

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

黄梅县人民法院

拟司法执行财产处置涉及查封宛雄单独所有的房地产

资产评估报告

梅正信[2021]评报字210022号

评协报备号码：4242020105202100024



湖北黄梅正信资产评估事务所

二〇二一年七月十二日

目 录

第一部分 声明.....	4
第二部分 摘要.....	6
第三部分 正文.....	7
一、委托人、产权持有单位或使用者和其他评估报告使用人概况.....	8
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	19

第四部分 附件

- 一、《黄梅县人民法院鉴定委托书》（2019）梅法技委字第 094 号
- 二、《黄梅县人民法院执行裁定书》（2018）鄂 1127 执 14 号
- 三、《黄梅县人民法院执行裁定书》（2018）鄂 1127 执 14 号之二
- 四、《黄梅县人民法院民事判决书》（2016）鄂 1127 民初 147 号
- 五、房产证复印件
- 六、土地证复印件
- 七、现场勘验及查询记录
- 八、现场勘察照片（复印件）
- 九、湖北黄梅正信资产评估事务所营业执照（复印件）
- 十、湖北黄梅正信资产评估事务所资产评估资格证备案函（复印件）
- 十一、资产评估师职业资格证书（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

(一) 本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

(四) 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位或使用人等当事方申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(五) 本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期

的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

(六) 资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(七) 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

(八) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(九) 产权持有单位或使用者可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托人：黄梅县人民法院

产权持有单位或使用者：宛雄

评估目的：为黄梅县人民法院拍卖宛雄单独所有的位于黄梅县黄梅镇环城东路 171 号一栋房地产提供价值参考。

评估范围与对象：委托人指定用于本次评估目的的评估对象为：宛雄单独所有的位于黄梅县黄梅镇环城东路 171 号一栋房地产（具体详见《湖北省黄梅县人民法院鉴定委托书》（2019）梅法技委字第 094 号）。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：2021 年 6 月 25 日。

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告。

主要评估方法：本次采用市场法、基准地价系数修正法进行评估。

评估结论：经过评估计算，评估基准日 2021 年 6 月 25 日，黄梅县人民法院拟进行司法执行财产处置涉及的宛雄单独所有的房地产评估值为 **¥327,143.00 元(大写人民币：叁拾贰万柒仟壹佰肆拾叁元整)**。

评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2021 年 6 月 25 日至 2022 年 6 月 24 日。

评估报告日：本评估报告日为二〇二一年七月二十日，是评估专业意见形成日。

重要事项披露：本次查封拍卖的房地产涉及土地使用权用途为住宅、权属性质为划拨，根据《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(1993 年 6 月 27 日湖北省人民政府令第 45 号)规定“划拨土地使用权转让、出租、抵押、补交或抵交出让金的额度，不得低于标定地价的 40%”。

本次评估土地面积为 84.60 平方米，根据委托方对待估宗地的前期投入成本以及黄梅的市场行情，划拨权益价按出让价格的 50%计征，则其土地出让金按照其出让地价的 50%扣减，本评估结果已扣除应补交的土地出让金。

第三部分 正文

资产评估报告

梅正信[2021]评报字 210022 号

黄梅县人民法院：

湖北黄梅正信资产评估事务所（以下简称“本事务所”）接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的资产评估程序，对拟评估鉴定的资产在 2021 年 6 月 25 日所表现的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位或使用者和其他评估报告使用人概况

（一）委托人

名 称：黄梅县人民法院

（二）产权持有单位或使用者

名 称：宛雄

（三）委托人与产权持有单位（或使用者）的关系

委托人与产权持有单位（或使用者）是执行人与被执行人的关系。

（四）委托人以外的其他报告使用人

根据《鉴定委托书》的约定，产权持有单位（或使用者）以及国家法律、法规规定的报告使用人，为本报告的合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由

于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

为黄梅县人民法院拍卖宛雄单独所有的位于黄梅县黄梅镇环城东路 171 号一栋房地产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估范围和对象

