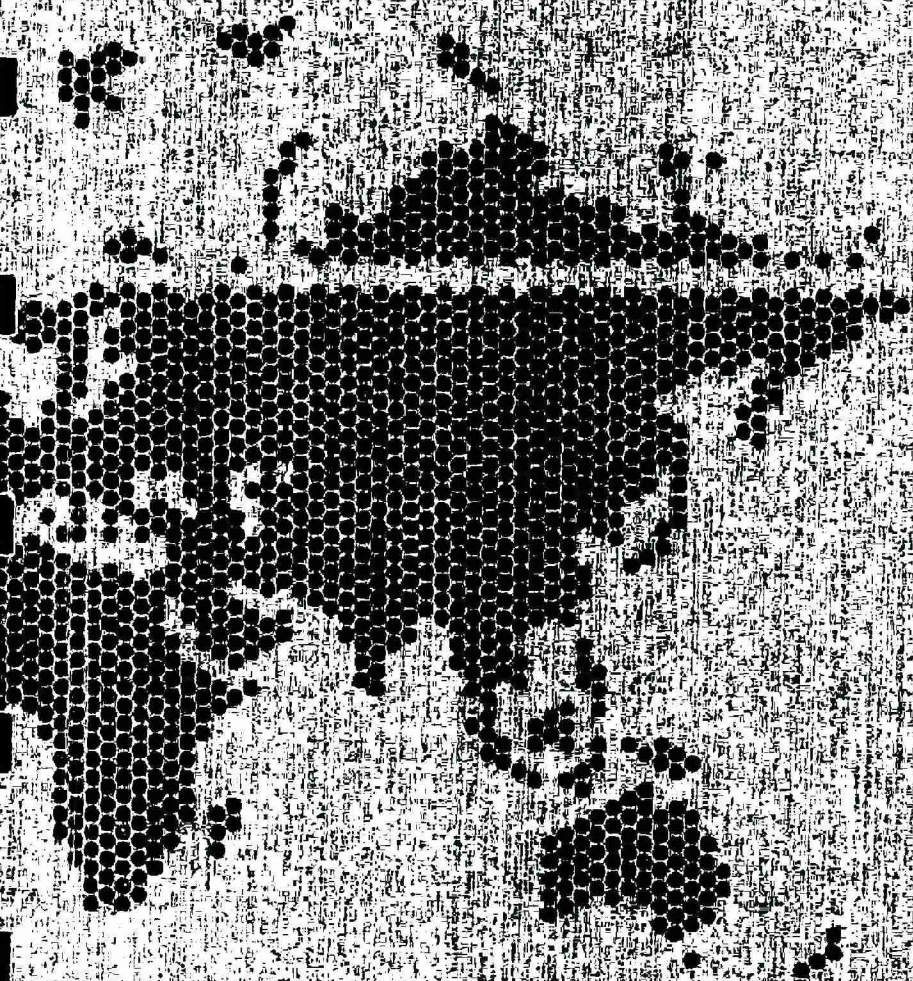
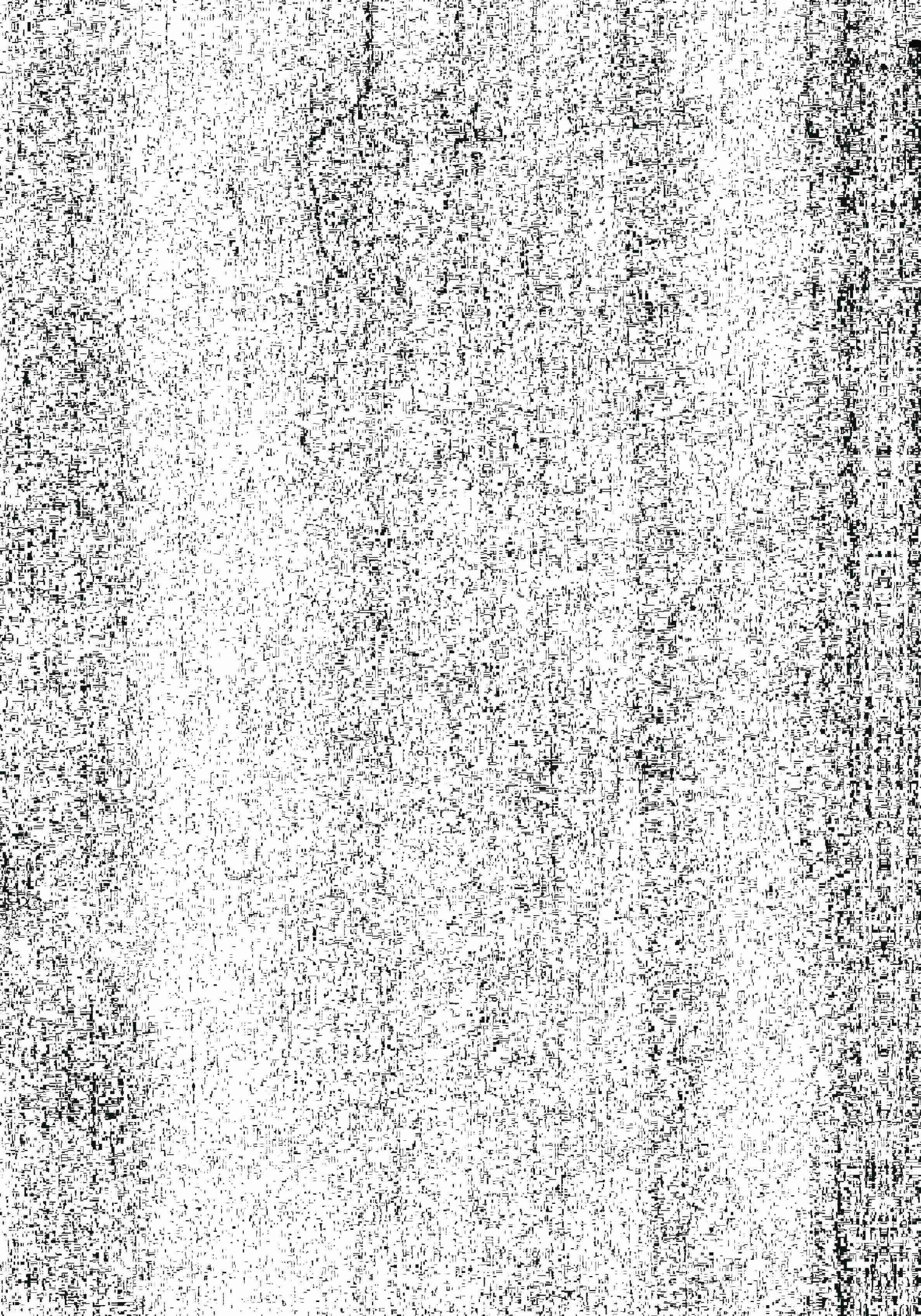


