

石家庄市裕华区人民法院

执行裁定书

(2021)冀 0108 执恢 546 号

申请执行人：韩娇艳，女，汉族，1990年3月2日出生，现住石家庄市长安区睿和中心2706室。

被执行人袁荣民，男，汉族，1959年10月11日出生，现住石家庄市裕华区翟营南大街389号卓达书香园二区2号楼3单元301-401室。

本院在执行申请执行人韩娇艳与被执行人袁荣民借款合同纠纷一案中，本院依据已经发生法律效力石家庄市裕华区人民法院作出(2018)冀 0108 民初 3813 号民事判决书，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务。在执行过程中，我院查封了袁荣民名下位于石家庄市裕华区翟营南大街389号卓希小区1-3-301.401号等两处房产（不动产权证书号：530077075）。本院于2021年7月9日对上述房产进行了续封，因被执行人袁荣民至今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》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人袁荣民名下位于石家庄市裕华区翟营南大街389号卓希小区1-3-301.401号等两处房产（不动产权证书号：530077075）。

本裁定送达后立即生效。

本件与原本核对无异

审 判 长 韩 志 国
审 判 员 张 巧 莲
审 判 员 孔 丽 华
二〇二一年十一月二十七日
书 记 员 陈 志 君

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：c1b8310d415f4944a9e30ade02b7431b

石家庄市裕华区人民法院：

贵院在执行韩娇艳（申请执行人）与袁荣民（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2021年11月16日委托我平台对袁荣民（所有权人）名下/所有的卓希小区（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：242.23平方米

单位面积价格：11,689元/M²

参考财产价格：2,831,426元

一、财产基本情况

财产名称	卓希小区(房产)	面积	242.23M ²
坐落	石家庄市裕华区翟营南大街389号卓希小区1-3-301.401等两处	户型	6室2厅2卫
所在小区	卓希小区	建筑朝向	南向
所在楼层	3-4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：2021年11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64个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	19,121.20元/M ²	最低单价	11,538.50元/M ²	平均单价	14,295.20元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	卓达卓希	开发商	
小区均价	15,493元/M ²	占地面积	
环比上月	-0.98%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	43路, 52路, 快2环1路环线, 60路, 2环1路环线, 79路, 66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 $P = \Sigma \beta \cdot X + C$ 。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11月16日的参考价值为2,831,426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11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2021111600349938号)

石家庄市裕华区人民法院:

贵院在执行 韩娇艳(申请执行人)与 袁荣民(被执行人)(2021)冀0108执恢546号(借款合同纠纷)一案中,于2021年11月16日委托我平台对 袁荣民(所有权人)名下/所有的 卓希小区进行网络询价。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	卓希小区
房屋类型	住宅用房
房产坐落	石家庄市裕华区翟营南大街389号卓希小区1-3-301.401等两处
所在小区	卓希小区
建筑面积	242.23平方米
户型	6室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	3-4
总楼层	6
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: 242.23 m²
单位面积价格: 12763.00 元/m²
财产参考总价: 3091581.00 元
结果有效期: 至2022年11月16日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年11月16日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