本次评估对象为宛雄被查封的房屋。评估范围为宛雄单独所有的位于黄梅县黄梅镇环城东路 171 号一栋房地产，《房屋所有权证》黄梅县房权证黄梅镇字第 1224365 号，《国有土地使用权证》梅国用（2010）第 013810531。

（二）资产概况

房屋建筑物部分，建筑面积 113.77 平方米，二层混合结构，楼层层高 3.2 米，2005 年建成，简单。

土地使用权登记情况，该宗土地使用权面积 84.6m²，用途为住宅，使用权类型为划拨。

至评估基准日，根据委托方提供的资料，以上资产处于查封状况。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 6 月 25 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《黄梅县人民法院鉴定委托书》（2019）梅法技委字第 094 号；
- 2、《黄梅县人民法院执行裁定书》（2018）鄂 1127 执 14 号；
- 3、《黄梅县人民法院执行裁定书》（2018）鄂 1127 执 14 号之二；
- 4、《黄梅县人民法院民事判决书》（2016）鄂 1127 民初 147 号；
- 5、《房屋所有权证》黄梅县房权证黄梅镇字第 1224365 号；
- 6、《国有土地使用权证》梅国用（2010）第 013810531 号。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、中华人民共和国国家标准：GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日起施行）；

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协 [2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协 [2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协 [2017]46号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协 [2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、房权证复印件。
- 2、国有土地使用权证。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《黄梅房信网》相关资料；
- 3、《京东拍卖网》收集的市场询价资料；
- 4、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

根据委托人提供的资料分析，本次对房地产采用市场法评估。

市场比较法，是将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本事务所接受了委托人的委托，经委托人提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签订了委托评估合同。

（二）资产清查和现场勘察

签订了委托评估合同之后，本事务所根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了一定的前期工作。同时，为配合做好评估工作，委托人专门组织力量进行了资产清查。收集了评估相关文件等评估所需资料。

在委托人进行资产清查后，评估人员在核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，根据委托人提供的产权资料，评估人员通过现场查看的方式确认评估对象的真实性，并且对评估对象的权属进行了适当的关注。其次，对评估对象现行的市场价值进行全面调查和分析，以合理确定委托评估的资产的市场价值。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括房地产的结构、层高、装修，使用情况、维护情况等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料，选择适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

经过本事务所项目组人员的充分讨论及分析、经本事务所三级审核制度审核，形成了评估结论。

（四）评估计算过程

案例：

序号	权证编号	房地产地址	结构	土地使用权面积 (m ²)	建筑面积(m ²)	房屋用途
1	黄梅县房权证黄梅镇字第 1224365 号	黄梅县黄梅镇环城东路 171 号	砖混、砖木	84.6	113.77	住宅

1、参照物的选取

参照物选取与黄梅县黄梅县黄梅镇环城东路 171 号 1000 米以内，与委估房地产在同一区域内，有较强的可比性。

影响因素		评估对象	正街鑫城	环城东路	东门口		
交易日期		评估基准日	2020 年 9 月	2018 年 9 月	2021 年 3 月 10 号		
交易情况		查封拍卖	正常交易	查封拍卖	正常交易		
交易价格		挂牌价	4,000.00	3,334.79	3,419.05		
		付款条件	一次付款	可按揭、承担出让方税费	可按揭、承担出让方税费	可按揭、承担出让方税费	
		预计成交价		3,960.40	3,334.79	3,385.20	
区域因数说明	商业繁华程度	商业聚集规模	较好	较好	较好	较好	
		商业等级	二级	二级	二级	二级	
	交通便捷程度	道路功能	生活型次干道	混合主干道	混合主干道	混合主干道	
		道路宽度	≤20m	≤20m	≤20m	≤20m	
		道路网密度	好	好	好	好	
		公交便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷	
		对外交通设施分布状况	便利	便利	便利	便利	
	环境	自然环境	一般	一般	一般	一般	
		人文环境	一般	一般	一般	一般	
		环境质量	一般	一般	一般	一般	
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
			保证率	较高	较高	较高	较高
			齐备程度	齐备	齐备	齐备	齐备
		社会公共服务设施	设施水平	好	好	好	好
			保证率	较高	较高	较高	较高
齐备程			齐备	齐备	齐备	齐备	

