

# 房地产估价报告

---

估价项目名称：湖北省汉江中级人民法院委托的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层及 1 号楼 1 单元 2901、1 号楼 3 单元 2702 号、1 号楼 124 号、2 号楼 1 单元 606 号房地产市场价格估价

---

估价委托人：湖北省汉江中级人民法院

---

房地产估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

---

估价报告出具日期：2020 年 6 月 16 日

---

估价报告编号：鹏信房估字[2019]第 EWH029-1 号

---

# 致估价委托人函

湖北省汉江中级人民法院：

承蒙委托，我公司对仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层及 1 号楼 1 单元 2901、1 号楼 3 单元 2702 号、1 号楼 124 号、2 号楼 1 单元 606 号房地产之市场价值进行评定估算，估价目的是为人民法院确定财产处置提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

估价对象为仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层及 1 号楼 1 单元 2901 号、1 号楼 3 单元 2702 号、1 号楼 124 号、2 号楼 1 单元 606 号。（详见下文估价结果明细表）。

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律、法规、政策文件和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合贵方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，本次估价采用比较法、收益法分别对 1 号楼 1 单元 2901 号、1 号楼 3 单元 2702 号及 2 号楼 1 单元 606 号进行测算；采用收益法对 1 号楼 124 号进行测算；采用比较法、收益法和成本法对估价对象-1 层进行测算，最终确定委托估价房地产在价值时点二〇一九年七月十七日的估价总值为 **1092.91 万元**，大写人民币**壹仟零玖拾贰万玖仟壹佰元整**，详见估价结果明细表。

## 估价结果明细表

估价委托人：湖北省汉江中级人民法院

价值时点：2019年07月17日

权属人：仙桃市威宇房地产开发有限公司

币种：人民币元

序号	名称	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
1	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼一单元2901室	住宅	125.70	5100	64.11	根据《不动产登记信息证明》复印件记载,权属性质为:国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权。
2	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼三单元2702室	住宅	107.44	4700	50.5	
3	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际2号楼一单元606室	住宅	29.04	4500	13.07	
4	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1号楼幢1层124号房	其他	28.64	6000	17.18	
5	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢(东城国际)-1层	其他	5500.27	--	948.05	
合计			<b>5791.09</b>	--	<b>1092.91</b>	--

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月十六日



## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 价值时点 .....	17
(六) 价值类型 .....	17
(七) 估价原则 .....	17
(八) 估价依据 .....	18
(九) 估价方法 .....	20
(十) 估价结果 .....	21
(十一) 实地查勘期 .....	21
(十二) 估价作业期 .....	21
附件 .....	22



## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、 我们与本估价报告中的被估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《不动产登记信息证明》及《房屋登记簿》等权属证明材料，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，亦未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、于价值时点 2019 年 07 月 17 日，估价工作人员在委托法院联系人姜璟带领下进行现场查勘工作，申请执行人及被执行人均已派代表参与现场查勘。现场拍摄的估价对象实物照片内容系由估价委托人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设其无遗漏和偏离。附件照片已示意估价对象实际状况。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；



(6) 在此期间物业价值将保持稳定；

(7) 不考虑特殊买家的额外出价；

6、本次估价假设估价对象按其法定用途能够正常持续使用。

7、至价值时点止，估价对象现状为空置，本次假设估价对象产权人合法取得房地产所有权，并支付相关费用，不存在任何产权纠纷及他项权利。

## (二) 未定事项假设

估价对象仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层已取得由仙桃市房管局颁发的《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号）产权证件；其分摊土地情况不详。本次评估以上述估价对象能合法现状处置，估价结果仅考虑上述估价对象对土地现状占有、使用的权利并以此为估价前提，未考虑土地其它权利对估价结果的影响，如最终与相关部门认定不符，评估结果做相应调整。

## (三) 背离事实假设

1、本次评估涉执房地产在价值时点均处于被查封状态，由于司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，故本次评估假设估价对象为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的状态，本次评估不考虑查封、抵押对评估结论的影响。

2、根据物业人员介绍，-1 层地下车位有部分出租给业主使用，但由于我公司未能取得相关租赁合同，故本次估价假设地下车位无租赁情况，未考虑出租情况对估价对象价值的影响。

## (四) 不相一致假设

1、根据委托人提供《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号），房屋坐落为仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层，规划用途为其他；根据于 2019 年 07 月 18 日查询的《不动产登记信息证明》（编号：201907180042）复印件，不动产座落为沔阳大道 127 号东城国际 11 单元-101 室，规划用途为住宅，两者地址及用途描述不一致，经实际现场勘查，地下部分作为地下停车



使用，本次评估以《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号）记载为准，并以此为估价前提：

2、根据委托人提供《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502606 号），房屋坐落为仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼幢 1 层 124 号房，规划用途为其他；根据于 2019 年 07 月 18 日查询的《不动产登记信息证明》（编号：201907180038）复印件，不动产座落为仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际 1 号楼 124 室，规划用途为住宅；根据《房屋登记簿》（房屋编号：21329）记载，房屋坐落为仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼（东城国际）124 号房，规划用途为其他，三者描述不一致，经实际现场勘查，该房屋入口在小区内侧，层高约 6.4 米，现状空置，堆放少量杂物，无独立厨卫；本次评估以《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502606 号）记载为准，并以此为估价前提；

3、根据委托人提供《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号）及于 2019 年 07 月 18 日查询的《不动产登记信息证明》（编号：201907180042）复印件，建筑面积均为 5500.27 平方米；根据委托人调查后补充提供的深圳市建筑设计研究总院有限公司武汉分院出具的《地下室平面图》记载，地下室建筑面积 5492.75 平方米，含少量公共设施；又根据委托人提供的《建设工程规划许可申请表》及《建设工程规划许可证》复印件记载，建筑面积为 5339.6 平方米，本次估价以前者合法登记面积 5500.27 平方米为准，并以此为估价前提；

#### （五）依据不足假设

1、本次评估中，委托人提供的权属证明材料有《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号、CDJ201502606 号、CDJ201502581 号、CDJ201502582 号）复印件；另委托人提供了于 2019 年 07 月 18 日查询的《不动产登记信息证明》（编号：201907180038、201907180042）复印件、于 2019 年 07 月 19 日查询的《不动产登记信息证明》（编号：201907190006、201907190007、201907190008）复印件、《房屋登记簿》（房屋编号：21329、21305、21391、21026）复印件及《建设工程规划许可申请表》及《建设工程规划许可证》复印件；委托人未提供《土地使用权出让合同》、





《国有土地使用证》、《土地规划设计条件》、《建设用地用地规划许可证》、《建设工程施工许可证》及《工程验收合格证明》等资料，注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得上述资料原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性，受客观条件的限制，注册房地产估价师未能查看上述产权资料的原件，假设估价对象权属合法、真实、准确、完整为估价前提。

2、根据委托人提供《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号）复印件，登记建筑面积为 5500.27 平方米，根据委托人调查后补充提供的由深圳市建筑设计研究总院有限公司武汉分院出具的《地下室平面图》，地下停车数量 92 辆。经现场核实，实际车位存在部分车位划线不标准，难以现场核实实际车位数量，在无其他合法资料前提下，本次评估以委托人调查后提供的深圳市建筑设计研究总院有限公司武汉分院出具的《地下室平面图》记载的地下停车数量 92 辆为准；若与相关管理部门认定的车位数量不一致，则本报告应做相应调整或重新评估。

3、关于估价对象仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层，估价委托人提供的权属证明材料有《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号）、《不动产登记信息证明》（编号：201907180042）复印件、《建设工程规划许可申请表》及《建设工程规划许可证》复印件，未单独取得《国有土地使用权证》；根据《评估拍卖申请书》复印件，因申请人对该房产权提出质疑，认为该房屋所有权证可能存在瑕疵，湖北省汉江中级人民法院已分别向仙桃市人民防空办公室、仙桃市房产管理局、仙桃市不动产登记中心进行咨询，回复分别如下：

根据仙桃市人民防空办公室 2017 年 12 月 20 日回复的《仙桃市人民防空办公室回复函》（仙人防函[2017]17 号）复印件记载：（1）仙桃市威宇房地产开发有限公司在沔阳大道北侧、昌升路东侧建设的东城国际项目不属于人防工程，该项目因地质条件限制，不宜建设人防工程，经该公司申请，我办于 2012 年 1 月 11 日经业务会讨论，同意了其易地建设的要求；（2）该房产的-1 层的空间面积是否存在公摊面积由仙桃市房产局核定。



根据仙桃市房产管理局 2017 年 12 月 22 日回复的《仙桃市房产管理局回复函》复印件记载：（1）因产权证为仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号的房屋是否属于人防工程，能否采取拍卖措施不属于我局职权范围，请具体咨询仙桃市人防办；（2）根据我局测绘信息成果显示，业主购买该房产时公摊面积不包含负 1 层的空间面积；至于该房产采取拍卖措施是否会侵犯业主权益，具体请咨询仙桃市规划局和仙桃市国土局不动产登记中心，调查该空间面积规划时是否存在公共设施部位，是否会导致产权纠纷和侵犯业主权益。

