

房地产估价报告

估价报告编号： 辽元房估字[2019]第 20013 号

估价项目名称： 沈阳市沈河区人民法院司法鉴定所涉及的位于沈阳市沈北新区道义北大街 160-15 号 1-7-3(北苑绿洲小区)1 套住宅房地产市场价值评估

估价委托人： 沈阳市中级人民法院

房地产估价机构： 辽宁元宗房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 邵宏举(注册号： 2120040017)
曹继承(注册号： 2120070137)

估价报告出具日期： 2019 年 9 月 5 日

致估价委托人函

沈阳市中级人民法院：

承蒙委托，依据贵院技术处提供的《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(登记号：2019 辽 01 评估鉴执 1107 号)，本公司派中国注册房地产估价师邵宏举、曹继承贰人，对沈阳市中级人民法院执行局沈河分局指定的位于沈阳市沈北新区道义北大街 160-15 号 1-7-3(北苑绿洲小区)1 套住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：依据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(登记号：2019 辽 01 评估鉴执 1107 号)，为沈阳市沈河区人民法院执行原告中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与被告冷海(案由案号：金融借款纠纷(2019)辽 0103 执 2568 号)一案确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为沈阳市中级人民法院执行局沈河分局指定的位于沈阳市沈北新区道义北大街 160-15 号 1-7-3(北苑绿洲小区)1 套住宅房地产，建筑面积 82.85 平方米。估价对象房地产的所有权人为冷海(单独所有)。

价值时点：2019 年 8 月 8 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：采用比较法评估房地产市场价值。

估价人员经过市场调查和实地查勘，并经过认真、周密的分析、测算和判断，确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 8 月 8 日的估价结果如下：

评估单价：4030 元/平方米；

评估总价：333886 元，大写金额为人民币叁拾叁万叁仟捌佰捌拾陆元整。

特别提示：

本估价结果包括估价对象房屋所有权价值及其合理分摊的土地使用权的价值。

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

特致此函。

辽宁元宗房地产土地评估咨询有限公司(公章)

法定代表人(签章)

二〇一九年九月五日



目 录

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.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
附 件	9
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象照片	
(三) 《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(登记号: 2019 辽 01 评估鉴执 1107 号)(复印件)	
(四) 沈阳市不动产登记中心 2019 年 9 月 3 日出具的《房屋电子登记(簿)查询证明》(复印件)	
(五) 房地产估价机构营业执照(副本)(复印件)	
(六) 《房地产估价机构资质证书》第 000010137 号(复印件)	
(七) 房地产估价师注册证书(复印件)	

承办法官成及因向各方当事人送达
本报告书,当事人如对鉴定结论有异议,须
于报告送达之日起十日内申请复议并
提交申请资料,经承办法官签字确认后
移交法院,否则不予处理。
沈阳市中级人民法院
2019 年 9 月 6 日
01 年 01 月 01 日 2019 执 1107 号

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，进行实地查勘的是注册房地产估价师曹继承及助理人员常健，完成估价对象实地查勘日期为2019年8月29日。注册房地产估价师邵宏举完成了估价报告的审核工作。我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料 and 介绍进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、我们在估价中没有得到他人的重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、本估价对象的建筑面积是以沈阳市中级人民法院执行局沈河分局提供的沈阳市不动产登记中心2019年9月3日出具的《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件记载的面积为准。

3、本次估价未考虑商品房交易中应缴纳税费对估价结果的影响。

4、本次估价假设估价对象在价值时点时，权属无争议，未考虑依法查封、扣押、抵押或监管等限制因素对估价结果的影响。

5、本次估价是建立在所提供估价对象的权属证明材料及其他有关资料合法、真实、准确和完整的基础上，并以此作为假设前提。否则，本估价报告及估价结果无效，本估价机构及注册房地产估价师不承担由此产生的相应责任和后果。

6、我们对估价对象的实地查勘仅限于地理位置的查勘，对房屋状况仅根据所介绍的基本状况进行合理假定，注册房地产估价师在无理由怀疑估价对象存在未可预期的安全隐患或建设风险等，本次估价合理假定估价对象是安全的。

(二) 未定事项假设

1、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

(三) 背离事实假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

估价对象实地查勘日期为2019年8月29日，价值时点是依据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(登记号：2019辽01评估鉴执1107号)签发日期(2019年8月8