		度				
	城市规划限制		无	无	无	无
	容积率				0	0
个别因素说明	新旧程度		旧	建筑年代：2019	建筑年代：2007	建筑年代：2019
	装修		简单装修	毛坯房	简单装修	毛坯房
	设备设施		简易	无	无	无
	平面布置		一般	较好	较好	较好
	工程质量		一般	好	一般	很好
	建筑结构		砖混、砖木	混合	砖混	混合
	层数		1-2F	1-3F	1-2	1-3
	朝向		南北	西	东西向	南北向
	临街状况		无	无	一面临街	无
	有无房产证		有	有	有	有
	物业管理		无	无	无	无

3、因素修正

影响因素			评估对象	正街鑫城	环城东路	东门口	
交易日期			评估基准日	相近	相近	相近	
交易情况			查封拍卖	正常	正常	正常	
交易价格	挂牌价			4,000.00	3,334.79	3,419.05	
	付款条件		一次付款	优	优	优	
	成交价			3,960.40	3,334.79	3,385.20	
区域因素说明	商业繁华程度	商业聚集规模	较好	相近	相近	相近	
		商业等级	二级	相近	相近	相近	
	交通便捷程度	道路功能		生活型次干道	相近	相近	相近
		道路宽度		≤20m	相近	相近	相近
		道路网密度		好	相近	相近	相近
		公交便捷程度		便捷	相近	相近	相近
		对外交通设施分布状况		便利	相近	相近	相近
	环境	自然环境		一般	相近	相近	相近
		人文环境		一般	相近	相近	相近
		环境质量		一般	相近	相近	相近
	公共设施配套	城市基础设施	设施水平	六通一平	相近	相近	相近
保证率			较高	相近	相近	相近	

	完备程度		齐备程度	齐备	相近	相近	相近	
		社会公共服务设施		设施水平	好	相近	相近	相近
				保证率	较高	相近	相近	相近
				齐备程度	齐备	相近	相近	相近
		城市规划限制		无	相近	相近	相近	
	...							
个别因素说明	新旧程度		旧	好	相近	好		
	装修		简单装修	相近	相近	相近		
	设备设施		简易	相近	相近	相近		
	平面布置		一般	较好	相近	较好		
	工程质量		一般	较好	相近	较好		
	建筑结构		砖混、砖木	较好	相近	较好		
	层数		1-2F	1-3F	1-2	1-3		
	朝向		南北	相近	相近	相近		
	临街状况		无	相近	相近	相近		
	有无房产证		有	相近	相近	相近		
物业管理		无	无	无	无			

4、估算市场单价

影响因素		评估对象	正街鑫城	环城东路	东门口	
交易日期		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
交易价格	挂牌价		4,000	3,335	3,419	
	付款条件	100	100	100	100	
	预计成交价	100	3,960.40	3,335	3,385.20	
区域因素说明	商业繁华程度	商业聚集规模	40	40	40	
		商业等级				
	交通便捷程度	道路功能	20	20	20	20
		道路宽度				
		道路网密度				
		公交便捷程度				
	环境	对外交通设施分布状况	10	10	10	10
		自然环境				
	人文环境					

		环境质量					
公共设施 配套完备 程度	城市基 础设施	设施水平	10	10	10	10	10
		保证率					
		齐备程度					
	社会公 共服务 设施	设施水平	10	10	10	10	10
		保证率					
		齐备程度					
城市规划限制		10	10	10	10		
小计		100	100	100	100		
个别因 素说明	新旧程度		10	15	10	15	
	装修		10	10	10	10	
	设备设施		10	10	10	10	
	平面布置		10	12	10	12	
	工程质量		10	12	10	12	
	建筑结构		10	12	10	12	
	层数		10	10	10	10	
	朝向		10	10	10	10	
	临街状况		10	5	10	5	
	有无房产证		5	5	5	5	
	土地剩余年限		5	5	5	5	
	小计		100	106	100	106	
修正价格			3,736.22	3,334.79	3,193.58		
比准价格			3,421.53				