STAINLESS STEEL
SUS304 SUS316 SUS316L SUS321 SUS309 SUS309S
SUS310 SUS310S SUS312 SUS314 SUS315 SUS317
SUS317L SUS318 SUS319 SUS320 SUS321C1
SUS321C2 SUS321C3 SUS321C4 SUS321C5
SUS321C6 SUS321C7 SUS321C8 SUS321C9
SUS321C10 SUS321C11 SUS321C12 SUS321C13
SUS321C14 SUS321C15 SUS321C16 SUS321C17
SUS321C18 SUS321C19 SUS321C20 SUS321C21
SUS321C22 SUS321C23 SUS321C24 SUS321C25
SUS321C26 SUS321C27 SUS321C28 SUS321C29
SUS321C30 SUS321C31 SUS321C32 SUS321C33
SUS321C34 SUS321C35 SUS321C36 SUS321C37
SUS321C38 SUS321C39 SUS321C40 SUS321C41
SUS321C42 SUS321C43 SUS321C44 SUS321C45
SUS321C46 SUS321C47 SUS321C48 SUS321C49
SUS321C50 SUS321C51 SUS321C52 SUS321C53
SUS321C54 SUS321C55 SUS321C56 SUS321C57
SUS321C58 SUS321C59 SUS321C60 SUS321C61
SUS321C62 SUS321C63 SUS321C64 SUS321C65
SUS321C66 SUS321C67 SUS321C68 SUS321C69
SUS321C70 SUS321C71 SUS321C72 SUS321C73
SUS321C74 SUS321C75 SUS321C76 SUS321C77
SUS321C78 SUS321C79 SUS321C80 SUS321C81
SUS321C82 SUS321C83 SUS321C84 SUS321C85
SUS321C86 SUS321C87 SUS321C88 SUS321C89
SUS321C90 SUS321C91 SUS321C92 SUS321C93
SUS321C94 SUS321C95 SUS321C96 SUS321C97
SUS321C98 SUS321C99 SUS321C100