日)确定,本次估价假设在此时间内,估价对象的状况未发生足以影响估价结果的改变。

(五) 依据不足假设

由于估价委托人未提供房地产权属证明材料原件,此次评估以沈阳市中级人民法院执行局沈河分局提供的沈阳市不动产登记中心2019年9月3日出具的《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件为估价依据。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用,不得作其他用途使用。

(二) 本估价报告未经本评估机构书面同意,不得提供给除估价委托人及本次估价涉及的相关审批部门之外的单位和个人使用,不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

(三) 估价委托人以及其他估价利害关系人应完整使用本估价报告,并应合理理解本估价报告已经说明的事实,注册房地产估价师及估价机构不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

(四) 本估价报告的使用期限自完成之日起为壹年,即自2019年9月5日起至2020年9月4日止。本估价机构及注册房地产估价师不承担因逾期使用本估价报告所产生的任何责任。若在估价有效期内由于市场变化较快或国家经济形势、城市规划、房地产本身的物理状况等因素发生重大变化,且这些变化对估价结果产生重大影响的,需重新评估。

(五) 本估价报告由本估价机构负责解释。

(六) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估 价 委 托 人：沈阳市中级人民法院
区 级 法 院：沈阳市沈河区人民法院
办 案 法 官：穆宇
联 系 电 话：18642007986

二、房地产估价机构

估 价 机 构 名 称：辽宁元宗房地产土地评估咨询有限公司
住 所：沈阳市沈河区彩塔街6号4门
法 定 代 表 人：孙晓涛
统 一 社 会 信 用 代 码：912101027346472681
估 价 资 质 备 案 等 级：贰级
估 价 资 质 备 案 证 书 编 号：第 000010137 号
有 效 期 限：2018年1月24日至2021年1月23日止

三、估价目的

依据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(登记号：2019辽01评估鉴执1107号)，为沈阳市沈河区人民法院执行原告中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与被告冷海(案由案号：金融借款纠纷(2019)辽0103执2568号)一案确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

2019年8月29日，办案法官、原告及估价人员对估价对象共同进行了现场查勘，被告由于个人原因未到场。

(一)估价对象范围

本次估价对象为位于沈阳市沈北新区道义北大街160-15号1-7-3(北苑绿洲小区)1套住宅房地产，建筑面积82.85平方米。估价对象房地产的所有权人为冷海(单独所有)。

(二) 区位状况

估价对象区位状况表

项目		估价对象区位状况
位置状况	坐落位置	位于沈阳市沈北新区道义北大街 160-15 号 1-7-3(北苑绿洲小区)。
	小区四至	估价对象所在小区东至道义北大街, 南至无名道路, 西至空地, 北至四环路。
交通状况	出入可利用的交通工具	周围通有 326、381、382 路公交车, 出行条件一般。
	道路状况	周围有道义北大街、四环路等交通主次干线, 道路通达性较好。沥青混凝土路面, 道面质量状况较好, 交通流量较大。
环境状况	自然环境、人文环境	估价对象所处区域为北苑绿洲住宅小区, 社会治安状况较好, 自然环境条件较好。
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础配套设施已达到“七通一平”。
	外部公共服务设施	附近有沈北种子农资批发市场、中福石油加油站、盛京医院(沈北院区)、沈阳方特欢乐世界等, 外部公共服务设施较少。

(三) 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的资料及参与现场查勘人员实际确认, 纳入本次评估范围的建筑物共有 1 套, 建筑面积为 82.85 平方米。建筑物实物状况为:

估价对象: 位于沈阳市沈北新区道义北大街 160-15 号 1-7-3(北苑绿洲小区), 所在楼为钢混结构, 南北朝向, 共 1 个单元, 总层数为 12 层, 所在层数为 7 层, 建筑面积为 82.85 平方米。实际用途为住宅, 户型为二室一厅一厨一卫, 南北朝向, 把西山。估价对象所在楼外墙面粉涂料, 塑钢窗, 单元门为可视对讲门, 入户门为防盗门。估价对象内部现为清水状态, 天棚及内墙面刮大白, 水泥地面。单元楼内设有电梯 1 部, 步行梯 1 部(水泥踏步及缓步台, 白钢栏杆及扶手)。室内通有上下水、供电、供暖、煤气、通讯等配套设施。该楼建成于 2008 年, 目前维护状况较好, 为完好房。