经上表计算，评估对象的市场单价为 3,421.53 元/m²

5、测算需补交土地出让金

根据《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(1993年6月27日湖北省人民政府令第45号)规定“划拨土地使用权转让、出租、抵押、补交或抵交出让金的额度，不得低于标定地价的40%”。

本次评估土地面积为 84.60 平方米，根据委托方对待估宗地的前期投入成本以及黄梅的市场行情，划拨权益价按出让价格的 50% 计征，则其土地出让金按照其出让地价的 50% 扣减，即：经采用基准地价系数修正法、收益还原法评估该房屋所占土地使用权的

评估单价=1151.24 *0.4+1680.28 *0.6=1,468.66 (元/m²)

该房屋须补交土地出让金=1,468.66*50%*84.60

=62,125 元

房屋价值=面积*单价

= 3,421.53*113.17

=389,267.47 元/m²

扣除 50%土地出让金房屋价值为 389,267.47-62,125=327,143.00 元

九、评估假设

- 1、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化；
- 2、本评估结论建立在委托人提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；
- 3、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；
- 4、评估对象的权属将无争议；
- 5、现行税种、税率、利率在正常范围内变动；

本评估结论仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估基准日 2021 年 6 月 25 日，黄梅县人民法院委托鉴定评估的宛雄单独所有房地产评估值为**¥327,143.00 元**(大写人民币：**叁拾贰万柒仟壹佰肆拾叁元整**)。

十一、特别事项说明

(一)、重要事项披露：本次查封拍卖的房地产涉及土地使用权用途为住宅、权属性质为划拨，根据《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(1993年6月27日湖北省人民政府令第45号)规定“划拨土地使用权转让、出租、抵押、补交或抵交出让金的额度，不得低于标定地价的40%”。

本次评估土地面积为84.60平方米，根据委托方对待估宗地的前期投入成本以及黄梅的市场行情，划拨权益价按出让价格的50%计征，则其土地出让金按照其出让地价的50%扣减，本评估结果已扣除应补交的土地出让金。

(二)、在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本事务所不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结论的影响。

(三)、根据中评协的文件要求，评估人员关注了本次评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本次评估仅只对委托评估资产的价值发表专业意见，本评估报告不能作为判断评估对象法律权属的依据。

(四)、对于评估对象可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，委托人在委托评估时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2021 年 6 月 25 日至 2022 年 6 月 24 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二一年七月十二日，是评估专业意见形成日。

（本页以下无正文）

资产评估师：吴柏林

湖北黄梅正信资产评估事务所

湖北·黄梅

资产评估师：方庆斌

黄梅县人民法院鉴定委托书

湖北省黄梅县人民法院 鉴定委托书

(2019)梅法技委字第094号

湖北黄梅正信资产评估事务所：

我院执行的申请人中国农业银行股份有限公司黄梅县支行与被执行人宛雄金融借款合同纠纷一案，本院于(2018)鄂1127执14号之二执行裁定书，裁定对被执行人宛雄所有的位于黄梅县黄梅镇环城东路171号房产(房权证号：黄梅县房权证黄梅镇字第1224365)依法予以拍卖。我院已将该案移送到黄冈市中级人民法院司法鉴定处，要求对该标的物进行评估、拍卖。根据中院授权并依照最高人民法院关于“人民法院对外委托司法鉴定管理规定”的相关规定，已依法选定你单位为本案的评估机构。特委托你单位对上述标的物进行价值评估(以现场勘验日期为评估基准日)，本院已通知双方当事人于2021年6月25日上午10时到该标的物现场进行评估勘验，请你单位指派评估师按时参与，并于一个月内在将评估报告送交我院。

特此委托



黄梅县人民法院执行裁定书

湖北省黄梅县人民法院

执行裁定书

(2018)鄂1127执14号

申请执行人中国农业银行股份有限公司黄梅县支行。

负责人：余巍，该行行长。

被执行人宛雄，男，生于1973年6月15日，汉族，湖北省黄梅县人，住黄梅县黄梅镇东街21号。公民身份号码42112719730615005X。

本院在执行申请执行人中国农业银行股份有限公司黄梅县支行与被执行人宛雄金融借款合同纠纷一案中，经查，被执行人宛雄名下有一处房产，房屋位于黄梅县黄梅镇环城东路171号（房屋所有权证号：黄梅县房权证黄梅镇字第1224365号）。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十四条，《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》第四百八十七条之规定，裁定如下：

