

# 河北省定州市人民法院

## 执行裁定书

(2022)冀0682执1461号

申请执行人：河北南和农村商业银行股份有限公司，住所地：河北省邢台市南和区宋璟大街北侧，统一社会信用代码：91130500347738266D。

法定代表人：李丽平。

被执行人：张淑兰，女，1963年4月4日生，汉族，住定州市北城区北门街437号，身份证号：130681196304041264。

申请执行人河北南和农村商业银行股份有限公司与被执行人张淑兰借款合同纠纷一案，河北省保定市直隶公证处作出的(2022)冀保直经字第131号执行证书已经发生法律效力。由于被执行人张淑兰没有履行生效法律文书确定的义务，申请执行人河北南和农村商业银行股份有限公司向本院申请强制执行，请求被执行人张淑兰偿还借款合同纠纷款，本院依法受理。本院依法查封被执行人张淑兰所有位于定州市北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室房产一套，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条的规定，裁定如下：

一、拍卖被执行人张淑兰所有位于定州市北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室房产一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 华国宇  
审 判 员 高亚彬  
审 判 员 解立辉

二〇二二年七月十九日

书 记 员 杨 冲



2022年08月06日

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2022080600046 号

定州市人民法院：

贵院在执行（2022）冀0682执1461号,申请执行人河北南和农村商业银行股份有限公司与被执行人张淑兰借款合同纠纷一案中，于2022年08月03日委托我平台对张淑兰名下/所有的 北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室进行网络询价。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	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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



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08月03日的参考价值为1,240,295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
<a href="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年08月03日

## 一、财产基本情况

财产名称	北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室(房产)	面积	154.94M <sup>2</sup>
坐落	定州市北城区中山路北侧步行街	户型	3室1厅2卫
所在小区	北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室	建筑朝向	西向
所在楼层	3层	规划用途	住宅用房
全部楼层	5层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年08月03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 <sup>2</sup>	最低单价	-元/M <sup>2</sup>	平均单价	-元/M <sup>2</sup>
------	-------------------	------	-------------------	------	-------------------

#### 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	-0.64%	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 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， $\beta$ 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。

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：ccf81513601144b287e2c41d60563590

定州市人民法院：

贵院在执行河北南和农村商业银行股份有限公司（申请执行人）与张淑兰（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年08月03日委托我平台对张淑兰（所有权人）名下/所有的北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304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：154.94平方米

单位面积价格：8,005元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1,240,295元

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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870



	中谷道小店：女人街与中山西路交叉口北120米； 壹贰壹便利店(中天广场店)：中天广场西北角商铺；
健身	健身(时代广场中山中路店)：中山中路3号时代广场(中山中路店)F5层； 热点健身：中山中路中段大世界广场五楼；
医院	西关南街社区卫生服务站：风景城； 定州明仁医院：商业街与鼓楼街； 明月社区卫生服务中心：兴华中路与西关北街交叉口东北50米； 定州市西关东街社区卫生服务站：公园路风景城-西区； 回民街第二社区卫生服务站：公园路定州市人民医院西南侧；
商场	紫光都国际商厦：中山中路与女人街交叉口； 大世界：中山中路与商业街交叉口； 中天广场：中山新天地步行街附近； 万国广场：中山中路与明月北街交叉口东200米； 时代广场：中山中路3号(建设路与中山路交叉口西行200米)；

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。

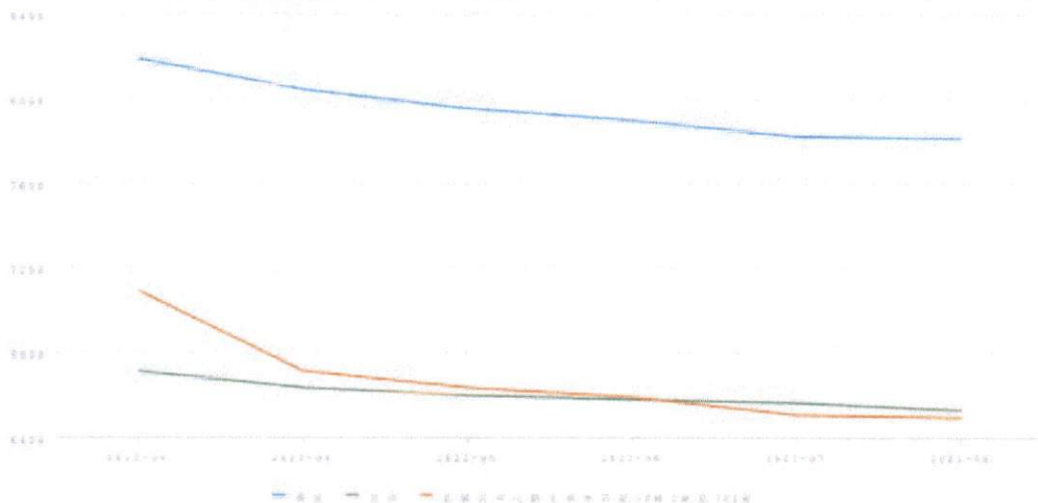
1. 本报告询价结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。