STAINLESS STEEL

STAINLESS STEEL



致估价委托人函

Letter of Transmittal

仙桃市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于仙桃市干河办事处军垦路 9 号御城 25 号幢 1-3 层 101 号房住宅房地产进行了估价，有关报告内容如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：财产范围包含证载面积房地产（包含室内二次装修）以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）、分摊的土地使用权（包含土地出让金）及室外装饰装修工程（外墙栏杆、亭子、草坪、苗木等），不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 486.66 平方米，分摊土地面积不详；《仙桃市房屋权属登记查询证明书》证载用途为成套住宅，实际用途为住宅（别墅）；位于楼幢总层数 3 层的第 1-3 层；实际建筑结构为钢混结构；权利人为刘成亮、周爱喜。

价值时点：2020 年 6 月 17 日（实地查勘完成之日）

价值类型：市场价值

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 6 月 17 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：791.65 万元

大写金额：柒佰玖拾壹万陆仟伍佰元整

特别提示：

一、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致时，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

二、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行调整。

三、估价委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

四、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

五、估价对象存在查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。结合本次估价目的，本次估价未考虑估价对象查封、设立担保物权及其他优先受偿权情况，在此提请报告使用者注意。

六、贵方提供的《仙桃市房屋权属登记查询证明书》等资料均未记载估价对象的土地权属信息。另经估价人员收集了估价对象所在的绿地华庭项目中其它同楼栋房屋的土地权属资料，了解


到估价对象所在的绿地华庭项目的土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2074 年 10 月 16 日止。即至价值时点，土地剩余使用年限为 54.33 年。本次估价以此为估价前提。若与相关部门最终确定的土地性质及终止日期等权属信息不一致，则本次估价结果需作相应调整。

七、本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值，但因贵方未提供估价对象的分摊土地面积的相关资料，其分摊土地面积不详，本次估价以估价对象能合法分摊国有土地使用权面积为估价前提。

八、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2020 年 6 月 29 日起壹年内有效，即从 2020 年 6 月 29 日起至 2021 年 6 月 28 日止。随此函附交肆份估价报告。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

武汉国佳房地产资产评估有限公司 (公章)

法定代表人: 

二〇二〇年六月二十九日

目录

Contents

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
一、一般假设	3
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	4
四、不相一致假设	4
五、依据不足假设	4
六、估价报告使用限制	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13
一、《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘照片	
四、估价对象《仙桃市房屋权属登记查询证明书》(№: XT2019050003) 复印件	
五、专业帮助情况和相关专业意见	
六、房地产估价机构《营业执照》复印件	
七、房地产估价机构资质证书复印件	
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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本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，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师董云菲和估价人员陈嘉伟已于 2020 年 6 月 17 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。（详见附件）

