* **估价项目名称：**

湖北省天门市竟陵办事处永丰村（地号：429006001010GB01004号）1宗商业用途及东湖村（地号：429006001010GB04005号）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估

* **委托估价方：**

湖北天门汉旺房地产开发有限公司

* **受托估价单位：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **土地估价师：**

梁津、王鹏

* **土地估价报告编号：**

康正评字2018-1-0493-F01DYGJ3号

* **提交估价报告日期：**

2018年7月13日

**土地估价报告**

**项目名称：湖北省天门市竟陵办事处永丰村（地号：429006001010GB01004号）1宗商业用途及东湖村（地号：429006001010GB04005号）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：康正评字2018-1-0493-F01DYGJ3号**

**提交估价报告日期：2018年7月13日**

**目录**

[第一部分摘要 1](#_Toc469066127)

[一、估价项目名称 1](#_Toc469066128)

[二、委托估价方 1](#_Toc469066129)

[三、估价目的 1](#_Toc469066130)

[四、估价期日 1](#_Toc469066131)

[五、估价日期 1](#_Toc469066132)

[六、地价定义 2](#_Toc469066133)

[七、估价结果 4](#_Toc469066134)

[八、评估专业人员签字 5](#_Toc469066135)

[九、土地估价机构 5](#_Toc469066136)

[附：估价结果一览表 6](#_Toc469066137)

[第二部分估价对象界定 8](#_Toc469066138)

[一、委托估价方 8](#_Toc469066139)

[二、估价对象 8](#_Toc469066140)

[三、估价对象概况 8](#_Toc469066141)

[四、影响地价的因素说明 12](#_Toc469066142)

[五、估价对象变现能力分析 23](#_Toc469066143)

[第三部分土地估价结果及其使用 25](#_Toc469066144)

[一、估价依据 25](#_Toc469066145)

[二、土地估价 26](#_Toc469066146)

[三、估价结果和估价报告的使用 33](#_Toc469066147)

[第四部分附件 40](#_Toc469066148)

**土地估价报告**

**第一部分摘要**

**一、估价项目名称**

湖北省天门市竟陵办事处永丰村（地号：429006001010GB01004号）1宗商业用途及东湖村（地号：429006001010GB04005号）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估

**二、委托估价方**

湖北天门汉旺房地产开发有限公司

**三、估价目的**

委托估价方在向金融机构（昆仑信托有限责任公司）办理贷款手续过程中，特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对估价对象进行评估。本次评估为确定标的物之抵押贷款额度提供参考依据而评估出让国有建设用地使用权抵押价格。

**四、估价期日**

2018年7月5日（评估专业人员勘察现场之日）

**五、估价日期**

2018年7月5日至2018年7月13日

**六、地价定义**

（一）用途

估价对象1：

根据《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，本次评估估价对象1证载（地类）用途为商服。本次评估设定用途即为证载用途商业。

估价对象2：

根据《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，本次评估估价对象2证载（地类）用途为住宅、商业。本次评估设定用途即为证载用途住宅、商业。

（二）土地开发程度

根据委托估价方介绍及评估专业人员现场勘查，本次评估估价对象实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。本次评估设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达“六通”、宗地红线内场地平整。

（三）规划利用条件

估价对象1：

根据《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，估价对象1出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘土地面积’）为37649平方米。根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067]及附件，估价对象1规划建筑面积为82827.8平方米。

估价对象2：

根据《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，估价对象2出让国有建设用地使用权面积为28593.8平方米。根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:鄂TM-2013-168]及附件、《抵押物清单》，估价对象2规划建筑面积为62906.36平方米。

（四）土地使用年限

估价对象1：

本次估价对象1为出让国有建设用地使用权，《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]证载土地终止日期为2054年3月1日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为35.67年。本次评估设定估价对象1剩余土地使用年限为35.67年。

本次估价的“出让国有建设用地使用权价格”是指估价对象土地所有权为国家所有，使用权性质为有偿出让，在公开市场条件下，于估价期日2018年7月5日,在规划利用条件下、设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整、设定用途为商业，剩余土地使用年限为35.67年的出让国有建设用地使用权价格。

估价对象2：

本次估价对象2为出让国有建设用地使用权，《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]证载土地终止日期为住宅2084年2月28日、商业2054年2月28日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅65.6年，商业35.6年。本次评估设定估价对象2剩余土地使用年限为住宅65.6年，商业35.6年。

本次估价的“出让国有建设用地使用权价格”是指估价对象土地所有权为国家所有，使用权性质为有偿出让，在公开市场条件下，于估价期日2018年7月5日,在规划利用条件下、设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整、设定用途为住宅、商业，剩余土地使用年限为住宅65.6年，商业35.6年的出让国有建设用地使用权价格。

本次估价的“出让国有建设用地使用权抵押价格”是指估价对象在估价期日的“出让国有建设用地使用权价格”减去估价师于估价期日所知悉的法定优先受偿款后的余额。

“法定优先受偿款”是指假定在估价期日实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、因规划条件变更需补交的政府土地收益、发包人拖欠的建筑工程价款以及其他法定优先受偿款。

**七、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（市场比较法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

估价对象1：

出让国有建设用地使用权价格：6426万元

大写金额：人民币陆仟肆佰贰拾陆万元整

单位面积地价：1707元/平方米

楼面地价：776元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：6426万元

大写金额：人民币陆仟肆佰贰拾陆万元整

估价对象2：

出让国有建设用地使用权价格：13613万元

大写金额：人民币壹亿叁仟陆佰壹拾叁万元整

单位面积地价：4761元/平方米

楼面地价：2164元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：13613万元

大写金额：人民币壹亿叁仟陆佰壹拾叁万元整

备注：

1.估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.上述“出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

**八、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 梁津 | 96010014 |  |
| 王鹏 | 2002110030 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| 王萌 | —— |  |

**九、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二○一八年七月十三日 |

附 **估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：康正评字2018-1-0493-F01DYGJ3号 估价期日：2018年7月5日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 地号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 总地价/万元 |
| 证载 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 湖北天门汉旺房地产开发有限公司 | 429006001010GB01004 | 湖北省天门市天门市竟陵办事处永丰村（地号：429006001010GB01004号）1宗商业用途出让国有建设用地使用权 | 天国用（2014）第0716号 | 商业 | —— | 商业 | 2.2 | —— | 2.2 | 红线外六通、宗地红线内场地平整 | 红线外六通、宗地红线内场地平整 | 35.67年 | 37649 | 82827.8 | 1707 | 776 | 6426 |
| 429006001010GB04005 | 湖北省天门市竟陵办事处东湖村（地号：429006001010GB04005号）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权 | 天国用（2013）第5549号 | 住宅、商业 | —— | 住宅、商业 | 2.2 | —— | 2.2 | 住宅65.6年，商业35.6年 | 28593.8 | 62906.36 | 4761 | 2164 | 13613 |
| **合计** | | | | | | | | | | | | | 66242.8 | 145734.16 | / | / | 20039 |
| **抵押价格** | | | | | | | | | | | | | | | | | **20039** |

币种：人民币

（转下页）

**一、上述估价结果的限定条件**

（一）土地权利限制：截至估价期日，估价对象未设定抵押、租赁等他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外六通、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为红线外六通、宗地红线内场地平整。

（三）规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067]、《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]及《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:鄂TM-2013-168]、《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

**二、其他需要说明的事项**：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年7月13日

**第二部分估价对象界定**

**一、委托估价方**

本次评估委托估价方为湖北天门汉旺房地产开发有限公司，为估价对象的土地使用权人。

单位名称：湖北天门汉旺房地产开发有限公司

住所：天门竟陵陆羽大道中3号

法定代表人：郑孝旺

经营范围：房地产开发、商品房销售、出租及相应的物业管理；建筑材料、五金交电、化工产品（危化品除外）、机械设备的购销；对城市基础设施、公共设施、城市道路的投资。（涉及许可的凭许可证经营）

联系人：李前进

联系电话：13808603579

**二、估价对象**

估价对象1：

估价对象为湖北天门汉旺房地产开发有限公司使用的商业用地。估价对象土地面积为37649平方米，规划建筑面积为82827.8平方米，均为经营性商业用途用房。

估价对象2：

估价对象为湖北天门汉旺房地产开发有限公司使用的住宅、商业用地。估价对象土地面积为28593.8平方米，规划建筑面积为62906.36平方米，均为经营性用途用房，其中住宅用途56615.72平方米，商业用途6290.64平方米。

**三、估价对象概况**

（一）土地登记状况

估价对象1：

土地来源：估价对象1为“汉旺世纪城”项目5#用地，湖北天门汉旺房地产开发有限公司通过挂牌出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2014年1月22日取得由天门市人民政府核发的《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]。

土地使用权人：湖北天门汉旺房地产开发有限公司

坐落：天门竟陵永丰村

土地宗数：1宗

地号：429006001010GB01004

图号：/

地类（用途）：商服用地

土地面积：37649平方米

估价对象四至：

证载四至：东至竟东路，南至陆羽大道，西至竟陵办事处永丰村，北至竟陵办事处永丰村。

现状四至：东至竟东路，南至陆羽大道，西至待开发建设用地，北至村庄。

土地级别：根据《湖北省天门市人民政府关于调整城镇应税土地等级和土地使用税税额标准的通知》【天政发〔2007〕16号】的规定，估价对象1属于2级地价区。

估价对象2：

土地来源：估价对象2为“汉旺世纪城”项目6#用地，湖北天门汉旺房地产开发有限公司通过挂牌出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2013年12月24日取得由天门市人民政府核发的《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]。

土地使用权人：湖北天门汉旺房地产开发有限公司

坐落：天门市竟陵办事处东湖村

土地宗数：1宗

地号：429006001010GB04005

图号：/

地类（用途）：商服用地、住宅用地

土地面积：28593.8平方米

估价对象四至：

证载四至：东至竟东路，南至居民区，西至居民区，北至竟陵办事处东湖村。

现状四至：东至竟东路，南至居民区，西至居民区，北至公共建筑。

土地级别：根据《湖北省天门市人民政府关于调整城镇应税土地等级和土地使用税税额标准的通知》【天政发〔2007〕16号】的规定，估价对象2属于2级地价区。

（二）土地权利状况

估价对象1：

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人为湖北天门汉旺房地产开发有限公司，并已取得《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]。根据该证及委托估价方与天门市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067]及附件，委托估价方于2014年1月14日取得估价对象1出让国有建设用地使用权，并于2014年1月22日取得《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，土地用途为商业，批准使用年限为40年，终止日期为2054年3月1日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用4.33年，剩余土地使用年限为35.67年。合同约定规划总建筑面积为82827.8平方米；合同约定项目成交地价款共1528万元。根据委托估价方提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

截至估价期日，估价对象1尚未取得《建设工程规划许可证》，尚未开工建设。

评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象1不存在抵押、租赁等他项权利。

估价对象2：

估价对象2为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人为湖北天门汉旺房地产开发有限公司，并已取得《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]。根据该证及委托估价方与天门市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:鄂TM-2013-168]及附件，委托估价方于2013年12月3日前取得估价对象2出让国有建设用地使用权，并于2013年12月24日取得《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，土地用途为住宅、商业，批准使用年限为住宅70年，商业40年，终止日期为住宅2084年2月28日，商业2054年2月28日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用4.4年，剩余土地使用年限为住宅65.6年，商业35.6年。合同约定规划总建筑面积为62906.36平方米；合同约定项目成交地价款共2544万元。根据委托估价方提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

截至估价期日，估价对象2尚未取得《建设工程规划许可证》，尚未开工建设。

评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象2不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

估价对象1：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067]及附件，估价对象1规划建筑面积为82827.8平方米，均为经营性商业用途用房。地上容积率为2.2。

估价对象2：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:鄂TM-2013-168]及附件、《抵押物清单》，估价对象2规划建筑面积为62906.36平方米，均为经营性用途用房，其中住宅用途56615.72平方米，商业用途6290.64平方米。地上容积率为2.2。

综合考虑估价对象所处地理位置、周边环境、市政配套设施以及区域房地产市场发展现状，我们分析认为上述规划条件能够保证该宗地在符合区域总体规划的前提下，达到最高最佳使用条件。

2.土地利用现状

根据评估专业人员现场勘查，截至估价期日，估价对象1、2宗地红线外达“六通”，红线内场地平整，尚未开工建设。

**四、影响地价的因素说明**

（一）一般因素

1.城市资源状况

天门市位于湖北省中南部，江汉平原北部。版图总面积2622平方公里。平面地理坐标介于东经112.33ˊ45〞－113.26ˊ15〞北纬30.22ˊ30〞－30.52ˊ30〞之间。东与汉川、应城接壤，北与京山、钟祥毗邻，南面和西面隔汉江与仙桃、潜江、荆门相望。境内东西最大横距约85公里，南北最大纵距约58公里。

天门市户籍总人口163.36万人，天门市常住人口128.66万人。社会从业人数78.35万人，其中从事第一产业21.02万人，第二产业22.84万人，第三产业34.49万人。乡村劳动力59万人，其中男劳力31万人，女劳力28万人；人口寿命平均为73岁；老年人口（65岁及以上）比重为6.2%。