根据仙桃市不动产登记中心 2019 年 7 月 22 日回复的《关于东城国际地下车库相关情况的复函》复印件记载：（1）该地下车库的房屋所有权登记时间为 2015 年，由原房产部门颁发，但未办理地下土地使用权登记，该地下车库的土地使用权是否已取得要查询原土地出让合同；（2）要查询房地产开发项目的规划设计方案，该地下车库是否属于地上建筑物的附属配套设施，如果是则该车库销售或租赁对象原则上为该小区业主；是否可以对外销售，其监管职能在房产管理部门。（3）该地下车库的购买人如果是小区业主，可以在购买的住宅办理不动产转移登记时一并办理车库的转移登记，在住宅的不动产权证的附记中记载物权；如果是非按照现行的法律法规，只有房屋所有权和土地使用权均已登记，且主体一致才能办理转移登记手续；暂不符合办理转移登记的条件。

由于本次评估受湖北省汉江中级人民法院委托，对上述可能存在的瑕疵判断依据不足，注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得详实的依据情况下，我们认为估价对象仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层已于 2015 年 04 月 02 日取得由仙桃市房产管理局颁发的《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号）产权证件；产权已经在国家机关登记。估价人员无理由怀疑上述估价对象产权的合法性，本次评估以上述估价对象能合法处置为估价假设前提，如上述假设与实际不符，评估结果做相应调整。

估价对象-1 层现状为小区地下停车场，含电梯井、步梯井、设备房等公共设施，而小区地面可停车区域有限，估价人员能力范围内亦无法确认小区是否有可代替使用



的设备房等公建，-1 层处置后可能会影响小区业主的日常生活和停车问题，另现有利用情况下-1 层公共设施部分存在难以变现的可能，特提请报告使用人注意。

4、本次估价假设产权人合法取得估价对象并缴纳相关税费及费用。

#### （六）估价报告使用限制

1、湖北省汉江中级人民法院于 2019 年 7 月 11 日委托我司对估价对象价值进行评估，我司于 2019 年 9 月 18 日出具了原估价报告（报告编号为鹏信房估字[2019]第 EWH029 号），后经湖北省房地产业协会房地产价格评估专家委员会复核并出具了书面意见，我司已按其复核意见进行修改，于 2020 年 6 月 16 日重新出具本报告（报告编号为鹏信房估字[2019]第 EWH029-1 号），原估价报告作废。

2、本估价报告目的是为人民法院确定财产处置提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值，不对其他用途负责。

3、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4、本估价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任；估价技术报告仅供内部存档使用。

5、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律责任。

6、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二〇年六月十六日至二〇二一年六月十五日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

7、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



## 房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：湖北省汉江中级人民法院  
地 址：湖北省仙桃市黄金大道西段 9 号  
联 系 人：姜璟  
电 话：0728-3323198

### （二）房地产估价机构

名 称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3# 楼 14 层 1401  
法人代表：聂竹青  
资格等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹 0200040  
联系电话：0755-82404555

### （三）估价目的

根据《房地产估价委托书》，估价目的是为人民法院确定财产处置提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围界定及基本状况

估价对象为仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层及 1 号楼 1 单元 2901 号、1 号楼 3 单元 2702 号、1 号楼 124 号、2 号楼 1 单元 606 号。建筑面积合计为 5791.09 平方米及其合法能分摊的土地面积。其中 1 号楼 1 单元 2901 号、1 号楼 3 单元 2702 号、2 号楼 1 单元 606 号规划用途为住宅；1 号楼 124 号规划用途为其



他；仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层规划用途为其他，实际为地下室使用。

## 2、区位状况描述与分析

### (1)区域位置

估价对象位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际，四至为东至公园世家，南临沔阳大道、西临昌升路、北至住宅区。估价对象距仙桃汽车客运站约 3 公里，距仙桃商城约 2 公里，距富迪商业广场约 300 米。估价对象整体南北朝向，1 号楼为 29 层，2 号楼为 31 层。地理位置好。

### (2)交通条件

估价对象所处沔阳大道与昌升路交汇处，道路等级一般，估价对象附近有市内公交站。区域交通无特别的交通管制情况，交通便捷度较好。估价对象地处市区，所在大楼停车位较为宽松，机动车停车状况较好。

### (3)环境状况

#### ①自然环境

估价对象位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际，建筑物密集度较高，有一定的空气、噪声等污染。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

#### ②人文环境

估价对象距仙桃市政府龙华山办事处、流潭公园、玉皇寺较近，周边有较多的人文景观，人文环境较好。

#### ③景观

估价对象位于沔阳大道与昌升路交汇处，无特殊景观。

### (4)外部配套设施状况

估价对象周边市政基础设施非常齐全，宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）；估价对象周边公共服务设施齐全，主要商场有：仙桃商城、富迪商业广场等；主要学校有：仙桃市第四中学、仙桃市第八中学；主要医院有：仙桃市第四人民医院；银行有：农村商业银行、邮政银行等，其他配套



设施有：公园宾馆、中国石油、益丰大药房等。估价对象所属区域市政基础设施比较完善，供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

(5)商业繁华程度

估价对象所处区域，距仙桃商城约 2 公里，距富迪商业广场约 300 米，附近有临街商铺，商业繁华程度一般。

区位状况描述表

名称		湖北省汉江中级人民法院委托的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层及 1 号楼 1 单元 2901、1 号楼 3 单元 2702 号、1 号楼 124 号、2 号楼 1 单元 606 号房地产市场价值估价
位置状况	坐落	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际
	方位	为东至公园世家，南临沔阳大道、西临昌升路、北至住宅区
	与重要场所或设施的距离	距离仙桃西站约 40 公里
	朝向/临街状况	昌升路与通沔阳大道交汇处
	楼层	车库为地下 1 层，住宅分别位于 1 号楼 1 单元 2901、1 号楼 3 单元 2702 号、1 号楼 124 号、2 号楼 1 单元 606 号
周边知名物业		附近有东城花园、公园世家楼盘
交通状况	道路状况	昌升路与通沔阳大道交汇处，状况良好
	出入可利用交通工具	市内交通
	交通管制情况	无车辆及交通时间限制
	停车方便程度	设地下停车库，车位较充裕
周围环境	自然环境	临规划道路，绿化率一般，自然环境较好
	人文环境	附近有仙桃市第四中学，治安良好
	商业氛围	距离仙桃银泰百货约 1.8KM，估价对象未来商业发展前景可观
	景观	景观一般
外部配套设施设备	基础设施	供水、供电、供气、通信等基础设施完备
	公共服务设施	周边有流潭公园、玉皇寺、仙桃市第四中学、仙桃市政府华龙山办事处等

3、实物状况描述与分析

(1)土地实物状况



估价对象为仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际，地块为近似矩形，该宗地地上实际建设了 2 栋建筑物及地下室。土地四至为东至公园世家，南临沔阳大道、西临昌升路、北至住宅区。宗地基础配套较完善，利用状况较好。

## (2)建筑物实物状况

东城国际约建成于 2014 年，地上建设有两栋高层建筑，建筑结构为钢混，1 号楼总楼层 29 层，1-2 层为临街商铺，临沔阳大道，楼上为住宅；2 号楼总楼层 31 层；-1 层为地下室，实际作为地下车库使用；

估价对象-1 层，经现场勘查，实际-1 层地下室作为车位使用，含电梯井、步梯井、设备房等公共设施，层高约 3.6 米；经现场核实，实际划线车位比规划图纸载明的停车位多，但存在部分车位划线不标准，现场难以准确核实实际车位数量，在无其他合法资料前提下，本次评估以委托人调查后补充提供的深圳市建筑设计研究总院有限公司武汉分院出具的《地下室平面图》记载的地下停车数量 92 辆为准；

估价对象 1 号楼 1 单元 2901 号住宅，为一般装修，墙面为墙纸，客厅地面为地砖，房间地面为复合地板，厨卫为铝扣板吊顶、瓷砖地面，层高为标准层高，现状空置；

估价对象 1 号楼 3 单元 2702 号为毛坯房，层高为标准层高，现状空置；

估价对象 1 号楼 124 号为毛坯房，经实际现场勘查，该房屋入口在小区内侧，层高约 6.4 米，现状空置，堆放少量杂物，无独立厨卫；

估价对象 2 号楼 1 单元 606 号为毛坯房，层高为标准层高，现状空置。

## 4、权益状况描述与分析

### (1)房地产权利状况

本次评估中，委托人提供的权属证明材料有《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号、CDJ201502606 号、CDJ201502581 号、CDJ201502582 号）、《不动产登记信息证明》（编号：201907180038、201907180042、201907190006、201907190007、201907190008）及《房屋登记簿》（房屋编号：21329、21305、21391、21026）复印件；其中 CDJ201502582 号为 1 号楼总房产证，CDJ201502581 号为 2 号楼总房产证，登记权利信息如下：



