

河北省邢台市任泽区人民法院

执行裁定书

(2021)冀0505执恢54号之一

申请执行人刘苏红，女，1988年5月21日出生，汉族，住所地任县永福庄乡永福庄二村190号。

被执行人郭贝贝，男，1986年5月1日出生，汉族，住所地星城国际8号2单元1802室。

本院依据已经发生法律效力(2020)冀0526民初86号民事判决书，于2021年4月22日向被执行人郭贝贝发出执行通知书，责令被执行人自收到执行通知书之日起自动履行生效法律文书确定的义务，但被执行人郭贝贝至今未履行(或未全部履行)。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人郭贝贝名下位于任县星城国际小区8号楼2单元1802室的房产(不动产权证书号：冀(2019)任县不动产第0002988号)。

本裁定送达后立即生效。

审判长 吴红军

审判员 刘振平

审判员 于仁恩



二〇二一年十一月十六日

书记员 董江波

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：b82372fd274148e295dede03a479beb8

邢台市任泽区人民法院：

贵院在执行刘苏红（申请执行人）与郭贝贝（被执行人）婚姻家庭、继承纠纷（案由）一案中，于2021年05月24日委托我平台对郭贝贝（所有权人）名下/所有的星城国际（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：121.44平方米

单位面积价格：5,626元/㎡

参考财产价格：683,221元

一、财产基本情况

财产名称	星城国际(房产)	面积	121.44M ²
坐落	任县育才街北侧, 通济路东侧星城国际小区8号楼2单元1802号	户型	3室1厅1卫
所在小区	星城国际	建筑朝向	南北
所在楼层	18层	规划用途	住宅
全部楼层	20层		

二、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年05月24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	7,107.44元/M ²	最低单价	6,168.83元/M ²	平均单价	6,555.50元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	星城国际	开发商	
小区均价	6,667元/M ²	占地面积	53,062M ² [约80亩]
环比上月	-0.61%	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	任县305路, 314路, 任县302路, 103路
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。自动估价服务中, 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2021年05月24日的参考价值为683,221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05月24日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021052400254789号)

邢台市任泽区人民法院:

贵院在执行 刘苏红(申请执行人)与 郭贝贝(被执行人)(2021)冀0505执恢54号(婚姻家庭、继承纠纷)一案中,于2021年05月24日委托我平台对 郭贝贝(所有权人)名下/所有的 星城国际进行网络询价。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	星城国际
房屋类型	住宅用房
房产坐落	任县育才街北侧,通济路东侧星城国际小区8号楼2单元1802号
所在小区	星城国际
建筑面积	121.44平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	18
总楼层	20
建成年代	
规划用途	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: 121.44 m²

单位面积价格: 6011.00 元/m²

财产参考总价: 729976.00 元

结果有效期: 至2022年05月24日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年05月24日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

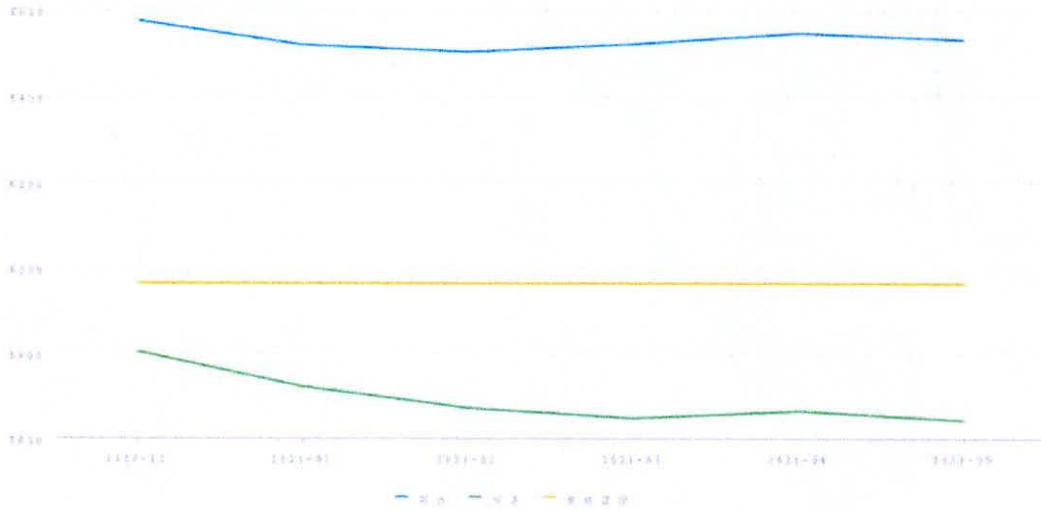
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	邢台市任泽区第一中学：育才路； 石家庄精英中学任县分校：任城镇育才街北50米； 任泽区任城镇南街小学：任城镇任县南街； 任城镇西街小学：环尧巷北50米附近； 西街育人小学：任城镇建设路64号西街；
地铁站	无
银行	河北农信任县农村商业银行：老大街240号； 任县农村商业银行(第二分理处)：[]； 任县邢农商村镇银行：人民街与建设路交叉口往西南约100米(新东方小区)； 任县邢农商村镇银行24小时自助银行(营业部)：建设路与007县道交叉口西100米； 任县农村商业银行(城关分理处)：通济路120号附近；
幼儿园	任县贝佳幼儿园：通济路与人民街交叉路口往东南约200米(任县缔景城)； 天翌幼儿园：通济路与人民街交叉路口往南约200米(南街幼儿园)； 南街幼儿园：老大街259号； 红黄蓝幼儿园：任城镇人民大街帝景城小区； 任城镇好孩子幼儿园：益丰街与通济路交叉口北100米；
公交车站	乾客隆南口(公交站)：103路； 乾客隆商场(公交站)：任县305路； 任县中学(公交站)：103路； 上东古韵街(公交站)：313路;314路;316路;任县302路;任县306路;任县307路;任县311路;任县312路； 任泽区一中(公交站)：103路；
药店	益民医药：通济路28正南方向170米； 益民医药连锁：任城镇商品街南头缔景城售楼部南邻； 药香堂：[]； 悦康药房：上东古韵街23楼130号； 益民医药连锁(三分店)：建设路与007县道交叉口西100米；
公园	无
超市	王廷日用百货批发：通济路与育才街交叉路口往北约150米(星城国际西侧)； 星城便利店：通济路与育才街交叉路口往北约50米； 天天便利店(星城国际)：星城国际西门向北第一间门市；

	<p>诚心便利店：通济路与育才街交叉路口往北约50米； 顺达超市：通济路与人民街交叉路口往南约150米(任县锦景城)；</p>
健身	<p>健身时代减脂训练营：上东古韵街北区门口西侧(步行街里)； 坏宇健身俱乐部：人民大街； 极致健身孕产：人民街(上东古韵街)； SS健身孕产工作室：人民街北100米； 麦田运动生活馆：任城镇建设路电力局北行五十米路西；</p>
医院	<p>古韵街社区卫生服务站：人民街(上东古韵街)； 河北省任县职工医院：老大街28号； 华民医院：老大街216号；</p>
商场	<p>世嘉购物商厦：人民大街1号； 大红门商场：任城镇商品街路西；</p>

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