2.不动产制度与不动产市场状况

（1）土地市场

2017年-2018年7月天门市成交量上涨、均价连续上涨。

（转下页）

2017年-2018年7月天门市住宅、商业用地统计

| 序号 | 地块名称 | 用地性质 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 受让单位 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 竟陵办事处广沟路交华侨大道东北角 | 住宅用地 | 48560.72 | 145682.2 | ＞1,≤3 | 8013 | 550.02 | 天门市城市建设投资有限公司 |
| 2 | 竟陵办事处广沟路交华侨大道东北角 | 综合用地(含住宅) | 34590.26 | 103770.8 | ＞1,≤3 | 6474 | 623.87 | 天门市城市建设投资有限公司 |
| 3 | 经济开发区接官村 | 住宅用地 | 17017.08 | 47647.82 | ＞1,≤2.8 | 1570 | 329.5 | 天门市天园置业有限公司 |
| 4 | 经济开发区接官村 | 综合用地(含住宅) | 29538.03 | 88614.09 | ＞1,≤3 | 3236 | 365.18 | 天门市天园置业有限公司 |
| 5 | 马湾镇兴侨大道 | 综合用地(含住宅) | 1204.47 | 1445.36 | ＞1,≤1.2 | 65 | 449.7 | 张业民 |
| 6 | 天门竟陵办事处华侨大道南侧 | 综合用地(含住宅) | 33347.06 | 40016.47 | ＞1,≤1.2 | 9700 | 2424 | 武汉上坤置业有限公司 |
| 7 | 天门竟陵办事处华侨大道南侧 | 住宅用地 | 40015.44 | 48018.53 | ＞1,≤1.2 | 11750 | 2446.96 | 武汉上坤置业有限公司 |
| 8 | 马湾镇马场村 | 综合用地(含住宅) | 21250.72 | 25500.86 | ＞1,≤1.2 | 847 | 332.14 | 湖北维一置业有限公司 |
| 9 | 天门竟陵办事处陆羽社区 | 综合用地(含住宅) | 3571.47 | 14285.88 | ＞1,≤4 | 1484 | 1038.78 | 天门市君佳房地产开发有限公司 |
| 10 | 天门经济开发区陈方社区 | 综合用地(含住宅) | 35352.5 | 98987 | ＞1,≤2.8 | 3950 | 399.04 | 碧桂园湖北房地产投资有限公司 |
| 11 | 天门经济开发区陈方社区、凡店社区 | 综合用地(含住宅) | 49959.44 | 149878.3 | ＞1,≤3 | 4500 | 300.24 | 碧桂园湖北房地产投资有限公司 |
| 12 | 天门工业园襄江路交锦江大道西南角 | 综合用地(含住宅) | 40285.33 | 112798.9 | ＞1,≤2.8 | 7553 | 669.6 | 碧桂园湖北房地产投资有限公司 |
| 13 | 竟陵街道办事处钟惺大道交接官路西南角 | 综合用地(含住宅) | 31038.55 | 124154.2 | ＞1,≤4 | 26200 | 2110.28 | 湖北恩杰房地产开发有限公司 |
| 14 | 渔薪镇人民大道 | 综合用地(含住宅) | 2915.5 | 4664.8 | ＞1,≤1.6 | 163 | 349.43 | 杨幸元 |
| 15 | 干驿镇荷沙公路北侧 | 住宅用地 | 185.13 | 740.52 | ＞1,≤4 | 86 | 1161.34 | 尹国斌 |
| 16 | 干驿镇白马小区 | 综合用地(含住宅) | 550.46 | 3027.53 | ＞1,≤5.5 | 98 | 323.69 | 鲁茂林 |
| 17 | 石河镇石河大道 | 综合用地(含住宅) | 5497.9 | 8246.85 | ＞1,≤1.5 | 248 | 300.72 | 肖江波 |
| 18 | 马湾镇侨乡大道 | 综合用地(含住宅) | 1325.65 | 1590.78 | ＞1,≤1.2 | 125 | 785.77 | 张军 |
| 19 | 经济开发区天仙大道交龙嘴河北侧 | 综合用地(含住宅) | 68718.94 | 103078.4 | ＞1,≤1.5 | 2941 | 285.31 | 天门威马房地产开发有限公司 |
| 20 | 竟陵办事处华侨大道交四号路东北角 | 综合用地(含住宅) | 51876.01 | 140065.2 | ＞1且≤2.7 | 17100 | 1220.85 | 武汉南德鸿达置业有限公司 |
| 21 | 竟陵办事处华侨大道交四号路东北角 | 综合用地(含住宅) | 58370.27 | 145925.7 | ＞1且≤2.5 | 16200 | 1110.15 | 温州华政置业有限公司 |
| 22 | 竟陵办事处北湖三号路交四号路北侧 | 综合用地(含住宅) | 31263.23 | 37515.88 | ＞1且≤1.2 | 8900 | 2372.32 | 天门市卓越房地产开发有限公司 |
| 23 | 皂市镇花园村 | 综合用地(含住宅) | 1469.67 | 3233.27 | ＞1,≤2.2 | 63 | 194.84 | 天门市天宇置业有限公司 |
| 24 | 皂市镇花园村 | 综合用地(含住宅) | 1627.08 | 3579.58 | ＞1,≤2.2 | 69 | 192.75 | 天门市天宇置业有限公司 |
| 25 | 白茅湖原种场牛张公路北侧 | 综合用地(含住宅) | 62547.87 | 262701.1 | ＞1,≤4.2 | 4123 | 156.94 | 天门市宏大建设投资有限公司 |
| 26 | 白茅湖原种场牛张公路北侧 | 综合用地(含住宅) | 58845.99 | 247153.2 | ＞1,≤4.2 | 3875 | 156.78 | 天门市宏大建设投资有限公司 |
| 27 | 竟陵办事处环北大道交学院路西南角 | 商业/办公用地 | 38092.37 | 114277.1 | ＞1,≤3 | 7400 | 647.54 | 天门市城市建设投资有限公司 |
| 28 | 竟陵街道东环路交钟惺大道西南角 | 商业/办公用地 | 51497.72 | 61797.26 | ＞1,≤1.2 | 9640 | 1559.94 | 天门鑫龙置业有限公司 |
| 29 | 彭市镇新场村 | 商业/办公用地 | 642.52 | 771.02 | ＞1,≤1.2 | 22 | 285.33 | 王浩 |
| 30 | 杨林街道办事处赵湾村 | 商业/办公用地 | 2987.18 | 2987.18 | ≤1 | 118 | 395.01 | 付习海 |
| 31 | 九真镇利涉村 | 商业/办公用地 | 329589.6 | 659179.3 | ＞1,≤2 | 15212 | 230.77 | 天门市城市建设投资有限公司 |
| 32 | 小板镇艾台村 | 商业/办公用地 | 8000 | 6400 | ≤0.8 | 325 | 507.81 | 聂治 |
| 33 | 岳口镇粮仓巷村 | 商业/办公用地 | 4167.76 | 8543.91 | ＞1,≤2.05 | 194 | 227.06 | 天门欣泰农贸有限公司 |
| 34 | 九真镇九真村 | 住宅用地 | 308.22 | 616.44 | ＞1,≤2 | 17 | 275.77 | 天门卓泰置业有限公司 |
| 35 | 九真镇九真村 | 住宅用地 | 1536.08 | 3072.16 | ＞1,≤2 | 128 | 416.63 | 天门卓泰置业有限公司 |
| 36 | 九真镇九真村 | 住宅用地 | 203.09 | 406.18 | ＞1,≤2 | 15 | 369.29 | 天门卓泰置业有限公司 |
| 37 | 九真镇九真村 | 住宅用地 | 427.02 | 854.04 | ＞1,≤2 | 22 | 257.6 | 天门卓泰置业有限公司 |
| 38 | 马湾镇陈马村 | 综合用地(含住宅) | 1813.12 | 3082.3 | ≥1,≤1.7 | 61 | 197.9 | 廖会平 |
| 39 | 天门市小板镇黄金村 | 综合用地(含住宅) | 64295.07 | 141449.2 | ＞1,≤2.2 | 3800 | 268.64 | 何书剑 |
| 40 | 杨林办事处杨林口村 | 综合用地(含住宅) | 5331.95 | 12156.85 | ＞1,≤2.28 | 223 | 183.43 | 湖北华茂置业有限公司 |
| 41 | 杨林办事处徐渡村 | 综合用地(含住宅) | 2862.94 | 6527.5 | ＞1,≤2.28 | 113 | 173.11 | 湖北华茂置业有限公司 |
| 42 | 天门经济开发区汇侨大道以南 | 综合用地(含住宅) | 41094.16 | 115063.6 | ＞1,≤2.8 | 12400 | 1077.66 | 湖北富力房地产开发有限公司 |
| 43 | 天门经济开发区汇侨大道以南 | 综合用地(含住宅) | 38300.72 | 107242.02 | 2.8 | 13900 | 1296.13 | 湖北富力房地产开发有限公司 |
| 44 | 天门市竟陵办事处北湖大道南侧 | 综合用地(含住宅) | 7141.47 | 27137.59 | ＞1,≤3.8 | 1124 | 414.18 | 天门市君佳房地产开发有限公司 |
| 45 | 竟陵办事处西龙社区 | 综合用地(含住宅) | 59363.23 | 166217 | ＞1,≤2.8 | 8098 | 487.18 | 天门市天力置业有限公司 |
| 46 | 竟陵办事处公园村 | 综合用地(含住宅) | 43614.28 | 135204.3 | ＞1,≤3.1 | 7112 | 526.01 | 卓尔城(天门)投资有限公司 |
| 47 | 竟陵办事处华侨大道南侧 | 住宅用地 | 40015.44 | 48018.53 | ≥1.2 | 3940 | 820.51 | 天门市三乡置业有限公司 |
| 48 | 竟陵办事处华侨大道南侧 | 综合用地(含住宅) | 33347.06 | 40016.47 | ≥1.2 | 3324 | 830.65 | 天门市三乡置业有限公司 |
| 49 | 竟陵办鄢家巷 | 综合用地(含住宅) | 7436.44 | 31604.87 | ＞1,≤4.25 | 2776 | 878.35 | 天门市高新投资建设开发有限公司 |
| 50 | 竟陵办事处人民大道 | 住宅用地 | 11174.31 | 52519.26 | ≥1,≤4.7 | 4587 | 873.38 | 天门市天城置业有限公司 |
| 51 | 天门市竟陵办江河村 | 住宅用地 | 8950.01 | 21480.02 | ＞1,≤2.4 | 1895 | 882.22 | 孙建国 |
| 52 | 竟陵办事处人民大道东 | 住宅用地 | 24070.13 | 69803.38 | ≥1,≤2.9 | 3718 | 532.63 | 天门市三乡置业有限公司 |
| 53 | 竟陵办事处人民大道东 | 住宅用地 | 59524.7 | 172621.6 | ≥1,≤2.9 | 9146 | 529.83 | 天门市三乡置业有限公司 |
| 54 | 开发区接官村 | 住宅用地 | 2674.65 | 4011.98 | ＞1,≤1.5 | 232 | 578.26 | 谭顺新 |
| 55 | 汪场镇汪场幼儿园南侧 | 住宅用地 | 16996.68 | 22095.68 | ＞1,≤1.3 | 583 | 263.85 | 天门市泰安房地产开发有限公司 |
| 56 | 汪场镇汪场幼儿园西侧 | 住宅用地 | 3617.06 | 4702.18 | ＞1,≤1.3 | 131 | 278.58 | 天门市泰安房地产开发有限公司 |
| 57 | 干驿镇干驿大道 | 住宅用地 | 5239.32 | 7858.98 | ＞1,≤1.5 | 417 | 530.6 | 黄姚林 |
| 58 | 竟陵办事处西龙村 | 综合用地(含住宅) | 14495.58 | 50734.53 | ≥1,≤3.5 | 2491 | 490.99 | 李治成 |
| 59 | 天门经济开发区长湾社区 | 综合用地(含住宅) | 23076.26 | 87689.79 | ≥1且≤3.8 | 3423 | 390.35 | 谭顺新 |
| 60 | 天门市竟陵办事处实验高中南侧 | 综合用地(含住宅) | 15020.08 | 52570.28 | ＞1且≤3.5 | 2450 | 466.04 | 天门鑫龙置业有限公司 |
| 61 | 天门市竟陵办纺织路交文学泉路 | 住宅用地 | 3186.91 | 7521.11 | ≥1且≤2.36 | 359 | 477.31 | 天门三鑫房地产开发有限公司 |
| 62 | 天门工业园滨江大道 | 商业/办公用地 | 32917.97 | 39501.56 | ≤1.2 | 1274 | 322.51 | 湖北天下鸿图置业有限公司 |
| 63 | 天门多祥镇东号字村 | 商业/办公用地 | 4550.26 | 2275.13 | ≤0.5 | 130 | 571.39 | 杨弦 |
| 64 | 小板镇金科村 | 商业/办公用地 | 2994.22 | 3593.06 | ≥1,≤1.2 | 143 | 397.99 | 刘红秀 |
| 65 | 天门城区东环路东侧 | 商业/办公用地 | 19717.59 | 39632.36 | ≥1,≤2.01 | 938 | 236.68 | 官国威 |
| 66 | 天门工业园8号路交2号路东南角 | 商业/办公用地 | 2654.45 | 796.33 | 等于0.3 | 108 | 1356.22 | 黄海林 |
| 67 | 汪场镇罗阳村 | 商业/办公用地 | 2604 | 156.24 | 等于0.06 | 74 | 4736.3 | 天门华然天然气有限责任公司 |
| 68 | 麻洋镇边湖村 | 商业/办公用地 | 29864.48 | 43602.14 | ≥1且≤1.46 | 929 | 213.06 | 潘路瑶 |
| 69 | 石河镇姚岭村 | 商业/办公用地 | 2445.19 | 611.3 | 0.25 | 103 | 1684.93 | 谭博文 |
| 合计 | | / | 632864.14 | 1522445.96 | / | 90184 | / | / |

土地市场主要特征如下：

1）土地分布：近年土地供应主要集中在经济开发区，土地出让较为频繁，其次为城北区域，随着北湖公园的规划落实，未来城北区域将是天门的热点区域。

2）土地类型：成交地块主要以工业为主，其次为商住类型的用地，以住宅用地为主导。

3）土地规模：除碧桂园、汉旺、卓尔等，近期供应土块信息多为小规模，均为10万㎡以下，大型开发商拿地目标分别2个或2个以上地块，2017年下半年土地成交规模较大土地为富力地产占地7.9万㎡，建面22万㎡的经济开发区地块，成交金额达2.6亿元左右。

4）规划强度：商住用地的容积率基本上都在2.2以上，主力集中在2.5-3.5之间。

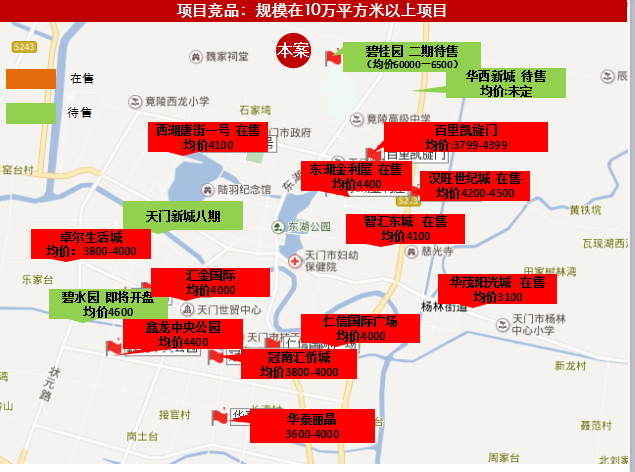
5）供应年度：商住用地近年每年土地成交量面积约1500-2000亩（66-87万㎡左右）。

6）土地价格：天门市楼面地价为600-2500元/㎡，最高为武汉上坤置业有限公司楼面地价2447元/㎡。

（2）房地产市场状况（2017年）

目前，天门市房地产市场已形成了5个主要板块，分别为：老城区、城东、城西、城北、城南。自2012年以来，市场房地产项目呈现高速增长态势。市场已入市或即将入市项目将近30个，存在契机的同时。亦存在较大竞争。

（转下页）



城北

**老城区**

**城西**

**城东**

**城南**

1）住宅房地产市场

项目分布：老城区为天门老城中心，目前在售的楼盘较少，以东湖公园、陆羽广场为中心，城西、城南区域将是未来城市的发展方向，而城东将是未来的城市行政中心近年开发的楼盘较多，如汉旺世纪城、智汇东城等大盘项目。

住宅价格：2017年，天门市住宅成交均价为3887元/㎡，呈平稳上升趋势。主城区主要高层住宅价格集中4000-4500元/㎡，总价在45-65万元；目前价格最高为碧桂园，均价6000-6500元/㎡。北湖沿线目前在售的项目主要碧桂园、华西新城，北湖轩整体均价约为5000元/㎡。而东湖在售汉旺、东湖金利屋、智汇东城等项目平均价格约4500-5000元/㎡。

住宅产品：从产品供应结构来看：110-130㎡三房产品，以及130-140㎡四房产品；其中大面积由于景观资源优势明显、去化较好，天门客户对环境要求较高。

住宅销售：较好的单盘月去化量达100-120套（如汉旺世纪城），年去化量达1200套。北湖片区年销售量约600套左右，约7.2万平方米，东湖片区年销售量约900套左右，约11万平方米。

2）商业房地产市场

截至2017年底，天门市已形成大润发、CBD等几大商圈。商业物业总体经营情况良好，各购物中心为增强市场竞争力，加大招商力度。由于各购物中心纷纷引入新品牌，优质购物中心整体空置率较前期约下降了1.2个百分点。

2017年天门市共实现社会消费品零售额289亿元，同比增长11.7%，批发、零售、住宿和餐饮四大消费业态分别实现70.56亿元，189.7亿元、4.63亿元和24.35亿元（人均消费水平17703元）。

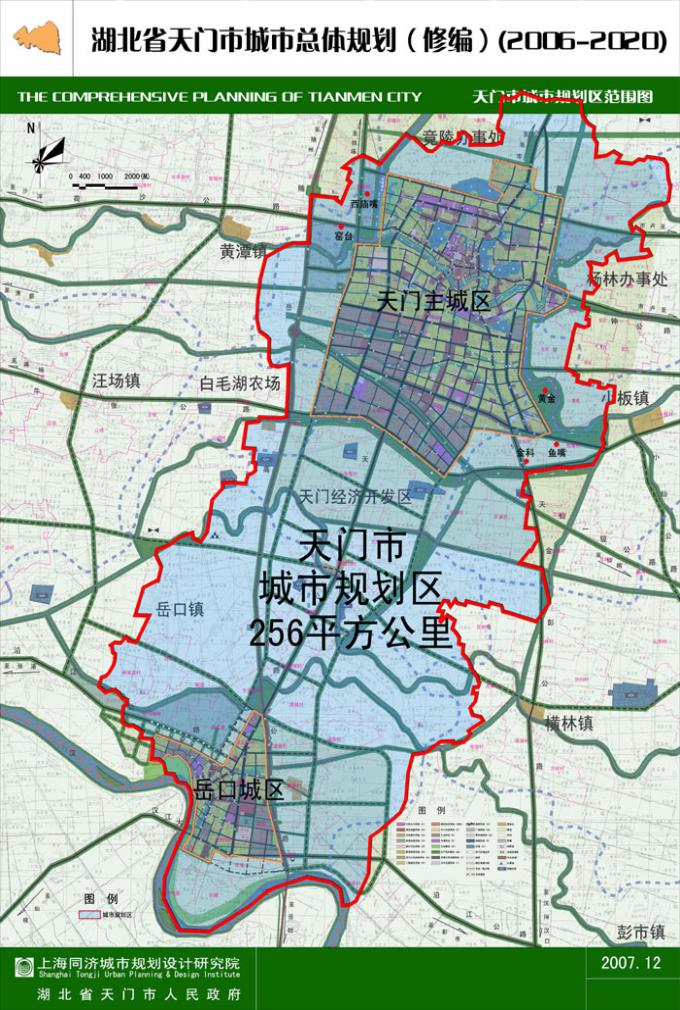
估价对象周边商业物业以住宅配套底商为主，并未形成区域性商业氛围。

3.产业政策

天门市属于三、四线及以下城市，商品房销售时无特别限制，商品房“五限”（限购、限售、限价、限贷、限精装）中，仅就贷款政策有一定要求，主要针对二套房及以上贷款者首付比例将有所提高。天门采用“零门槛”落户政策，从天门商品房销售、落户等政策来看，对房地产后期销售影响不大。

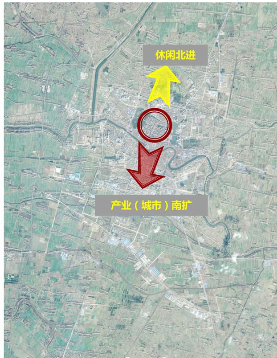
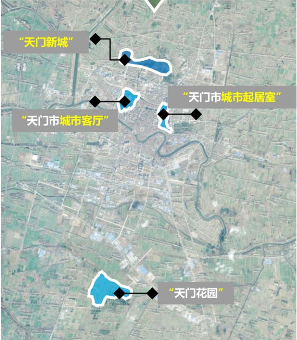
4.城市规划与发展目标

根据《湖北省天门市城市总体规划（修编）》(2006-2020)，天门市总体按照“一体两翼”的城镇空间格局发展。市域城镇空间布局规划采取强化首位城市和重点镇方式，以点轴式布局为特点，以“一主两翼”为战略空间布局，形成以天门主城区为主中心，以岳口城区及多祥（仙北工业园）为副中心，以一般城镇为基础，沿随岳高速公路、天仙一级公路、荷沙公路、皂毛公路、汉江主轴分布的城镇网络体系，构成城乡一体化格局。实现东边一片（岳口、九真、皂市、干驿、仙北），西边一线（渔薪、拖市、多宝），强化南北。



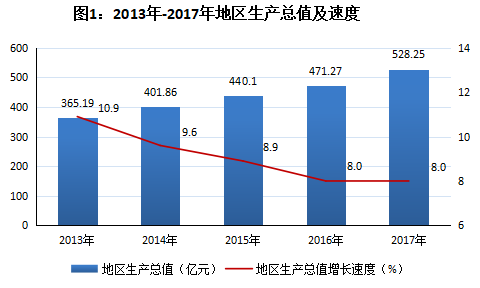
突出皂市作为老中心城镇的经济作用，同时重视南部与仙桃衔接的仙北工业园的经济带动作用，突出中心的格局（通过非均衡发展的模式，强化中心城区的核心地位），通过中心城市的带动作用，体现网络辐射与引力互补的优势特征。产业南扩、休闲北进：城市核心产业往南扩展，居住休闲往北挺进，形成南北兼顾格局。

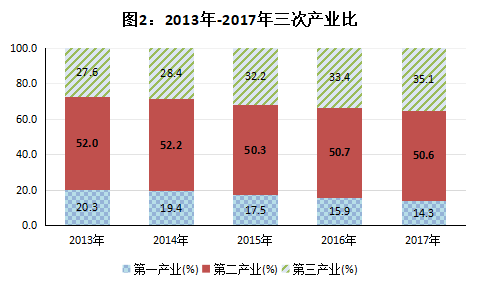
天门四湖定位：西湖-城市客厅、东湖-城市起居室、南湖-天门花园、北湖-天门新城



5.城市社会经济发展状况（2017年）

　2017年天门市实现地区生产总值（GDP）528.25亿元，增长8.0%。其中：第一产业实现增加值75.66亿元，增长2.8%；第二产业增加值267.23亿元，增长8.4%；第三产业增加值185.36亿元，增长10.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为14.3%，第二产业增加值比重为50.6%，第三产业增加值比重为35.1%，比上年提高1.7个百分点。在第三产业中交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、营利性服务业及非营利性服务业增加值分别增长12.9%、6.3%、5.7%、10.9%、7.1%、19.7%和6.5%。