一、查封被执行人宛雄位于黄梅县黄梅镇环城东路171号房屋（房屋所有权证号：黄梅县房权证黄梅镇字第1224365号）。

二、被执行人宛雄负责保管被查封的财产。在查封期间内，因其过错造成被查封财产损失的，应由其自己承担责任。在查封期间内，被执行人不得转移被查封的财产，不得对被

查封的财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

三、查封期限为三年。

需要续行查封的应当在查封期限届满前 30 日内向本院提出需要续行查封的书面申请，履行义务后可以申请解除查封。

本裁定立即执行。

审判员 张文彬

二〇一八年五月七日

书记员 陈显

湖北省黄梅县人民法院 执行裁定书

(2018)鄂1127执14号之二

申请执行人中国农业银行股份有限公司黄梅县支行。

负责人余巍，该行行长。

被执行人宛雄，男，生于1973年6月15日，汉族，湖北省黄梅县人，住黄梅县黄梅镇东街21号。公民身份号码42112719730615005X。

本院在执行申请执行人中国农业银行股份有限公司黄梅县支行与被执行人宛雄金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人宛雄履行义务79.9万元及利息，但被执行人宛雄未履行生效法律文书确定的义务，执行中，本院依法查封了被执行人宛雄位于黄梅县黄梅镇东路171号房地产（黄梅县房权证黄梅镇字第1224365）。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人宛雄位于黄梅县黄梅镇东路171号房地产（黄梅县房权证黄梅镇字第1224365）。

本裁定送达后即发生法律效力。

审·判·长·何·剑·文
审·判·员·张·梅·学
二·〇·一·八·年·九·月·五·日
书·记·员·张·日·高

湖北黄梅县人民法院民事判决书

湖北省黄梅县人民法院 民事判决书

(2016)鄂1127民初147号

原告中国农业银行股份有限公司黄梅县支行。住所地黄梅县黄梅镇五祖大道265号。

负责人董跃林，该行行长。

委托代理人张展宏，湖北晋梅律师事务所律师，代理权限为一般授权，代为起诉，参加全部诉讼活动，签收法律文书等。

被告宛雄，男，汉族，生于1973年6月15日，住湖北省黄梅县黄梅镇东街21号。身份证号码42112719730615005X。

原告中国农业银行股份有限公司黄梅县支行诉被告宛雄金融借款合同纠纷一案，本院于受理后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。原告的委托代理人张展宏到庭参加诉讼，被告宛雄经本院传票传唤，无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告诉称，2013年10月28日，原告与被告签订最高额担保借款合同，合同签订后，原告依约向被告发放贷款80万元，约定期限三年，按年还本，按月付息，并以房产作抵押。现被告于2014年11月4日至2015年10月22日，连续二十三未偿还利息，已严重违约，至2015年10月22日，共欠贷款本息811386.67万元。现要求被告清偿原告借款本金80万元，利息111386.67元（利息暂计算至2015年10月22日，诉讼期间利息另行计算），并承担本案诉讼费用。处置宛雄抵押物时，原告享有优先受偿权。

原告为支持其诉讼主张，向法庭提交了如下证据：

1. 中国农业银行股份有限公司黄梅县支行的组织机构代码证及宛雄的身份证复印件。拟证明原被告的身份主体情况。
2. 《最高额担保个人借款合同》、中国人民银行同期贷款利率一览表。拟证明借款合同法律关系及借款金额利率期限等内容。
3. 借款凭证及被告宛雄的授权收款委托书。拟证明原告已依约发放贷款。
4. 欠息明细表。拟证明被告下欠借款本息事实。
5. 房地产抵押清单、他项权证。拟证明设置抵押权事实。