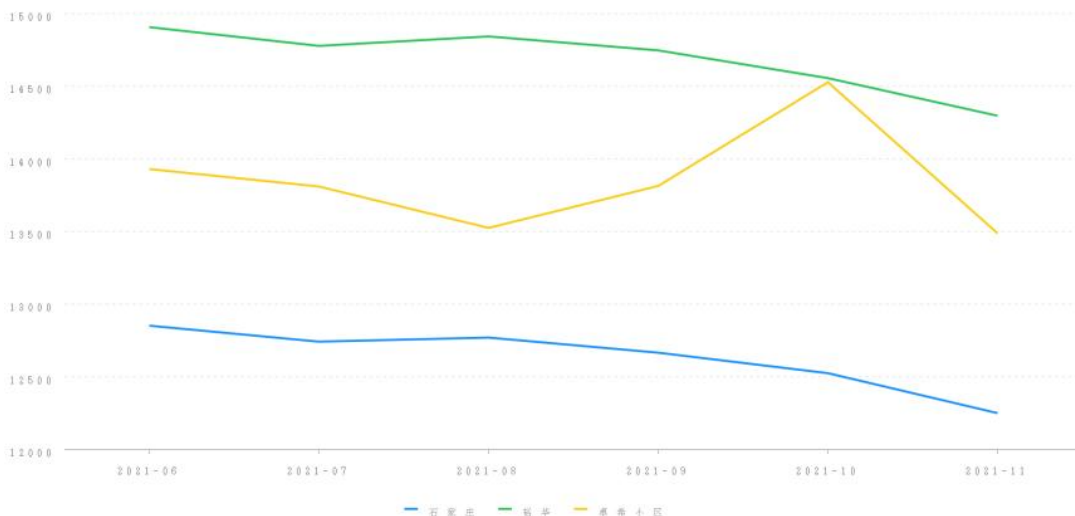
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	卓达学校：塔南路190号； 神兴小学：东岗路132号； 南王学校：裕兴街道塔南路183号； 石家庄市雅清小学：塔南路200号； 石家庄市神兴小学分校(南校区)：雅清街66号；
地铁站	位同(地铁站)：3号线；
银行	中国农业银行(塔北分理处)：翟营南大街389号； 中国农业银行24小时自助银行(石家庄塔北路分理处)：翟营南大街389号； 招商银行24小时自助银行(石家庄翟营南大街支行)(装修中)：翟营南大街70号； 招商银行(翟营大街支行)：翟营南大街与塔南路交汇处西南角； 中国光大银行(石家庄恒大名都社区支行)：翟营南大街70号；
幼儿园	石家庄市裕华区卓达书香幼儿园：裕强街道翟营大街与塔南路交口190号； 新天际幼稚园：翟营南大街66号联邦空中花园物业楼3层； 澳贝儿幼儿园：联邦物业楼3楼； 快乐源泉·圣雪园：翟营南大街339号圣雪良园院内； 快乐源泉幼稚园：塔康路(神兴小学西南侧)；
公交车站	信誉楼裕华店(公交站)：56路/空56路;79路/空79路； 联邦·空中花园(公交站)：43路/空43路； 卓达小区(公交站)：43路/空43路;66路/空66路;82路/空82路； 联邦空中花园(公交站)：43路/空43路;52路/空52路;56路/空56路;79路/空79路； 位同(公交站)：43路/空43路;60路/空60路;82路/空82路；
药店	宁隆大药房(卓达店)：翟营南大街389号卓达别墅区1号楼2单元102房； 神威大药房(金石店)：塔南路米莎贝尔东边； 老百姓大药房(东苑店)：翟营南大街389号卓达卓希小区29-1-102； 博森药房(向阳店)：翟营南大街389号； 北京同仁堂(北国超市益东店)：翟营南大街386号北国超市益东店负一层同仁堂；
公园	丁香园：东岗路293号；
超市	鼎汇丰烧烤火锅超市(书香园店)：塔南路书香园菜市场C-1； 博客便利店(塔南2店)：翟营大街塔南路卓达花园北三门； 信誉楼：翟营南大街389号； 橙心优选品牌店(裕华书香小铺)：卓达书香园二区11-1-102； 百顺超市(石家庄空中花园店)：翟营南大街塔北路河北人家门东旁；

健身	超越健身(卓达店): 翟营南大街389号卓达商贸广场南楼4层; X-space24小时健身小韩: X-space24小时健身; X-SPACE24小时健身(空中花园店): 翟营南大街389号卓达商贸广场1号楼2层; X24小时健身(裕华区店): 翟营南大街389号卓达商贸广场1号楼2楼; 动派健身(新天地店): 谈固南大街新天地自然康城三期底商21号(近地税局);
医院	石家庄社区卫生服务: 塔南路164号; 石家庄社区卫生服务国医馆: 塔北路101号; 新天地社区卫生服务站: 塔北路101附近; 石家庄社区卫生服务: 东岗路134号附近; 雅清苑社区卫生服务菜鸟驿站: 雅清街35号;
商场	城投商贸广场: 翟营南大街389号; 信誉楼百货(裕华店): 翟营南大街389号; 益东购物中心: 翟营南大街386号; 联邦购物广场(暂停营业): 翟营南大街386号;

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，除法律规定明确以外，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

2021年11月16日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）