法定代表人：刘航，职务：董事长。

关于申请执行人刘甜甜、任顺利与被执行人保定市晨翔房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案，保定市莲池区人民法院作出的(2021)冀0606民初9992号民事判决书，已经发生法律效力，但被执行人保定市晨翔房地产开发有限公司至今未履行人民法院生效法律文书所确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人保定市晨翔房地产开发有限公司所有的位于河北省保定市阜平县溪峦枫景小镇4号楼4单元602室（不动产权证号：暂无办理，面积：118.89平方米）的房屋。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异





保定市莲池区人民法院 通知书

(2022)冀0606执2472号

刘甜甜、任顺利：

本院在执行刘甜甜、任顺利申请保定市晨翔房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案中。因保定市莲池区人民法院(2021)冀0606民初9992号民事判决书已发生法律效力，但被执行人仍未履行文书所确定的义务，本院对被执行人保定市晨翔房地产开发有限公司所有的位于河北省保定市阜平县溪峦枫景小镇4号楼4单元602室房屋【不动产权证号：暂无办理，面积：118.89平方米】进行评估、拍卖。现依法向你送达该房屋的网络询价报告，具体评估情况如下：

1、中国工商银行评估询价平台评估该房屋每平方米单价为10073.00元，总价为941609.00元。

2、京东拍卖大数据询价平台评估该房屋每平方米单价为11768.00元，总价为980728.00元。

以上两个单位评估总价的平均价为该房屋评估价即总价为961168.50元，依据法律规定在此基础上降价30%后人民币672817.95元，取整数为672818.00元作为该房产起拍价，如对以上报告有异议，可自收到以上报告五日内向本院提出书面异议。

特此通知

附：网络询价报告二份

联系人：秦宁

地址：莲池区华电路778号



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：35e043d055a5401d958bf7f2a823c7ec

保定市莲池区人民法院：

贵院在执行刘甜甜等（申请执行人）与保定市晨翔房地产开发有限公司（被执行人）房屋买卖合同纠纷（案由）一案中，于2022年06月08日委托我平台对保定市晨翔房地产开发有限公司（所有权人）名下/所有的阜平县溪峦枫景小镇（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：118.89平方米

单位面积价格：7,920元/㎡

参考财产价格：941,609元

一、财产基本情况

财产名称	阜平县溪峦枫景小镇(房产)	面积	118.89M ²
坐落	阜平县溪峦枫景小镇4号楼4单元602室	户型	3室2厅1卫
所在小区	阜平县溪峦枫景小镇	建筑朝向	南北
所在楼层	6层	规划用途	住宅
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年06月08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0个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	-元/M ²	最低单价	-元/M ²	平均单价	-元/M ²
------	-------------------	------	-------------------	------	-------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价		占地面积	
环比上月		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 AVN)，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2022年06月08日的参考价值为941,609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



2022年06月08日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022060800406 号

保定市莲池区人民法院：

贵院在执行（2022）冀0606执2472号,申请执行人刘甜甜,任顺利与被执行人

保定市晨翔房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案中，于2022年06月08日委托

我平台对 保定市晨翔房地产开发有限公司名下/所有的 阜平县溪峦枫景小镇进行网络

询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：118.89 平方米

标的物单价：8,249 元/平方米

标的物总价：980,728 元

一、财产基本情况

标的物名称	阜平县溪峦枫景小镇
城市名称	保定市
行政区名称	阜平县
小区名称	阜平县溪峦枫景小镇
房屋坐落	阜平县溪峦枫景小镇4号楼4单元602室
房屋面积	118.89 平方米
所在楼层	6
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	3室2厅1卫
产权证号	暂无办理
规划用途	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：2022年06月08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)
阳光家园	普通住宅	2006年	7,438
瑞景家园	普通住宅	2005年	4,129
宏富家园	普通住宅	未知	3,892
福泉小区	普通住宅	2014年	4,115
美的家园	普通住宅	2009年	4,404

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	北环路口,地址:阜平103路;照旺台,地址:阜平102路;八里庄,地址:阜平103路;水泥厂小区,地址:阜平102路。
教育	天祥驾校,地址:保定市阜平县锡海线天祥商务酒店东北侧约60米;阜平县照旺台幼儿园,地址:保定市阜平县阜平镇照旺台村。
医疗	露雨药房,地址:保定市阜平县阜平镇照旺台瑞景新区;阜平县医院,地址:城关镇桥西街1号;阜平县医院-急诊,地址:保定市阜平县康复路阜平县医院。
购物	全珍超市(铂兰嘉德东),地址:207国道南50米;阜北超市,地址:保定市阜平县锡海线阜平县照旺台幼儿园东南侧约220米。
生活	新生活美容养生会馆,地址:保定市阜平县桥西街天宇名园东北侧;韵达快递超市,地址:河北省保定市阜平县瑞景新区一号楼九号商铺。
娱乐	豪门娱乐,地址:河北省保定市阜平县阜平镇保阜路豪门娱乐;阜平数字电影院(桥西街店),地址:河北省保定市阜平县桥西街25号。

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：

$P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的物价格，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	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05
单价(元/平方米)	7,642	7,986	7,998	7,858	8,354	8,174

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: 980,728 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年06月07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 2022年06月08日起至2023年06月07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



2022年06月08日