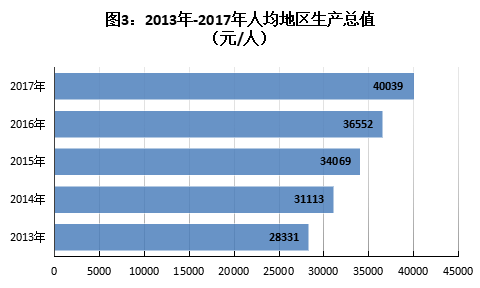




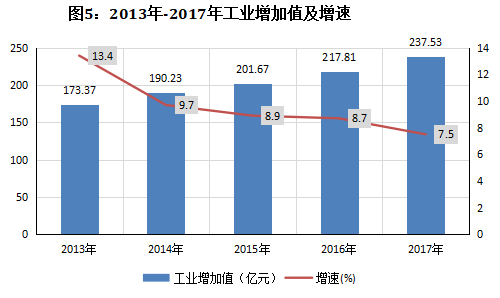
天门市居民消费价格水平上涨1.5%。八大类消费项目中，食品烟酒类价格上涨0.4%，衣着类价格上涨0.7%，居住类价格上涨1.1%，生活用品及服务类价格上涨0.7%，医疗保健类价格上上涨3.2%，交通和通信类价格上涨3.8%，教育文化和娱乐类价格上涨3.2%，其他用品和服务类价格下降0.1%。2017年农业生产资料价格与上年持平，12月当月工业生产者出厂价格上涨3.7%。

就业保持稳定。2017年新增城镇就业人员1.21万人，年末城镇登记失业率0.9%，比去年下降0.4个百分点。

劳动生产率稳步提高。当年按常住人口计算的天门市人均地区生产总值40039元，按不变价计算，同比增长9.5%。



工业生产保持稳定增长。天门市全部工业增加值237.53亿元，增长7.5%。年末天门市规模以上工业企业300家，规上工业增加值增长7.7%。工业总产值名义同比增长12.3%，其中国有及国有控股企业增长8.2%；股份合作企业增长17.4%；外商及港澳台投资企业增长19.4%；其他经济类型企业增长2.5%；轻工业增长14.3%，重工业增长10.2%。

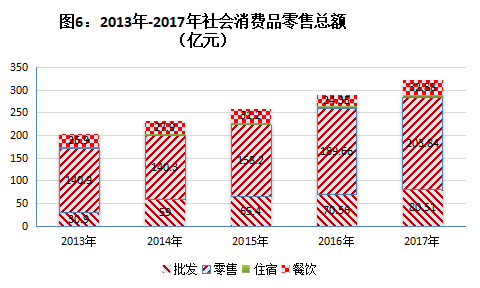


2017年规上工业销售产值同比增长12.1%，产品销售率97.9%，实现出口交货值65.5亿元，增长12.9%。2017年规上工业实现利润同比增长10.3%。

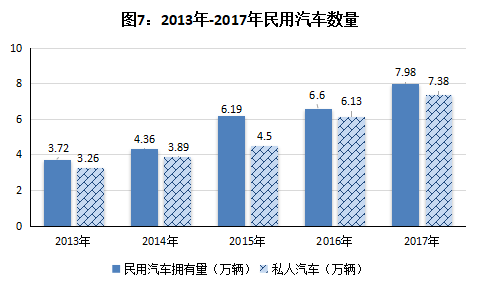
2017年天门市资质以上建筑业企业31家，与去年持平。建筑业总产值100.05亿元，同比增长27.0%。房屋施工面积400万平方米，增长3.8%；竣工面积50万平方米，增长2.9%。

天门市共完成固定资产投资额468.72亿元，同比增长16.4%，其中中私营经济及其他投资主体完成435.61亿元，占比92.9%。分投资领域看，第一、二、三产业分别完成投资25.88亿元、301.16亿元和141.69亿元，分别同比增长34.4%、6.7%和32.5%，制造业和房地产开发投资增速均较上年有所回落。商品房销售相对活跃，2017年各类商品房销售面积达到112万平米，同比增长27.5%。

2017年天门市共实现社会消费品零售额322.07亿元，同比增长11.4%，批发、零售、住宿和餐饮四大消费业态分别实现销售额182.28亿元、296.69亿元、6.73亿元和32.64亿元。纳入统计的限额以上商贸法人企业81家，比上年减少3家。2017年外贸出口形势稳定，货物进出口额8.4亿元，同比增长24.4%。其中出口额8.2亿元，增长24.4%。



截止2017年底天门市通车公路总里程4331.45公里，其中等级公路4183.38公里。城市公共汽（电）车170辆。年末出租汽车运营车辆323辆。年末民用汽车拥有量79757辆，比上年增长20.9%。



2017年天门市社会用电量13.92亿千瓦时，比上年增长4.8%。其中第一产业用电量0.60亿千瓦时，比上年增长2.8%；第二产业用电量6.03亿千瓦时，比上年增长4.3%；第三产业用电量2.14亿千瓦时，比上年增长12.0%；居民生活用电5.15亿千瓦时，比上年增长4.3%。第二产业中工业用电量5.62亿千瓦时，比上年增长2.0%。

2017年邮政、电信业务总量分别完成1.79亿元和5.03亿元（按2015年不变价格）。年末天门市移动通信电话用户数73.34万户，比上年增加3.43万户。互联网宽带用户数15.83万户，比上年增加0.63万户，民用通信光缆17499公里。

2017年天门市共完成财政总收入26.92亿元，较上年增加10.8%，完成地方公共财政预算收入19.25亿元，可比增长11.8%。其中地方税收收入12.90亿元，同比增长10.8%。2017年财政总支出74.02亿元，同比增长7.6%，其中一般公共服务、公共安全、教育、科学技术、社会保障与就业、医疗卫生与计划生育、节能环保和城乡社区等八项支出，分别累计支出11.25亿元、2.10亿元、16.94亿元、1.57亿元、14.55亿元、10.88亿元、0.85亿元和2.83亿元，较上年分别增长0.9%、27.0%、7.7%、14.9%、13.3%、11.1%、8.2%和9.0%。

截止年底天门市金融机构存款余额共计575.89亿元，比上年末增加56.27亿元，其中住户存款余额473.21亿元，比上年末增加41.21亿元；各项贷款余额185.84亿元，比上年末增加32.07亿元。

（二）区域因素

1.区域概况

天门市竟陵街道是中国湖北省[天门市](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%A9%E9%97%A8%E5%B8%82)下辖的一个[乡镇](https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%A1%E9%95%87)级行政单位。是天门市委、市政府所在地。茶圣陆羽的故里。天门著名的东湖、西湖均在竟陵街道内。

[竟陵](https://baike.baidu.com/item/%E7%AB%9F%E9%99%B5/15385730)街道办事处国土面积68余平方公里，辖26个[社区居委会](https://baike.baidu.com/item/%E7%A4%BE%E5%8C%BA%E5%B1%85%E5%A7%94%E4%BC%9A/304718)和6个行政村，总人口约18万人。

估价对象位于天门市竟陵办事处，所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所（陆羽神大市场、新明超市等）、学校（天门育才小学、天门实验高中等）、公园（东湖公园）等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般。

2.交通条件

估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好。

3.环境条件

估价对象所在区域内有东湖公园，绿化较好，区域内有天门市科技馆等人文设施，综合评价自然及人文环境较好。

4.基础设施设施条件

天门市目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）条件。

5.区域成熟度

估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，有汉旺世纪城、碧桂园等居住项目，综合评价居住社区成熟度较好。估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般。

6.规划限制

根据《湖北省天门市城市总体规划（修编）》(2006-2020)规划的要求，估价对象所处区域位于东部新城区域，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置一般，交通便捷度较好，公共服务设施齐备程度一般，区域基础设施达“六通”，自然及人文环境较好，居住社区成熟度较好，商服繁华程度一般。总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于天门市竟陵办事处，为湖北天门汉旺房地产开发有限公司开发建设的汉旺世纪城项目。根据《湖北省天门市人民政府关于调整城镇应税土地等级和土地使用税税额标准的通知》【天政发〔2007〕16号】的规定，估价对象属于2级地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象1：

估价对象1登记土地用途为商业，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，估价对象1土地面积为37649平方米。

估价对象2：

估价对象2登记土地用途为住宅、商业，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，估价对象2土地面积为28593.8平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象1：

估价对象1规划建筑面积为82827.8平方米，容积率为2.2。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象1土地利用程度较好。

估价对象2：

估价对象2规划建筑面积为62906.36平方米，容积率为2.2。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象2土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据委托估价方提供的资料，估价对象开发完成后拟达到的市政基础设施条件为“六通”，现状市政基础设施条件为红线外“六通”。

**五、估价对象变现能力分析**

所谓变现能力是指假定在估价期日实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押物转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

（一）影响房地产变现能力的因素分析：

| 影响变现能力的因素 | 因素分析 |
| --- | --- |
| 通用性 | 通用性，即是否常见、是否普遍使用。估价对象1用途为商业，估价对象2用途为住宅、商业，通用性均较强。 |
| 独立使用性 | 独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象为两宗独立宗地，独立使用性较强。 |
| 可分割转让性 | 可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。估价对象各宗土地已取得《国有土地使用证》，整宗土地具备可转让性，但宗地内部不可分割转让。 |
| 开发程度 | 开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象尚未开始建设。 |
| 区位 | 所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于天门市竟陵办事处东部，区位条件一般。 |
| 价值大小 | 价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象规划建筑规模较大，价值量较高。 |
| 房地产市场状况 | 房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。目前天门市房地产市场活跃程度较好，未来限制发展的不确定性因素较少。 |

（二）处置估价对象时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖费用、拍卖佣金、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。对处置国有建设用地使用权所得金额，依法应按下列顺序分配：1.支付处分抵押国有建设用地使用权的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；2.扣除抵押国有建设用地使用权应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税）；3.偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；4.赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；5.剩余金额交还抵押人。

（三）假定在估价时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

估价对象通用性较强、独立使用性较强、两宗土地有单独的《国有土地使用证》，整宗土地具备可转让性，但宗地内部不可分割转让，另地块规模较大，价值量较高，结合所在区位状况及天门市目前整体房地产状况，我们认为估价对象变现能力一般。

**第三部分土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国土地管理法》[主席令第28号]

2.《中华人民共和国资产评估法》[主席令第46号]

3.《中华人民共和国担保法》[主席令第50号]

4.《中华人民共和国物权法》[主席令第62号]

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第72号]

6.《中华人民共和国城乡规划法》[主席令第74号]

7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[国务院令第55号]

8.《城市房地产抵押管理办法》[建设部令第98号]

9.《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8号]

10.《湖北省天门市人民政府关于调整城镇应税土地等级和土地使用税税额标准的通知》【天政发〔2007〕16号】

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]

2.《城镇土地分等定级规程》[[GB/T18507-2014]](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3)

3.《土地利用现状分类》[GB/T21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

（三）委托估价方提供的资料

1.《委托估价函》

2.《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件复印件

3.地价款及相关税费支付凭证复印件

4.《建设用地规划许可证》[地字第2014-天规（用地）-0183、2014-天规（用地）-0184号]复印件

5.《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号、天国用（2013）第5549号]复印件

6.《情况说明》

7.《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》

8.《市政基础设施情况说明——汉旺世纪城项目5#、6#地块》

9.《同意评估函》

10.《抵押物清单》

11.委托估价方《营业执照（副本）》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料和评估专业人员实地勘察、调查所获取的资料实地勘查的有关资料

**二、土地估价**

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变动之中，我们在估价时遵循以下原则：

1.替代原则

地价遵循替代规律，有相同使用价值、有替代可能的宗地之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。因此宗地的土地价格，应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估在运用剩余法计算估价对象土地价格时，就是以该原则为原理。

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6.谨慎原则

不动产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押不动产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价格，不低估知悉的法定优先受偿款。

（二）估价方法

1.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法及基准地价系数修正法共五种估价方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（1）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象位于天门市竟陵办事处，土地用途为商业、住宅，近几年周边有同类或类似土地交易案例，故本次评估采用市场比较法作为方法之一。

（2）收益还原法：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象用途为住宅、商业，具备潜在收益，但考虑到收益还原法中建筑物还原率等参数的确定依据性不足，因此本次评估未采用收益还原法评估估价对象出让国有建设用地使用权价格。

（3）成本逼近法：成本逼近法一般是用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。估价对象出让国有建设用地使用权为委托估价方于2014年取得，且尚未开发建设，但周边同类或类似土地交易实例较多，因此本次评估不采用成本逼近法进行测算。

（4）剩余法：剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为拟开发建设的出让国有建设用地使用权，具备开发投资价值。且估价对象为住宅、商业用地，周边同类已建成项目较多，可通过获取其租赁信息确定估价对象开发完成后价格，故可采用此方法。

（5）基准地价系数修正法：拥有基准地价体系的地区均可采用基准地价系数修正法进行评估。但基准地价系数修正法主要用于政府确定土地出让底价使用，与市场价格有一定差距，本次评估具备使用市场比较法条件，其较基准地价系数修正法更能体现估价对象市场价格，因此本次评估未采用基准地价系数修正法评估估价对象出让国有建设用地使用权市场价格。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用市场比较法和剩余法两种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用市场比较法、收益还原法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；然后再用出让国有建设用地使用权价格减去估价师所知悉的法定优先受偿款确定出让国有建设用地使用权抵押价格。

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）市场比较法

根据替代原理，将待估宗地（房地产）与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地（房地产）进行比较，并对类似宗地（房地产）的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地（房地产）价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地（房地产）价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地（房地产）交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地（房地产）估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地（房地产）区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地（房地产）个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地（房地产）使用年期修正指数除以比较实例宗地使用年期修正指数

（2）剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常建造成本以及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P=A－B－C

式中：

P——待估宗地价格

A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本

C——客观开发利润

其中：开发项目整体的开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。

（3）市场比较法——剩余法套用

根据替代原理，将待估不动产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似不动产进行比较，并对类似不动产的成交价格进行差异修正，以此估算待估不动产价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估不动产价格；

PB——比较实例价格；

A——待估不动产交易情况指数/比较实例不动产交易情况指数

B——待估不动产估价期日地价指数/比较实例不动产交易日期地价指数

C——待估不动产区域因素条件指数/比较实例不动产区域因素条件指数

D——待估不动产个别因素条件指数/比较实例不动产个别因素条件指数

E——待估不动产土地使用年期修正指数/比较实例土地使用年期修正指数

（4）收益还原法——剩余法套用

收益还原法是将待估不动产未来正常年纯收益，以一定的还原率还原，以此估算待估不动产价格的方法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算。

其计算公式为：

P=A×{1-[(1+g)/(1+Y)]n}/（Y-g）

式中：

P——不动产价格

A——未来第一年净收益

g——净收益逐年增长比率

Y——还原率

n——收益年期

（三）估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（市场比较法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

估价对象1:

出让国有建设用地使用权价格：6426万元

大写金额：人民币陆仟肆佰贰拾陆万元整

单位面积地价：1707元/平方米

楼面地价：776元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：6426万元

大写金额：人民币陆仟肆佰贰拾陆万元整

其中：所采用各方法的估价结果及最终估价结果的确定详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | 估价结果/万元 | 权重 | 最终结果/万元 |
| 市场比较法 | 2062 | 60% | 6426 |
| 剩余法 | 12972 | 40% |

币种：人民币

估价对象2:

出让国有建设用地使用权价格：13613万元

大写金额：人民币壹亿叁仟陆佰壹拾叁万元整

单位面积地价：4761元/平方米

楼面地价：2164元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：13613万元

大写金额：人民币壹亿叁仟陆佰壹拾叁万元整

其中：所采用各方法的估价结果及最终估价结果的确定详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | 估价结果/万元 | 权重 | 最终结果/万元 |
| 市场比较法 | 13739 | 50% | 13613 |
| 剩余法 | 13487 | 50% |

币种：人民币

注：各方法权重的确定详见《土地估价技术报告》中估价结果的确定一节。

**三、估价结果和估价报告的使用**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价对象1作为商业用地，估价对象2作为住宅、商业用地为最有效利用方式。

2.委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5.委托估价方合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6.估价对象用途

估价对象1：

根据《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，本次评估估价对象证载（地类）用途为商服。本次评估设定用途即为证载用途商业。

估价对象2：

根据《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，本次评估估价对象证载（地类）用途为住宅、商业。本次评估设定用途即为证载用途住宅、商业。

7.根据委托估价方介绍及评估专业人员现场勘查，本次评估估价对象实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。本次评估设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达“六通”、宗地红线内场地平整。

8.本次评估估价对象的规划利用条件以《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件、《抵押物清单》上载明的为依据。

9.评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

10.本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，能够在合理期限内正常投入使用，并最终取得《不动产权证书》为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响，在此提请报告使用者注意。

（二）估价结果和估价报告的使用

1.本估价报告的依据为国务院、国土资源部、住建部、天门市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托估价方提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

2.委托估价方应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

3.本报告估价结果为估价期日下的正常市场价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签章的条件下有效。

5.本次评估估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托估价方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交房屋土地管理部门确认或备案时的附件。

6.本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

7.委托估价方或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。委托估价方或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

8.除委托估价方、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

9.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

10.本报告所确定的土地价格仅供办理抵押贷款的双方参考，若违反特定用途使用本土地评估报告和估价结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.报告有效期限为报告出具之日起壹年内有效。

12.本次土地估价报告的使用权归湖北天门汉旺房地产开发有限公司，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

（1）估价对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托估价方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由评估专业人员通过政府相关部门获取。

（4）估价中的相关参数资料由评估专业人员通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.有关参数确定及使用说明

（1）本次评估估价对象规划建筑面积以《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件、《抵押物清单》为依据，准确建筑面积应以委托估价方最终取得的《不动产权证书》为准。如本次估价报告采用的建筑面积与最终取得的《不动产权证书》上所登记的估价对象建筑面积不一致，估价结果将进行相应调整。

（2）估价师所知悉的法定优先受偿款情况为：

1）根据《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号、天国用（2013）第5549号]，截至估价期日，估价对象抵押权未见登记；估价对象不存在除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

2）根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件以及相关款项支付凭证，截至估价期日，委托估价方依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。

综上本次评估估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

（3）关于还原率的确定。

1）综合还原率的确定。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），求取还原率的方法主要有三种：A.纯收益与价格比率法；B.安全利率加风险调整值法；C.投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，评估专业人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原率。

安全利率加风险调整值法，即：还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-4%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，估价对象1取风险调整值为3%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出还原率为4.5%；估价对象2取风险调整值为住宅取2.5%、商业取3%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出估价对象1还原率为4%；估价对象2还原率为住宅4%、商业4.5%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，评估专业人员调查天门市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，确定估价对象1还原率为5.5%；估价对象2还原率为住宅5%、商业5.5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估综合确定估价对象1还原率为5%；估价对象2还原率为住宅4.5%、商业5%。