## 2、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	定州市新世纪中等专业学校：中山中路(紫光都对面对面)； 定州市建元中学：定州市第二中学校分校东南门旁； 西关东街小学：中山中路和明月街交汇处； 定州市第二中学分校：大道观街兴华中路44-6号； 定州市第二中学：明月北街82号；
地铁站	无
银行	中国人民银行：中山中路北50米； 中国工商银行24小时自助银行(定州支行)：中山中路南50米中鼎商贸； 中国工商银行(定州支行)：中山中路审美西10米； 中国建设银行(定州支行)：中山中路(泽雅商务宾馆对面)； 中国建设银行定州支行停车场(出入口)：中山中路与明月北街交叉口东160米；
幼儿园	定州市金色摇篮幼儿园：明月街中国工商银行西南(中山幼儿园北)； 中山幼儿园：西关东街； 启蒙幼儿园：老龄委医疗保健门诊对面； 润迪蓝天大道观幼儿园：商业街与中山新天地步行街交叉口东120米； 润迪蓝天宇翔幼儿园：商业街新天地对面大道观社区；
公交车站	工商支行(公交站)：定州1路；定州5路；定州8路； 大世界(公交站)：定州1路； 时代广场大世界(公交站)：定州5路；定州8路； 中山路口(公交站)：定州8路； 水利宾馆(公交站)：定州8路；
药店	复康大药房(紫光都店)：中山中路女人街交口紫光都国际商厦； 百姓药房(时代店)：中山中路3号时代广场(中山中路店)F1层； 叮当快药定州市平安医药连锁有限公司第二分店：建设北街东侧大世界综合体南侧； 平安药房(建设街)：中山公园南门东行50米路南； 中药中医：建设街与中山西路交叉口南120米；
公园	中山公园：通达紫锦园西区7-3；
超市	多墨超市服务店：中山西路紫光都国际商厦西侧； 广源超市24小时便利店：女人街紫光都国际商厦西北侧； 花商店：中山中路时代广场西行200米路南；

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022080300486568号)

定州市人民法院:

贵院在执行 河北南和农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与 张淑兰(被执行人)(2022)冀0682执1461号(借款合同纠纷)一案中,于2022年08月03日委托我平台对 张淑兰(所有权人)名下/所有的 北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室进行网络询价。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	北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	定州市北城区中山中路北侧步行街
所在小区	北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室
建筑面积	154.94平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	西向
所在楼层	3
总楼层	5
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: 154.94 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 6396.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 990996.00 元

结果有效期: 至2023年08月03日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月03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

# 河北省定州市人民法院

## 合议庭评议笔录

时间：2022年9月1日

地点：定州市人民法院

记录：杨冲

合议庭成员：华国宇、解立辉、高亚彬

合议庭评议内容：河北南和农村商业银行股份有限公司申请执行张淑兰借款合同纠纷一案。

华国宇：关于河北南和农村商业银行股份有限公司申请执行张淑兰借款合同纠纷一案，河北省保定市直隶公证处作出的（2022）冀保直经字第131号执行证书已经发生法律效力，因被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务，本院依法拍卖被执行人张淑兰名下位于定州市北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室房产一套，面积：154.94平方米，评估价1115645.5元，第一次拍卖保留价为893000元。以上房屋已腾空，可实际交付。

解立辉：同意。

高亚彬：同意。

合议庭意见：

同意拍卖被执行人张淑兰名下位于定州市北城区中山路北侧步行街3#楼2单元304室房产一套，不动产权证号：冀（2018）定州市不动产权第0013097，面积：154.94平方米，评估价1115645.5元，第一次拍卖保留价为893000元。

华国宇 高亚彬

解立辉