

河南省太康县人民法院 执行裁定书

(2019)豫1627执恢180号

申请执行人张树森，男，1944年11月9日出生，汉族，住河南省太康县城关回族镇郭街，身份证号码：412724194411098715。

被执行人冯银元，男，1960年8月24日出生，汉族，住新疆维吾尔自治区哈密市新民四路宝丰市场天润花园二号高层A座16-1，另住址：乌鲁木齐市沙依巴克区友好北路昊泰大厦明惠园B座1501室，身份证号码：652122196008240011。

原告张树森与冯银元买卖合同纠纷一案，因被执行人拒绝履行义务，本院对被执行人冯银元所有的房地产（位于沙依巴克区友好北路6号2栋15层1501房产）一套依法评估，评估价为人民币1735001元，因申请执行人不同意按此评估价以物抵债，被执行人仍拒绝履行判决义务，现依法进行第一次网拍，依据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条、第二十六条，《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》第十条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人冯银元位于沙依巴克区友好北路6号2栋15层1501室房产（合同号：00442205）一套，第一次保留价为人民币1735001元。

本裁定送达后立即执行。

审判长 马天然

审判员 李景泉

审判员 宋卫华

二〇二〇年一月六日

书记员 李艳艳

附件与原件核对无异



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：d67c4f2a88f84be180a4f55b0b7c7308

太康县人民法院：

贵院在执行张树森（申请执行人）与冯银元（被执行人）买卖合同纠纷（案由）一案中，于2019年11月21日委托我平台对冯银元（所有权人）名下/所有的沙依巴克区友好北路6号2栋15层1501（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：246.53平方米

单位面积价格：7,038元/M²

参考财产价格：1,735,001元

一、财产基本情况

财产名称	沙依巴克区友好北路6号2栋15层1501(房产)	面积	246.53M ²
坐落	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区沙依巴克区友好北路6号2栋15层1501	户型	5室2厅2卫
所在小区	沙依巴克区友好北路6号2栋15层1501	建筑朝向	南北
所在楼层	15层	规划用途	10住宅
全部楼层	22层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年11月21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	8,225.19元/M ²	最低单价	7,777.78元/M ²	平均单价	7,948.70元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	明慧园	开发商	
小区均价	7,843元/M ²	占地面积	8745M ² [约13亩]
环比上月	上升2.02%	建筑面积	
建成年份	2002年	绿化率	
包含用途	商住 酒店式公寓 普通公寓	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	153路, BRT2路, 57路, 23路, 306路, 302路, BRT-2区路, BRT1路, K002路环线快客2号线, 26路, 909路, 34路, 917路, 309路, 527路, 921路, 701路, 157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 $P = SP_c + ADI_c$ 。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； ADI_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2019年11月21日的参考价值为1,735,001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
http://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年11月21日



法院专递邮件详情单



* 1 0 5 3 7 2 3 8 6 4 0 9 3 *

收寄局 ORIGINAL OFFICE: 大康县人民 法院 执三庭
 收寄日期 ACCEPTED DATE: 2019年11月30日 时H
 寄件人单位名称: 大康县人民 法院 执三庭
 客户代码: [blank]
 地址: 支农路中段
 联系电话: 03947705261
 案号 (2019) 执恢 180 号
 受理案件通知书
 应诉通知书 (参加诉讼通知书)
 起诉状 (反诉状) 副本
 上诉状副本
 答辩状副本
 传票
 合议庭组成人员通知书
 送达地址确认书
 调解书
 裁定书
 判决书
 执行程序通知书
 网络询价报告

“法院专递”邮件未妥投及退件原因
 收件地址查无此人/单位 电话拒接/长期无人接听
 收件地址长期无人/在外 收件人拒收
 收件地址不详/有误/已搬迁 收件人要求改地址
 无联系电话/电话有误/停机 收件人要求自取但长时间不取
 其他
 经手人签名: [blank] 主管人员签名: [blank]

收件人姓名: 冯银元
 移动电话: 18609029666
 住宅电话: [blank]
 办公电话: 13999222850
 单位名称: [blank]
 地址: 乌鲁木齐市沙依巴克区友好北路昊泰大厦
 明惠园B座1501室
 邮政编码: [blank]
 重量(千克): 0.6
 资费(元): 4.0
 收件人或代收人签名: [blank]
 证件名称: 身份证 其他
 代收人与收件人关系: [blank]
 证件号码: 650105197306041367
 收件单位盖章: 袁凤鸣(代收)
 邮件收到日期: 年 月 日 时 投递员签名: [blank]

1053723864093

提示: 本法律文书具有法律效力, 必须如实填写, 否则须承担法律责任。 本单仅限寄递法院专递邮件时使用, 请用力填写! 微信号查询公众号: ems-cnpi 服务电话: 11183