2）土地还原率的确定。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），求取土地还原率的方法主要有三种：A.土地纯收益与价格比率法；B.安全利率加风险调整值法；C.投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，评估专业人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原率。

安全利率加风险调整值法，即：土地还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为1.5%-3.5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，估价对象1取风险调整值为2.5%；估价对象2取风险调整值为住宅2%、商业2.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出估价对象1土地还原率为4%，估价对象2土地还原率为住宅3.5%、商业4%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，评估专业人员调查天门市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，确定估价对象1土地还原率为5%；估价对象2土地还原率为住宅4.5%、商业5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估综合确定估价对象1土地还原率为4.5%；估价对象2土地还原率为住宅4%、商业4.5%。

（4）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

（1）根据《物权法》[主席令第六十二号]第二百条，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。在此提请报告使用者注意。

（3）估价对象状况和土地市场状况因时间变化对国有建设用地使用权抵押价格可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，土地市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，国有建设用地使用权抵押价格基本保持稳定。

（4）合理使用评估结果

1）金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注国有建设用地使用权抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

2）金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

估价报告使用者应定期或者在出让国有建设用地使用权市场价格变化幅度较大时对出让国有建设用地使用权抵押价格进行再次评估确认。

**第四部分附件**

1.《委托估价函》

2.估价对象所在位置示意图

3.估价对象实地勘察情况和相关照片

4.《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件复印件

5.地价款及相关税费支付凭证复印件

6.《建设用地规划许可证》[地字第2014-天规（用地）-0183、2014-天规（用地）-0184号]复印件

7.《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号、天国用（2013）第5549号] 复印件

8.《情况说明》

9.《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》

10.《市政基础设施情况说明——汉旺世纪城项目5#、6#地块》

11.《同意评估函》

12.《抵押物清单》

13.委托估价方《营业执照（副本）》复印件

14.估价机构《营业执照（副本）》复印件

15.估价机构评估资质复印件

16.评估专业人员资质证书复印件

**土地估价技术报告**

**项目名称：湖北省天门市竟陵办事处永丰村（地号：429006001010GB01004号）1宗商业用途及东湖村（地号：429006001010GB04005号）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：康正评字2018-1-0493-F01DYGJ3号**

**土地估价技术报告编号：康正技评字2018-1-0493-F01DYGJ3号**

**提交估价报告日期：2018年7月13日**

**关键词：湖北省、天门市、竟陵办事处**

**抵押**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ一八年**

**目录**

[第一部分总述 1](#_Toc469066322)

[一、估价项目名称 1](#_Toc469066323)

[二、委托估价方 1](#_Toc469066324)

[三、受托估价方 1](#_Toc469066325)

[四、估价目的 1](#_Toc469066326)

[五、估价依据 2](#_Toc469066327)

[六、估价期日 3](#_Toc469066328)

[七、估价日期 3](#_Toc469066329)

[八、地价定义 3](#_Toc469066330)

[九、估价结果 6](#_Toc469066331)

[附：估价结果一览表 8](#_Toc469066332)

[十、需要特殊说明的事项 9](#_Toc469066333)

[十一、评估专业人员签字 9](#_Toc469066334)

[十二、土地估价机构 15](#_Toc469066335)

[第二部分估价对象描述及土地价格影响因素分析 16](#_Toc469066336)

[一、估价对象描述 16](#_Toc469066337)

[二、地价影响因素分析 19](#_Toc469066338)

[第三部分土地估价 31](#_Toc469066340)

[一、估价原则 31](#_Toc469066341)

[二、估价方法与估价过程 33](#_Toc469066342)

[三、估价结果的确定 81](#_Toc469066343)

[第四部分附件 85](#_Toc469066344)

**土地估价技术报告**

**第一部分总述**

**一、估价项目名称**

湖北省天门市竟陵办事处永丰村（地号：429006001010GB01004号）1宗商业用途及东湖村（地号：429006001010GB04005号）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估

**二、委托估价方**

湖北天门汉旺房地产开发有限公司

**三、受托估价方**

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1003室

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

资质证书号：A201111009

法人代表：齐宏

联系人：王萌

联系电话：010-82253558-115

**四、估价目的**

委托估价方在向金融机构（昆仑信托有限责任公司）办理贷款手续过程中，特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对估价对象进行评估。本次评估为确定标的物之抵押贷款额度提供参考依据而评估出让国有建设用地使用权抵押价格。

**五、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国土地管理法》[主席令第28号]

2.《中华人民共和国资产评估法》[主席令第46号]

3.《中华人民共和国担保法》[主席令第50号]

4.《中华人民共和国物权法》[主席令第62号]

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第72号]

6.《中华人民共和国城乡规划法》[主席令第74号]

7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[国务院令第55号]

8.《城市房地产抵押管理办法》[建设部令第98号]

9.《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8号]

10.《湖北省天门市人民政府关于调整城镇应税土地等级和土地使用税税额标准的通知》【天政发〔2007〕16号】

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]

2.《城镇土地分等定级规程》[[GB/T18507-2014]](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3)

3.《土地利用现状分类》[GB/T21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

（三）委托估价方提供的资料

1.《委托估价函》

2.《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件复印件

3.地价款及相关税费支付凭证复印件

4.《建设用地规划许可证》[地字第2014-天规（用地）-0183、2014-天规（用地）-0184号]复印件

5.《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号、天国用（2013）第5549号]复印件

6.《情况说明》

7.《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》

8.《市政基础设施情况说明——汉旺世纪城项目5#、6#地块》

9.《同意评估函》

10.《抵押物清单》

11.委托估价方《营业执照（副本）》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料和评估专业人员实地勘察、调查所获取的资料实地勘查的有关资料

**六、估价期日**

2018年7月5日（评估专业人员勘察现场之日）

**七、估价日期**

2018年7月5日至2018年7月13日

**八、地价定义**

（一）用途

估价对象1：

根据《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，本次评估估价对象1证载（地类）用途为商服。本次评估设定用途即为证载用途商业。

估价对象2：

根据《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，本次评估估价对象2证载（地类）用途为住宅、商业。本次评估设定用途即为证载用途住宅、商业。

（二）土地开发程度

根据委托估价方介绍及评估专业人员现场勘查，本次评估估价对象实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。本次评估设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达“六通”、宗地红线内场地平整。

（三）规划利用条件

估价对象1：

根据《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，估价对象1出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘土地面积’）为37649平方米。根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067]及附件，估价对象1规划建筑面积为82827.8平方米。

估价对象2：

根据《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，估价对象2土地面积为28593.8平方米。根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:鄂TM-2013-168]及附件、《抵押物清单》，估价对象2规划建筑面积为62906.36平方米。

（四）土地使用年限

估价对象1：

本次估价对象1为出让国有建设用地使用权，《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]证载土地终止日期为2054年3月1日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为35.67年。本次评估设定估价对象1剩余土地使用年限为35.67年。

本次估价的“出让国有建设用地使用权价格”是指估价对象土地所有权为国家所有，使用权性质为有偿出让，在公开市场条件下，于估价期日2018年7月5日,在规划利用条件下、设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整、设定用途为商业，剩余土地使用年限为35.67年的出让国有建设用地使用权价格。

估价对象2：

本次估价对象2为出让国有建设用地使用权，《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]证载土地终止日期为住宅2084年2月28日、商业2054年2月28日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅65.6年，商业35.6年。本次评估设定估价对象2剩余土地使用年限为住宅65.6年，商业35.6年。

本次估价的“出让国有建设用地使用权价格”是指估价对象土地所有权为国家所有，使用权性质为有偿出让，在公开市场条件下，于估价期日2018年7月5日,在规划利用条件下、设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整、设定用途为住宅、商业，剩余土地使用年限为住宅65.6年，商业35.6年的出让国有建设用地使用权价格。

本次估价的“出让国有建设用地使用权抵押价格”是指估价对象在估价期日的“出让国有建设用地使用权价格”减去估价师于估价期日所知悉的法定优先受偿款后的余额。

“法定优先受偿款”是指假定在估价期日实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、因规划条件变更需补交的政府土地收益、发包人拖欠的建筑工程价款以及其他法定优先受偿款。

**九、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（市场比较法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

估价对象1：

出让国有建设用地使用权价格：6426万元

大写金额：人民币陆仟肆佰贰拾陆万元整

单位面积地价：1707元/平方米

楼面地价：776元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：6426万元

大写金额：人民币陆仟肆佰贰拾陆万元整

估价对象2：

出让国有建设用地使用权价格：13613万元

大写金额：人民币壹亿叁仟陆佰壹拾叁万元整

单位面积地价：4761元/平方米

楼面地价：2164元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：13613万元

大写金额：人民币壹亿叁仟陆佰壹拾叁万元整

备注：

1.估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.上述“出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等

附 **估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：康正评字2018-1-0493-F01DYGJ3号 估价期日：2018年7月5日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 地号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 总地价/万元 |
| 证载 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 湖北天门汉旺房地产开发有限公司 | 429006001010GB01004 | 湖北省天门市天门市竟陵办事处永丰村（地号：429006001010GB01004号）1宗商业用途出让国有建设用地使用权 | 天国用（2014）第0716号 | 商业 | —— | 商业 | 2.2 | —— | 2.2 | 红线外六通、宗地红线内场地平整 | 红线外六通、宗地红线内场地平整 | 35.67年 | 37649 | 82827.8 | 1707 | 776 | 6426 |
| 429006001010GB04005 | 湖北省天门市竟陵办事处东湖村（地号：429006001010GB04005号）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权 | 天国用（2013）第5549号 | 住宅、商业 | —— | 住宅、商业 | 2.2 | —— | 2.2 | 住宅65.6年，商业35.6年 | 28593.8 | 62906.36 | 4761 | 2164 | 13613 |
| **合计** | | | | | | | | | | | | | 66242.8 | 145734.16 | / | / | 20039 |
| **抵押价格** | | | | | | | | | | | | | | | | | **20039** |

币种：人民币

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价对象1作为商业用地，估价对象2作为住宅、商业用地为最有效利用方式。

2.委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5.委托估价方合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6.估价对象用途

估价对象1：

根据《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，本次评估估价对象证载（地类）用途为商服。本次评估设定用途即为证载用途商业。

估价对象2：

根据《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，本次评估估价对象证载（地类）用途为住宅、商业。本次评估设定用途即为证载用途住宅、商业。

7.根据委托估价方介绍及评估专业人员现场勘查，本次评估估价对象实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。本次评估设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达“六通”、宗地红线内场地平整。

8.本次评估估价对象的规划利用条件以《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件、《抵押物清单》上载明的为依据。

9.评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

10.本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，能够在合理期限内正常投入使用，并最终取得《不动产权证书》为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响，在此提请报告使用者注意。

（二）估价结果和估价报告的使用

1.本估价报告的依据为国务院、国土资源部、住建部、天门市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托估价方提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

2.委托估价方应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

3.本报告估价结果为估价期日下的正常市场价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签章的条件下有效。

5.本次评估估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托估价方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交房屋土地管理部门确认或备案时的附件。

6.本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

7.委托估价方或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。委托估价方或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

8.除委托估价方、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

9.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

10.本报告所确定的土地价格仅供办理抵押贷款的双方参考，若违反特定用途使用本土地评估报告和估价结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.报告有效期限为报告出具之日起壹年内有效。

12.本次土地估价报告的使用权归湖北天门汉旺房地产开发有限公司，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

（1）估价对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托估价方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由评估专业人员通过政府相关部门获取。

（4）估价中的相关参数资料由评估专业人员通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.有关参数确定及使用说明

（1）本次评估估价对象规划建筑面积以《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件、《抵押物清单》为依据，准确建筑面积应以委托估价方最终取得的《不动产权证书》为准。如本次估价报告采用的建筑面积与最终取得的《不动产权证书》上所登记的估价对象建筑面积不一致，估价结果将进行相应调整。

（2）估价师所知悉的法定优先受偿款情况为：

1）根据《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号、天国用（2013）第5549号]，截至估价期日，估价对象抵押权未见登记；估价对象不存在除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

2）根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件以及相关款项支付凭证，截至估价期日，委托估价方依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。

综上本次评估估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

（3）关于还原率的确定。

1）综合还原率的确定。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），求取还原率的方法主要有三种：A.纯收益与价格比率法；B.安全利率加风险调整值法；C.投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，评估专业人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原率。

安全利率加风险调整值法，即：还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-4%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，估价对象1取风险调整值为3%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出还原率为4.5%；估价对象2取风险调整值为住宅取2.5%、商业取3%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出估价对象1还原率为4%；估价对象2还原率为住宅4%、商业4.5%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，评估专业人员调查天门市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，确定估价对象1还原率为5.5%；估价对象2还原率为住宅5%、商业5.5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估综合确定估价对象1还原率为5%；估价对象2还原率为住宅4.5%、商业5%。

2）土地还原率的确定。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），求取土地还原率的方法主要有三种：A.土地纯收益与价格比率法；B.安全利率加风险调整值法；C.投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，评估专业人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原率。

安全利率加风险调整值法，即：土地还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为1.5%-3.5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，估价对象1取风险调整值为2.5%；估价对象2取风险调整值为住宅2%、商业2.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出估价对象1土地还原率为4%，估价对象2土地还原率为住宅3.5%、商业4%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，评估专业人员调查天门市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，确定估价对象1土地还原率为5%；估价对象2土地还原率为住宅4.5%、商业5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估综合确定估价对象1土地还原率为4.5%；估价对象2土地还原率为住宅4%、商业4.5%。

（4）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

（1）根据《物权法》[主席令第六十二号]第二百条，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。在此提请报告使用者注意。

（3）估价对象状况和土地市场状况因时间变化对国有建设用地使用权抵押价格可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，土地市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，国有建设用地使用权抵押价格基本保持稳定。

（4）合理使用评估结果

1）金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注国有建设用地使用权抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

2）金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

估价报告使用者应定期或者在出让国有建设用地使用权市场价格变化幅度较大时对出让国有建设用地使用权抵押价格进行再次评估确认。

**十一、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 梁津 | 96010014 |  |
| 王鹏 | 2002110030 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| 王萌 | —— |  |

**十二、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二○一八年七月十三日 |

**第二部分估价对象描述及土地价格影响因素分析**

**一、估价对象描述**

（一）土地登记状况

估价对象1：

土地来源：估价对象1为“汉旺世纪城”项目5#用地，湖北天门汉旺房地产开发有限公司通过挂牌出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2014年1月22日取得由天门市人民政府核发的《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]。

土地使用权人：湖北天门汉旺房地产开发有限公司

坐落：天门竟陵永丰村

土地宗数：1宗

地号：429006001010GB01004

图号：/

地类（用途）：商服用地

土地面积：37649平方米

估价对象四至：

证载四至：东至竟东路，南至陆羽大道，西至竟陵办事处永丰村，北至竟陵办事处永丰村。

现状四至：东至竟东路，南至陆羽大道，西至待开发建设用地，北至村庄。

土地级别：根据《湖北省天门市人民政府关于调整城镇应税土地等级和土地使用税税额标准的通知》【天政发〔2007〕16号】的规定，估价对象1属于2级地价区。

估价对象2：

土地来源：估价对象2为“汉旺世纪城”项目6#用地，湖北天门汉旺房地产开发有限公司通过挂牌出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2013年12月24日取得由天门市人民政府核发的《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]。

土地使用权人：湖北天门汉旺房地产开发有限公司

坐落：天门市竟陵办事处东湖村

土地宗数：1宗

地号：429006001010GB04005

图号：/

地类（用途）：商服用地、住宅用地

土地面积：28593.8平方米

估价对象四至：

证载四至：东至竟东路，南至居民区，西至居民区，北至竟陵办事处东湖村。

现状四至：东至竟东路，南至居民区，西至居民区，北至公共建筑。

土地级别：根据《湖北省天门市人民政府关于调整城镇应税土地等级和土地使用税税额标准的通知》【天政发〔2007〕16号】的规定，估价对象2属于2级地价区。

（二）土地权利状况

估价对象1：

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人为湖北天门汉旺房地产开发有限公司，并已取得《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]。根据该证及委托估价方与天门市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067]及附件，委托估价方于2014年1月14日取得估价对象1出让国有建设用地使用权，并于2014年1月22日取得《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，土地用途为商业，批准使用年限为40年，终止日期为2054年3月1日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用4.33年，剩余土地使用年限为35.67年。合同约定规划总建筑面积为82827.8平方米；合同约定项目成交地价款共1528万元。根据委托估价方提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

截至估价期日，估价对象1尚未取得《建设工程规划许可证》，尚未开工建设。

评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象1不存在抵押、租赁等他项权利。

估价对象2：

估价对象2为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人为湖北天门汉旺房地产开发有限公司，并已取得《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]。根据该证及委托估价方与天门市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:鄂TM-2013-168]及附件，委托估价方于2013年12月3日前取得估价对象2出让国有建设用地使用权，并于2013年12月24日取得《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，土地用途为住宅、商业，批准使用年限为住宅70年，商业40年，终止日期为住宅2084年2月28日，商业2054年2月28日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用4.4年，剩余土地使用年限为住宅65.6年，商业35.6年。合同约定规划总建筑面积为62906.36平方米；合同约定项目成交地价款共2544万元。根据委托估价方提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

截至估价期日，估价对象2尚未取得《建设工程规划许可证》，尚未开工建设。

评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象2不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

估价对象1：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067]及附件，估价对象1规划建筑面积为82827.8平方米，均为经营性商业用途用房。地上容积率为2.2。

估价对象2：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:鄂TM-2013-168]及附件、《抵押物清单》，估价对象2规划建筑面积为62906.36平方米，均为经营性用途用房，其中住宅用途56615.72平方米，商业用途6290.64平方米。地上容积率为2.2。

综合考虑估价对象所处地理位置、周边环境、市政配套设施以及区域房地产市场发展现状，我们分析认为上述规划条件能够保证该宗地在符合区域总体规划的前提下，达到最高最佳使用条件。

2.土地利用现状

根据评估专业人员现场勘查，截至估价期日，估价对象1、2宗地红线外达“六通”，红线内场地平整，尚未开工建设。

**二、地价影响因素分析**

（一）一般因素

1.城市资源状况

天门市位于湖北省中南部，江汉平原北部。版图总面积2622平方公里。平面地理坐标介于东经112.33ˊ45〞－113.26ˊ15〞北纬30.22ˊ30〞－30.52ˊ30〞之间。东与汉川、应城接壤，北与京山、钟祥毗邻，南面和西面隔汉江与仙桃、潜江、荆门相望。境内东西最大横距约85公里，南北最大纵距约58公里。