估价对象《房屋所有权证》登记状况：

估价对象《房屋所有权证》登记状况表

序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	登记机构
1	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号	仙桃市威宇房地产开发有限公司	单独所有	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢 (东城国际) -1 层	2015 年 04 月 02 日	其他	1	5500.27	09-317	/	/	仙桃市房产管理局
2	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502606 号	仙桃市威宇房地产开发有限公司	单独所有	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼幢 1 层 124 号房	2015 年 08 月 17 日	其他	29	28.64	09-317	出让	2011 年 10 月 25 日至 2051 年 09 月 26 日止	仙桃市房产管理局

1 号楼、2 号楼《房屋所有权证》登记状况表

序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	登记机构
1	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502582 号	仙桃市威宇房地产开发有限公司	单独所有	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼 (东城国际)	2015 年 08 月 17 日	成套住宅	29	27910.06	09-317	出让	2011 年 10 月 25 日至 2081 年 09 月 26 日止	仙桃市房产管理局
2	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502581 号	仙桃市威宇房地产开发有限公司	单独所有	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 2 号楼 (东城国际)	2015 年 08 月 17 日	成套住宅	31	16804.31	09-317	出让	2011 年 10 月 25 日至 2081 年 09 月 26 日止	仙桃市房产管理局





估价对象《不动产登记信息证明》登记状况：

估价对象《不动产登记信息证明》登记状况表

序号	资料来源	查询编号	房屋所有人	共有情况	不动产权证号	不动产座落	查询时间	权属性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	查封日期
1	《不动产登记信息证明》	201907180042	仙桃市威宇房地产开发有限公司	无	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号	沔阳大道 127 号东城国际 11 单元-101 室	2019 年 7 月 18 日	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	其他	1	5500.27	2018-05-14 至 2021-05-13
2	《不动产登记信息证明》	201907190007	仙桃市威宇房地产开发有限公司	无	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502582 号	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际 1 号楼一单元 2901 室	2019 年 7 月 19 日	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	住宅	29	125.7	2018-12-12 至 2021-12-11
3	《不动产登记信息证明》	201907190008	仙桃市威宇房地产开发有限公司	无	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502582 号	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际 1 号楼三单元 2702 室	2019 年 7 月 19 日	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	住宅	29	107.44	2018-12-12 至 2021-12-11
4	《不动产登记信息证明》	201907180038	仙桃市威宇房地产开发有限公司	无	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502606 号	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际 1 号楼 124 室	2019 年 7 月 18 日	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	其他	29	28.64	2017-11-03 至 2020-11-02
5	《不动产登记信息证明》	201907190006	仙桃市威宇房地产开发有限公司	无	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502581 号	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际 2 号楼一单元 606 室	2019 年 7 月 19 日	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	住宅	31	29.04	2018-12-12 至 2021-12-11
合计											5791.09	



估价对象《房屋登记簿》登记状况：

估价对象《房屋登记簿》登记状况表

序号	《房屋登记簿》房屋编号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	地号	总层数	土地性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	土地使用权取得方式	房屋结构	土地使用年限	土地证号
1	21391	仙桃市威宇房地产开发有限公司	单独所有	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼 (东城国际) 1 单元 1-2901 号房	09-317	29	国有土地使用权	125.70	成套住宅	出让	钢筋混凝土结构	2011-10-25 至 2081-09-26	仙国用 2011 第 3636 号
2	21305	仙桃市威宇房地产开发有限公司	单独所有	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼 (东城国际) 3 单元 3-2702 号房	09-317	29	国有土地使用权	107.44	成套住宅	出让	钢筋混凝土结构	2011-10-25 至 2081-09-26	仙国用 2011 第 3636 号
3	21329	仙桃市威宇房地产开发有限公司	单独所有	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼 (东城国际) 124 号房	09-317	29	国有土地使用权	28.64	其他	出让	钢筋混凝土结构	2011-10-25 至 2051-09-26	仙国用 2011 第 3636 号
4	21026	仙桃市威宇房地产开发有限公司	单独所有	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 2 号楼 (东城国际) 1 单元 606 号房	09-317	31	国有土地使用权	29.04	成套住宅	出让	钢筋混凝土结构	2011-10-25 至 2081-09-26	仙国用 2011 第 3636 号



根据委托人提供的-1层《建设工程规划许可申请表》复印件记载，地下室结构类型为框剪结构，建筑面积为5339.6平方米，总高3.6米，不计入容积率。

根据委托人提供的-1层《建设工程规划许可证》（建字第公【2015】第018号）复印件记载，发证机关为仙桃市规划局，日期为二〇一五三月二十七日，建设单位（个人）：仙桃市威宇房地产开发有限公司；建设项目名称：东城国际地下车库；建设位置：沔阳大道以北、昌升路以东；建设规模：伍仟叁佰叁拾玖点陆平方米（地下1层）；附图及附件名称：无

## (2)他项权利状况

估价对象-1层由物业统一管理，收取停车费，其他全部空置且无租赁状况；根据估价委托人提供的资料，估价对象于价值时点不存在抵押、担保等他项权利；估价对象实际均已被湖北省汉江中级人民法院查封；

根据委托人提供的《不动产登记信息证明》：

仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢（东城国际）-1层，查封日期2018-05-14至2021-05-13；

仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼一单元2901室，查封日期2018-12-12至2021-12-11；

仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼三单元2702室，查封日期2018-12-12至2021-12-11；

仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼124室，查封日期2017-11-03至2020-11-02；

仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际2号楼一单元606室，查封日期2018-12-12至2021-12-11；

根据本次评估目的，本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，本次评估不考虑查封、抵押等他项权利对评估结论的影响。

关于估价对象仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢（东城国际）-1层，委托人提供的权属证明材料有《房屋所有权证》（仙桃市房权证龙华山字第CDJ201501014



号）、《不动产登记信息证明》（编号：201907180042）复印件、《建设工程规划许可申请表》及《建设工程规划许可证》复印件，未单独取得《国有土地使用权证》；因申请人对该房产权提出质疑，认为该房屋所有权证可能存在瑕疵，湖北省汉江中级人民法院已分别向仙桃市人民防空办公室、仙桃市房产管理局、仙桃市不动产登记中心进行咨询，回复分别如下：

根据仙桃市人民防空办公室 2017 年 12 月 20 日回复的《仙桃市人民防空办公室回复函》（仙人防函[2017]17 号）复印件记载：（1）仙桃市威宇房地产开发有限公司在沔阳大道北侧、昌升路东侧建设的东城国际项目不属于人防工程，该项目因地质条件限制，不宜建设人防工程，经该公司申请，我办于 2012 年 1 月 11 日经业务会讨论，同意了其易地建设的要求；（2）该房产的-1 层的空间面积是否存在公摊面积由仙桃市房产局核定。

根据仙桃市房产管理局 2017 年 12 月 22 日回复的《仙桃市房产管理局回复函》复印件记载：（1）因产权证为仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号的房屋是否属于人防工程，能否采取拍卖措施不属于我局职权范围，请具体咨询仙桃市人防办；（2）根据我局测绘信息成果显示，业主购买该房产时公摊面积不包含负 1 层的空间面积；至于该房产采取拍卖措施是否会侵犯业主权益，具体请咨询仙桃市规划局和仙桃市国土局不动产登记中心，调查该空间面积规划时是否存在公共设施部位，是否会导致产权纠纷和侵犯业主权益。

根据仙桃市不动产登记中心 2019 年 7 月 22 日回复的《关于东城国际地下车库相关情况的复函》复印件记载：（1）该地下车库的房屋所有权登记时间为 2015 年，由原房产部门颁发，但未办理地下土地使用权登记，该地下车库的土地使用权是否已取得要查询原土地出让合同；（2）要查询房地产开发项目的规划设计方案，该地下车库是否属于地上建筑物的附属配套设施，如果是则该车库销售或租赁对象原则上为该小区业主；是否可以对外销售，其监管职能在房产管理部门。（3）该地下车库的购买人如果是小区业主，可以在购买的住宅办理不动产转移登记时一并办理车库的转移登记，在住宅的不动产权证的附记中记载物权；如果是非按照现行的法律法规，只有房屋所



有权和土地使用权均已登记，且主体一致才能办理转移登记手续；暂不符合办理转移登记的条件。

由于本次评估受湖北省汉江中级人民法院委托，对上述可能存在的瑕疵依据不足，注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得详实的依据情况下，假设估价对象权属合法、真实、准确、完整为估价前提。

### （五）价值时点

以查勘之日作为本次价值时点，即 2019 年 07 月 17 日。

### （六）价值类型

本估价报告出具的价值是指估价对象于价值时点 2019 年 07 月 17 日，估价对象为仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层及 1 号楼 1 单元 2901 号、1 号楼 3 单元 2702 号、1 号楼 124 号、2 号楼 1 单元 606 号房地产符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