姓名及注册号	签名	签名日期
董云菲 (注册号: 4220200045)		2020年6月28日
周庭光 (注册号: 4220180062)		2020年6月28日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 假定估价对象产权明晰, 可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 在估价过程中, 我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业, 且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

(五) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内, 该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(六) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(七) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(八) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件, 估价委托人对其真实性负责, 因其失实造成的后果, 估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(九) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化, 估价结果需作相应调整。

(十) 注册房地产估价师董云菲和估价人员陈嘉伟已于 2020 年 6 月 17 日对估价对象进行了实地查勘, 并进行了现场拍照 (实地查勘照片见附件)。本次估价的价值时点按实地查勘完成之日确定为 2020 年 6 月 17 日。

(十一) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十二) 本次估价对象的房屋权属情况以《仙桃市房屋权属登记查询证明书》(№: XT2019 050003) 为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需作相应调整。

(十三) 估价人员曾于 2020 年 6 月 17 日对估价对象进行了实地查勘, 但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况, 并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验, 因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备, 本报告假设其无建筑

物基础、房屋结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

(十四) 估价委托人提供的《仙桃市房屋权属登记查询证明书》等资料均未记载估价对象的土地权属信息。另经估价人员收集了估价对象所在的绿地华庭项目中其它同楼栋房屋的土地权属资料,了解到估价对象所在的绿地华庭项目的土地用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期至 2074 年 10 月 16 日止,即至价值时点,土地剩余使用年限为 54.33 年。本次估价以此为估价前提。若与相关部门最终确定的土地性质及终止日期等权属信息不一致,则本次估价结果需作相应调整。

(十五) 估价委托人提供的资料中未记载估价对象分摊国有土地使用权面积。本次估价以估价对象能合法分摊国有土地使用权面积为估价前提。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《仙桃市房屋权属登记查询证明书》,估价对象存在查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。结合本次估价目的,本次估价不考虑估价对象查封、设立担保物权及其他优先受偿权情况,在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

估价对象的《仙桃市房屋权属登记查询证明书》记载估价对象的建筑结构为混合结构,经估价人员实地查勘,实际建筑结构为钢混结构。本次估价以实地查勘结构为准,并以此为估价前提。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人仅提供了估价对象《仙桃市房屋权属登记查询证明书》的复印件,且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价对象的《仙桃市房屋权属登记查询证明书》未载明估价对象建筑物的建成年份,根据估价人员的调查,建筑物建成于 2013 年。本次估价以此为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2020 年 6 月 29 日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(六) 本报告由武汉国佳房地产资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：仙桃市人民法院

地址：湖北省仙桃市仙桃大道中段 3 号

二、房地产估价机构

名称：武汉国佳房地产资产评估有限公司

住所：武汉市江岸区建设大道 702 号

法定代表人：宋生华

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]130 号

资质证书有效期：至 2022 年 09 月 11 日

营业执照注册号：91420102725760525R

业务承接人：董云菲

联系电话：13296687055

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本状况

估价对象所在的绿地华庭项目位于仙桃市干河办事处军垦路 9 号，位于仙桃市西北部，丝宝路与小寺垸路交叉路口的西南方向，仙桃市和平外国语学校附近。地处仙桃市住宅Ⅲ级地价区段。

估价对象财产范围包含证载面积房地产（包含室内二次装修）以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）、分摊的土地使用权（包含土地出让金）及室外装饰装修工程（外墙栏杆、亭子、草坪、苗木等），不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 486.66 平方米，分摊土地面积不详；《仙桃市房屋权属登记查询证明书》证载用途为成套住宅，实际用途为住宅（别墅）；位于楼幢总层数 3 层的第 1-3 层；实际建筑结构为钢混结构；权利人为刘成亮、周爱喜。房屋具体情况详见致估价委托人函中估价对象一览表。

