

河北省邢台市襄都区人民法院
执行裁定书

(2021)冀0502执恢24号

申请执行人：杨业飞，男，1989年10月18日出生，汉族，现住河北省邢台市新河县振堂路88号，身份证号码13053019891018201X。

被执行人：陈泽英，男，1970年4月24日出生，汉族，现住邢台市桥东区百泉大道1055号新京都西区2号楼17至18层2单元1701室，身份证号码130402197004241510。

被执行人：武贺英，女，1969年9月15日出生，汉族，现住邢台市桥东区百泉大道1055号新京都西区2号楼17至18层2单元1701室，身份证号码130403196909150949。

本院在执行申请执行人杨业飞与被执行人陈泽英、武贺英代位求偿权一案中，于2019年6月14日以(2019)冀0502执133号执行裁定书查封被执行人武贺英名下位于桥东区百泉大道1055号新京都西区2号楼17至18层2单元1701(冀(2017)邢台市不动产权第0004659号)房产一处并责令被执行人限期履行生效的法律文书所确定的义务，但被执行人至今未履行法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国国民

事诉讼法》第二百四十七条和《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》第一条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人武贺英名下位于桥东区百泉大道 1055 号新京都西区 2 号楼 17 至 18 层 2 单元 1701（冀（2017）邢台市不动产权第 0004659 号）房产一处。

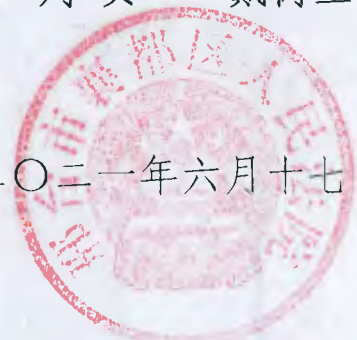
本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 戴树立

二〇二一年六月十七日

书记员 王泉鑫

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: 64ced37b0b0145568bcaced9a63c6ff0

邢台市襄都区人民法院:

贵院在执行杨业飞(申请执行人)与武贺英等(被执行人)与公司证券保险票据等有关的纠纷(案由)一案中,于2021年05月31日委托我平台对武贺英(所有权人)名下/所有的新京都西区(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: 157.72[±]平方米

单位面积价格: 6,626元/M²

参考财产价格: 1,045,053元

一、财产基本情况

财产名称	新京都西区(房产)	面积	157.72M ²
坐落	邢台市桥东区百泉大道1055号新京都西区2号楼17至18层2单元1701	户型	3室2厅2卫
所在小区	新京都西区	建筑朝向	南北
所在楼层	17-18层	规划用途	住宅
全部楼层	19层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年03月31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	8,016.53元/M ²	最低单价	6,907.22元/M ²	平均单价	7,448.30元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	新京都西区	开发商	
小区均价	8,017元/M ²	占地面积	38,563M ² [约58亩]
环比上月	-0.56%	建筑面积	
建成年份	2012年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	19路, 39路, 15路, 101路, 34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 $P = \sum B \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， B 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，在满足本次估值的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2021年03月31日的参考价值为1,045,053元，有效期间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://eicbc.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2021年03月31日