### （七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

#### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

#### 2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

#### 4、替代原则



评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

#### 5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### （八）估价依据

本次评估依据国家、湖北省和仙桃市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

#### 1、法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（《2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（《2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（3）《中华人民共和国物权法》（主席令第62号2007年10月1日起实施）；

（4）《中华人民共和国担保法》（主席令第50号1995年6月30日发布）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号2008年1月1日起实施）；

（6）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

（7）全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定；

（8）《最高人民法院关于实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知（法[2012]30号）；

（9）最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释〔2011〕21号）；



(10) 最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定 (法释[2009] 16 号);

(11) 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定 (法办发[2007]5 号);

(12) 湖北省高级人民法院关于印发《司法委托拍卖和变卖工作实施细则(试行)》的通知 (鄂高法[2012]292 号);

(13) 湖北省高级人民法院关于贯彻实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》的通知;

(14) 湖北省高级人民法院关于印发《湖北省法院司法技术辅助工作暂行规定》的通知 (鄂高法[2009]128 号);

(15) 司法鉴定程序通则 (司法部令第 132 号);

(16) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》 (中评协〔2019〕14 号);

## 2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》 (GB/T50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》 (GB/T50899-2013);

(3) 《房地产估价报告评审标准 (试行)》 (2011 年 6 月起试用)

(4) 《城镇土地估价规程》 (GB/T 18508-2014)

## 3、估价委托人提供的资料

(1) 《房地产评估委托书》;

(2) 《湖北省汉江中级人民法院选定专业机构通知书》复印件;

(3) 《湖北省汉江中级人民法院移送评估函》复印件;

(4) 《评估拍卖申请书》复印件;

(5) 查封裁定及协助通知书复印件;

(6) 部分《房屋所有权证》、《不动产登记信息证明》及《房屋登记簿》复印件;

(7) 《湖北省汉江中级人民法院咨询函》复印件;

(8) 《仙桃市房产管理局回复函》复印件;



- (9) 《仙桃市人民防空办公室回复函》复印件；
- (10) 《仙桃市不动产登记中心回复函》复印件；
- (11) 《建设工程规划许可申请表》及《建设工程规划许可证》复印件；
- (12) 《地下室平面图》复印件；
- (13) 其他相关资料。

#### 4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- (1) 估价工作人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- (2) 当地近期房地产市场资料及技术参数；
- (3) 其他相关信息资料。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析研究，确定本次估价采用比较法和收益法分别对 1 号楼 1 单元 2901 号、1 号楼 3 单元 2702 号及 2 号楼 1 单元 606 号进行估价；采用收益法对 1 号楼 124 号进行估价；采用比较法、收益法和成本法对估价对象-1 层进行估价，并对以上方法测算的价格进行综合处理，求取估价对象市场价值。

1、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。

2、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、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。





3、成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

#### （十）估价结果

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律、法规、政策文件和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合贵方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，本次估价采用比较法和收益法分别对 1 号楼 1 单元 2901 号、1 号楼 3 单元 2702 号及 2 号楼 1 单元 606 号进行测算；采用收益法对 1 号楼 124 号进行测算；采用比较法、收益法和成本法对估价对象-1 层进行测算，最终确定委托估价房地产在价值时点二〇一九年七月十七日的估价总值为 **1092.91 万元**，大写人民币**壹仟零玖拾贰万玖仟壹佰元整**，详见估价结果明细表。

#### （十一）实地查勘期

二〇一九年七月十七日

#### （十二）估价作业期

二〇一九年七月十七日至二〇二〇年六月十六日。



## 附件

- (一) 《房地产评估委托书》；
- (二) 《湖北省汉江中级人民法院选定专业机构通知书》复印件；
- (三) 《湖北省汉江中级人民法院移送评估函》复印件；
- (四) 《评估拍卖申请书》复印件；
- (五) 裁定书及协助通知书复印件；
- (六) 估价对象位置图；
- (七) 估价对象实地查勘情况和相关照片；
- (八) 《不动产登记信息证明》及《房屋登记簿》复印件；
- (九) 《湖北省汉江中级人民法院咨询函》复印件；
- (十) 《仙桃市房产管理局回复函》复印件；
- (十一) 《仙桃市人民防空办公室回复函》复印件；
- (十二) 《仙桃市不动产登记中心回复函》复印件；
- (十三) 仙桃市规划局查询的《建设工程规划许可申请表》复印件；
- (十四) 《地下室平面图》复印件；
- (十五) 《东城国际花园 1#楼地下室工程造价鉴定汇总表》复印件；
- (十六) 估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件；
- (十七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

# 湖北省汉江中级人民法院 房地产评估委托书

(2019)鄂96司他21号

案由	建设工程施工合同纠纷
委托单位	湖北省汉江中级人民法院
受托单位	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司湖北分公司
简要案情	<p>我院执行局在执行申请执行人湖北正大建设工程有限公司与被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案中，需对被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司名下的相关房产价值进行评估。</p>
委托事项与要求	<p>一、对被执行人仙桃市威宇房地产有限公司位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际-1层车库（建设面积 5500.27 m<sup>2</sup>）、1号楼1单元2901、1号楼3单元2702号、1号楼124号、2号楼1单元606号房地产价值进行评估。</p> <p>二、请指派具有相应资质的专业技术人员依法进行评估，并于30个工作日内向我院出具正式评估报告书。</p>



移交材料	<p>移送评估函、评估拍卖申请书、查封裁定及协助通知书复印各一份、申请执行人的评估拍卖申请复印件一份、房产局查询通知及回执各一份、规划局查询资料复印一份、图纸一份、仙桃市房产管理局回复函一份、仙桃市人民防空办公室回复函一份、仙桃市不动产登记中心回复函一份。</p> <p>以上资料均为执行局移交的复印件。</p>		
备注			
委托单位 (印章)		联系人	姜璟 18986926777
		联系人	崔琳 18986928487
受托机构 (签章)		联系人	肖峰 15337132870
		联系人	周长虹 15972984744



# 湖北省汉江中级人民法院 选定专业机构通知书

(2019)鄂96司他21号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司湖北分公司：

本院依法执行的申请执行人湖北正大建设工程有限公司与被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案中，在执行过程中，需对被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际-1层车库（建设面积5500.27 m<sup>2</sup>）、1号楼1单元2901、1号楼3单元2702号、1号楼124号、2号楼1单元606号房地产价值进行评估。依据相关规定，本院司法鉴定室于2019年7月11日下午15时以抽签选择方式选定了专业机构，本院选定的专业机构为：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司湖北分公司。

特此通知

联系人：姜璟

联系电话：0728--3323198



2019年7月11日



由 扫描全能王 扫描创建

# 湖北省汉江中级人民法院

## 移送评估函

(2019)鄂96执92号

司法鉴定室：

关于申请执行人湖北正大建设工程有限公司与被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，最高人民法院（2018）最高法民再433号民事判决书已经发生法律效力。申请执行人湖北正大建设工程有限公司向本院提出申请，要求对被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司下列房产价值进行评估：

1、位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢（东城国际）-1层、建筑面积为5500.27 m<sup>2</sup>，产权证为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201501014号；

2、位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道127号东城国际1号楼1单元2901号、1号楼3单元2702号、2号楼1单元606号房；

3、位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1号楼（东城国际）124号房（仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502606号）。



现将上述抵押物相关资料移送你室。



附联系方式及相关资料:

申请执行人湖北正大建设工程有限公司代理人刘晶律师电话: 18986928962;

被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司委托代理人姚习洪律师电话: 18672816800;

- 1、查封裁定及协助执行通知书复印件各一份;
- 2、申请执行人的评估拍卖申请复印件一份;
- 3、房产局查询通知及回执各一份;
- 4、规划局查询资料复印件一份。



## 评估拍卖申请书

**申请人：**湖北正大建设工程有限公司。住所地：湖北省武汉市洪山区雄楚大道 229 号春林庭苑 A 栋 1 单元 2105 室。

**法定代表人：**彭习早，该公司董事长。

**被申请人：**仙桃市威宇房地产开发有限公司。住所地：湖北省仙桃市沿河大道（城北江汉名居 D 座 6 楼）。

**法定代表人：**王晓望，该公司董事长。

### 请求事项：

1、请求法院对被申请人位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道 127 号东城国际 1 号楼 1 单元 2901 号、1 号楼 3 单元 2702 号、2 号楼 1 单元 606 号的三套房屋及位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼（东城国际）124 号房屋进行评估、拍卖，偿付应支付给申请人的款项；

2、请求法院对被申请人位于仙桃市龙华山沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层的房屋（建筑面积为 5500.27 m<sup>2</sup>，房屋所有权证号为仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号）进行评估、拍卖，偿付应支付给申请人的款项；