(二) 土地基本状况

因估价委托人未提供估价对象的土地权属相关资料，估价对象土地登记状况及分摊土地面积等信息均不详。另经估价人员收集了估价对象所在的绿地华庭项目中其它同楼栋房屋的土地权属

资料,了解到估价对象所在的绿地华庭项目的土地用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期至 2074 年 10 月 16 日止,即至价值时点,土地剩余使用年限为 54.33 年。本次估价以此为估价前提。若与相关部门最终确定的土地性质及终止日期等权属信息不一致,则本次估价结果需作相应调整。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象土地基本情况如下:

土地基本状况一览表 (绿地华庭项目)

座落	共用宗四至	共用宗地形状	土地开发程度	土地剩余使用年限
仙桃市干河办事处军垦路 9 号	东: 临丝宝路 南: 临汉南河 西: 与绿地香格里拉小区相毗邻 北: 临小寺坑路	较规则 L 形	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整	54.33

本次估价对象为上述宗内 25 号幢 1-3 层 101 号房对应的分摊土地,但因估价委托人未提供估价对象的分摊土地面积的相关资料,其分摊土地面积不详。

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《仙桃市房屋权属登记查询证明书》,估价对象建筑物登记状况如下:

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	结构	建筑面积 (m ²)	是否抵押	是否查封
仙桃市房权证干河字第 ZSF201604105 号	刘成亮、周爱喜	仙桃市干河办事处军垦路 9 号御城 25 号幢 1-3 层 101 号房	成套住宅	混合结构	486.66	是	是

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象建筑物基本情况如下:

建筑物基本状况一览表

房号	实际用途	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高及空间布局	建成时间 (年)	使用及维护状况	综合成新率
101	住宅 (别墅)	钢混结构	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防火、中央空调、地暖等系统和设备的配置齐全,性能良好。	坡屋顶,外墙局部为造型墙砖,局部为涂料。 1 层大堂:室内天棚为轻钢龙骨井字格吊顶天棚,并安装有水晶吊灯,内墙部分为木龙骨木墙裙,部分为拼花大理石板,地面铺设花岗岩地砖,并安装有花岗岩石芯柱,断桥铝窗,铜防盗门。 1 层客厅:室内天棚为轻钢龙骨穹形吊顶天棚,并安装有水晶吊灯,内墙部分为木墙壁装饰板,部分为拼花花岗岩板,地面铺设花岗岩地砖,断桥铝窗,室内实木门。 1 层餐厅:室内天棚为轻钢龙骨穹形吊顶天棚,并安装有水晶吊灯,内墙为木墙壁装饰板,地面铺设花岗岩地砖,塑钢窗。 1 层厨房:天棚为轻钢龙骨木基层胶合板吊顶天棚,内墙瓷砖到顶,地面铺设花岗岩地砖。 1 层卫生间:天棚为石膏板吊顶,内墙瓷砖到顶,地面铺设防滑瓷砖,并安装有小便池、大理石面盆,坐式大便器。 2 层影视室:天棚为轻钢龙骨井字格吊顶天棚,内墙为软包背景墙装饰板,地面铺设地毯,断桥铝窗,室内实木门。 2 层卧室:天棚为轻钢龙骨井字格吊顶天棚,并安装有吸顶灯,内墙部分为软包背景墙装饰板,部分木墙壁装饰板,地面铺设实木地板,木踢脚线,塑钢窗,实木门。	平均层高约 3 米;空间分区以及各空间的交通流线较合理	2013	良好 (曾在 2014 年进行了装修)	90%

			2层卫生间:天棚为轻钢龙骨木基层等吊顶天棚,并安装有孔灯,内墙瓷砖到顶,地面铺设防滑瓷砖,并安装有整体淋浴房、大理石面盆,坐式大便器。 3层卧室:天棚为带肋形吊顶天棚,并安装有吊灯,内墙部分为墙面装饰墙布,部分墙裙装饰板,地面铺设实木地板,木踢脚线,断桥铝窗,实木门。 3层卫生间:天棚为轻钢龙骨木基层等吊顶天棚,并安装有孔灯,内墙瓷砖到顶,地面铺设防滑瓷砖,并安装有整体淋浴房、浴缸、大理石面盆,坐式大便器及桑拿房。			
--	--	--	---	--	--	--