天门市户籍总人口163.36万人，天门市常住人口128.66万人。社会从业人数78.35万人，其中从事第一产业21.02万人，第二产业22.84万人，第三产业34.49万人。乡村劳动力59万人，其中男劳力31万人，女劳力28万人；人口寿命平均为73岁；老年人口（65岁及以上）比重为6.2%。

2.不动产制度与不动产市场状况

（1）土地市场

2017年-2018年7月天门市成交量上涨、均价连续上涨。

（转下页）

2017年-2018年7月天门市住宅、商业用地统计

| 序号 | 地块名称 | 用地性质 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 受让单位 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 竟陵办事处广沟路交华侨大道东北角 | 住宅用地 | 48560.72 | 145682.2 | ＞1,≤3 | 8013 | 550.02 | 天门市城市建设投资有限公司 |
| 2 | 竟陵办事处广沟路交华侨大道东北角 | 综合用地(含住宅) | 34590.26 | 103770.8 | ＞1,≤3 | 6474 | 623.87 | 天门市城市建设投资有限公司 |
| 3 | 经济开发区接官村 | 住宅用地 | 17017.08 | 47647.82 | ＞1,≤2.8 | 1570 | 329.5 | 天门市天园置业有限公司 |
| 4 | 经济开发区接官村 | 综合用地(含住宅) | 29538.03 | 88614.09 | ＞1,≤3 | 3236 | 365.18 | 天门市天园置业有限公司 |
| 5 | 马湾镇兴侨大道 | 综合用地(含住宅) | 1204.47 | 1445.36 | ＞1,≤1.2 | 65 | 449.7 | 张业民 |
| 6 | 天门竟陵办事处华侨大道南侧 | 综合用地(含住宅) | 33347.06 | 40016.47 | ＞1,≤1.2 | 9700 | 2424 | 武汉上坤置业有限公司 |
| 7 | 天门竟陵办事处华侨大道南侧 | 住宅用地 | 40015.44 | 48018.53 | ＞1,≤1.2 | 11750 | 2446.96 | 武汉上坤置业有限公司 |
| 8 | 马湾镇马场村 | 综合用地(含住宅) | 21250.72 | 25500.86 | ＞1,≤1.2 | 847 | 332.14 | 湖北维一置业有限公司 |
| 9 | 天门竟陵办事处陆羽社区 | 综合用地(含住宅) | 3571.47 | 14285.88 | ＞1,≤4 | 1484 | 1038.78 | 天门市君佳房地产开发有限公司 |
| 10 | 天门经济开发区陈方社区 | 综合用地(含住宅) | 35352.5 | 98987 | ＞1,≤2.8 | 3950 | 399.04 | 碧桂园湖北房地产投资有限公司 |
| 11 | 天门经济开发区陈方社区、凡店社区 | 综合用地(含住宅) | 49959.44 | 149878.3 | ＞1,≤3 | 4500 | 300.24 | 碧桂园湖北房地产投资有限公司 |
| 12 | 天门工业园襄江路交锦江大道西南角 | 综合用地(含住宅) | 40285.33 | 112798.9 | ＞1,≤2.8 | 7553 | 669.6 | 碧桂园湖北房地产投资有限公司 |
| 13 | 竟陵街道办事处钟惺大道交接官路西南角 | 综合用地(含住宅) | 31038.55 | 124154.2 | ＞1,≤4 | 26200 | 2110.28 | 湖北恩杰房地产开发有限公司 |
| 14 | 渔薪镇人民大道 | 综合用地(含住宅) | 2915.5 | 4664.8 | ＞1,≤1.6 | 163 | 349.43 | 杨幸元 |
| 15 | 干驿镇荷沙公路北侧 | 住宅用地 | 185.13 | 740.52 | ＞1,≤4 | 86 | 1161.34 | 尹国斌 |
| 16 | 干驿镇白马小区 | 综合用地(含住宅) | 550.46 | 3027.53 | ＞1,≤5.5 | 98 | 323.69 | 鲁茂林 |
| 17 | 石河镇石河大道 | 综合用地(含住宅) | 5497.9 | 8246.85 | ＞1,≤1.5 | 248 | 300.72 | 肖江波 |
| 18 | 马湾镇侨乡大道 | 综合用地(含住宅) | 1325.65 | 1590.78 | ＞1,≤1.2 | 125 | 785.77 | 张军 |
| 19 | 经济开发区天仙大道交龙嘴河北侧 | 综合用地(含住宅) | 68718.94 | 103078.4 | ＞1,≤1.5 | 2941 | 285.31 | 天门威马房地产开发有限公司 |
| 20 | 竟陵办事处华侨大道交四号路东北角 | 综合用地(含住宅) | 51876.01 | 140065.2 | ＞1且≤2.7 | 17100 | 1220.85 | 武汉南德鸿达置业有限公司 |
| 21 | 竟陵办事处华侨大道交四号路东北角 | 综合用地(含住宅) | 58370.27 | 145925.7 | ＞1且≤2.5 | 16200 | 1110.15 | 温州华政置业有限公司 |
| 22 | 竟陵办事处北湖三号路交四号路北侧 | 综合用地(含住宅) | 31263.23 | 37515.88 | ＞1且≤1.2 | 8900 | 2372.32 | 天门市卓越房地产开发有限公司 |
| 23 | 皂市镇花园村 | 综合用地(含住宅) | 1469.67 | 3233.27 | ＞1,≤2.2 | 63 | 194.84 | 天门市天宇置业有限公司 |
| 24 | 皂市镇花园村 | 综合用地(含住宅) | 1627.08 | 3579.58 | ＞1,≤2.2 | 69 | 192.75 | 天门市天宇置业有限公司 |
| 25 | 白茅湖原种场牛张公路北侧 | 综合用地(含住宅) | 62547.87 | 262701.1 | ＞1,≤4.2 | 4123 | 156.94 | 天门市宏大建设投资有限公司 |
| 26 | 白茅湖原种场牛张公路北侧 | 综合用地(含住宅) | 58845.99 | 247153.2 | ＞1,≤4.2 | 3875 | 156.78 | 天门市宏大建设投资有限公司 |
| 27 | 竟陵办事处环北大道交学院路西南角 | 商业/办公用地 | 38092.37 | 114277.1 | ＞1,≤3 | 7400 | 647.54 | 天门市城市建设投资有限公司 |
| 28 | 竟陵街道东环路交钟惺大道西南角 | 商业/办公用地 | 51497.72 | 61797.26 | ＞1,≤1.2 | 9640 | 1559.94 | 天门鑫龙置业有限公司 |
| 29 | 彭市镇新场村 | 商业/办公用地 | 642.52 | 771.02 | ＞1,≤1.2 | 22 | 285.33 | 王浩 |
| 30 | 杨林街道办事处赵湾村 | 商业/办公用地 | 2987.18 | 2987.18 | ≤1 | 118 | 395.01 | 付习海 |
| 31 | 九真镇利涉村 | 商业/办公用地 | 329589.6 | 659179.3 | ＞1,≤2 | 15212 | 230.77 | 天门市城市建设投资有限公司 |
| 32 | 小板镇艾台村 | 商业/办公用地 | 8000 | 6400 | ≤0.8 | 325 | 507.81 | 聂治 |
| 33 | 岳口镇粮仓巷村 | 商业/办公用地 | 4167.76 | 8543.91 | ＞1,≤2.05 | 194 | 227.06 | 天门欣泰农贸有限公司 |
| 34 | 九真镇九真村 | 住宅用地 | 308.22 | 616.44 | ＞1,≤2 | 17 | 275.77 | 天门卓泰置业有限公司 |
| 35 | 九真镇九真村 | 住宅用地 | 1536.08 | 3072.16 | ＞1,≤2 | 128 | 416.63 | 天门卓泰置业有限公司 |
| 36 | 九真镇九真村 | 住宅用地 | 203.09 | 406.18 | ＞1,≤2 | 15 | 369.29 | 天门卓泰置业有限公司 |
| 37 | 九真镇九真村 | 住宅用地 | 427.02 | 854.04 | ＞1,≤2 | 22 | 257.6 | 天门卓泰置业有限公司 |
| 38 | 马湾镇陈马村 | 综合用地(含住宅) | 1813.12 | 3082.3 | ≥1,≤1.7 | 61 | 197.9 | 廖会平 |
| 39 | 天门市小板镇黄金村 | 综合用地(含住宅) | 64295.07 | 141449.2 | ＞1,≤2.2 | 3800 | 268.64 | 何书剑 |
| 40 | 杨林办事处杨林口村 | 综合用地(含住宅) | 5331.95 | 12156.85 | ＞1,≤2.28 | 223 | 183.43 | 湖北华茂置业有限公司 |
| 41 | 杨林办事处徐渡村 | 综合用地(含住宅) | 2862.94 | 6527.5 | ＞1,≤2.28 | 113 | 173.11 | 湖北华茂置业有限公司 |
| 42 | 天门经济开发区汇侨大道以南 | 综合用地(含住宅) | 41094.16 | 115063.6 | ＞1,≤2.8 | 12400 | 1077.66 | 湖北富力房地产开发有限公司 |
| 43 | 天门经济开发区汇侨大道以南 | 综合用地(含住宅) | 38300.72 | 107242.02 | 2.8 | 13900 | 1296.13 | 湖北富力房地产开发有限公司 |
| 44 | 天门市竟陵办事处北湖大道南侧 | 综合用地(含住宅) | 7141.47 | 27137.59 | ＞1,≤3.8 | 1124 | 414.18 | 天门市君佳房地产开发有限公司 |
| 45 | 竟陵办事处西龙社区 | 综合用地(含住宅) | 59363.23 | 166217 | ＞1,≤2.8 | 8098 | 487.18 | 天门市天力置业有限公司 |
| 46 | 竟陵办事处公园村 | 综合用地(含住宅) | 43614.28 | 135204.3 | ＞1,≤3.1 | 7112 | 526.01 | 卓尔城(天门)投资有限公司 |
| 47 | 竟陵办事处华侨大道南侧 | 住宅用地 | 40015.44 | 48018.53 | ≥1.2 | 3940 | 820.51 | 天门市三乡置业有限公司 |
| 48 | 竟陵办事处华侨大道南侧 | 综合用地(含住宅) | 33347.06 | 40016.47 | ≥1.2 | 3324 | 830.65 | 天门市三乡置业有限公司 |
| 49 | 竟陵办鄢家巷 | 综合用地(含住宅) | 7436.44 | 31604.87 | ＞1,≤4.25 | 2776 | 878.35 | 天门市高新投资建设开发有限公司 |
| 50 | 竟陵办事处人民大道 | 住宅用地 | 11174.31 | 52519.26 | ≥1,≤4.7 | 4587 | 873.38 | 天门市天城置业有限公司 |
| 51 | 天门市竟陵办江河村 | 住宅用地 | 8950.01 | 21480.02 | ＞1,≤2.4 | 1895 | 882.22 | 孙建国 |
| 52 | 竟陵办事处人民大道东 | 住宅用地 | 24070.13 | 69803.38 | ≥1,≤2.9 | 3718 | 532.63 | 天门市三乡置业有限公司 |
| 53 | 竟陵办事处人民大道东 | 住宅用地 | 59524.7 | 172621.6 | ≥1,≤2.9 | 9146 | 529.83 | 天门市三乡置业有限公司 |
| 54 | 开发区接官村 | 住宅用地 | 2674.65 | 4011.98 | ＞1,≤1.5 | 232 | 578.26 | 谭顺新 |
| 55 | 汪场镇汪场幼儿园南侧 | 住宅用地 | 16996.68 | 22095.68 | ＞1,≤1.3 | 583 | 263.85 | 天门市泰安房地产开发有限公司 |
| 56 | 汪场镇汪场幼儿园西侧 | 住宅用地 | 3617.06 | 4702.18 | ＞1,≤1.3 | 131 | 278.58 | 天门市泰安房地产开发有限公司 |
| 57 | 干驿镇干驿大道 | 住宅用地 | 5239.32 | 7858.98 | ＞1,≤1.5 | 417 | 530.6 | 黄姚林 |
| 58 | 竟陵办事处西龙村 | 综合用地(含住宅) | 14495.58 | 50734.53 | ≥1,≤3.5 | 2491 | 490.99 | 李治成 |
| 59 | 天门经济开发区长湾社区 | 综合用地(含住宅) | 23076.26 | 87689.79 | ≥1且≤3.8 | 3423 | 390.35 | 谭顺新 |
| 60 | 天门市竟陵办事处实验高中南侧 | 综合用地(含住宅) | 15020.08 | 52570.28 | ＞1且≤3.5 | 2450 | 466.04 | 天门鑫龙置业有限公司 |
| 61 | 天门市竟陵办纺织路交文学泉路 | 住宅用地 | 3186.91 | 7521.11 | ≥1且≤2.36 | 359 | 477.31 | 天门三鑫房地产开发有限公司 |
| 62 | 天门工业园滨江大道 | 商业/办公用地 | 32917.97 | 39501.56 | ≤1.2 | 1274 | 322.51 | 湖北天下鸿图置业有限公司 |
| 63 | 天门多祥镇东号字村 | 商业/办公用地 | 4550.26 | 2275.13 | ≤0.5 | 130 | 571.39 | 杨弦 |
| 64 | 小板镇金科村 | 商业/办公用地 | 2994.22 | 3593.06 | ≥1,≤1.2 | 143 | 397.99 | 刘红秀 |
| 65 | 天门城区东环路东侧 | 商业/办公用地 | 19717.59 | 39632.36 | ≥1,≤2.01 | 938 | 236.68 | 官国威 |
| 66 | 天门工业园8号路交2号路东南角 | 商业/办公用地 | 2654.45 | 796.33 | 等于0.3 | 108 | 1356.22 | 黄海林 |
| 67 | 汪场镇罗阳村 | 商业/办公用地 | 2604 | 156.24 | 等于0.06 | 74 | 4736.3 | 天门华然天然气有限责任公司 |
| 68 | 麻洋镇边湖村 | 商业/办公用地 | 29864.48 | 43602.14 | ≥1且≤1.46 | 929 | 213.06 | 潘路瑶 |
| 69 | 石河镇姚岭村 | 商业/办公用地 | 2445.19 | 611.3 | 0.25 | 103 | 1684.93 | 谭博文 |
| 合计 | | / | 632864.14 | 1522445.96 | / | 90184 | / | / |

土地市场主要特征如下：

1）土地分布：近年土地供应主要集中在经济开发区，土地出让较为频繁，其次为城北区域，随着北湖公园的规划落实，未来城北区域将是天门的热点区域。

2）土地类型：成交地块主要以工业为主，其次为商住类型的用地，以住宅用地为主导。

3）土地规模：除碧桂园、汉旺、卓尔等，近期供应土块信息多为小规模，均为10万㎡以下，大型开发商拿地目标分别2个或2个以上地块，2017年下半年土地成交规模较大土地为富力地产占地7.9万㎡，建面22万㎡的经济开发区地块，成交金额达2.6亿元左右。

4）规划强度：商住用地的容积率基本上都在2.2以上，主力集中在2.5-3.5之间。

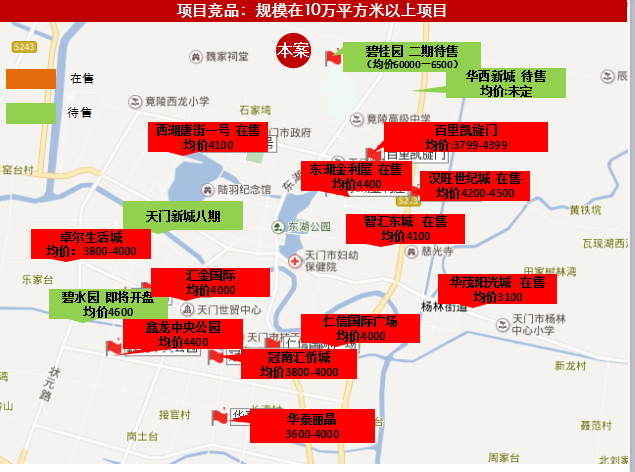
5）供应年度：商住用地近年每年土地成交量面积约1500-2000亩（66-87万㎡左右）。

6）土地价格：天门市楼面地价为600-2500元/㎡，最高为武汉上坤置业有限公司楼面地价2447元/㎡。

（2）房地产市场状况（2017年）

目前，天门市房地产市场已形成了5个主要板块，分别为：老城区、城东、城西、城北、城南。自2012年以来，市场房地产项目呈现高速增长态势。市场已入市或即将入市项目将近30个，存在契机的同时。亦存在较大竞争。

（转下页）



城北

**老城区**

**城西**

**城东**

**城南**

1）住宅房地产市场

项目分布：老城区为天门老城中心，目前在售的楼盘较少，以东湖公园、陆羽广场为中心，城西、城南区域将是未来城市的发展方向，而城东将是未来的城市行政中心近年开发的楼盘较多，如汉旺世纪城、智汇东城等大盘项目。

住宅价格：2017年，天门市住宅成交均价为3887元/㎡，呈平稳上升趋势。主城区主要高层住宅价格集中4500-5500元/㎡，总价在45-65万元；目前价格最高为碧桂园，均价6000-6500元/㎡。北湖沿线目前在售的项目主要碧桂园、华西新城，北湖轩整体均价约为5000元/㎡。而东湖在售汉旺、东湖金利屋、智汇东城等项目平均价格约4500-5000元/㎡。

住宅产品：从产品供应结构来看：110-130㎡三房产品，以及130-140㎡四房产品；其中大面积由于景观资源优势明显、去化较好，天门客户对环境要求较高。

住宅销售：较好的单盘月去化量达100-120套（如汉旺世纪城），年去化量达1200套。北湖片区年销售量约600套左右，约7.2万平方米，东湖片区年销售量约900套左右，约11万平方米。

2）商业房地产市场

截至2017年底，天门市已形成大润发、CBD等几大商圈。商业物业总体经营情况良好，各购物中心为增强市场竞争力，加大招商力度。由于各购物中心纷纷引入新品牌，优质购物中心整体空置率较前期约下降了1.2个百分点。

2017年天门市共实现社会消费品零售额289亿元，同比增长11.7%，批发、零售、住宿和餐饮四大消费业态分别实现70.56亿元，189.7亿元、4.63亿元和24.35亿元（人均消费水平17703元）。