3、本案评估、拍卖费用由被申请人承担。

### 事实及理由：

一、申请人与被申请人建设工程施工合同纠纷一案，经湖北省汉江中级人民法院（2015）鄂汉江中民二初字第 00014 号民事判决及湖北省高级人民法院（2016）鄂民终 1601 号民事判决结案。判决书生效后，被申请人未按判决书确定的内容履行义务，申请人已向贵院申请强制执行。为保证法院的生效法律文书得到履行及保障申请人的合法权益，特申请贵院对被申请人位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道 127 号东城国际 1 号楼 1 单元 2901 号、1 号楼 3 单元 2702 号、2 号楼 1 单元 606 号的三套房屋及位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼（东城国际）124 号房屋进行评估、拍卖，并以拍卖所得款项向申请人清偿本息。

二、申请人虽认为被申请人位于仙桃市龙华山沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）-1 层的房屋作为整个高层建筑的地下室，绝不可能全





部作为车库使用，根据《中华人民共和国防空法》、《高层民用建筑设计规范》、《高层民用建筑设计防火规范》的规定以及客观事实，-1层的房屋作为整个小区高层建筑的唯一地下室，法律强行规定必须要建造人防设施、消防设施、通风系统设施、电梯井等等大量的设施，但是房产证登记的建房面积却没有扣减上述面积，甚至没有对设施进行区分，该房屋所有权证本身可能存在瑕疵，随时有被撤销的可能。且每个住宅小区均有物业管理公司和车库等等公共区域，物业管理公司管理着包括车库在内的所有的公共区域，同时，地下车库作为小区的公共区域在规划中已纳入到业主购房的公摊面积中，业主在购房时交付了相应公摊款项，则该车位应作为共有建筑属于业主共同所有，开发商无权出售，业主也不会同意和允许开发商或者物业管理公司对该公共区域进行买卖。如对-1层房屋进行评估拍卖将可能侵害小区业主的合法权利。

但湖北省汉江中级人民法院作出（2015）鄂汉江中民二初字第00014-1号民事裁定将被申请人位于仙桃市龙华山沔阳大道北侧1幢（东城国际）-1层的房屋（建筑面积为5500.27 m<sup>2</sup>，房屋所有权证号为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201501014号）置换了武汉中级人民法院诉前保全查封的51套住宅，系被申请人名下现有可供执行的财产。申请人现无法查询被申请人的其他可供执行的财产线索，被申请人又不愿意配合法院的执行。为了维护申请人的合法权益，特请求法院依法对仙桃市龙华山沔阳大道北侧1幢（东城国际）-1层的房屋依法予以处置。

此致

湖北省汉江中级人民法院

申请人：湖北正太建设工程有限公司

2019年6月19日



# 湖北省汉江中级人民法院

## 民事裁定书

(2015)鄂汉江中民二初字第00014-1号

原告湖北正大建设工程有限公司。住所地：湖北省武汉市洪山区雄楚大道229号春林庭苑A栋1单元2105室。

法定代表人彭习国，总经理。

委托代理人彭国林，仙桃市沔洲法律服务所法律工作者。

被告仙桃市威宇房地产开发有限公司。住所地：湖北省仙桃市沿河大道（城北江汉名居D座6楼）。

法定代表人王传明，董事长。

委托代理人侯三才、孔海燕，湖北中和信律师事务所律师。

原告湖北正大建设工程有限公司与被告仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，湖北省武汉市中级人民法院依（2015）鄂武汉中立保字第00090号民事裁定，对被告仙桃市威宇房地产开发有限公司部分房地产予以查封。湖北省武汉市中级人民法院于2015年2月13日将本案移送本院。现因被告仙桃市威宇房地产开发有限公司提供其所有的房屋所有权证号为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201501014号房屋作为担保，



请求对已保全的部分房屋进行解封。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零四条、第一百五十四条第一款第(十一)项,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百六十条、第一百六十七条的规定,裁定如下:

一、对被告仙桃市威宇房地产开发有限公司所有的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢(东城国际)-1层的房屋(建筑面积为5500.27 m<sup>2</sup>,房屋所有权证号为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201501014号)进行查封。

二、解除对被告仙桃市威宇房地产开发有限公司所有的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道127号东城国际51套住宅的查封(附:解封财产清单)。

本裁定书送达后立即执行。

审 判 长 刘汝梁  
代理审判员 任 婕  
人民陪审员 叶方静



本件与原本核对无异

书 记 员 谢 筱



# 湖北省汉江中级人民法院 协助执行通知书

(2015)鄂汉江中执字第 0003 号

仙桃市房管局：

关于湖北正建设工程有限公司与仙桃市威宇房地  
产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，(2015)鄂汉江中民二  
初字第00014-1号民事裁定书已经发生法  
律效力。因执行该裁定

根据  
民事诉讼法和相关司法解释的规定，请协助执行以下事项：

- 一、对仙桃市威宇房地产开发有限公司所有的位于仙桃市  
沔阳办事处沔阳大道北侧1中堂(东城国际)一层的房屋(建设  
工程附：为5500.27m<sup>2</sup>，房屋所有权证号为仙桃市房权证沔阳字  
CDJ201501014)进行查封；
- 二、查封期间三年。从2015年5月20日起至2018年5月19日止；
- 三、查封期间不得办理房屋产权的变更登记手续。

2015年5月20日



本院地址：湖北省仙桃市黄金大道西段9号  
联系人：


邮 编：433000  
联系电话：



湖北省汉江中级人民法院

送达回证



案由	建设工程合同纠纷	案号	( ) 字第 号
送达文书名称、件数	(2015)鄂汉江中民二初字第00014-1号民事裁定书 (2015)鄂汉江中执字第00037号协助执行通知书		
受送达人	汉川市房产局		
送达地址			
受送达人签名或盖章			
代收人及代收原因	年 月 日		
备注			

填发人

送达人



# 湖北省汉江中级人民法院 民事裁定书

(2015)鄂汉江中民二初字第00014-2号

原告湖北正大建设工程有限公司。住所地：湖北省武汉市洪山区雄楚大道229号春林庭苑A栋1单元2105室。

法定代表人彭习国，该公司总经理。

委托代理人彭国林，仙桃市沔洲法律服务所法律工作者。

委托代理人冯兵，湖北为维律师事务所律师。

被告仙桃市威宇房地产开发有限公司。住所地：湖北省仙桃市沿河大道（城北江汉名居D座6楼）。

法定代表人王传明，该公司董事长。

委托代理人侯三才、孔海燕，湖北中和信律师事务所律师。

原告湖北正大建设工程有限公司与被告仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，湖北省武汉市中级人民法院依（2015）鄂武汉中立保字第00090号民事裁定，对被告仙桃市威宇房地产开发有限公司部分房地产予以查封。湖北省武



市中级人民法院于2015年2月13日将本案移送本院审理。被告仙桃市威宇房地产开发有限公司自愿以位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道127号东城国际1号楼1单元2901号、1号楼3单元2702号和2号楼1单元606号三套房屋作为担保，申请将已与他人签订《东城国际订购协议书》，出售给他人的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道127号东城国际1号楼1单元303号、1号楼3单元302号和2号楼1单元2306号三套房屋解除查封，以有利于买受人办理产权登记手续。

本院经审查认为，被告仙桃市威宇房地产开发有限公司的申请符合法律规定，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零四条、第一百五十四条第一款第（十一）项，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百六十条、第一百六十七条的规定，裁定如下：

一、对被告仙桃市威宇房地产开发有限公司所有的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道127号东城国际1号楼1单元2901号、1号楼3单元2702号和2号楼1单元606号三套房屋予以查封。

二、解除对被告仙桃市威宇房地产开发有限公司所有的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道127号东城国际1号楼1单元303



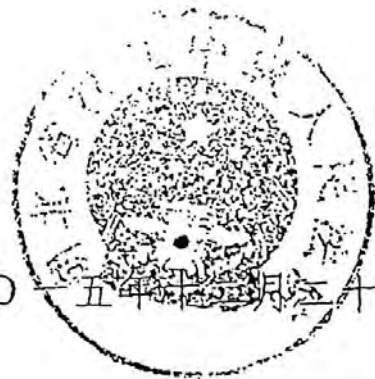
号、1号楼3单元302号和2号楼1单元2306号三套房屋的查封。

本裁定书送达后立即执行。

审 判 长 刘汝梁

代理审判员 任 婕

人民陪审员 叶方静



二〇一五年十二月二十四日

本件与原本核对无异

书 记 员 宋 捷





# 湖北省汉江中级人民法院

## 协助执行通知书

(2015)鄂汉江中执保字第00065-1号

仙桃市房产管理局：

关于湖北正大建设工程有限公司与仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，本院作出的(2015)鄂汉江中民二初字第00014-2号民事裁定书已发生法律效力，因执行上述裁定的需要，请协助执行以下事项：

一、对仙桃市威宇房地产开发有限公司所有的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道127号东城国际1号楼1单元2901号、1号楼3单元2702号和2号楼1单元606号三套房屋予以查封。查封期限三年，从2015年12月28日至2018年12月27日止。

二、解除对仙桃市威宇房地产开发有限公司所有的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道127号东城国际1号楼1单元303号、1号楼3单元302号和2号楼1单元2306号三套房屋的查封。

附：(2015)鄂汉江中民二初字第00014-2号民事裁定书一份。



# 湖北省汉江中级人民法院

## 协助执行通知书

(2017)鄂96执108号

仙桃市不动产登记机关：  
仙桃市房产局档案室：

关于湖北正大建设工程有限公司与仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，湖北省高级人民法院作出的(2016)鄂民终1601号民事判决书已经发生法律效力。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条的规定，请协助查封登记在仙桃市威宇房地产开发有限公司名下的下列房产：

1、仙桃市龙办建设路南侧华山里巷西侧D栋幢1单元110号房(仙桃市房权证龙华山字第SYQ201600004号)；

2、仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧2号楼(东城国际)1单元2706号房(仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502581号)； 已办

3、仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧2号楼(东城国际)1单元2606号房(仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502581号)； 已办

4、仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1号楼(东城国



际) 1 单元 1-1603 号房 (仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502582 号); *已取证*.