(四) 房地产权益状况

根据沈阳市中级人民法院执行局沈河分局提供的沈阳市不动产登记中心 2019 年 9 月 3 日出具的《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件记载情况如下:

房屋基本信息: 房屋坐落为沈北新区道义北大街 160-15 号, 幢(房)号为 160-15, 单元间号为 1-7-3, 建筑结构为钢混, 层数为 12, 所在层为 7, 设计用途为普通住宅, 建筑面积为 82.85 平方米。

房屋所有权利信息: 所有权人为冷海, 证件号码为 23030419720203541X, 共有情况为单独所有, 登记日期为 2015-09-02, 房证号为 N060747219, 新档案号为 6-2-0677818。

简要权利信息: 有所有权登记; 有抵押登记; 无在建工程抵押登记; 无发证预告登记; 无抵押预告登记; 无地役权登记; 无异议登记; 有合同备案; 有司法查封登记; 无

预查封登记；无更正登记。

房屋他项权利登记信息（抵押权登记）：抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行，抵押人为冷海，登记日期为 2015-09-16，他项权证号为 15052304，主债权数额为 320000，债务履行期限为 2015-09-10 至 2035-09-10，最高债权额为否，查询时间：2019 年 09 月 03 日 09 时 19 分 01 秒。

五、价值时点

本次估价的价值时点为 2019 年 8 月 8 日。根据《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》（登记号：2019 辽 01 评估鉴执 1107 号）确定。

完成本次估价对象实地查勘日为 2019 年 8 月 29 日。

六、价值类型

本估价报告估价结果采用的价值类型为房地产市场价格。

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。包含建筑物所有权价格及合理分摊土地的使用权价格。

七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为：独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则和谨慎原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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

(一) 法律、法规、规范性文件及行业标准

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 7、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 8、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 9、《房地产估价报告评审标准(试行)》；
- 10、其它有关法律、法规、规范性文件及行业标准。

(二) 其他材料

- 1、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(登记号:2019 辽 01 评估鉴执 1107 号)；
- 2、沈阳市不动产登记中心 2019 年 9 月 3 日出具的《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件；
- 3、估价人员实地查勘及向估价委托人了解的情况和市场调研所获得的资料。

九、估价方法

由于估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的房地产交易实例较多，市场依据充分，根据替代原则，故可选用比较法进行估价。

同时考虑与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的房地产出租实例较少，其租金水平、经营成本、净收益、报酬率或资本化率等信息难以从房地产市场上调查获得，且该类房地产的经营净收益、报酬率或资本化率等信息也难以通过市场调查获得，无法确定估价对象在可预见的未来有连续的净收益，故不宜采用收益法进行估价。

另外，估价对象为已建成的房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

《房地产估价规范》规定：“对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，适用成本法估价。”由于与估价

对象位于同一供求范围内并与其相类似的房地产交易实例较多，从成本法角度难以反映估价对象的客观价值，故不宜采用成本法进行估价。

因此，估价人员根据本次评估的特定目的，遵循《房地产估价规范》，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，确定运用比较法作为本次估价的基本方法，最终求取估价对象的价值。

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。

十、估价结果

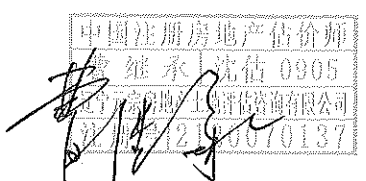
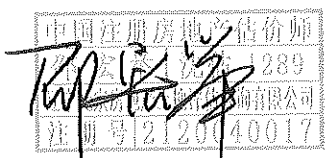
估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在认真分析现有估价资料的基础上，经过周密测算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定本次估价作为估价对象在价值时点 2019 年 8 月 8 日的最终估价结果如下：

评估单价：4030 元/平方米；

评估总价：333886 元，大写金额为人民币叁拾叁万叁仟捌佰捌拾陆元整。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
曹继承	2120070137		2019.9.5
邵宏举	2120040017		2019.9.5