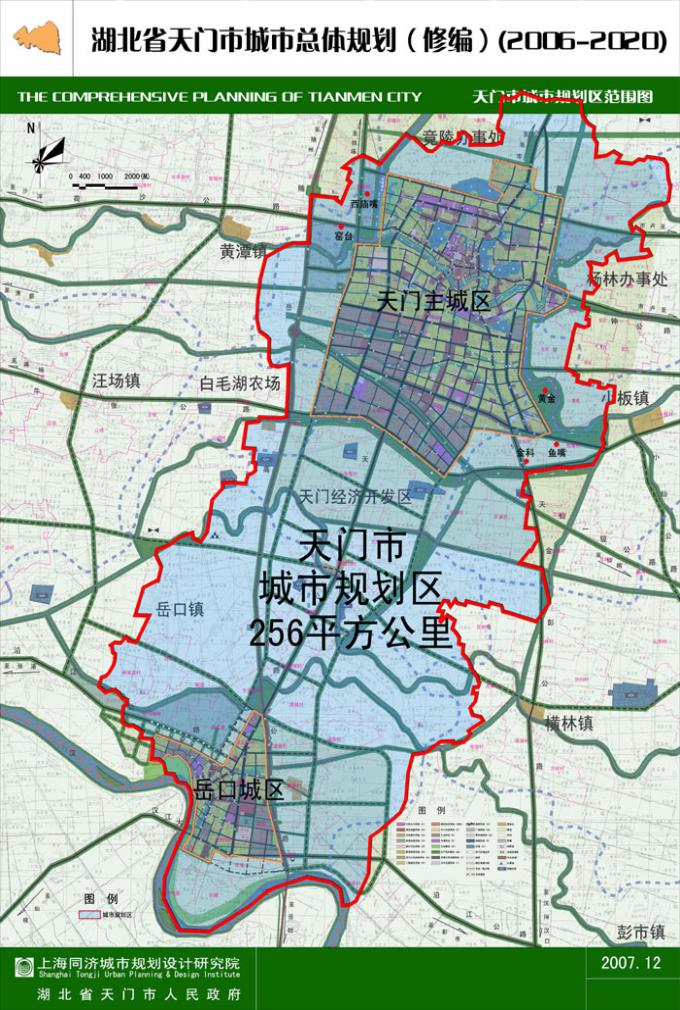
估价对象周边商业物业以住宅配套底商为主，并未形成区域性商业氛围。

3.产业政策

天门市属于三、四线及以下城市，商品房销售时无特别限制，商品房“五限”（限购、限售、限价、限贷、限精装）中，仅就贷款政策有一定要求，主要针对二套房及以上贷款者首付比例将有所提高。天门采用“零门槛”落户政策，从天门商品房销售、落户等政策来看，对房地产后期销售影响不大。

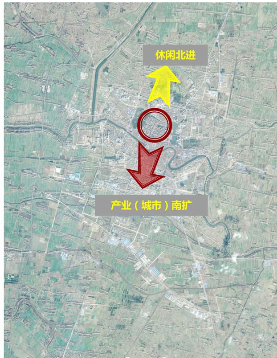
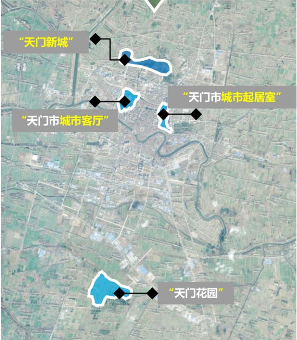
4.城市规划与发展目标

根据《湖北省天门市城市总体规划（修编）》(2006-2020)，天门市总体按照“一体两翼”的城镇空间格局发展。市域城镇空间布局规划采取强化首位城市和重点镇方式，以点轴式布局为特点，以“一主两翼”为战略空间布局，形成以天门主城区为主中心，以岳口城区及多祥（仙北工业园）为副中心，以一般城镇为基础，沿随岳高速公路、天仙一级公路、荷沙公路、皂毛公路、汉江主轴分布的城镇网络体系，构成城乡一体化格局。实现东边一片（岳口、九真、皂市、干驿、仙北），西边一线（渔薪、拖市、多宝），强化南北。



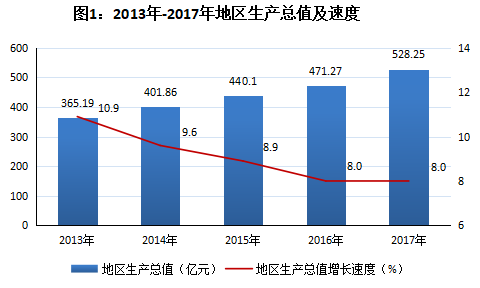
突出皂市作为老中心城镇的经济作用，同时重视南部与仙桃衔接的仙北工业园的经济带动作用，突出中心的格局（通过非均衡发展的模式，强化中心城区的核心地位），通过中心城市的带动作用，体现网络辐射与引力互补的优势特征。产业南扩、休闲北进：城市核心产业往南扩展，居住休闲往北挺进，形成南北兼顾格局。

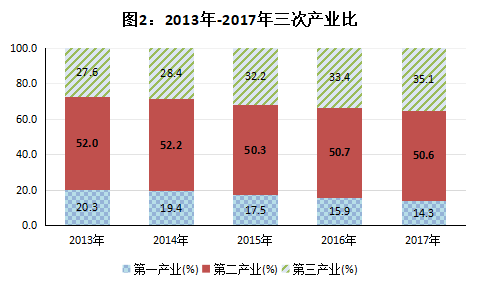
天门四湖定位：西湖-城市客厅、东湖-城市起居室、南湖-天门花园、北湖-天门新城



5.城市社会经济发展状况（2017年）

　2017年天门市实现地区生产总值（GDP）528.25亿元，增长8.0%。其中：第一产业实现增加值75.66亿元，增长2.8%；第二产业增加值267.23亿元，增长8.4%；第三产业增加值185.36亿元，增长10.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为14.3%，第二产业增加值比重为50.6%，第三产业增加值比重为35.1%，比上年提高1.7个百分点。在第三产业中交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、营利性服务业及非营利性服务业增加值分别增长12.9%、6.3%、5.7%、10.9%、7.1%、19.7%和6.5%。

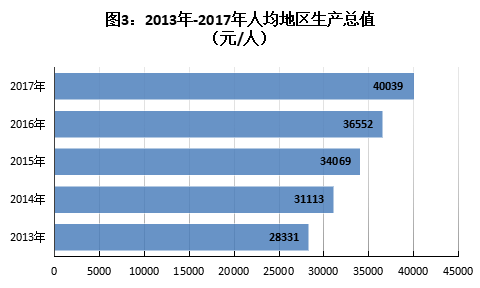




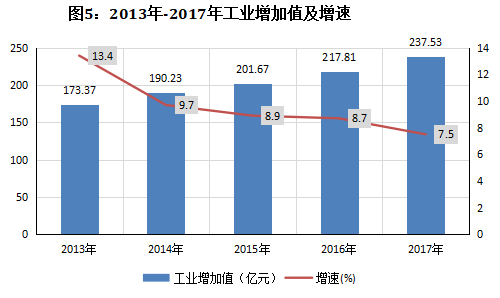
天门市居民消费价格水平上涨1.5%。八大类消费项目中，食品烟酒类价格上涨0.4%，衣着类价格上涨0.7%，居住类价格上涨1.1%，生活用品及服务类价格上涨0.7%，医疗保健类价格上上涨3.2%，交通和通信类价格上涨3.8%，教育文化和娱乐类价格上涨3.2%，其他用品和服务类价格下降0.1%。2017年农业生产资料价格与上年持平，12月当月工业生产者出厂价格上涨3.7%。

就业保持稳定。2017年新增城镇就业人员1.21万人，年末城镇登记失业率0.9%，比去年下降0.4个百分点。

劳动生产率稳步提高。当年按常住人口计算的天门市人均地区生产总值40039元，按不变价计算，同比增长9.5%。



工业生产保持稳定增长。天门市全部工业增加值237.53亿元，增长7.5%。年末天门市规模以上工业企业300家，规上工业增加值增长7.7%。工业总产值名义同比增长12.3%，其中国有及国有控股企业增长8.2%；股份合作企业增长17.4%；外商及港澳台投资企业增长19.4%；其他经济类型企业增长2.5%；轻工业增长14.3%，重工业增长10.2%。

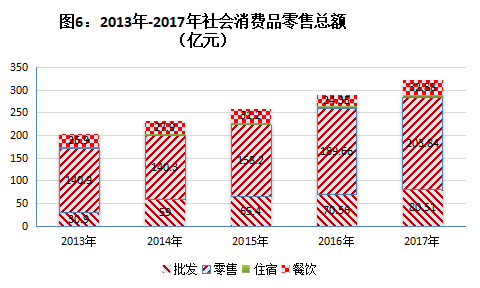


2017年规上工业销售产值同比增长12.1%，产品销售率97.9%，实现出口交货值65.5亿元，增长12.9%。2017年规上工业实现利润同比增长10.3%。

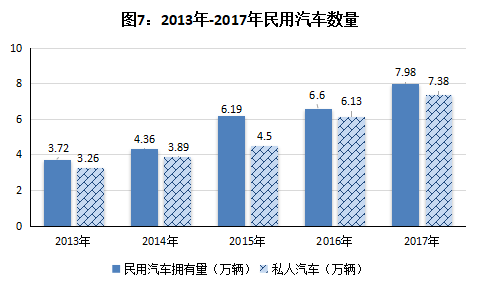
2017年天门市资质以上建筑业企业31家，与去年持平。建筑业总产值100.05亿元，同比增长27.0%。房屋施工面积400万平方米，增长3.8%；竣工面积50万平方米，增长2.9%。

天门市共完成固定资产投资额468.72亿元，同比增长16.4%，其中中私营经济及其他投资主体完成435.61亿元，占比92.9%。分投资领域看，第一、二、三产业分别完成投资25.88亿元、301.16亿元和141.69亿元，分别同比增长34.4%、6.7%和32.5%，制造业和房地产开发投资增速均较上年有所回落。商品房销售相对活跃，2017年各类商品房销售面积达到112万平米，同比增长27.5%。

2017年天门市共实现社会消费品零售额322.07亿元，同比增长11.4%，批发、零售、住宿和餐饮四大消费业态分别实现销售额182.28亿元、296.69亿元、6.73亿元和32.64亿元。纳入统计的限额以上商贸法人企业81家，比上年减少3家。2017年外贸出口形势稳定，货物进出口额8.4亿元，同比增长24.4%。其中出口额8.2亿元，增长24.4%。



截止2017年底天门市通车公路总里程4331.45公里，其中等级公路4183.38公里。城市公共汽（电）车170辆。年末出租汽车运营车辆323辆。年末民用汽车拥有量79757辆，比上年增长20.9%。



2017年天门市社会用电量13.92亿千瓦时，比上年增长4.8%。其中第一产业用电量0.60亿千瓦时，比上年增长2.8%；第二产业用电量6.03亿千瓦时，比上年增长4.3%；第三产业用电量2.14亿千瓦时，比上年增长12.0%；居民生活用电5.15亿千瓦时，比上年增长4.3%。第二产业中工业用电量5.62亿千瓦时，比上年增长2.0%。

2017年邮政、电信业务总量分别完成1.79亿元和5.03亿元（按2015年不变价格）。年末天门市移动通信电话用户数73.34万户，比上年增加3.43万户。互联网宽带用户数15.83万户，比上年增加0.63万户，民用通信光缆17499公里。

2017年天门市共完成财政总收入26.92亿元，较上年增加10.8%，完成地方公共财政预算收入19.25亿元，可比增长11.8%。其中地方税收收入12.90亿元，同比增长10.8%。2017年财政总支出74.02亿元，同比增长7.6%，其中一般公共服务、公共安全、教育、科学技术、社会保障与就业、医疗卫生与计划生育、节能环保和城乡社区等八项支出，分别累计支出11.25亿元、2.10亿元、16.94亿元、1.57亿元、14.55亿元、10.88亿元、0.85亿元和2.83亿元，较上年分别增长0.9%、27.0%、7.7%、14.9%、13.3%、11.1%、8.2%和9.0%。

截止年底天门市金融机构存款余额共计575.89亿元，比上年末增加56.27亿元，其中住户存款余额473.21亿元，比上年末增加41.21亿元；各项贷款余额185.84亿元，比上年末增加32.07亿元。

（二）区域因素

1.区域概况

天门市竟陵街道是中国湖北省[天门市](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%A9%E9%97%A8%E5%B8%82)下辖的一个[乡镇](https://baike.baidu.com/item/%E4%B9%A1%E9%95%87)级行政单位。是天门市委、市政府所在地。茶圣陆羽的故里。天门著名的东湖、西湖均在竟陵街道内。

[竟陵](https://baike.baidu.com/item/%E7%AB%9F%E9%99%B5/15385730)街道办事处国土面积68余平方公里，辖26个[社区居委会](https://baike.baidu.com/item/%E7%A4%BE%E5%8C%BA%E5%B1%85%E5%A7%94%E4%BC%9A/304718)和6个行政村，总人口约18万人。

估价对象位于天门市竟陵办事处，所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所（陆羽神大市场、新明超市等）、学校（天门育才小学、天门实验高中等）、公园（东湖公园）等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般。

2.交通条件

估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好。

3.环境条件

估价对象所在区域内有东湖公园，绿化较好，区域内有天门市科技馆等人文设施，综合评价自然及人文环境较好。

4.基础设施设施条件

天门市目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）条件。

5.区域成熟度

估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，有汉旺世纪城、碧桂园等居住项目，综合评价居住社区成熟度较好。估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般。

6.规划限制

根据《湖北省天门市城市总体规划（修编）》(2006-2020)规划的要求，估价对象所处区域位于东部新城区域，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置一般，交通便捷度较好，公共服务设施齐备程度一般，区域基础设施达“六通”，自然及人文环境较好，居住社区成熟度较好，商服繁华程度一般。总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于天门市竟陵办事处，为湖北天门汉旺房地产开发有限公司开发建设的汉旺世纪城项目。根据《湖北省天门市人民政府关于调整城镇应税土地等级和土地使用税税额标准的通知》【天政发〔2007〕16号】的规定，估价对象属于2级地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象1：

估价对象1登记土地用途为商业，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，估价对象1土地面积为37649平方米。

估价对象2：

估价对象2登记土地用途为住宅、商业，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，估价对象2土地面积为28593.8平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象1：

估价对象1规划建筑面积为82827.8平方米，容积率为2.2。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象1土地利用程度较好。

估价对象2：

估价对象2规划建筑面积为62906.36平方米，容积率为2.2。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象2土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据委托估价方提供的资料，估价对象开发完成后拟达到的市政基础设施条件为“六通”，现状市政基础设施条件为红线外“六通”。

**第三部分土地估价**

**一、估价原则**

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变动之中，我们在估价时遵循以下原则：

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变动之中，我们在估价时遵循以下原则：

1.替代原则

地价遵循替代规律，有相同使用价值、有替代可能的宗地之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。因此宗地的土地价格，应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估在运用剩余法计算估价对象土地价格时，就是以该原则为原理。

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6.谨慎原则

不动产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押不动产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价格，不低估知悉的法定优先受偿款。

**二、估价方法与估价过程**

（二）估价方法

1.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法及基准地价系数修正法共五种估价方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（1）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象位于天门市竟陵办事处，土地用途为商业、住宅，近几年周边有同类或类似土地交易案例，故本次评估采用市场比较法作为方法之一。

（2）收益还原法：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象用途为住宅、商业，具备潜在收益，但考虑到收益还原法中建筑物还原率等参数的确定依据性不足，因此本次评估未采用收益还原法评估估价对象出让国有建设用地使用权价格。

（3）成本逼近法：成本逼近法一般是用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。估价对象出让国有建设用地使用权为委托估价方于2014年取得，且尚未开发建设，但周边同类或类似土地交易实例较多，因此本次评估不采用成本逼近法进行测算。

（4）剩余法：剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为拟开发建设的出让国有建设用地使用权，具备开发投资价值。且估价对象为住宅、商业用地，周边同类已建成项目较多，可通过获取其租赁信息确定估价对象开发完成后价格，故可采用此方法。

（5）基准地价系数修正法：拥有基准地价体系的地区均可采用基准地价系数修正法进行评估。但基准地价系数修正法主要用于政府确定土地出让底价使用，与市场价格有一定差距，本次评估具备使用市场比较法条件，其较基准地价系数修正法更能体现估价对象市场价格，因此本次评估未采用基准地价系数修正法评估估价对象出让国有建设用地使用权市场价格。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用市场比较法和剩余法两种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用市场比较法、收益还原法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；然后再用出让国有建设用地使用权价格减去估价师所知悉的法定优先受偿款确定出让国有建设用地使用权抵押价格。

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）市场比较法

根据替代原理，将待估宗地（房地产）与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地（房地产）进行比较，并对类似宗地（房地产）的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地（房地产）价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地（房地产）价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地（房地产）交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地（房地产）估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地（房地产）区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地（房地产）个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地（房地产）使用年期修正指数除以比较实例宗地使用年期修正指数

（2）剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常建造成本以及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P=A－B－C

式中：

P——待估宗地价格

A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本

C——客观开发利润

其中：开发项目整体的开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。

（3）市场比较法——剩余法套用

根据替代原理，将待估不动产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似不动产进行比较，并对类似不动产的成交价格进行差异修正，以此估算待估不动产价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估不动产价格；

PB——比较实例价格；

A——待估不动产交易情况指数/比较实例不动产交易情况指数

B——待估不动产估价期日地价指数/比较实例不动产交易日期地价指数

C——待估不动产区域因素条件指数/比较实例不动产区域因素条件指数

D——待估不动产个别因素条件指数/比较实例不动产个别因素条件指数

E——待估不动产土地使用年期修正指数/比较实例土地使用年期修正指数

（4）收益还原法——剩余法套用

收益还原法是将待估不动产未来正常年纯收益，以一定的还原率还原，以此估算待估不动产价格的方法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算。

其计算公式为：

P=A×{1-[(1+g)/(1+Y)]n}/（Y-g）

式中：

P——不动产价格

A——未来第一年净收益

g——净收益逐年增长比率

Y——还原率

n——收益年期

（二）估价过程

**估价对象1：**

**相关参数**

1.估价对象土地经济技术指标

（1）土地面积

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积为37649平方米。

（2）规划建筑面积

根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067]及附件，估价对象规划建筑面积为82827.8平方米。

（3）综合利润率

本次利润率的计取中，商业用房取25%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：2.5年

以上述条件为基础计算估价对象的价格。

**测算过程**

**市场比较法**

1.根据替代原则，通过对天门市类似用地招拍挂市场的调查，取得下列三个案例：

**案例A：**天门市岳口镇粮仓巷村P(2018)017号地块

土地用途为其他商服用地，土地开发程度为红线外“六通”，土地使用年限为40年。土地面积4167.76平方米，容积率2.05。交易日期为2018年3月7日，交易情况正常，成交价格为楼面地价为227元/平方米。

