

城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；④在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳利用具体包括下列 3 个方面：最佳用途，最佳规模，最佳集约度。

4、价值时点原则

估价结论具有很强的时间相关性和时效性。在不同的时间点上发生的现金流量（收益）对房地产价值影响是不同的，房地产市场价格处于波动中，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。房地产估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。确定价值时点原则的意义在于：价值时点是评估房地产价格的时间界限。

5、替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离相同房地产在同等条件下的正常价格。相同房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范

围。

八、估价依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 42 号）；
- (3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- (5) 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（法释[3200]44 号）；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）
- (7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府第 45 号令）等。

2、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2004）。

3、委托方提供的资料

- (1) 湖北省宜昌市伍家岗区人民法院评估委托书；
- (2) 不动产登记权属信息查询报告；

4、估价机构掌握的资料

- (1) 估价人员实地查勘、市场调查所掌握的资料；
- (2) 本公司收集整理的房地产价格资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》：①对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；②有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；③收益性房地产的估价，应选用收益法作为

其中的一种估价方法；④具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；⑤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或在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。本次估价过程中依据具体的房地产用途以及估价人员收集的所在地资料情况选择恰当的估价方法。

本次估价的估价对象为住宅用房，其所在区域房地产市场较为成熟，市场上类似房地产的交易活跃、成交案例较多，并且其客观的收益或潜在收益数据较易获取。估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查看、调查后，根据估价对象的特点和实际状况，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究，采用市场比较法与收益法求取房地产价值。选取这种估价方法的原因，是由于根据《房地产估价规范》，有条件选用市场比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，该估价对象为住宅用房，相同交易实例较多，故选比较法进行估价。

(1) 收益法是指通过预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值的一种估价方法。其基本公式为：

$$V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中：V—收益法估价值

a—房地产年净收益

r—房地产资本化率

n—房地产收益年限

(2) 比较法是将估价对象与在价值时点近期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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

估价对象房地产价格=交易实例房地产价格×交易情况修正系

数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

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，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用市场比较法及收益法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合考虑确定房地产市场价格价值有关结果如下：

估价对象房地产市场单价为 12,433.00 元/平方米；总价值为 RMB2,017,752.00 元，大写（人民币）：贰佰零壹万柒仟柒佰伍拾贰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡 飞	4220200122	 胡 飞	2022年10月10日
胡 军	4220090039	 胡 军	2022年10月10日

十二、实地查勘期

本次实地查勘期始于 2022 年 8 月 31 日，止于 2022 年 8 月 31 日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期始于 2022 年 8 月 31 日，止于 2022 年 10 月 10 日。随着国家政治、经济、社会以及房地产市场供求关系等状况的变化，房地产价格亦可能会发生较大变化。因此，本估价报告应用的有效期限定为自估价报告出具日期起一年（2022 年 10 月 10 日至 2023 年 10 月 09 日）。

湖北华瑞资产评估有限公司

二〇二二年十月十日



四、房地产估价技术报告

一、估价对象状况描述与分析

估价对象李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号住宅房地产，房屋建筑面积为 162.29 平方米。

1、估价对象区位状况

估价对象李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号住宅房地产，东临密建庭苑、西临支路、南临沿江大道、北临夷陵大道路；附近有 32 路、2 路、K2 路等多条公交线路，交通方便，附近有渤海银行、万达广场、农贸市场等，市政基础设施较齐全，社会综合服务功能强，社会稳定，适宜居住。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况描述及分析

估价对象为李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号住宅房地产（宗地使用面积为 51.21 平方米，房屋建筑面积为 162.29 平方米，宗地面积为 13.73 平方米）。土地形状规则，地势较为平坦；基础设施完备程度为宗地红线外达到六通（即通路、通电、给水、排水、通讯、通气），宗地红线内土地平整。

(2) 房屋实物状况描述及分析

估价对象为李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号住宅房地产，该栋房屋结构为钢混结构，共 28 层，估价对象位于 27 层，建成时间为 2009 年，维护较好。经现场查勘，房屋建筑物为 8 成新。。装修：地面铺设木地板，墙面为墙纸，顶面为艺术吊顶，防盗门，铝合金窗。

