

徐州市铜山区人民法院

执行告知书

(2022)苏0312执3880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XXX金融借款合同纠纷一案中，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XXX所有的位于江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702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799713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：陶法官

联系电话：0516-80262763

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

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022100900428 号

徐州市铜山区人民法院：

贵院在执行(2022)苏0312执3880号,申请执行人XXX

与被执行人XXX金融借款合同纠纷一案中，于2022年10月09日委托我

平台对 XXX名下所有的 江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702室房产进行网络询

价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：62.7 平方米

标的物单价：16,928 元/平方米

标的物总价：1,061,370 元

一、财产基本情况

| | |
|-------|-------------------------|
| 标的物名称 | 江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702室房产 |
| 城市名称 | 徐州市 |
| 行政区名称 | 云龙区 |
| 小区名称 | 东华园3#-2-702室房产 |
| 房屋坐落 | 江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702室房产 |
| 房屋面积 | 62.7 平方米 |
| 所在楼层 | 7 |
| 总楼层 | 7 |
| 朝向 | 南 |
| 是否有电梯 | 否 |
| 户型 | 2室1厅1卫 |
| 产权证号 | 苏（2015）徐州市不动产权第0031627号 |
| 规划用途 | 10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10月09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) |
|--------|------|-------|-------------|
| 尚士名邸 | 普通住宅 | 2013年 | 16,055 |
| 尚仕名邸 | 普通住宅 | 2015年 | 14,323 |
| 紫金东郡 | 普通住宅 | 2013年 | 14,331 |
| 宝龙广场 | 普通住宅 | 未知 | 12,948 |
| 云龙华府一期 | 普通住宅 | 未知 | 14,198 |

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

| | |
|----|--|
| 交通 | 庆丰路,地址:地铁1号线;医科大学,地址:地铁1号线;民富园,地址:地铁5号线;黄山垅,地址:地铁1号线;黄山垅,地址:地铁5号线; |
| 教育 | 酬勤教育(万达分校),地址:江苏省徐州市云龙区庆丰路绿地瀛海写字楼2楼203室。 |
| 医疗 | 徐州和平妇产医院,地址:江苏省徐州市云龙区和平大道68号。 |
| 购物 | 万达广场(徐州云龙店),地址:徐州市云龙区和平大道58号;永辉超市(万达广场徐州云龙店),地址:徐州市云龙区和平大道58号万达广场B1。 |
| 生活 | first·最初宠物生活馆,地址:徐州市云龙区庆丰路中心名宅门面房(农行北50米)。 |
| 娱乐 | 大玩家超乐场(万达广场徐州云龙店),地址:徐州市云龙区和平大道58号万达广场F2。 |

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 "Bootstrapaggregating" 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 | 2022-04 | 2022-05 | 2022-06 | 2022-07 | 2022-08 | 2022-09 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 单价(元/平方米) | 17,544 | 16,225 | 17,141 | 16,358 | 16,377 | 16,925 |

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：1,061,370 元

本次网络询价结果有效期至：2023年10月08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10月09日起至2023年10月08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 |

(盖章)

2022年10月09日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022100900528645号)

徐州市铜山区人民法院:

贵院在执行 XXX (申请执行人) 与 XXX (被执行人) (2022)苏0312执3880号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年10月09日委托我平台对 XXX (所有权人) 名下所有的 江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702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 | 江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702室房产 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702室房产 |
| 所在小区 | 东华园3#-2-702室房产 |
| 建筑面积 | 62.70平方米 |
| 户型 | 2室1厅1卫 |
| 朝向 | 南向 |
| 所在楼层 | 7 |
| 总楼层 | 7 |
| 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: 62.70 m²

单位面积价格: 11527.00 元/m²

财产参考总价: 722743.00 元

结果有效期: 至2023年10月09日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月09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

| 成交时间 | 建筑面积(平方米) | 成交总价(元) | 成交单价(元) | 屋室 | 朝向 | 楼层 |
|-------------|-----------|---------|---------|----------|----|-----|
| 2021年04月21日 | 55.0 | 41.0万 | 7455.0 | 2室1厅1厨1卫 | 南向 | 高/7 |
| 2021年03月06日 | 78.0 | 58.0万 | 7347.0 | 2室2厅1厨1卫 | 南向 | 高/7 |
| 2020年07月20日 | 64.37 | 58.0万 | 8933.0 | 2室1厅1厨1卫 | 南向 | 高/7 |