商业繁华度：估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般；

交通便捷度：估价对象周边1公里范围内有公交线路设站；停车便捷程度一般；路网密集程度一般；综合评价估价对象交通便捷度一般；

区域土地利用方向：零星有其他用地，基本不影响本宗地；

区域设施及基础设施水平：所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般；

自然及人文环境：估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境一般；

临街状况：单面临街；

毗邻道路的类型与等级：城市支路；

宗地形状：不规则；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例适宜，适合开发利用，临街宽度和深度较好；

工程地质条件：较好；

**案例B：**天门城区东环路东侧P(2017)022号地块

土地用途为其他商服用地，土地开发程度为红线外“六通”，土地使用年限为40年。土地面积19717.59平方米，容积率2.01。交易日期为2017年5月23日，交易情况正常，成交价格为楼面地价为237元/平方米。

商业繁华度：估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般；

交通便捷度：估价对象周边1公里范围内有公交线路设站；停车便捷程度一般；路网密集程度一般；综合评价估价对象交通便捷度一般；

区域土地利用方向：零星有其他用地，基本不影响本宗地；

区域设施及基础设施水平：所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般；

自然及人文环境：估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境一般；

临街状况：单面临街；

毗邻道路的类型与等级：主干道；

宗地形状：不规则；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，较适合开发利用，临街宽度和深度一般；

工程地质条件：较好；

**案例C：**天门市九真镇利涉村P(2018)024号地块

土地用途为其他商服用地，土地开发程度为红线外“六通”，土地使用年限为40年。土地面积329589.6平方米，容积率2.0。交易日期为2018年3月15日，交易情况正常，成交价格为楼面地价为231元/平方米。

商业繁华度：估价对象所在区域商业无商业，综合评价商服繁华程度较差；

交通便捷度：估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好；

区域土地利用方向：零星有其他用地，基本不影响本宗地；

区域设施及基础设施水平：所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般；

自然及人文环境：估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境一般；

临街状况：单面临街；

毗邻道路的类型与等级：主干道；

宗地形状：不规则；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，较适合开发利用，临街宽度和深度一般；

工程地质条件：较好；

（转下页）

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-L |

（转下页）

市场比较法中估价对象及三个成交案例比较因素条件说明表如下：

**表1：比较因素条件说明表**

| 比较因素 | | 估价对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 天门市竟陵永丰村 | 天门市岳口镇粮仓巷村P(2018)017号地块 | 天门城区东环路东侧P（2017）022号地块 | 天门市九真镇利涉村P(2018)024号地块 |
| 交易时间 | | 2018年7月5日 | 2018年3月7日 | 2017年5月23日 | 2018年3月15日 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 土地用途 | | 商业 | 商业 | 商业 | 商业 |
| 土地使用年限 | | 商业35.67年 | 商业40年 | 商业40年 | 商业40年 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般； | 估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般； | 估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般； | 估价对象所在区域商业无商业，综合评价商服繁华程度较差； |
| 交通便捷度 | 估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； | 估价对象周边1公里范围内有公交线路设站；停车便捷程度一般；路网密集程度一般；综合评价估价对象交通便捷度一般； | 估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； | 估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； |
| 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； |
| 自然及人文环境状况 | 估价对象所在区域内有东湖公园，绿化较好，区域内有天门市科技馆等人文设施，综合评价自然及人文环境较好。 | 估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境一般； | 估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好； | 估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境一般； |
| 公共配套设施 | 所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所（陆羽神大市场、新明超市等）、学校（天门育才小学、天门实验高中等）、公园（东湖公园）等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般。 | 所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般； | 所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般； | 所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般； |
| 基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 |
| 临街情况 | 单面临街 | 单面临街 | 单面临街 | 单面临街 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市主干道——竟东路 | 城市支路—李家湾路 | 城市主干道——竟东路 | 城市主干道——竟东路 |
| 个别因素 | 宗地面积（平方米） | 37649 | 4167.76 | 19717.59 | 29146.08 |
| 宗地形状 | 较规则 | 不规则 | 不规则 | 不规则 |
| 临街宽度及深度 | 较好 | 较好 | 一般 | 一般 |
| 宗地开发程度 | 六通 | 六通 | 六通 | 六通 |
| 工程地质条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 容积率 | 2.2 | 2.05 | 2.01 | 2 |

2.比较因素选择

依据估价对象的区域条件及个别条件,采用市场比较法时选择的比较因素主要有:交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、区域因素、个别因素。

（1）交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

（2）交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

（3）土地用途：指土地的合法规划用途；

（4）土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；

（5）区域因素：商业繁华度、交通便捷度、区域土地利用方向、自然及人文环境、公用设施及基础设施水平、临街情况、毗邻道路的类型与等级；

（6）个别因素：宗地面积、宗地形状、临街宽度及深度、宗地开发程度、工程地质条件、容积率。

3.比较因素条件说明

将以上案例与待估宗地进行分析比较，并作具体的因素条件说明。各因素条件指数确定说明如下：

（1）交易日期价格指数的确定

根据中国城市地价动态监测网站公布的数据，2016年1季度至2018年1季度武汉市土地市场交易价格持续上升，具体情况如下表：

2016年1季度至2018年1季度武汉市地价增长率（商业）一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2016 | 0.39 | 0.69 | 0.82 | 0.76 |
| 2017 | 0.51 | 0.69 | 1.14 | 1.08 |
| 2018 | 0.96 | / | / | / |

单位：%

根据上述武汉市地价变化水平，同时参考估价对象所在区域具体情况，确定该地区土地地价平均季度增幅约为0.5%。估价对象估价期日为2018年7月，案例A、B、C交易时间分别为2018年3月、2017年5月、2018年3月。因此，估价对象及案例的修正系数为100、99、97.5、99。

（2）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

（3）土地用途修正指数的确定

由于估价对象和各案例土地用途相同，均为商业用地，修正系数为100。

（4）土地使用年限指数的确定

Ki＝ [1－1/(1+r)ni]/[ 1－1/(1+r)n]

式中：

r--土地还原率

i--比较案例序号

ni--比较案例i的宗地土地使用年限

n--估价对象的土地使用年限

各宗地使用年限指数为100×Ki。

估价对象土地使用年限为35.67年，土地还原率为4.5%。依据上述公式，则有：

K＝0.956

案例土地使用年限均为法定最高出让年限，土地使用年限系数为1。则以估价对象为100，各案例土地使用年限修正系数为：

案例A＝100×1/0.956＝105

案例B＝100×1/0.956＝105

案例C＝100×1/0.956＝105

（5）区域因素

区域因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域因素 | 等级划分 | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 商业繁华度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 区域土地利用方向 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 自然及人文环境状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 公共配套设施 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 5% |
| 基础设施水平 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 | 2% |
| 临街情况 | 多面临街 | 三面临街 | 双面临街 | 单面临街 | 不临街 | 2% |
| 毗邻道路的类型与等级 | 高速路 | 快速路 | 城市主干道 | 城市次干道 | 城市支路/规划道路 | 2% |

(转下页)

（7）个别因素

个别因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 个别因素 | 等级划分 | | | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 宗地面积（平方米） | 200000(含)-250000 | 150000(含)-200000 | | 100000(含)-150000 | 50000(含)-100000 | | 0(含)-50000 | 1% |
| 宗地形状 | 规则 | | 较规则 | | | 不规则 | | 3% |
| 临街宽度及深度 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 3% |
| 宗地开发程度 | 七通 | 六通 | | 五通 | 四通 | | 三通 | 2% |
| 工程地质条件 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |
| 容积率 | 0（含）-2 | 2（含）-4 | | 4（含）6- | 6（含）-8 | | 8以上 | 2% |

4.编制比较因素条件指数表(见表2)。

**表2：比较因素条件指数表**

| 比较因素 | | 待估宗地 | 案例A | 案例B | 案例C |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
|  |
| 交易时间 | | 100 | 99 | 97.5 | 99 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | | 100 | 105 | 105 | 105 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 100 | 100 | 100 | 97 |
| 交通便捷度 | 100 | 97 | 100 | 97 |
| 区域土地利用方向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100 | 97 | 100 | 97 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100 | 96 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100 | 100 | 100 | 103 |
| 宗地形状 | 100 | 97 | 97 | 97 |
| 临街宽度及深度 | 100 | 100 | 97 | 97 |
| 宗地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 工程地质条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 容积率 | 100 | 100 | 100 | 100 |

5.因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、区域因素、个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象楼面地价(见表3)：

**表3：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例A | | 案例B | | 案例C | |
|
| 交易时间 | | 100/ | 99 | 100/ | 97.5 | 100/ | 99 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 105 | 100/ | 105 | 100/ | 105 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 97 |
| 交通便捷度 | 100/ | 97 | 100/ | 100 | 100/ | 97 |
| 区域土地利用方向 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100/ | 97 | 100/ | 100 | 100/ | 97 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临街情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/ | 96 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 103 |
| 宗地形状 | 100/ | 97 | 100/ | 97 | 100/ | 97 |
| 临街宽度及深度 | 100/ | 100 | 100/ | 97 | 100/ | 97 |
| 宗地开发程度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 工程地质条件 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 容积率 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 楼面地价（元/平方米） | | 227 | | 237 | | 231 | |
| 比准价格（元/平方米） | | 249 | | 246 | | 251 | |

6.估价对象比准价格

楼面地价＝(249+246+251)÷3＝249(元/平方米)

7.求取土地价格

土地价格＝地上楼面单价×地上可出让规划建筑面积

＝249×82827.8÷10000＝2062（万元）

**剩余法**

1.土地最有效利用方式

估价对象已取得《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067]及附件、《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号]，委托估价方需按上述批准文件中所列规划条件进行开发建设，因此估价对象土地用途为商业、容积率2.2为其最有效利用方式。

2.开发完成后的不动产总价

（1）采用收益还原法求取商业用房开发完成后不动产总价

1）租金计取说明：

通过对天门市商业用房租赁市场的调查，商业租金区间1.0-2.0元/天·平方米，根据估价对象所处区位及现状等因素考虑，本次评估确定估价对象租金水平平均为1.6元/天·平方米。

2）测算过程

| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **未来第一年年总收益** | 4117 | 年租金收入+押金利息收入 |  |  |
| （1） | **年租金收入（年经营收入）** | **4112** | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/天·㎡） | **1.6** |
| 面积（㎡） | **82827.8** |
| 天 | **365** |
| 空置率（%） | **15.0%** |
| （2） | **押金利息收入** | **5** | 年租金收入/12×一年期存款利率 | 押金方式 | **押一** |
| 一年期存款利率 | **1.5%** |
| **2** | **建筑物现值** | **35240** | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0% |
| 1） | 建安费用 | 21535 | 建安单价×建筑面积 | 商业用房建安单价（元/m2） | **2600** |
| 商业用房建筑面积（㎡） | **82827.8** |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 646 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 0.0% |
| 4） | 基础设施建设费 | 1242 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 150 |
| 5） | 相关税费 | 323 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 23746 | 建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| （2） | 管理费用 | 475 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 3% |
| （4） | 贷款利息 |  | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 1447 | (建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 建设周期（年） | 2.5 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0018P建 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 |  | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 6055 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | **25.0%** |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.0075 P建 | 销售费用×利润率 | | |
| （6） | 销售税费 | 0.0605 P建 | 建筑物重置价格×费率/(1+5%) | 费率（%） | 6.4% |
| （7） | 建筑物重置价格（P建） | 335240 |  |  |  |
| **3** | **年经营费用** | **1390** | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税费 | 766.9 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 | 综合税率 |  |
| 1） | 两税两费 | 250.3 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 6.4% |
| 2） | 房产税 | 494 | 按租金收入计税 | 费率（%） | 12% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 22.6 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 6 |
| 土地面积（㎡） | **37649** |
| （2） | 维修费 | 528.6 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | **1.50%** |
| （3） | 保险费 | 52.9 | 现值×保险费率 | 费率（%） | **0.15%** |
| （4） | 管理费用 | 41.2 | 年总收益×费率 | 费率（%） | **1.0%** |
| **4** | **不动产未来第一年净收益** | **2727** | 年总收益-年经营费用 | | |
| **5** | **不动产总价** | **56148** | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)）^n ]/(Y-g) | 还原率（Y） | **5.0%** |
| 收益年期(n) | **33.17** |
| 年增长比率(g) | **2.0%** |

注：(a) 房产原值即为建筑物重置价格(P建)

估价对象开发完成后不动产价值为56148万元。

3.开发成本

（1）建造成本

1）建安费用

本次评估参考现行天门市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用为2600元/平方米，则有：

建安费用＝单方造价×建筑面积＝2600×82827.8÷10000＝21535(万元)

2）勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的3%取费，则有：

勘查设计和前期工程费＝建安费用×取费标准＝21535×3%＝646（万元）

3）公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不计取。

4）红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为150元/平方米，则有：

红线内市政基础设施费

＝建筑面积×取费标准

＝82827.8×150÷10000

＝1242(万元)

5）相关税费

相关税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费，则有：

相关税费＝建安费用×取费标准＝21535×1.5%＝323（万元）

6）建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本=21535+646+0+1242+323=23746（万元）

（2）红线外市政费用

红线外基础设施建设费用属土地开发成本。根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及委托估价方提供的资料，估价对象供地条件为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）,红线外基础设施建设费已包含在土地购买价格中，故不作为续建成本扣减。

（3）城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于湖北省天门市，根据《关于天门市建制镇城市基础设施配套费征收标准的批复》[鄂价工服规[2012]122号]，估价对象属于竟陵办事处，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：30元/平方米，则有：

城市基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝82827.8×30÷10000

＝248（万元）

（4）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照前述3项的2%计算，则有：

管理费用

＝[（1）+（2）+（3）]×取费标准

＝（23746+0+248）×2%

＝480（万元）

（5）销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的3%计算。

销售费用＝56148×3%＝1684（万元）

（6）购地税费

假设土地价格为P土，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为4.05%。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

购地税费＝土地价格÷（1+5%）×税率＝P土×0.0384（万元）

（7）贷款利息

估价对象建筑物建设期为2.5年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+ P土×0.0384)×[(1+4.75%)2.5-1] + (23746+0+248+480+1684)

×[(1+4.75%)（2.5÷2）-1]

＝1562+P土×0.1277(万元)

（8）销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.6%）。则有：

销售税费＝56148÷（1+5%）×5.6%＝3394（万元）

（9）开发成本

开发成本为上述8项合计，则有：

开发成本

＝23746+0+248+480+1684+（P土×0.0384）+（1562+P土×0.1277）

+3394

＝31114+P土×0.1661（万元）

4.开发利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。

估价对象所在项目为大型综合项目，且属于天门市热点开发区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在20%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为25%。计算基数为土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费，则：

则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.0384)×25%+（23746+0+248+480+1684）×25%

＝6540+P土×0.2596（万元）

5.求取估价对象土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝56148-（31114+P土×0.1661）-（6540+P土×0.2596）

＝12972（万元）

**估价对象2**

**相关参数**

1.估价对象土地经济技术指标

（1）土地面积

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积为28593.8平方米。

（2）规划建筑面积

根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:鄂TM-2013-168]及附件，估价对象规划建筑面积为62906.36平方米，其中住宅用途56615.72平方米，商业用途6290.64平方米。

（3）综合利润率

本次利润率的计取中，住宅用房取10%，商业用房取30%。按各用途规划建筑面积占经营性用途总规划建筑面积比例，则：

综合利润率

＝（56615.72×10%+6290.64×30%）÷62906.36

＝12%

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：1.5年

以上述条件为基础计算估价对象的价格。

**测算过程**

**市场比较法**

1.根据替代原则，通过对天门市类似用地招拍挂市场的调查，取得下列三个案例：

**案例D：**天门市竟陵办事处华侨大道南侧P(2018)045号地块

土地用途为其他普通商品住房用地，土地开发程度为红线外“六通”，土地使用年限为住宅70年，商业40年。土地面积40015.44平方米，容积率1.2。交易日期为2018年5月24日，交易情况正常，成交价格为楼面地价为2447元/平方米。

居住社区成熟度：所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好；

商业繁华度：所在区域商业多为住宅底商，有大型综合性商业物业，综合评价商服繁华程度较好；

交通便捷度：周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好；

区域土地利用方向：零星有其他用地，基本不影响本宗地；

自然及人文环境：估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好；

区域设施及基础设施水平：所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所（万家乐超市、好又多超市）、学校（小天使幼儿园、天门市开发区中学）等配套设施，配套设施完善程度较好，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度较好；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例适宜，适合开发利用，临街宽度和深度较好；

毗邻道路的类型与等级：主干道；

工程地质条件：较好；

宗地形状：较规则；

**案例E：**天门市竟陵街道办事处钟惺大道交接官路西南角P(2018)019号地块

土地用途为其他普通商品住房用地，土地开发程度为红线外“六通”，土地使用年限为住宅70年，商业40年。土地面积31038.55平方米，容积率4.0。交易日期为2018年3月14日，交易情况正常，成交价格为楼面地价为2110元/平方米。

居住社区成熟度：所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好；

商业繁华度：所在区域商业多为住宅底商，有大型综合性商业物业，综合评价商服繁华程度较好；

交通便捷度：周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好；

区域土地利用方向：零星有其他用地，基本不影响本宗地；

自然及人文环境：估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好；

区域设施及基础设施水平：所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所（天门宝安商业广场）、学校（蓝天幼儿园、天门第一小学）等配套设施，配套设施完善程度较好，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度较好；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例适宜，适合开发利用，临街宽度和深度较好；

毗邻道路的类型与等级：主干道；

工程地质条件：较好；

宗地形状：较规则；

**案例F：**天门市竟陵办事处北湖三号路交四号路北侧P(2018)003号地块

土地用途为其他普通商品住房用地，土地开发程度为红线外“六通”，土地使用年限为住宅70年，商业40年。土地面积31263.23平方米，容积率1.2。交易日期为2018年2月11日，交易情况正常，成交价格为楼面地价为2372元/平方米。

居住社区成熟度：所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好；

商业繁华度：所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般；

交通便捷度：周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好；

区域土地利用方向：零星有其他用地，基本不影响本宗地；

自然及人文环境：估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好；

区域设施及基础设施水平：所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所（波波超市）、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例适宜，适合开发利用，临街宽度和深度较好；