3、估价对象权利状况

估价对象权利人为李海燕，不动产权证书号：0375241 号；权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质：出让；用途：城镇住宅用地；面积：使用面积 51.21 m²，宗地面积：13.73 m²/房屋建筑面积 162.29 m²，土地使用期限为 2076 年 10 月 11 日止。

二、市场背景描述与分析

1、国家宏观经济政策

2021 年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，凝心聚力，攻坚克难，经济社会发展的主要预期目标较好完成，三大攻坚战开局良好，供给侧结构性改革深入推进，改革开放力度加大，人民生活持续改善，国民经济运行保持在合理区间，总体平稳、稳中有进态势持续显现，朝着实现全面建成小康社会的目标继续迈进。初步核算，全年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年粮食产量 66949 万吨，比上年增加 565 万吨，增产 0.9%。其中，夏粮产量 14286 万吨，增产 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增产 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增产 0.7%。全年谷物产量 61674 万吨，比上年增产 0.5%。其中，稻谷产量 21186 万吨，增产 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增产 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减。

全年规模以上工业企业利润 64516 亿元，比上年增长 4.1%。分经济类型看，国有控股企业利润 14861 亿元，比上年下降 2.9%；股

份制企业 45445 亿元，增长 3.4%，外商及港澳台商投资企业 18234 亿元，增长 7.0%；私营企业 20262 亿元，增长 3.1%。分门类看，采矿业利润 3553 亿元，比上年下降 31.5%；制造业 55795 亿元，增长 7.6%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 5168 亿元，增长 4.9%。全年规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为 83.89 元，比上年减少 0.11 元；营业收入利润率为 6.08%，提高 0.20 个百分点。年末规模以上工业企业资产负债率为 56.1%，比上年末下降 0.3 个百分点。全年全国工业产能利用率为 74.5%，其中一、二、三、四季度分别为 67.3%、74.4%、76.7%、78.0%。

全年外商直接投资（不含银行、证券、保险领域）新设立企业 38570 家，比上年下降 5.7%。实际使用外商直接投资金额 10000 亿元，增长 6.2%，折 1444 亿美元，增长 4.5%。其中“一带一路”沿线国家对华直接投资（含通过部分自由港对华投资）新设立企业 4294 家，下降 23.2%；对华直接投资金额 574 亿元，下降 0.3%，折 83 亿美元，下降 1.8%。全年高技术产业实际使用外资 2963 亿元，增长 11.4%，折 428 亿美元，增长 9.5%。

全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

2020 年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

指标	单位	绝对数	比上年增长 (%)
投资额	亿元	141443	7.0
其中：住宅	亿元	104446	7.6
房屋施工面积	万平方米	926759	3.7
其中：住宅	万平方米	655558	4.4
房屋新开工面积	万平方米	224433	-1.2
其中：住宅	万平方米	164329	-1.9
房屋竣工面积	万平方米	91218	-4.9
其中：住宅	万平方米	65910	-3.1

商品房销售面积	万平方米	176086	2.6
其中：住宅	万平方米	154878	3.2
本年到位资金	亿元	193115	8.1
其中：国内贷款	亿元	26676	5.7
个人按揭贷款	亿元	29976	9.9

全年全国居民人均可支配收入 32189 元，比上年增长 4.7%，扣除价格因素，实际增长 2.1%。全国居民人均可支配收入中位数 27540 元，增长 3.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 43834 元，比上年增长 3.5%，扣除价格因素，实际增长 1.2%。城镇居民人均可支配收入中位数 40378 元，增长 2.9%。农村居民人均可支配收入 17131 元，比上年增长 6.9%，扣除价格因素，实际增长 3.8%。农村居民人均可支配收入中位数 15204 元，增长 5.7%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.56，比上年缩小 0.08。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 7869 元，中间偏下收入组人均可支配收入 16443 元，中间收入组人均可支配收入 26249 元，中间偏上收入组人均可支配收入 41172 元，高收入组人均可支配收入 80294 元。全国农民工人均月收入 4072 元，比上年增长 2.8%。