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的于 2019 年 5 月 8 日查询的《仙桃市房屋权属登记查询证明书》及通向承办法官了解,估价对象存在查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。

在价值时点估价对象由产权人自用,无租赁情况。

除此之外,未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

2020 年 6 月 17 日 (实地查勘完成之日)

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整、土地使用权剩余年限为 54.33 年 (2020 年 6 月 17 日至 2074 年 10 月 16 日)、出让条件下的住宅用途房地产市场价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

(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。

所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价遵循价值时点原则，采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的房地产价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

（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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

(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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行)；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号、自 2020 年 1 月 1 日起施行、2019 年 8 月 26 日修改)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号、自 2020 年 1 月 1 日起施行、2019 年 8 月 26 日修改)；
4. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行)；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正)；

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)；
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)；
4. 《市人民政府关于公布实施仙桃市公示地价体系建设成果的通知》；

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》；

2. 《仙桃市房屋权属登记查询证明书》 (№: XT2019050003) 复印件;
3. 估价委托人提供的其他有关资料;

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
3. 估价对象附近房地产投资回报状况;
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取比较法作为本次估价的基本方法, 求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	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。	估价对象规划用途为成套住宅, 所在区域与估价对象相似的租售可比案例 (同一供需圈内、用途一致、邻近区域) 较多, 故本次评估选取比较法对估价对象价格进行估价。	选用
收益法	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。	估价对象目前自用, 且周边同类型物业出租较少, 难以确定租金收益, 故本次评估不选取收益法。	不选用
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产, 估价对象为已完成开发的成套住宅物业, 故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选用
成本法	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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值, 故不选取成本法进行评估。	不选用

(二) 估价技术路线

运用比较法求取估价对象比较价值:

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。基本公式如下:

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

十、估价结果



估价人员遵循各项估价原则, 根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 6 月 17 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

房地产总价：791.65 万元


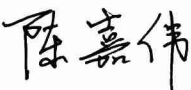
大写金额：**柒佰玖拾壹万陆仟伍佰元整**

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师为：

姓名及注册号	签名	签名日期
董云菲 (注册号: 4220200045) (项目负责人)		2020 年 6 月 29 日
周庭光 (注册号: 4220180062)		2020 年 6 月 29 日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
程 珊		2020 年 6 月 29 日
陈嘉伟		2020 年 6 月 29 日

十二、实地查勘期

2020 年 6 月 17 日

十三、估价作业期

2020 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 29 日

附件

Appendix

- 一、《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、估价对象《仙桃市房屋权属登记查询证明书》(№: XT2019050003) 复印件
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 七、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