被告未到庭参加诉讼，亦未提交证据，也无答辩意见，视其自动放弃质证权利。

本院对原告提供的证据，经审查认为，原告的证据来源合法，内容真实，与本案有关联性，予以采信。

依据上述证据并结合当事人的陈述，本院查明如下事实。

2013年10月28日，原告与被告签订最高额担保借款合同，合同签订后，原告依约向被告发放贷款80万元，约定期限三年，年利率8.4%，逾期加收50%。按年还本，按月付息。被告并以其所有的，位于黄梅县黄梅镇环城东路171号的房产作抵押，并在黄梅县房地产管理局办理抵押登记。至2016年6月，只偿还了借款本金9.43元（银行系统自动扣款），被告共欠原告借款本金799990.57元，利息111386.67元（利息计算至2015年10月22日）。

本院认为，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力，受法律保护。原告与被告签订的最高额担保借款合同条款明确，系双方当事人真实意愿的表示，手续完备且内容不违法，应确认为有效合同。原、被告均应按合同约定履行自己的义务。原告已依约发放了80万元贷款给被告，但被告没有按合同约定期限履行还

款义务，故对原告要求被告偿还借款本金及利息的诉讼请求予以支持。

综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条，《中华人民共和国合同法》第八条、第二百零六条、第二百零七条，《中华人民共和国担保法》第五十三条的规定，缺席判决如下：

一、限被告宛雄在本判决生效之日起十日内，向原告清偿借款本金799990.57元及利息（按合同约定的利率从2013年10月28日起算至本判决确定给付之日止）；

二、在处置被告宛雄抵押物时，原告中国农业银行股份有限公司黄梅县支行有优先受偿权。

逾期未履行的按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行利息。

本案受理费11914元，由被告宛雄负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数或代表人的人数提出副本，上诉于湖北省黄冈市中级人民法院。

审 判 长 黎 明



审 判 员 柯 国 华

审 判 员 赵 倩

二〇一六年七月二十日

书 记 员 艾 萌 萌

房屋所有权证

房屋所有权人		宛雄	
共有情况		单独所有	
房屋坐落		黄梅镇环城东路171号	
登记时间		2011-03-08	
房屋性质			
规划用途			
房屋状况	总层数	2	
	建筑面积 (m ²)	113.77	
房屋状况	套内建筑面积 (m ²)		
	其他		
土地	地号		
土地	土地使用权取得方式		
土地	土地使用年限		
			