十二、实地查勘期

2019 年 8 月 29 日。

十三、估价作业期

2019 年 8 月 29 日至 2019 年 9 月 5 日。

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片
- 三、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(登记号: 2019 辽 01 评估鉴执 1107 号)(复印件)
- 四、沈阳市不动产登记中心 2019 年 9 月 3 日出具的《房屋电子登记(簿)查询证明》(复印件)
- 五、房地产估价机构营业执照(副本)(复印件)
- 六、《房地产估价机构资质证书》第 000010137 号(复印件)
- 七、房地产估价师注册证书(复印件)

估价对象位置图

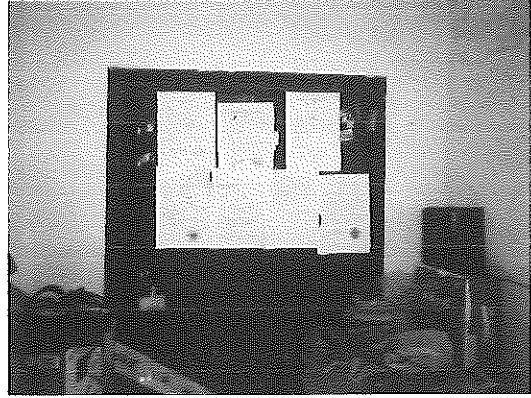


估价对象照片

沈北新区道义北大街 160-15 号(1-7-3) (北苑绿洲小区)住宅



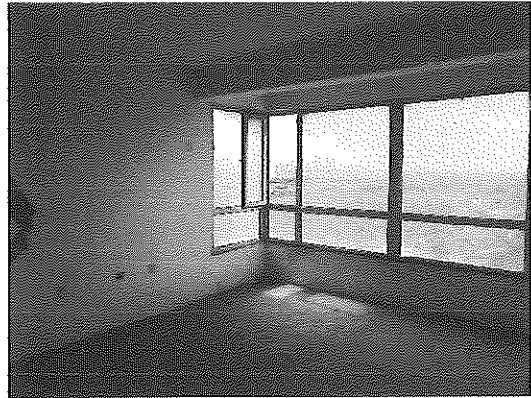
估价对象所在建筑整体外景(西侧)



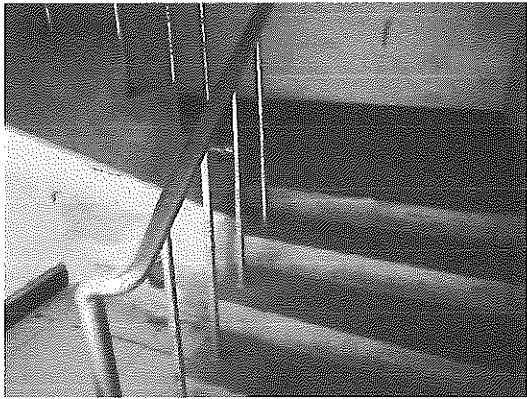
估价对象入户门



蓝牌地址及单元入户门



西向客厅



楼梯



南卧室



电梯



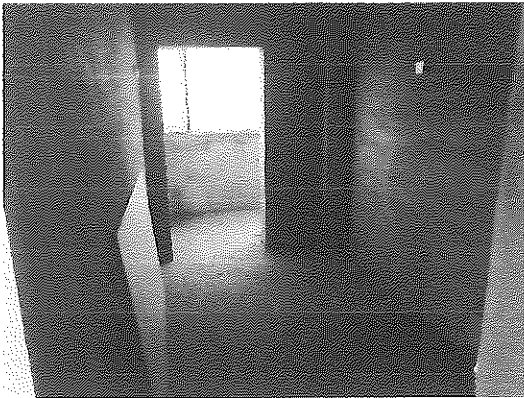
北卧室

估价对象照片

沈北新区道义北大街 160-15 号(1-7-3) (北苑绿洲小区)住宅



暗卫生间



北厨房及北阳台

沈阳市中级人民法院 元案 司法鉴定委托书

登记号：2019辽0103执2568号

案由案号	金融借款纠纷 (2019)辽0103执2568号	委托日期
当事人信息	原告：中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行	
	代理人：姚琼 电话：15204014080	
	被告：冷海	
案件信息	鉴定标的额： 元	办案人确认签字： 
鉴定类别	<input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input checked="" type="checkbox"/> 房地产评估 <input type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量检测 <input type="checkbox"/> 产品质量检测 <input type="checkbox"/> 文检鉴定 <input type="checkbox"/> 其他类鉴定	
委托鉴定项目	鉴定冷海名下位于沈北新区道义北大街160-15号173房屋	
委托单位	沈河区人民法院	
委托人	穆宇	联系电话 手机 18642007986
领导批示	  单位公章：	
备注		