供给侧结构性改革深入推进，经济转型升级态势持续。去产能方面，钢铁、煤炭年度去产能任务提前完成。全国工业产能利用率为 76.5%，其中黑色金属冶炼和压延加工业、煤炭开采和洗选业产能利用率分别为 78.0% 和 70.6%，分别比上年提高 2.2 和 2.4 个百分点。去杠杆方面，企业资产负债率下降。11 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.4 个百分点；其中国有控股企业资产负债率为 59.1%，下降 1.6 个百分点。去库存方面，年末全国商品房待售面积 52414 万平方米，比上年末下降 11.0%。降成本方面，企业成本继续下降。1-11 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.19 元，比上年同期减少 0.21 元。补短板方面，薄弱环节投资较快增长。全年生态保护和环境治理业、农业投资分别增长 43.0% 和 15.4%，分别快于全部投资 37.1 和 9.5 个百分点。

货币信贷平稳增长，新增贷款同比多增。2019 年 12 月末，广义

货币(M2)余额 182.67 万亿元,同比增长 8.1%,增速比上月末高 0.1 个百分点,与上年同期持平;狭义货币(M1)余额 55.17 万亿元,同比增长 1.5%,增速与上月末持平,比上年同期低 10.3 个百分点;流通中货币(M0)余额 7.32 万亿元,同比增长 3.6%,全年净投放现金 2563 亿元。

12 月末,本外币贷款余额 141.75 万亿元,同比增长 12.9%。月末人民币贷款余额 136.3 万亿元,同比增长 13.5%,增速分别比上月末和上年同期高 0.4 个和 0.8 个百分点。12 月末,本外币存款余额 182.52 万亿元,同比增长 7.8%。月末人民币存款余额 177.52 万亿元,同比增长 8.2%,增速比上月末高 0.6 个百分点,比上年同期低 0.8 个百分点。全年人民币存款增加 13.4 万亿元,同比少增 1071 亿元,全年人民币贷款增加 16.17 万亿元,同比多增 2.64 万亿元。

总的来看,2020 年国民经济继续运行在合理区间,实现了总体平稳、稳中有进。同时也要看到,经济运行稳中有变、变中有忧,外部环境复杂严峻,经济面临下行压力,前进中的问题必须有针对性地解决。

2、房地产宏观调控政策

中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”,为当前和今后一个时期房地产工作指明了方向,提供了根本遵循。

会议指出,要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,牢固树立“四个意识”,提高政治站位,坚决维护习近平总书记核心地位、坚决维护党中央权威和集中统一领导,切实把思想和行动统一到习近平总书记关于促进房地产市场平稳健康发展的重要讲话精神上来,下决心解决好房地产市场问题。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度,坚持分类调控、因城施策、一城一策,完善和落实房地产调控措施,防范化解市场风险,促进建立房地产长效机制,努

力实现全体人民住有所居目标。

会议强调，各地要加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场，完善和落实差别化住房信贷、税收政策，支持合理住房消费，坚决遏制投机炒房，加强舆论引导和预期管理，持续开展房地产市场乱象治理专项行动，严厉打击违法违规开发企业、中介机构，维护人民群众合法权益。

会议要求，各地切实做好房地产市场调控工作，系统分析当地房地产市场存在的突出问题和主要风险点，因地制宜，精准施策、综合施策，把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处，确保市场稳定。住房和城乡建设部将建立房地产市场监测体系，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制。要严格督查，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方坚决问责。

3、宏观经济形势

(1) 国际经济形势

3月12日在北京举行的《国际形势和中国外交蓝皮书(2020/2021)》发布会上，中国国际问题研究院院长徐步表示，新冠肺炎疫情给国际政治、世界经济和全球治理带来深刻影响，当前国际形势呈现出一系列引人注意的特点。

一、多极化继续发展，国际力量对比出现新的变化

美国仍然是世界第一经济大国，但中国的赶超速度继续加快，两国经济总量持续接近。2021年，中国在世界主要经济体中率先实现正增长，GDP首次攀升至美国的70%以上，中美“双引擎”拉动世界经济的作用更加显著。大国梯队加速分化，欧盟、日本经济受疫情影响相对严重，经济复苏前景仍不容乐观。俄罗斯、印度等新兴经济体国内政治经济受疫情冲击超出预期，不少国家经济运行面临失业率高涨、债务增加、资本外流等挑战，新兴经济体经济复苏困难重重。

二、大国关系面临新的调整，互动复杂博弈加剧

美国拜登政府上任后，大国关系开启新一轮调整进程。中美关