5、仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 号楼 (东城国际) 124 号房 (仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502606 号)

查封期限:从 2017 年 11 月 3 日起至 2020 年 11 月 2 日止

附:(2017)鄂 96 执 108 号执行裁定书一份。



二〇一七年十一月三日

案 号
送达文 名称和件
受送达
送达地
受送达 签名或盖
代收人 代收理
备 注
填发人

地址:仙桃黄金大道西段 9 号 联系人:余培为 电话 0728-332334



# 湖北省汉江中级人民法院 协助查询通知书

(2017)鄂96执108号

仙桃市房产局：

关于仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案，请协助查询下列房产的首封法院（文号）及单元房面积情况：

1、位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢（东城国际）-1层、建筑面积为5500.27 m<sup>2</sup>，产权证为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201501014号；

2、位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道127号东城国际1号楼1单元2901号、1号楼3单元2702号、2号楼1单元606号房；

3、位于仙桃市龙办建设路南侧华山里巷西侧D栋幢1单元110号房（仙桃市房权证龙华山字第SYQ201600004号）、仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1号楼（东城国际）124号房（仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502606号）



二〇一七年十二月二十八日

地址：黄金大道西段9号 联系人：余培为 电话：0728-3323347



由 扫描全能王 扫描创建

# 不动产登记信息证明

编号: 201907180042

单位: 平方米/万元

不动产登记情况	不动产座落		沔阳大道 127 号东城国际 11 单元-101 室			
	不动产单元号/房屋编码		/		不动产类型	房屋
	权属人		仙桃市威宇房地产开发公司		共有情况	单独所有
	共有人		无		不动产权证号	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号
	房屋所有取得方式					
	房屋性质				规划用途	住宅
	房屋结构		钢筋混凝土结构	层数	1	建成年份
	建筑面积		5500.27	基底面积		套内面积 5455.1802
	土地用途				使用权类型	
	宗地面积				权属性质	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
	土地使用截止时间				闲置情况	
	抵押情况	抵押权利人				抵押类型
证(证书)号				抵押范围		
债务履行期限				债权数额		
最高债权数额				最高额确定期间		
查封情况						
查封单位		查封范围		查封文号	查封日期	
湖北省汉江中级人民法院		无		(2015)鄂汉江中执保字第 00037 号	2015-05-20 至 2018-05-19	
无		无		2017 鄂 96 执 108 号	2018-05-14 至 2021-05-13	
其他情况						
附记		***				
备注	1 查封单位: 查封文号:2017 鄂 96 执 108 号 查封日期:2018-05-14 至 2021-05-13					
	 经办人: 朱艳琴 出具时间: 2019 年 07 月 18 日					



# 不动产登记信息证明

编号: 201907190007

单位: 平方米/万元

不动产登记情况	不动产座落		仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼一单元2901室			
	不动产单元号/房屋编码		429004027022GB0023 3F00010109/		不动产类型	房屋
	权属人		仙桃市威宇房地产开发有限公司		共有情况	单独所有
	共有人		***		不动产权证号	仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502582号
	房屋所有取得方式					
	房屋性质		市场化商品房		规划用途	住宅
	房屋结构		钢筋混凝土结构	层数	29	建成年份
	建筑面积		125.7	基底面积		套内面积 95.74
	土地用途		城镇住宅用地		使用权类型	出让
	宗地面积		10492.83		权属性质	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
土地使用截止时间		2081-09-26		闲置情况		
抵押情况	抵押权利人				抵押类型	
	证(证书)号				抵押范围	
	债务履行期限				债权数额	
	最高债权数额				最高额确定期间	
查封情况						
查封单位		查封范围		查封文号	查封日期	
湖北省汉江中级人民法院		无		2017鄂96执108号	2018-12-12至2021-12-11	
其他情况						
附记		***				
备注	1 查封单位:湖北省汉江中级人民法院 查封文号:2017鄂96执108号 查封日期:2018-12-12至2021-12-11					
	经办人: 朱艳来 出具时间: 2019年07月19日					



经办人: 朱艳来  
出具时间: 2019年07月19日



# 不动产登记信息证明

编号: 201907190008

单位: 平方米/万元


不动产登记情况	不动产座落		仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼三单元2702室				
	不动产单元号/房屋编码		429004027022GB0023 3F00010266/		不动产类型	房屋	
	权属人		仙桃市威宇房地产开发 有限公司		共有情况	单独所有	
	共有人		***		不动产权证号	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502582号	
	房屋所有取得方式						
	房屋性质		市场化商品房		规划用途	住宅	
	房屋结构		钢筋混 凝土结 构	层数	29	建成年份	
	建筑面积		107.44	基底面积		套内面积	81.83
	土地用途		城镇住宅用地		使用权类型	出让	
	宗地面积		10492.83		权属性质	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物)所有权	
	土地使用截止时间		2081-09-26		闲置情况		
	抵押情况	抵押权利人					
证(证书)号							
债务履行期限							
最高债权数额		最高额确定期间					
查封情况							
查封单位		查封范围		查封文号	查封日期		
湖北省汉江中级人民法院		无		(2015)鄂汉江 中执保字第 00065-1号	2015-12-28至2018-12-27		
湖北省汉江中级人民法院		无		2017鄂96执108 号	2018-12-12至2021-12-11		
其他情况							
附记		***					
备注	1 查封单位:湖北省汉江中级人民法院 查封文号:(2015)鄂汉江中执保字第00065-1号 查封日期:2015-12-28至2018-12-27						
	2 查封单位:湖北省汉江中级人民法院 查封文号:2017鄂96执108号 查封日期:2018-12-12至2021-12-11						



# 不动产登记信息证明

编号: 201907180038

单位: 平方米/万元

不动产登记情况	不动产座落		仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼124室			
	不动产单元号/房屋编码		429004027022GB0023 3F00010024/		不动产类型	
	权属人		仙桃市威宇房地产开发有限公司		共有情况	
	共有人		***		不动产权证号	
	房屋所有取得方式					
	房屋性质		市场化商品房		规划用途	
	房屋结构		钢筋混凝土结构		住宅	
	建筑面积		28.64		层数	
	土地用途		其他商服用地		29	
	宗地面积		10492.83		建成年份	
抵押情况	房屋所有取得方式		基底面积		套内面积	
	土地使用权截止时间		2051-09-26		27.15	
	抵押权利人				使用权类型	
	证(证书)号				出让	
债务履行期限				权属性质		
最高债权数额				国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
		最高额确定期间				
查封情况						
查封单位		查封范围		查封文号		查封日期
汉江中级人民法院		无		2017鄂96执108号		2017-11-03至2020-11-02
其他情况						
附记		***				
备注	经办人: 宋艳荣 出具时间: 2019年07月18日 					





# 不动产登记信息证明

编号: 201907190006

单位: 平方米/万元

不动产登记情况	不动产座落		沔阳大道 127 号东城国际 2 号楼 1 单元 606 室			
	不动产单元号/房屋编码		/		不动产类型	房屋
	权属人		仙桃市威宇房地产开发有限公司		共有情况	单独所有
	共有人		无		不动产权证号	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502581 号
	房屋所有取得方式					
	房屋性质				规划用途	住宅
	房屋结构		钢筋混凝土结构	层数	31	建成年份
	建筑面积		29.04	基底面积		套内面积 22.64
	土地用途				使用权类型	
	宗地面积				权属性质	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
	土地使用截止时间				闲置情况	
	抵押情况	抵押权利人				抵押类型
证(证书)号				抵押范围		
债务履行期限				债权数额		
最高债权数额				最高额确定期间		
查封情况						
查封单位		查封范围		查封文号	查封日期	
湖北省汉江中级人民法院		无		(2015)鄂汉江中执保字第 00065-1 号	2015-12-28 至 2018-12-27	
湖北省汉江中级人民法院		无		2017 鄂 96 执 108 号	2018-12-12 至 2021-12-11	
其他情况						
附记		***				
备注	<p>1 查封单位:湖北省汉江中级人民法院 查封文号:(2015)鄂汉江中执保字第 00065-1 号 查封日期:2015-12-28 至 2018-12-27</p> <p>2 查封单位:湖北省汉江中级人民法院 查封文号:2017 鄂 96 执 108 号 查封日期:2018-12-12 至 2021-12-11</p>					