毗邻道路的类型与等级：次干道；

工程地质条件：较好；

宗地形状：较规则；

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-R |

市场比较法中估价对象及三个成交案例比较因素条件说明表如下：

**表4：比较因素条件说明表**

| 比较因素 | | 估价对象 | 案例D | 案例E | 案例F |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 天门市竟陵办事处东湖村 | 天门市竟陵办事处华侨大道南侧P(2018)045号地块 | 天门市竟陵街道办事处钟惺大道交接官路西南角P(2018)019号地块 | 天门市竟陵办事处北湖三号路交四号路北侧P(2018)003号地块 |
| 交易时间 | | 2018年7月5日 | 2018年5月24日 | 2018年3月14日 | 2018年2月11日 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 土地用途 | | 住宅、商业 | 住宅、商业 | 住宅、商业 | 住宅、商业 |
| 土地使用年限 | | 住宅65.6年，商业35.6年 | 住宅70年，商业40年 | 住宅70年，商业40年 | 住宅70年，商业40年 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，有汉旺世纪城、碧桂园等居住项目，综合评价居住社区成熟度较好。 | 所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好； | 所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好； | 所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好； |
| 商业繁华度 | 估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般； | 所在区域商业多为住宅底商，有大型综合性商业物业，综合评价商服繁华程度较好； | 所在区域商业多为住宅底商，有大型综合性商业物业，综合评价商服繁华程度较好； | 估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般； |
| 交通便捷度 | 估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； | 周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； | 周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； | 周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； |
| 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； |
| 自然及人文环境状况 | 估价对象所在区域内有东湖公园，绿化较好，区域内有天门市科技馆等人文设施，综合评价自然及人文环境较好。 | 所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好； | 所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好； | 所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好； |
| 公共配套设施 | 所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所（陆羽神大市场、新明超市等）、学校（天门育才小学、天门实验高中等）、公园（东湖公园）等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般。 | 所在区域内分布银行（工商银行）、购物场所（万家乐超市、好又多超市）、学校（小天使幼儿园、天门市开发区中学）等配套设施，配套设施完善程度较好，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度较好； | 所在区域内分布银行、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般； | 所在区域内分布银行、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般； |
|  | 基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市主干道——竟东路 | 城市主干道——接官路 | 城市主干道——接官路 | 城市次干道——北湖三号路 |
| 个别因素 | 宗地面积（平方米） | 28593.8 | 40015.44 | 31038.55 | 31263.23 |
| 宗地形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| 临街宽度及深度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 宗地开发程度 | 六通 | 六通 | 六通 | 六通 |
| 工程地质条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 容积率 | 2.2 | 1.2 | 4 | 1.2 |

2.比较因素选择

依据估价对象的区域条件及个别条件,采用市场比较法时选择的比较因素主要有:交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、区域因素、个别因素。

（1）交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

（2）交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

（3）土地用途：指土地的合法规划用途；

（4）土地级别：指土地所在区域的土地级别等级；

（5）土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；

（6）区域因素：居住社区成熟度、商业繁华度、交通便捷度、区域土地利用方向、自然及人文环境、公用设施及基础设施水平、毗邻道路的类型与等级；

（7）个别因素：宗地面积、宗地形状、临街宽度及深度、宗地开发程度、工程地质条件、容积率。

3.比较因素条件说明

将以上案例与待估宗地进行分析比较，并作具体的因素条件说明。各因素条件指数确定说明如下：

（1）交易日期价格指数的确定

根据中国城市地价动态监测网站公布的数据，2016年1季度至2018年1季度武汉市土地市场交易价格持续上升，具体情况如下表：

（转下页）

2016年1季度至2018年1季度武汉市地价增长率（住宅）一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2016 | 1.51 | 3 | 4.08 | 1.05 |
| 2017 | 0.73 | 1.95 | 2.11 | 1.95 |
| 2018 | 1.49 | / | / | / |

单位：%

根据上述武汉市地价变化水平，同时参考估价对象所在区域具体情况，确定该地区土地地价平均季度增幅约为1.5%。估价对象估价期日为2018年7月，案例A、B、C交易时间分别为2018年5月、2018年3月、2018年2月。因此，估价对象及案例的修正系数为100、98.5、97、97。

（2）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

（3）土地用途修正指数的确定

由于估价对象和各案例土地用途相同，均为住宅、商业用地，修正系数为100。

（4）土地使用年限指数的确定

Ki＝ [1－1/(1+r)ni]/[ 1－1/(1+r)n]

式中：

r--土地还原率

i--比较案例序号

ni--比较案例i的宗地土地使用年限

n--估价对象的土地使用年限

各宗地使用年限指数为100×Ki。

估价对象土地使用年限为住宅65.6年，住宅35.6年，土地还原率为住宅4.0%、商业4.5%。依据上述公式，按估价对象各用途建筑面积分摊计算估价对象土地使用年限系数，则有：

K住宅＝0.987

K商业＝0.956

K＝（56615.72×0.987+6290.64×0.956）÷62906.36＝0.984

案例土地使用年限均为法定最高出让年限，土地使用年限系数为1。则以估价对象为100，各案例土地使用年限修正系数为：

案例A＝100×1/0.984＝102

案例B＝100×1/0.984＝102

案例C＝100×1/0.984＝102

（6）区域因素

区域因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域因素 | 等级划分 | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 居住社区成熟度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 商业繁华度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 区域土地利用方向 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 自然及人文环境状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 公共配套设施 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 5% |
| 基础设施水平 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 | 2% |
| 毗邻道路的类型与等级 | 高速路 | 快速路 | 城市主干道 | 城市次干道 | 城市支路/规划道路 | 2% |

（7）个别因素

个别因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 个别因素 | 等级划分 | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 宗地面积（平方米） | 200000(含)-250000 | 150000(含)-200000 | 100000(含)-150000 | 50000(含)-100000 | 0(含)-50000 | 1% |
| 宗地形状 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 临街宽度及深度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 宗地开发程度 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 | 2% |
| 工程地质条件 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 容积率 | 0（含）-2 | 2（含）-4 | 4（含）6- | 6（含）-8 | 8以上 | 5% |

4.编制比较因素条件指数表(见表5)。

**表5：比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 待估宗地 | 案例D | 案例E | 案例F |
|
| 交易时间 | | 100 | 98.5 | 97 | 97 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 商业繁华度 | 100 | 103 | 103 | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | 100 | 97 | 97 |
| 区域土地利用方向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 105 | 105 | 100 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100 | 100 | 100 | 98 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街宽度及深度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 工程地质条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 容积率 | 100 | 105 | 95 | 105 |

5.因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、区域因素、个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象楼面地价(见表6)：

**表6：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例D | | 案例E | | 案例F | |
|
| 交易时间 | | 100/ | 98.5 | 100/ | 97 | 100/ | 97 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 商业繁华度 | 100/ | 103 | 100/ | 103 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 105 | 100/ | 105 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 98 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地形状 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临街宽度及深度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地开发程度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 工程地质条件 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 容积率 | 100/ | 105 | 100/ | 95 | 100/ | 105 |
| 楼面地价（元/平方米） | | 2447 | | 2110 | | 2372 | |
| 比准价格（元/平方米） | | 2145 | | 2076 | | 2330 | |

6.估价对象比准价格

楼面地价＝(2145+2076+2330)÷3＝2184(元/平方米)

7.求取土地价格

土地价格

＝地上楼面单价×地上可出让规划建筑面积

＝2184×62906.36÷10000

＝13739（万元）

**剩余法**

1.土地最有效利用方式

估价对象已取得《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:鄂TM-2013-168]及附件、《国有土地使用证》[天国用（2013）第5549号]，委托估价方需按上述批准文件中所列规划条件进行开发建设，因此估价对象土地用途为住宅、商业、容积率2.2为其最有效利用方式。

2.开发完成后的不动产总价

（1）采用市场比较法求取住宅用房开发完成后不动产总价

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。

**表7：比较因素条件说明及指数表**

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：G | | 案例：H | | 案例：I | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 天门市竟陵办事处东湖村 | 系数 | 智汇东城 | 系数 | 华西新城 | 系数 | 壹号院子 | 系数 |
| 交易时间 | | 2018.7 | 100 | 2018.7 | 100 | 2018.7 | 100 | 2018.7 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 |
| 容积率 | | 2.2 | 100 | 2.75 | 98 | 2.5 | 100 | 2.5 | 98 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 |
| 基础设施水平 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |
| 自然及人文环境 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 普通住宅 | 100 | 普通住宅 | 100 | 普通住宅 | 100 | 花园洋房 | 105 |
| 项目建筑规模  （平方米） | 62906.36 | 100 | 61505.73 | 100 | 110000 | 101 | 113388.02 | 101 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 建筑品质 | 中档 | 100 | 低档 | 95 | 中档 | 100 | 中档 | 100 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 100 | 普通装修 | 97 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |
| 物业管理 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 |
| 市政基础设施 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |
| 主力户型建筑面积（平方米） | 120-140 | 100 | 120-140 | 100 | 120-140 | 100 | 120-140 | 100 |
| 内部装修 | 毛坯 | 100 | 毛坯 | 100 | 毛坯 | 100 | 毛坯 | 100 |

（转下页）

**表8：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：G | | 案例：H | | 案例：I | |
| 智汇东城 | | 华西新城 | | 壹号院子 | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 容积率 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 105 |
| 项目建筑规模 | 100/ | 100 | 100/ | 101 | 100/ | 101 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 建筑品质 | 100/ | 95 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 97 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 物业管理 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 主力户型建筑面积 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售均价（元/平方米） | | 4462 | | 5093 | | 5684 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 4842 | | 5043 | | 5360 | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

楼面单价＝（4842+5043+5360）÷3＝5082（元/平方米）

不动产总价＝5082×56615.72÷10000＝28772（万元）

（2）采用收益还原法求取商业用房开发完成后不动产总价

1）租金计取说明：

通过对天门市住宅底商用房租赁市场的调查，商业租金区间1.5-2.5元/天·平方米，根据估价对象所处区位及现状等因素考虑，本次评估确定估价对象租金水平平均为2.0元/天·平方米。

2）测算过程

| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **未来第一年年总收益** | 390 | 年租金收入+押金利息收入 | | |
| （1） | **年租金收入（年经营收入）** | **390** | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/天·㎡） | **2.0** |
| 面积（㎡） | **6290.64** |
| 天 | **365** |
| 空置率（%） | **15.0%** |
| （2） | **押金利息收入** | **0** | 年租金收入/12×一年期存款利率 | 押金方式 | **押一** |
| 一年期存款利率 | **1.5%** |
| **2** | **建筑物现值** | **2087** | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0% |
| 1） | 建安费用 | 1258 | 建安单价×建筑面积 | 商业用房建安单价（元/m2） | **2000** |
| 商业用房建筑面积（㎡） | **6290.64** |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 38 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 0.0% |
| 4） | 基础设施建设费 | 94 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 150 |
| 5） | 相关税费 | 1 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 1409 | 建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| （2） | 管理费用 | 28 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2% |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 1.5% |
| （4） | 贷款利息 |  | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 51 | (建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 建设周期（年） | 1.5 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0005P建 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 |  | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 431 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | **30%** |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.0045 P建 | 销售费用×利润率 | | |
| （6） | 销售税费 | 0.0605 P建 | 建筑物重置价格×费率/(1+5%) | 费率（%） | 6.4% |
| （7） | 建筑物重置价格（P建） | 2087 |  | | |
| **3** | **年经营费用** | **111** | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税费 | 72.2 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 | 综合税率 |  |
| 1） | 两税两费 | 23.7 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 6.4% |
| 2） | 房产税 | 46.8 | 按租金收入计税 | 费率（%） | 12% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 1.7 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 6 |
| 土地面积（㎡） | **2859.38** |
| （2） | 维修费 | 31.3 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | **1.50%** |
| （3） | 保险费 | 3.1 | 现值×保险费率 | 费率（%） | **0.15%** |
| （4） | 管理费用 | 3.9 | 年总收益×费率 | 费率（%） | **1.0%** |
| **4** | **不动产未来第一年净收益** | **279** | 年总收益-年经营费用 | | |
| **5** | **不动产总价** | **6719** | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)）^n ]/(Y-g) | 还原率（Y） | **5.0%** |
| 收益年期(n) | **34.17** |
| 年增长比率(g) | **3.0%** |

注：(a) 房产原值即为建筑物重置价格(P建);(b) 分摊土地面积=6290.64/62906.36×28593.8=2859.38（平方米）

（3）开发完成后不动产总价

估价对象开发完成后不动产总价为前述各用途用房开发完成后的不动产总价之和。则有：

开发完成后不动产总价＝28772+6719＝35491(万元)

3.开发成本

（1）建造成本

1）建安费用

本次评估参考现行天门市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用为住宅1800元/平方米，商业2000元/平方米，则有：

建安费用＝单方造价×建筑面积

＝（1800×56615.72+2000×6290.64）÷10000

＝11449(万元)

2）勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的3%取费，则有：

勘查设计和前期工程费＝建安费用×取费标准＝11449×3%＝343（万元)

3）公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按住宅用房建安费用的5%取费，则有：

公共配套设施费用

＝建安费用×取费标准

＝（1800×56615.72）÷10000×5%

＝510(万元)

4）红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为150元/平方米，则有：

红线内市政基础设施费

＝建筑面积×取费标准

＝62906.36×150÷10000

＝944(万元)

5）相关税费

相关税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费，则有：

相关税费＝建安费用×取费标准＝11449×1.5%＝172（万元）

6）建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本=11449+343+510+944+172=13418（万元）

（2）红线外市政费用

红线外基础设施建设费用属土地开发成本。根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及委托估价方提供的资料，估价对象供地条件为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）,红线外基础设施建设费已包含在土地购买价格中，故不作为续建成本扣减。

（3）城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于湖北省天门市，根据《关于天门市建制镇城市基础设施配套费征收标准的批复》[鄂价工服规[2012]122号]，估价对象属于竟陵办事处，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：30元/平方米，则有：

城市基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝62906.36×30÷10000

＝189（万元）

（4）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照前述3项的2%计算，则有：

管理费用

＝[（1）+（2）+（3）]×取费标准

＝（13418+0+189）×2%

＝272（万元）

（5）销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的1.5%计算。

销售费用＝35491×1.5%＝532（万元）

（6）购地税费

假设土地价格为P土，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为4.05%。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

购地税费＝土地价格÷（1+5%）×税率＝P土×0.0384（万元）

（7）贷款利息

估价对象建筑物建设期为1.5年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+ P土×0.0384)×[(1+4.75%)1.5-1] + (13418+0+189+272+532)

×[(1+4.75%)（1.5÷2）-1]

＝510+P土×0.0749(万元)

（8）销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.6%）。则有：

销售税费＝35491÷（1+5%）×5.6%＝2146（万元）

（9）开发成本

开发成本为上述8项合计，则有：

开发成本

＝13418+0+189+272+532+（P土×0.0384）+（510+P土×0.0749）

+2146

＝17067+P土×0.1133（万元）

4.开发利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。

估价对象所在项目为大型综合项目，且属于天门市热点开发区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在20%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为12%。计算基数为土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费，则：

则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.0384)×12%+（13418+0+189+272+532）×12%

＝1729+P土×0.1246（万元）

5.求取估价对象土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝35491- （17067+P土×0.1133）- （1729+P土×0.1246）

＝13487（万元）

**三、估价结果的确定**

（一）出让国有建设用地使用权总价

估价对象1：综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的土地价格。各方法权重确定详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权重确定打分评价体系 | | | | |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 市场比较法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 23 | 16 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 14 | 9 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 14 | 9 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 14 | 10 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 25 | 16 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 90 | 60 |
| **权重** | | | 60% | 40% |

则有：

估价对象1：

出让国有建设用地使用权价格＝2062×60%+12972×40%＝6426（万元）

单位面积地价＝6426×10000÷37649＝1707（元/平方米）

楼面地价＝6426×10000÷82827.8＝776（元/平方米）

估价对象2：综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的土地价格。各方法权重确定详见下表：

| 权重确定打分评价体系 | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 市场比较法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 23 | 23 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 14 | 14 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 14 | 14 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 14 | 14 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 25 | 25 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 90 | 90 |
| **权重** | | | 50% | 50% |

则有：

估价对象2：

出让国有建设用地使用权价格＝13739×50%+13487×50%＝13613（万元）

单位面积地价＝13613×10000÷28593.8＝4761（元/平方米）

楼面地价＝13613×10000÷62906.36＝2164（元/平方米）

（二）估价对象出让国有建设用地使用权抵押价格

本次估价的“出让国有建设用地使用权抵押价格”是指估价对象在估价期日的“出让国有建设用地使用权价格”减去估价师于估价期日所知悉的法定优先受偿款后的余额。

截至估价期日估价师所知悉的法定优先受偿款情况为：1.根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号、天国用（2013）第5549号]（复印件），估价对象抵押权未见登记；2.根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件，截至估价期日，委托估价方依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。综上，本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款，则：

估价对象1：

出让国有建设用地使用权抵押价格

＝出让国有建设用地使用权价格-估价师知悉的法定优先受偿款

＝6426－0

＝6426（万元）

估价对象2：

出让国有建设用地使用权抵押价格

＝出让国有建设用地使用权价格-估价师知悉的法定优先受偿款

＝13613－0

＝13613（万元）

（三）估价结果的确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（市场比较法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

估价对象1：

出让国有建设用地使用权价格：6426万元

大写金额：人民币陆仟肆佰贰拾陆万元整

单位面积地价：1707元/平方米

楼面地价：776元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：6426万元

大写金额：人民币陆仟肆佰贰拾陆万元整

估价对象2：

出让国有建设用地使用权价格：13613万元

大写金额：人民币壹亿叁仟陆佰壹拾叁万元整

单位面积地价：4761元/平方米

楼面地价：2164元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：13613万元

大写金额：人民币壹亿叁仟陆佰壹拾叁万元整

备注：

1.估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.上述“出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

**第四部分附件**

1. 《委托估价函》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片
4. 《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：4290062014B00067、合同编号:鄂TM-2013-168]及附件复印件
5. 地价款及相关税费支付凭证复印件
6. 《建设用地规划许可证》[地字第2014-天规（用地）-0183、2014-天规（用地）-0184号]复印件
7. 《国有土地使用证》[天国用（2014）第0716号、天国用（2013）第5549号]复印件
8. 《情况说明》
9. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
10. 《市政基础设施情况说明——汉旺世纪城项目5#、6#地块》
11. 《同意评估函》
12. 《抵押物清单》
13. 委托估价方《营业执照（副本）》复印件
14. 估价机构《营业执照（副本）》复印件
15. 估价机构评估资质复印件
16. 评估专业人员资质证书复印件