			
附 记			

国有土地使用权证



现场勘查记录

房屋建筑物作业分析表--市场法现场调查表

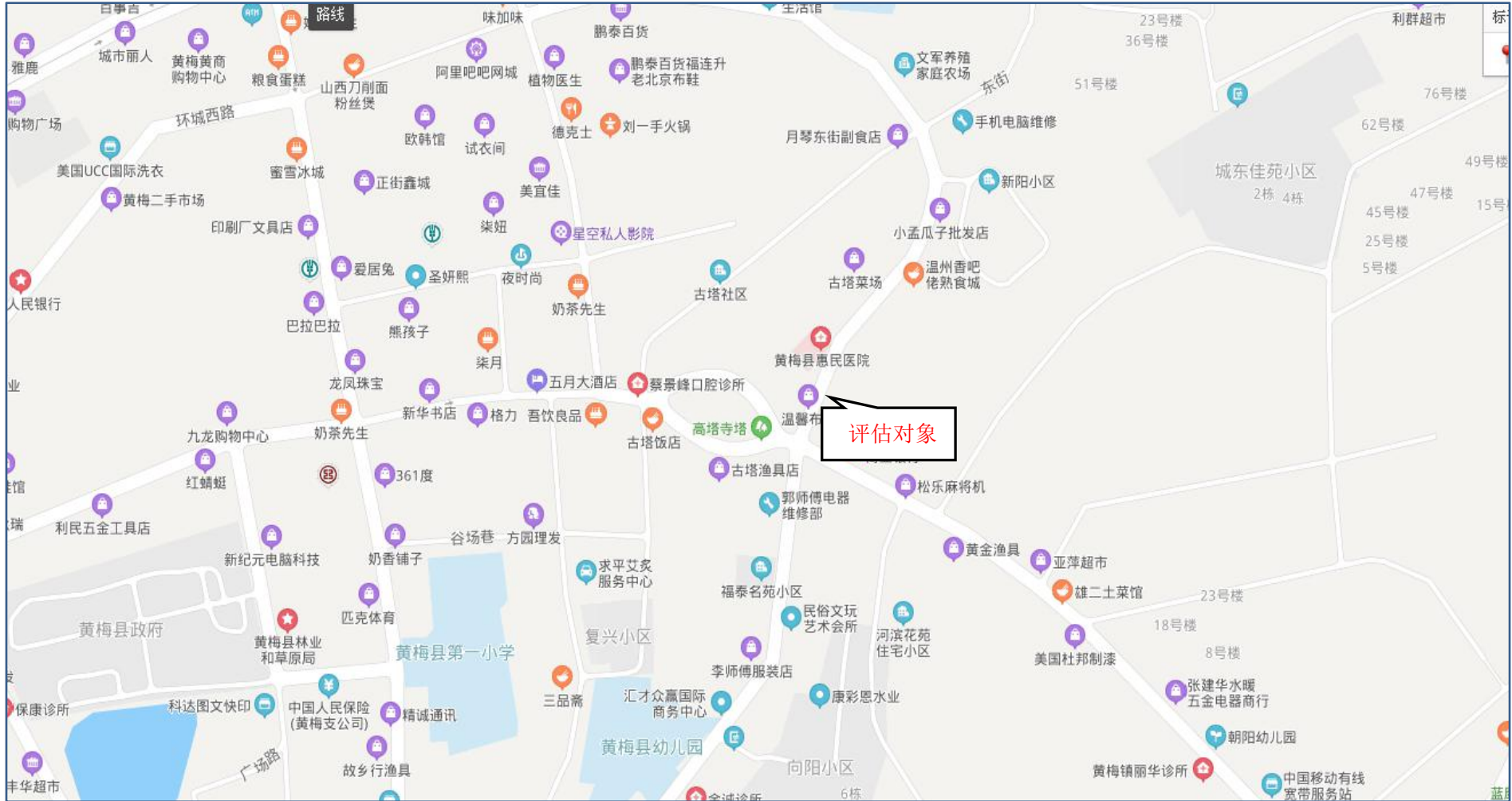
索引号：C5-1-1/4-1

评估基准日：2021年6月25日

建筑物名称	宛雄	坐落	黄梅县黄梅镇环城东路171号		
四至	东面私房南面马路西面环城东路		土地用途	住宅	
权证编号	黄梅县房权证黄梅镇字第1224365号	建筑面积	113.77	竣工日期	2005
个别因素	房屋结构	砖混	层数	3.2	
	总高	6.2	房型		
	层数	2	新旧程度	1旧	
	层次	1+1+1	绿化	无	
	朝向	坐北朝南	水卫		
	楼地面	木地板	天然气	/	
	外墙		照明	有	
	内墙	腻子粉	空调		
	顶棚	石膏板吊顶	电梯	/	
	门	铝合金光面门	车库	/	
	窗	木窗	通信		
	楼梯		弱电	/	
	屋顶	石膏板	土地使用年限		
	工程质量	一般	维护保养	一般	
	土地性质	划拨	容积率	1.3	
临街状况	一回马街	其他			
区域因素	商业繁华程度	商业聚集规模	较好		
		商业等级	二级		
	交通便捷程度	道路功能	上述形式干道		
		道路宽度	≥20m		
		道路网密度	好		
		公交便捷程度	良好		
		对外交通分布状况	便利		
	环境	自然环境	一般		
		人文环境	一般		
		环境质量	一般		
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	一般-差	
			保证率	较高	
齐备程度			齐全		
社会公共服务设施		设施水平	好		
		保证率	较高		
		齐备程度	齐备		
城市规划限制					
其他		/ 室内保养较好无大的损坏			

案件当事人：宛雄 是宛雄
 法院工作人员及其他现场见证人：[Signature] 2021.6.25
 评估人员：[Signature] 2021.6.25

委估对象区位示意图



现场勘查照片



周边



周边



外观



外观



室内



室内



室内



室内



室内



室内



室内



室内