注：此表格一式三份，委托人存卷、市法院技术处备案、鉴定机构留存各一份。无委托单位（法院）公章及市法院对外委托专用章无效。此表不适用法律鉴定及拍卖委托。

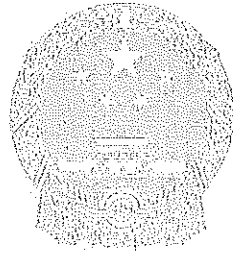
房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息							
房屋坐落	沈北新区道义北大街160-15号						
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m ²)	
160-15	1-7-3	钢混	12	7	普通住宅	82.85	
房屋所有权利信息							
所有权人	冷海			证件号码	23030419720203541X		
共有情况	单独所有						
登记日期	2015-09-02			房证号	N060747219		
原档案号				新档案号	6-2-0677818		
简要权利信息							
有所有权登记； 有抵押登记； 无在建工程抵押登记； 无发证预告登记； 无抵押预告登记； 无地役权登记； 无异议登记； 有合同备案； 有司法查封登记； 无预查封登记； 无更正登记；							
房屋他项权利登记信息							
抵押权登记							
抵押权人	抵押人	登记日期	他项权证号	主债权数额	债务履行期限	最高债权额	债权确定期间
中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行	冷海	2015-09-16	15052304	320000	2015-09-10至 2035-09-10	否	--

查询时间：2019年09月03日09时19分01秒

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。



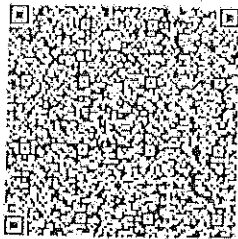


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912101027346472681

名称 辽宁元宗房地产土地评估咨询有限公司
(副本号: 1-1)
类型 有限责任公司
住所 沈阳市和平区三好街72号706室
法定代表人 孙晓涛
注册资本 人民币贰佰万元整
成立日期 2002年01月28日
营业期限 自2002年01月28日至2062年01月27日
经营范围 房地产评估、土地评估; 房地产信息咨询、工程咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）

机构名称	辽宁元泰房地产土地评估咨询有限公司	
法定代表人 (执行事务合伙人)	孙晓涛	
住所	沈阳市和平区三好街72号706室	
邮政编码	110041	
联系电话	88577790	
统一社会信用代码	912101027346472681	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	2002年11月	
注册资本 (出资数额)	人民币100万元	
备案等级	贰级	
证书编号	第000010137号	
有效期限	2018年1月24日至2021年1月23日止	

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00164841

姓名 / Full name

邵宏举

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

21140219771210143X

注册号 / Registration No.

2120040017

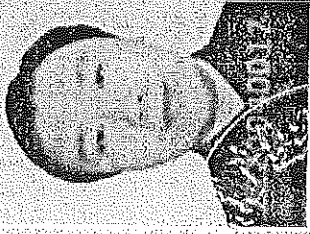
执业机构 / Employer

辽宁元宗房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature

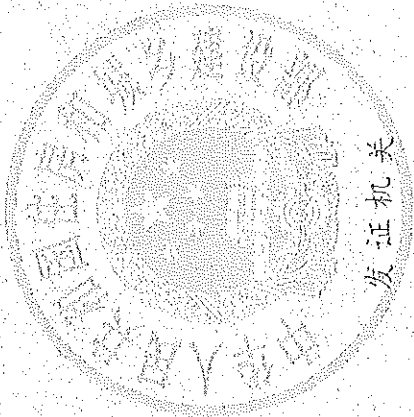


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

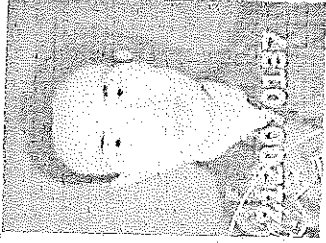
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00179412



姓名 / Name

曹继承

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

421003197508283217

注册号 / Registration No.

2120070137

执业机构 / Employer

辽宁元宗房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-28

持证人签名 / Bearer's signature