法院专递邮件详情单



* 1 0 5 3 7 2 3 8 6 3 6 9 3 *

收寄局 ORIGINAL OFFICE: 大康县人民 法院 执三庭
 收寄日期 ACCEPTED DATE: 2019年11月30日 时H
 寄件人单位名称: 大康县人民 法院 执三庭
 客户代码: [blank]
 地址: [blank]
 联系电话: 03947705261
 案号 (2019) 执恢 180 号
 受理案件通知书
 应诉通知书 (参加诉讼通知书)
 起诉状 (反诉状) 副本
 上诉状副本
 答辩状副本
 传票
 合议庭组成人员通知书
 送达地址确认书
 调解书
 裁定书
 判决书
 执行程序通知书
 网络询价报告

“法院专递”邮件未妥投及退件原因
 收件地址查无此人/单位 电话拒接/长期无人接听
 收件地址长期无人/在外 收件人拒收
 收件地址不详/有误/已搬迁 收件人要求改地址
 无联系电话/电话有误/停机 收件人要求自取但长时间不取
 其他
 经手人签名: [blank] 主管人员签名: [blank]

收件人姓名: 冯银元
 移动电话: 18609029666
 住宅电话: [blank]
 办公电话: 13999222850
 单位名称: [blank]
 地址: 新疆维吾尔自治区哈密市新市区宝丰
 场天汇花园二号楼16-1区
 邮政编码: [blank]
 重量(千克): 0.6
 资费(元): 4.0
 收件人或代收人签名: [blank]
 证件名称: 身份证 其他
 代收人与收件人关系: [blank]
 证件号码: 620302197307250207
 收件单位盖章: 12
 邮件收到日期: 年 月 日 时 投递员签名: [blank]

1053723863693

提示: 本法律文书具有法律效力, 必须如实填写, 否则须承担法律责任。 本单仅限寄递法院专递邮件时使用, 请用力填写! 微信号查询公众号: ems-cnpi 服务电话: 11183

第四条、第八十五条的规定办理。
2、代收诉讼文书的, 由代收人签名或盖章后, 还应注明其与受送达人的关系及代收理由。

河南省太康县人民法院

送达回证

法院专递邮件详情单

全球邮政特快专递
WORLDWIDE EXPRESS MAIL SERVICE



* 1 0 5 3 6 7 2 9 9 8 2 9 3 *

18年10月印刷

国家邮政局监制

宁波韵达印务有限公司承印

收寄局 ORIGINAL OFFICE	收寄日期 ACCEPTED DATE	年 月 日 时 分
寄件人单位名称 寄件人姓名	客户代码	
地址	联系电话	
发件人姓名	经办人签名	
“法院专递”邮件未妥投及退件原因		
收件地址	收件人姓名	收件人电话
收件地址	收件人姓名	收件人电话
其他		

收件人姓名	移动电话
	固定电话
	办公电话
单位名称 COMPANY NAME	
地址 ADDRESS	
邮政编码 POSTAL CODE	
重量(千克)	资费(元)
收件人或代收人姓名	证件类型 身份证号 其他
代收人与收件人关系	证件号码
分配 交件 成年字	
兄弟姊妹 收发室 法定代表人	
前台 其他	收件单位盖章
邮件收到日期: 年 月 日 时	投递员签名:

1053672998293

提示: 本法律文书具有法律效力, 必须如实填写, 否则须承担法律责任。
本单仅限寄递法院专递邮件时使用, 请用力填写!
微信号查询公众号: ems-cnpl

服务电话: 11183

全球邮政特快专递
WORLDWIDE EXPRESS MAIL SERVICE

法院专递邮件详情单



* 1 0 5 3 6 7 2 9 9 9 6 9 3 *

18年10月印刷

国家邮政局监制

宁波韵达印务有限公司承印

收寄局 ORIGINAL OFFICE	收寄日期 ACCEPTED DATE	年 月 日 时 分
寄件人单位名称 寄件人姓名	客户代码	
地址	联系电话	
发件人姓名	经办人签名	
“法院专递”邮件未妥投及退件原因		
收件地址	收件人姓名	收件人电话
收件地址	收件人姓名	收件人电话
其他		

收件人姓名	移动电话
	固定电话
	办公电话
单位名称 COMPANY NAME	
地址 ADDRESS	
邮政编码 POSTAL CODE	
重量(千克)	资费(元)
收件人或代收人姓名	证件类型 身份证号 其他
代收人与收件人关系	证件号码
分配 交件 成年字	
兄弟姊妹 收发室 法定代表人	
前台 其他	收件单位盖章
邮件收到日期: 年 月 日 时	投递员签名:

1053672999693

提示: 本法律文书具有法律效力, 必须如实填写, 否则须承担法律责任。
本单仅限寄递法院专递邮件时使用, 请用力填写!
微信号查询公众号: ems-cnpl

服务电话: 11183

拍卖裁定书送达回证

http://www.ems.com.cn

http://www.ems.com.cn