湖北省仙桃市人民法院 评估委托书

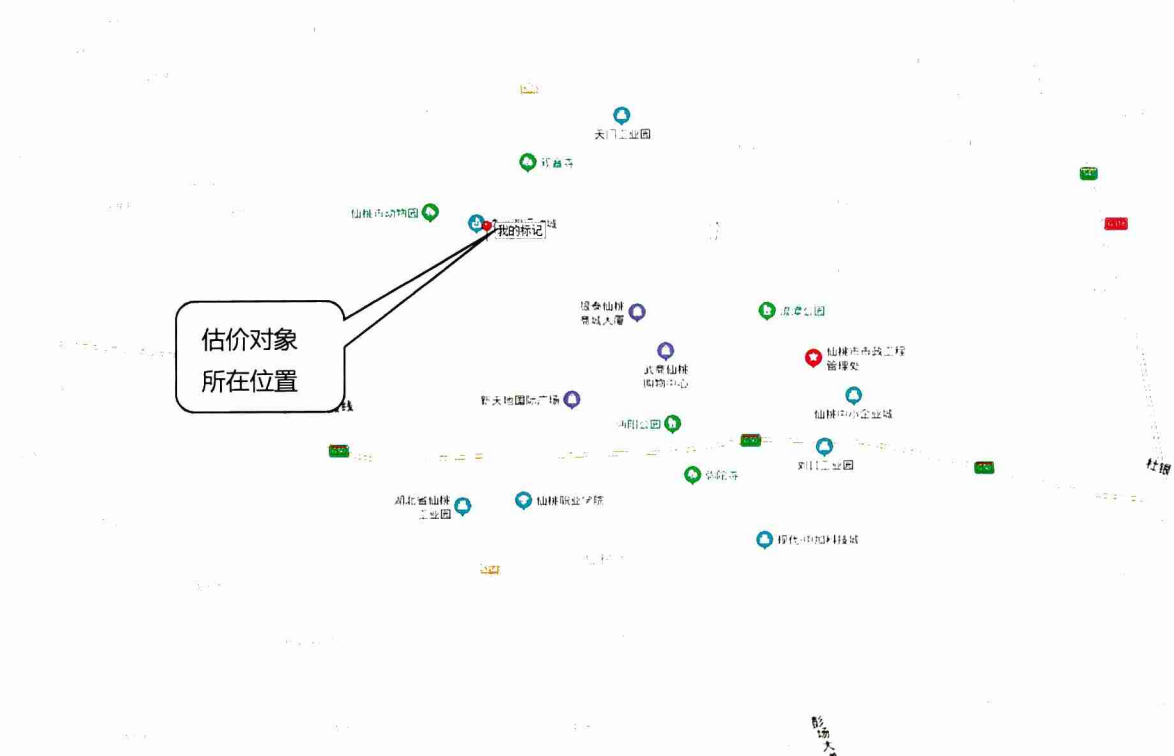
武汉国佳房地产资产评估有限公司：

本院执行的申请执行人中国农业银行股份有限公司与被执行人湖北众发商贸有限公司、刘成亮金融借款合同纠纷一案，需要对刘成亮、周爱喜共同共有的位于仙桃市干河办事处军垦路9号绿地华庭御城25幢1—3层101号房地产(房屋所有权证号：仙桃市房权证干河字第Z S F 201604105号、建筑面积486.66平方米)的市场价值进行评估。根据相关法律规定，特委托你公司予以评估。

现将有关材料送去，请你公司指派具有资质的专业人员依法进行评估，并请于2020年6月30日前将评估报告送达本院司法技术科。



估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象实地查勘情况和相关照片



临路状况 (丝宝路)



临路状况 (丝宝路)



小区入口



小区环境



楼栋外观



花园大门



入户花园 1



入户花园 2



入户花园 3



入户大门



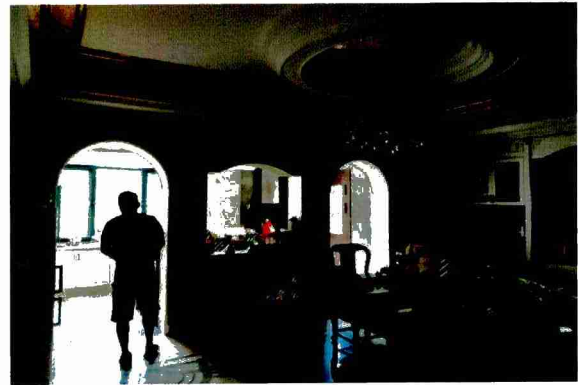
车库



室内大堂



室内客厅



室内餐厅



室内厨房



室内厕所 1



室内厕所 2



室内楼梯



室内汗蒸房



室内卧室 1



室内卧室 2



室内影音间



实地查勘人照片 1



实地查勘人照片 2

以上照片拍摄于 2020 年 6 月 17 日