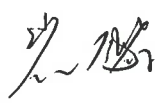
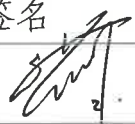




备注:

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等。

八、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
崔锴	2010110070	
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:

二〇一八年六月八日



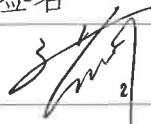
(4) 合理使用评估结果

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
崔锴	2010110070	
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:

二〇一八年六月八日

附 估价结果一览表

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 /m²	规划建筑 面积/m²	单位面 积地 价/元/m²	楼面地 价 /元/m²	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	42900 60010 10GB 01004	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	36.29年	37649	82827.8	1614	734	6077
	42900 60010 10GB 04005	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	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	住宅66.3年、商业36.3年	28593.8	62906.36	2759	1254	7887
合计																	
抵押价格																	
13964																	



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 6 月 8 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：A201111009-2018-00022 估价期日：2017年11月22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	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 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 /m ²	规划建 筑面 积/m ²	单位面 积地 价/元/m ²	楼面地 价 /元/m ²	总地 价/ 万元
			证载	实际	设定	规划	实际								
湖北天门汉旺地产开发有限公司	4290060010GB01004	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	商业	—	商业	2.2	—	2.2	红线外六通、宗地红线内场地平整	36.29年	37649	82827.8	1614	734	6077
	4290060010GB04005	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	住宅、商业	—	住宅、商业	2.2	—	2.2	红线外六通、宗地红线内场地平整	住宅66.3年、商业36.3年	28593.8	62906.36	2759	1254	7887
合计												66242.8	145734.16	/	13964
抵押价格															

币种：人民币

(转下页)

天 国用 (2014) 第 0716 号

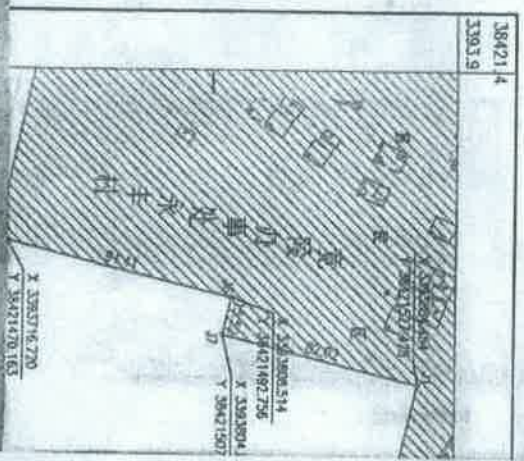
土地使用权人	湖北天门汉旺房地产开发有限公司		
座 落	天门竟陵永丰村		
地 号	420600010106011004	宗 号	
地类 (用途)	商服用地	取得价格	
使用收益类型	出让	终止日期	2064年03月01日
使用收益面积	37645.00 M ²	其中	独用面积 37649.00 M ² 分摊面积 / M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



记 事

湖北天门



3393, 4-38421, 4



天门市土地管理局
天门市土地勘测队
勘测定界:2000

测量员：魏 革
绘图员：魏 革
检查员：周永学

天 国用 (2013) 第 6549 号

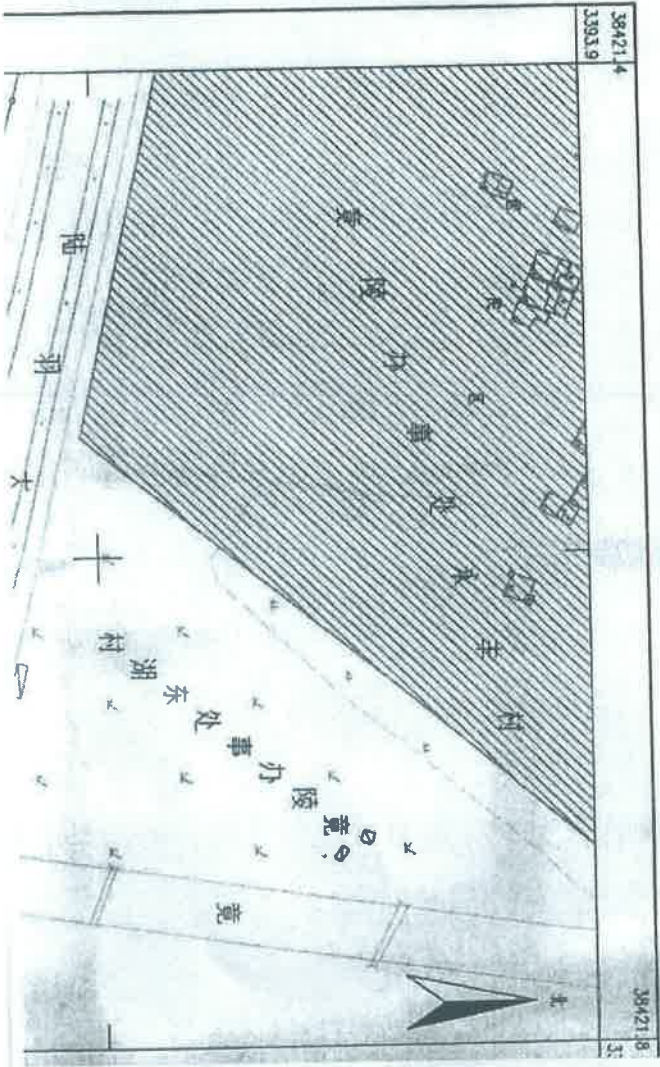
土地使用权人	湖北天门汉旺房地产开发有限公司		
座 落	天门市竟陵办事处东湖村		
地 号	42900600101003E04005	图 号	
地类 (用途)	商服用地 住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2054年02月28日 2084年02月28日
使用权面积	28593.80 M ²	其中 独用面积	28593.80 M ²
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事

湖北天门汉旺房地产开发有限公司
3393.3-38421.4



湖北天门汉旺房地产开发有限公司 3393.3-38421.4