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 | 江苏徐州黄山中心小学：黄山新村28号； 徐州三中云龙实验学校：黄山新村7号； 徐州市二十九中学：东丰路与假山南北路交叉口西140米； 博辅教育：庆丰路98号绿地城市广场B212； 民富园小学：东苑民富园小区81号楼4单元702室； |
| 地铁站 | 庆丰路(地铁站)：1号线； 黄山垅(地铁站)：(规划)5号线;1号线； |
| 银行 | 莱商银行24小时自助银行(徐州万达广场小微支行)：正德君城东门南60米(庆丰路地铁站4号口步行190米)； 中国建设银行24小时自助银行(黄山新村分理处)：黄山新村39号楼； 莱商银行(徐州万达广场小微支行)：民祥园路54号中国建设银行对面； 中国建设银行(云龙万达广场支行)：庆丰路地铁站4号口步行200米； 中国建设银行24小时自助银行(万达广场支行)：和平大道58号徐州云龙万达广场F1； |
| 幼儿园 | 兰庭幼儿园：荣盛·香榭兰庭2期南门西160米； 五彩湖幼儿园：黄山新村福苑小区； 黄山中心幼儿园：黄山堽民建小区61号楼； 七彩阳光幼儿园(民祥路)：万达广场学院路福苑花园； 新世纪幼儿园(民健小区东南)：黄山垅绿苑小区内(庆丰路地铁站4号口步行450米)； |
| 公交车站 | 黄山新村东(公交站)：18路;18路夜班;46路(白班)北行方向;46路西行方向； 民祥园农贸市场(公交站)：46路(白班)北行方向;46路夜班;46路西行方向； 608路;615路;93路;K1路； 黄山小学(公交站)：46路(白班)北行方向;46路西行方向； 民祥园路(公交站)：18路;18路夜班;608路;93路； 黄山新村(公交站)：18路;18路夜班;46路(白班)北行方向;46路夜班;46路西行方向； |

| | |
|----|--|
| 药店 | 益丰大药房(徐州黄山新村店): 东丰路黄山新村假山东300米门面; 益丰大药房(徐州民祥大厦店): 绿苑路民祥园菜市场南门口一楼左侧; 徐州益丰药房(云祥店): 民祥大厦菜市场东南角扶梯下; 益丰大药房(艾米店): 黄山大道延长段馨园小区; 国信医药仓库: 紧邻三环东路黄山新村民建小区59号楼; |
| 公园 | 云龙区法治文化园: 民祥园路东50米黄山街道人口文化园附近; 三八河滨河公园: 和平大道与备战路交叉口东320米; |
| 超市 | 烟酒便利店: 东丰路与民祥园路交叉口西120米; 百惠家美时超市(民祥园店): 东华园小区北门北50米; 嘉明商店: 民强园小区南门东60米; 辣杏优选小店: 东丰路东华园小区; 佳惠烟酒冰糕批发: 民强园小区南门东70米; |
| 健身 | 超级猩猩健身: 民祥大厦四楼(庆丰路地铁站4号口步行310米); MAX+私人健身: 万达广场公寓楼B座315; 伟琪健身会所(徐州云龙万达广场店): 和平大道58号徐州云龙万达广场F1; 热爱fitness club: 宝龙广场C座601(庆丰路地铁站3号口步行340米); WK健身工作室: 宝龙广场C座906-907; |
| 医院 | 云龙区黄山社区卫生服务中心: 黄山新村40号; 黄山街道梅园社区卫生服务站: 黄山农贸市场2楼; 徐州市东方人民医院: 东甸子铜山路379号; 徐州医科大学附属东方医院: 城东快速路与庆丰路交叉口东180米; |
| 商场 | 徐州云龙万达广场: 和平大道58号(庆丰路地铁站4号口步行180米); 爱琴海购物公园(徐州云龙店): 和平路(黄山陇地铁站2号口北); 楚岳广场: 铜山路楚岳山庄处; 绿地城市广场-生活购物中心: 庆丰路223号(庆丰路地铁站3号口步行460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10月09日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：2d31977b8d41407baa8242fe7cf79c2c

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XXX（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年10月09日委托我平台对XXX（所有权人）名下所有的江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702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：62.7平方米

单位面积价格：9,809元/M²

参考财产价格：615,024元

一、财产基本情况

| | | | |
|------|-----------------------------|------|--------------------|
| 财产名称 | 江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702室房产(房产) | 面积 | 62.7M ² |
| 坐落 | 江苏省徐州市云龙区东华园3#-2-702室房产 | 户型 | 2室1厅1卫 |
| 所在小区 | 东华园3#-2-702室房产 | 建筑朝向 | 南向 |
| 所在楼层 | 7层 | 规划用途 | 10住宅 |
| 全部楼层 | 7层 | | |

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月09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3个最新案例进行估价，情况如下

| | | | | | |
|------|---------------------------|------|--------------------------|------|---------------------------|
| 最高单价 | 12,509.40元/M ² | 最低单价 | 9,885.06元/M ² | 平均单价 | 11,527.00元/M ² |
|------|---------------------------|------|--------------------------|------|---------------------------|

2. 楼盘小区信息调查

| | | | |
|------|------------------------|------|---|
| 小区名称 | 东华园 | 开发商 | 徐州城置有限公司 |
| 小区均价 | 12,509元/M ² | 占地面积 | 13,990M ² [约21亩] |
| 环比上月 | 0.0% | 建筑面积 | |
| 建成年份 | 1992年 | 绿化率 | |
| 包含用途 | 住宅 | 容积率 | |
| 建筑类型 | 多层 | 周围交通 | 97路, 93路, 72路, 18路夜班, 608路, 18路, 29路, 46路 |
| 物业公司 | 汉基物业 | | |

(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10月09日的参考价值为615,024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10月09日