# 房屋登记簿

基本状况部分第 1 页 共 1 页

212780

仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢(东城国际)-101号房

坐落	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢(东城国际)-101号房									
幢号	09-317	业务宗号	CDJ2015040100480 001	建筑物总层数	1					
权利性质	国有土地使用权	建筑面积[m <sup>2</sup> ]	5500.27	规划用途	其他					
土地使用权取得方式 (土地使用权类型)		套内建筑面积[m <sup>2</sup> ]	5455.18	房屋结构	钢筋混凝土					
使用期限	至	分摊共有面积[m <sup>2</sup> ]	45.09	登记时间	2015/1/2 14:54:06					
土地证号	仙国用2011第3636号	专有部分面积[m <sup>2</sup> ]	5455.18	终审人/登簿人	陈艾青/陈瑜芬					
基本状况已用纸页数										
房屋所有权 登记已用纸页数										
房屋他项权利 登记已用纸页数										
其他状况部分 登记已用纸页数										



# 房屋登记簿

房屋编号: 21329

基本状况部分第 1 页 共 1 页

房屋坐落	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1号楼(东城国际)124号房									
地号	09-317	业务宗号	CDJ2015080600030 024	建筑物总层数	29					
土地性质	国有土地使用权	建筑面积[m <sup>2</sup> ]	28.64	规划用途	其他					
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)	出让	套内建筑面积[m <sup>2</sup> ]	27.15	房屋结构	钢筋混凝土结构					
土地使用年限	2011-10-25至2051-09-26	分摊共有面积[m <sup>2</sup> ]	1.50	登记时间	2015/8/17 9:14:51					
土地证号	仙国用2011第3636号	专有部分面积[m <sup>2</sup> ]	27.15	终审人/登簿人	陈艾青·陈瑜芬					
基本状况已用纸页数										
房屋所有权 登记已用纸页数										
房屋他项权利 登记已用纸页数										
其他状况部分 登记已用纸页数										
附  记										



# 房屋登记簿

房屋编号: 21305

基本状况部分第 1 页 共 1 页

房屋坐落	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1号楼(东城国际)3单元3-2702号房									
地号	09-317	业务宗号	CDJ2015080401670 001	建筑物总层数	29					
土地性质	国有土地使用权	建筑面积[m <sup>2</sup> ]	107.44	规划用途	成套住宅					
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)	出让	套内建筑面积[m <sup>2</sup> ]	81.83	房屋结构	钢筋混凝土结构					
土地使用年限	2011-10-25至2081-09-26	分摊共有面积[m <sup>2</sup> ]	25.61	登记时间	2015/8/17 9:12:18					
土地证号	仙国用2011第3636号	专有部分面积[m <sup>2</sup> ]	81.83	终止人 登簿人	陈艾青 陈瑜芳					
基本状况已用纸页数										
房屋所有权 登记已用纸页数										
房屋他项权利 登记已用纸页数										
其他状况部分 登记已用纸页数										
附  记										



# 房屋登记簿

房屋编号: 21391

基本状况部分第 1 页 共 1 页

房屋坐落	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1号楼(东城国际)1单元12901号房									
地号	09-317	业务宗号	CDJ2015080401670 001	建筑物总层数	29					
土地性质	国有土地使用权	建筑面积[m <sup>2</sup> ]	125.70	规划用途	成套住宅					
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)	出让	套内建筑面积[m <sup>2</sup> ]	95.74	房屋结构	钢筋混凝土结构					
土地使用年限	2011-10-25至2081-09-26	分摊共有面积[m <sup>2</sup> ]	29.96	登记时间	2015/8/17 9:12:18					
土地证号	仙国用2011第3636号	专有部分面积[m <sup>2</sup> ]	95.74	终审人/登簿人	陈艾青/陈瑜芬					
基本状况已用纸页数										
房屋所有权 登记已用纸页数										
房屋他项权利 登记已用纸页数										
其他状况部分 登记已用纸页数										
附  记										



# 房屋登记簿

房屋编号: 21026

基本状况部分第 1 页 共 1 页

房屋坐落	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧2号楼(东城国际)1单元606号房									
地号	09-317	业务宗号	CDJ2015080600090001	建筑物总层数	31					
土地性质	国有土地使用权	建筑面积[m <sup>2</sup> ]	29.04	规划用途	成套住宅					
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)	出让	套内建筑面积[m <sup>2</sup> ]	22.64	房屋结构	钢筋混凝土结构					
土地使用年限	2011-10-25至2081-09-26	分摊共有面积[m <sup>2</sup> ]	6.40	登记时间	2015, 8, 17 9:04:12					
土地证号	仙国用2011第3636号	专有部分面积[m <sup>2</sup> ]	22.64	终审人/登簿人	陈艾青/陈瑜芬					
基本状况已用纸页数										
房屋所有权 登记已用纸页数										
房屋他项权利 登记已用纸页数										
其他状况部分 登记已用纸页数										
附  记										



# 湖北省汉江中级人民法院

## 咨询函

(2017)鄂96执108号

仙桃市人民防空办公室:

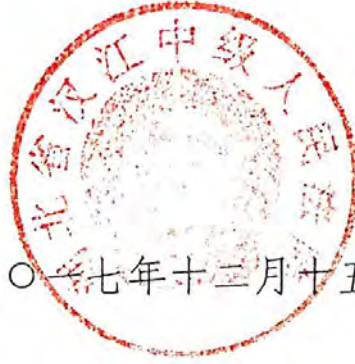
本院在执行申请执行人湖北正大建设工程有限公司与被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案过程中,以(2015)鄂汉江中民二初字第00014-1号裁定,将登记在被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司名下、位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢(东城国际)-1层,建筑面积为5500.27 m<sup>2</sup>,产权证为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201501014号的房屋予以查封。依照相关法律规定,拟对上述房产进行评估、拍卖。因申请执行人对上述房产产权证提出质疑:根据《中华人民共和国防空法》、《高层民用建筑设计规范》等相关法律规定,认为该房屋所有权证本身可能存在瑕疵。特致函咨询如下问题:

1、位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢(东城国际)-1层,建筑面积为5500.27 m<sup>2</sup>,产权证为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201501014号的房屋是否属于人防工程,能否采取拍卖措施;



2、 业主购买房产时公摊面积是否包含-1层的空间面积？若对上述房产采取拍卖措施，是否会侵犯业主的权益？

此致



二〇一七年十二月十五日

---

地址：仙桃黄金大道西段9号 联系人：余培为 电话 0728-3323347



由 扫描全能王 扫描创建



# 仙桃市房产管理局

## 仙桃市房产管理局回复函

湖北省汉江中级人民法院：

关于你院来函（2017）鄂 96 执 108 号咨询，在执行申请执行人湖北正大建设工程有限公司与被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案过程中，以（2015）鄂汉江中民二初字第 00014-1 号裁定，将登记在被执行人仙桃市威宇房地产开发有限公司名下、位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧 1 幢（东城国际）负 1 层，建筑面积为 5500.27 m<sup>2</sup>，产权证为仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号的房屋予以查封，拟对上述房产进行评估、拍卖事宜。特回复如下：

1. 因产权证为仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201501014 号的房屋是否属于人防工程，能否采取拍卖措施不属于我局职权范围，具体请咨询仙桃市人防办。

2. 根据我局测绘信息成果显示，业主购买该房产时公摊面积不包含负 1 层的空间面积。至于该房产采取拍卖措施是否会侵犯业主权益，具体请咨询仙桃市规划局和仙桃市国土局不动产登记中心，调查该空间面积规划时是否存在公共设施部位，是否会导致产权纠纷和侵犯业主权益。



(此页无正文)



# 仙桃市人民防空办公室

仙人防函（2017）17号

## 仙桃市人民防空办公室 关于东城国际项目是否属于人防工程的 回复函

湖北省汉江中级人民法院：

来函收悉。现就来函中咨询的问题回复如下：

1、仙桃市威宇房地产开发有限公司在沔阳大道北侧、昌升路东侧建设的东城国际项目不属于人防工程。该项目因地质条件限制，不宜建设人防工程。经该公司申请，我办于2012年1月11日经业务会讨论，同意了其易地建设的要求。

