

徐州市铜山区人民法院

执行告知书

(2022)苏 0312 执恢 669号

XXX(申请执行人):

XXX(被执行人):

本院在执行申请执行人XXX与被执行人XX、XXX、XXX租赁合同纠纷一案中，因被执行人未能履行生效法律文书确定的义务，本院依法查封被执行人XX名下的位于江苏省徐州市睢宁县双沟镇双塔路 2-1 号香熙花苑 2 号楼3-205 室房产。本院经网络询价，确定了上述拍卖标的市场价为人民币 660738 元并将进行拍卖，第一次拍卖起拍价不低于市场价的百分之七十，第二次拍卖起拍价不低于第一次拍卖起拍价的百分之八十。如对上述价格有异议，请于收到本告知书之日起五日内以书面形式向本院提出并提供相关证明材料，逾期提出本院不予采纳，本院将按照上述价格予以拍卖。在拍卖成交或是以物抵债后，被执行人或共有人要积极主动联系买受人或申请人办理相关交税事宜，如怠于行使相关责任自负。

特此告知。

联系人：杨法官

联系电话：0516-80262798



二〇二二年八月二十三日

附：相关法律条文

《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》

第二条 人民法院确定财产处置参考价，可以采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式。

第十三条 全部司法网络询价平台均在期限内出具询价结果或者补正结果的，人民法院应当以全部司法网络询价平台出具结果的平均值为参考价；部分司法网络询价平台在期限内出具询价结果或者补正结果的，人民法院应当以该部分司法网络询价平台出具结果的平均值为参考价。

《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》

第十条 网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。

起拍价不得低于评估价或者市价的百分之七十。

第二十六条 网络司法拍卖竞价期间无人出价的，本次拍卖流拍。流拍后应当在三十日内在同一网络司法拍卖平台再次拍卖，拍卖动产的应当在拍卖七日前公告；拍卖不动产或者其他财产权的应当在拍卖十五日前公告。再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十。

再次拍卖流拍的，可以依法在同一网络司法拍卖平台变卖。

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：c458ee2d05c94c348464e38bbbcf5af0

徐州市铜山区人民法院

徐州市铜山区人民法院：

贵院在执行XXX（申请执行人）与XX等（被执行人）租赁合同纠纷（案由）一案中，于2022年08月24日委托我平台对XX（所有权人）名下/所有的江苏省徐州市睢宁县双沟镇双塔路2-1号香熙花苑2号楼3-205室房产（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：117.59平方米

单位面积价格：5,946元/M²

参考财产价格：699,190元

一、财产基本情况

财产名称	江苏省徐州市睢宁县双沟镇双塔路2-1号香熙花苑2号楼3-205室房产(房产)	面积	117.59M ²
坐落	江苏省徐州市睢宁县双沟镇双塔路2-1号香熙花苑2号楼3-205室房产	户型	3室2厅1卫
所在小区	双沟镇双塔路2-1号香熙花苑2号楼3-205室房产	建筑朝向	南向
所在楼层	2层	规划用途	10住宅
全部楼层	9层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年08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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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2022年08月24日的参考价值为699,190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	95588



2022年08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2022082400501942号)

徐州市铜山区人民法院:

贵院在执行 XXX (申请执行人) 与 XX, XXX, XXX (被执行人) (2022)苏0312执恢669号(租赁合同纠纷)一案中,于2022年08月24日委托我平台对 XX (所有权人) 名下/所有的 江苏省徐州市睢宁县双沟镇双塔路2-1号香熙花苑2号楼3-205室房产进行网络询价。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	江苏省徐州市睢宁县双沟镇双塔路2-1号香熙花苑2号楼3-205室房产
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省徐州市睢宁县双沟镇双塔路2-1号香熙花苑2号楼3-205室房产
所在小区	双沟镇双塔路2-1号香熙花苑2号楼3-205室房产
建筑面积	117.59平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	2
总楼层	9
建成年代	
规划用途	10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: 117.59 m²
单位面积价格: 5292.00 元/m²
财产参考总价: 622286.00 元
结果有效期: 至2023年08月24日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月24日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

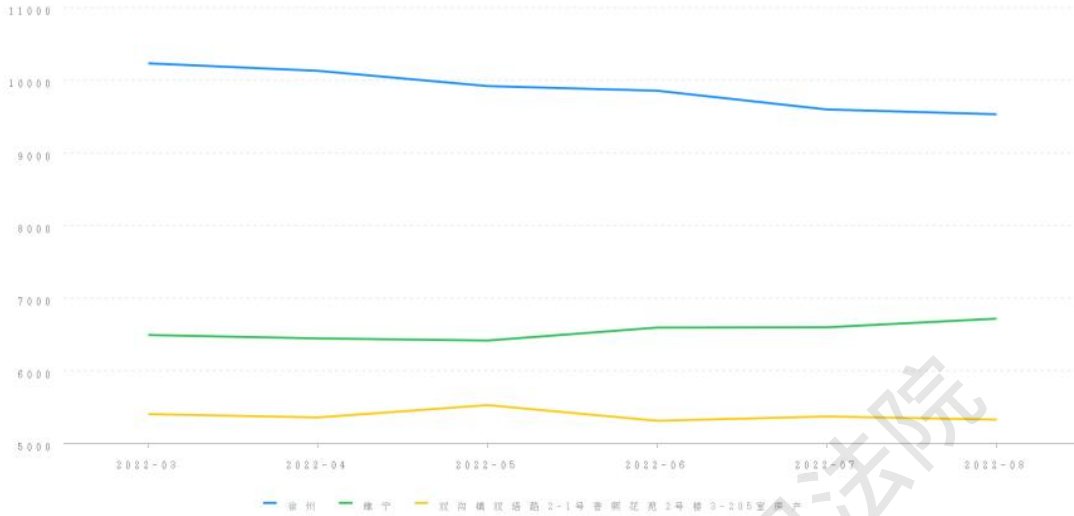
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	徐州空港第一中学：双沟镇机场路南侧；
地铁站	无
银行	睢宁农商银行(双沟支行)：双塔南路与机场路交叉口南60米； 中银富登村镇银行24小时自助银行：双塔南路与机场路交叉口南80米； 中银富登村镇银行：机场路与双塔南路交叉口西南80米； 中银富登村镇银行24小时自助银行：机场路与双塔南路交叉口西80米；
幼儿园	幸福里幼儿园：双沟镇幸福小区； 双沟镇中心幼儿园：澳门路与双塔南路交叉口东南180米；
公交车站	双沟镇政府(公交站)：睢宁201路； 双沟中学(公交站)：睢宁201路； 未来城(公交站)：睢宁201路； 站东(公交站)：睢宁201路；
药店	汉邦医药连锁(幸福里店)：幸福里北门旁； 汉邦医药：新华东路与幸福路交叉口西南420米； 恩华大药房(双沟店)：徐州市中心医院四院双沟分院南门旁； 未来药品：机场路未来药品；
公园	双溪公园：双魏线；
超市	王超烟酒百货商行：幸福路与新华东路交叉口南240米； 迦南超市(幸福路店)：双沟镇幸福里一期； 金润万家超市：双沟镇幸福里一期169号； 东子超市：双沟镇幸福里一期； 那个超市：双沟镇幸福里的；
健身	无
医院	徐州市中心医院(四院)双沟分院：机场路与252省道交叉口东400米； 徐州市中心医院双沟分院：双沟镇；
商场	时代广场：机场路与252省道交叉口东北100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. 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

2022年08月24日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

徐州市铜山区人民法院