2、该房产的-1层的空间面积是否存在公摊面积由仙桃市房产局核定。

附件：仙桃市房地产开发有限公司东城国际项目防空地下室易地建设证明书。

仙桃市人民防空办公室  
2017年12月20日



人防办·李 13807223661



由 扫描全能王 扫描创建

# 防空地下室易地建设证明书

证号：2012年 01号

工程名称	东城国际	计委批文	
建设单位	仙桃市威宇房地产开发有限公司	法人代表	
工程地址	昌升路东侧	总建筑面积	47218
楼层	1#-7-29, 2#-31	基础埋深	

根据《中华人民共和国防空法》和《湖北省实施〈人民防空法〉办法》关于结合民用建筑修建防空地下室的有关规定,经研究你单位 商住楼 工程项目符合下列 二 条情况。

(1)工程属于《湖北省实施〈人民防空法〉办法》第八条规定以外的新建民用建筑。

(2)应修建防空地下室,但因 地质 客观条件限制,不能或不宜修建防空地下室。

同意该项目防空地下室易地建设,按有关规定已交纳易地建设费。

人民防空办公室盖章

2012年 1月 11日



# 关于东城国际地下车库相关情况的复函

湖北省江汉中级人民法院：

我中心收到贵院咨询函，经核实回复如下：

一、该地下车库的房屋所有权登记时间为 2015 年，由原房产部门颁发，但未办理地下土地使用权登记。该地下车库的土地使用权是否已取得要查询原土地出让合同。

二、要查询房地产开发项目的规划设计方案，该地下车库是否属于地上建筑物的附属配套设施，如果是则该车库销售或租赁对象原则上为该小区业主。是否可以对外销售，其监管职能在房产管理部门。

三、该地下车库的购买人如果是小区业主，可以在购买的住宅办理不动产转移登记时一并办理车库的转移登记，在住宅的不动产权证的附记中记载物权。如果是非按照现行的法律法规，只有房屋所有权和土地使用权均已登记，且主体一致才能办理转移登记手续。暂不符合办理转移登记条件。



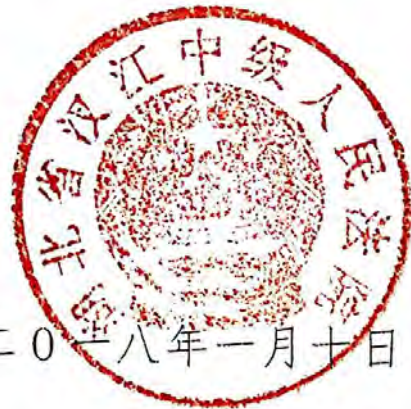
# 湖北省汉江中级人民法院 协助查询通知书

(2017)鄂96执108号

仙桃市规划局：

关于仙桃市威宇房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案，请协助查询下列事项：

仙桃市威宇房地产开发有限公司开发的位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧1幢（东城国际）-1层设计规划相关资料。



二〇一八年一月十日



新号 序号  
98269344 7



建设工程规划许可证（正本）  
发证通知书

规划窗口：

经审批，仙桃市威宇房地产开发有限公司（单位、个人）  
位于沔阳大道以北、昌升路以东（建设项目）东城国际地  
下车库 1F 5339.6 m<sup>2</sup> 符合发证条件，请根据相关资料核发  
《建设工程规划许可证》（正本）（证件）。

经办人：印4枚

仙桃市规划局行政审批科

2015年03月27日



档号 98263445 6

仙规选 (201 ) 第 号

受理编号: (201 ) 第 号

申请单位(章) 仙桃市城市规划设计院有限公司 项目名称 东城国际



# 建设工程规划许可

(副本)

# 申 请 表

仙桃市规划局






# 建设工程规划许可申请表

# 《建设工程规划许可证》审批表

仙规建(201 )第 号

申请单位	仙桃市威宇房地产开发有限公司			2015年3月11日			
申报项目名称	东城国际						
法定代表人	姓名: 王传明 电话: 13807223803	委托代理人	姓名: 朱凯 电话: 13407254499				
建设位置	东: 经林枝 西: 车城花园		南: 239国道 北: 何杏屋路				
申报建设工程内容	建筑物名称	栋数	结构类型	层数	底层建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑总面积 (m <sup>2</sup> )	总高 (m)
	地下室	1	框架	地上 / 地下 1	5339.6		3.6
总建筑面积: 5339.6 m <sup>2</sup> (其中计入容积率面积				m <sup>2</sup> )			

申报单位	仙桃市威宇房地产开发有限公司						
项目名称	东城国际						
项目性质	新建						
建设位置	经林大道以北、经林路以东						
拟批建筑工程情况	建筑物名称	栋数	结构类型	层数	底层建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑总面积 (m <sup>2</sup> )	总高 (m)
	地下室	1	框架	地上 / 地下 1	5339.6		3.6
总建筑面积: 5339.6 m <sup>2</sup> (其中计入容积率面积				m <sup>2</sup> )			
规划局意见	行政审批科	同意打证补办 朱凯					2015年3月26日
	分管局长	同意打证补办 朱凯					2015年3月26日
	局长	同意打证补办 朱凯					2015年3月26日



98263-445 8

鄂规工程 号

N: 0031171

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证



建字第 公[2015]第018 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	仙桃市威宇房地产开发有限公司	
建设项目名称	东城国际地下车库	
建设位置	沔阳大道以北、昌升路以东	
建设规模	伍仟叁佰叁拾玖点陆平方米(地下1层)	
附图及附件名称		

## 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



# 门窗表

类别	设计编号	洞口尺寸 (mm)		数量	五金配件图例及代号		备注
		宽	高		图例代号	多次	
防火门	FM乙-1	1200	2100	3	03J603	31	步2M01-1221(乙)
	FM乙-2	1000	2100	5	03J603	31	步2M01-1021(乙)
	FM乙-3	600	1800	6	03J603	31	步2M01-0621(乙)
	FM甲-1	1500	2100	4	03J603	31	步2M01-1521(甲)
防火门	FM甲-2	1000	2100	2	03J603	31	步2M01-1021(甲)
	FM甲-1	6100	2700	2	03J603	31	步2M01-1021(甲)
铝合金百叶	BY-1	1300	1000	1		65	铝合金百叶窗
	BY-2	1000	700	1		65	铝合金百叶窗

说明：1. 门窗洞口尺寸以土建工程图为准。2. 五金配件图例及代号按《五金配件图例及代号》执行。

第二防火分区: 2886.40

第一防火分区: 2268.62

337.73

图号	11
序号	11

修改记录  
REVISION RECORD

审核  
APPROVED BY: 刘磊

审查  
EXAMINED BY: 王程

项目负责人  
CAPTAIN

设计  
DESIGNED BY: 潘冲

建筑方案  
ARCHITECTURE

设计  
DESIGNED BY: 潘冲

建筑方案  
ARCHITECTURE

包工  
BY: 武汉市建筑设计研究院有限公司武汉分院

出图专用章  
出图日期: 2010年10月10日

建议地点  
湖北省武汉市

工程名称  
东风国际

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 高国芬  
注册号: 4400030-106  
有效期至: 至2012年6月

设计  
DESIGNED BY: 潘冲

建筑方案  
ARCHITECTURE

说明:

1. 1、2#楼±0.000相当于绝对标高26.50米，本图中括号内标高均为绝对标高
2. 除特别注明外，门垛为100mm宽或平柱、剪力墙边。
3. 结构柱及砼墙尺寸及定位详结构。所有设备用房均设100高门槛。
4. 变配电所内的电缆沟应采用防水排水措施，沟内严禁水渗入，电缆自室外引入室内电缆沟，其进出地下室的电缆口必须采取有效的防水措施，穿墙套管向外倾斜 $<15^\circ$ ，做法详见02J301-45-1。
5. 地下室防水等级为二级(设备用房为一级)，主体采用防水砂浆和防水卷材(PET)防水，施工缝采用钢板止水带，做法详02J301-18-3防水混凝土的抗渗等级为P6，质量保证措施详结构。
6. 地下室内防火墙均为200mm厚加气混凝土砌块，耐火极限不小于3h。
7. 地下室集水坑深均为1000mm，截水沟及排水沟深均为300mm。
8. 图中D-1: 850x550; D-2: 1300x550; D-3: 680x370; D-4: 1050x450; D-5: 1550x550; D-6: 550x370; D-7: 1250x670; 所有洞口均洞顶贴梁底  
所有进风口及排烟口百叶均为铝合金百叶，需做好防鼠虫措施;
9. 地下室进出口坡道详06; 地下室集水井详05;  
车挡选用硬塑车挡，详见05J927-1页30大样1。
10. 图中设备预留洞尺寸及位置与设备专业图纸冲突时以设备专业图纸为准。
11. 核心筒大样详见各栋施工图。

地下室平面图 1:150

4.600(21.900)  
4.900(8.900)

本层建筑面积: 5339.60m<sup>2</sup>  
地下停车位: 92个

标高  
4.450  
500建筑  
1000mm  
地下室出入口坡道详06  
车挡详05J927-1

尺寸  
mm

国  
产  
等以  
标准  
合用

