

附件

土地估价报告

项目名称：解巍位于掇刀交通村 1652.15 平方米综合用地涉案土地价值评估

受托估价单位：湖北衡胜睿信房地产评估有限公司

土地估价报告编号：湖北衡胜睿信土估报字[2022]第 01003 号

提交估价报告日期：二〇二二年一月十四日

目 录

目录	1
第一部分摘要	2
一、估价项目名称	2
二、委托估价方	2
三、估价目的	2
四、估价期日	3
五、估价日期	3
六、地价定义	3
七、估价结果	4
八、土地估价师签名	4
九、土地估价机构	4
第二部分估价对象与界定	6
一、委托估价方	6
二、估价对象	6
三、估价对象概况	6
四、地价影响因素	7
第三部分土地估价结果及其使用	19
一、估价依据	19

二、土地估价.....	20
1.1 替代原则.....	21
1.2 需求与供给原则.....	21
1.3 最有效使用原则.....	21
三、估价结果.....	24
四、需要特殊说明的事项.....	25

第一部分 摘要

一、估价项目名称

解巍位于掇刀交通村 1652.15 平方米综合用地涉案土地价值评估

二、委托估价方

湖北省荆门市掇刀区人民法院

三、估价目的

根据《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号)、《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法[2012]30号)等规定,因确定财产处置参考价的需要,湖北省荆门市掇刀区人民法院特委托湖北衡胜睿信房地产评估有限公司对解巍位于掇刀交通村的一宗国有划拨土地使用权进行评估。

本次评估土地面积为1652.15平方米,评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估国有划拨土地使用权价格。

四、估价期日

二〇二二年一月十二日

五、估价日期

二〇二二年一月十二日至二〇二二年一月十四日

六、地价定义

根据地价评估的技术规程和委托方提供的资料及现场查勘，本报告所评估的地价是指至估价期日即 2022 年 1 月 12 日，估价对象作为国有建设用地使用权地价定义如下：

1. 开发程度设定：评估宗地实际开发程度红线外达到“六通”（通路、通供水、通排水、通电、通气、通讯）和宗地红线内“六通一平”，根据评估目的设定开发程度为红线外“六通”（通路、通供水、通排水、通电、通气、通讯）和宗地内“场地平整”。

2. 用途设定：根据委托方提供的《土地登记审批表》，评估宗地登记用途为综合用地，现状用途为综合用地，根据宗地实际利用状况及中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级分类标准的规定，本次评估设定为综合用地。

3. 土地利用状况说明：根据评估师现场勘查及委托方提供的评估资料，估价对象土地范围内有一幢三层建筑物，建筑面积为 331.90 平方米。根据《土地登记审批表》，估价对象土地位置：掇刀交通村，土地使用权证号为荆国用（1999）字第 01040500241 号，使用权性质及类型为国有划拨土地，登记用途为综合用地，土地登记面积为 1775.27 m²，原土地使用者为荆门宏城建材有限公司，根据《湖北省荆门市中级人民法院执行裁定书》该土地及房屋由湖北省荆门市中级人民法院委托武汉光谷联合产权交易所荆门产权交易有限公司进行变卖给解巍，故现房地产所有权人为解巍。依据合法原则，此次涉案土地面积 1775.27 平方米，因房屋建筑占地面积 123.12 平方米，本次涉案评估土地面积为 1652.15 平方米（1775.27-123.12），评估设定用途为综合用地，评估设定年限为/（划拨）。

4. 土地使用权价格类型设定：待估宗地在估价期日（2022 年 1 月 12 日）为国有划拨土地，土地使用权价格是参照当地正常市场价格水平，在公开市场条件下形成的客观合理价格。

本评估报告所示的土地使用权价格是在满足以上设定开发程度、设

定用途、划拨剩余年限条件下的国有划拨建设用地使用权价格。（详见下表）

地价定义表

土地使用权人	宗地位置	宗地级别	登记用途	设定用途	评估面积 (m ²)	设定年限	实际开发程度	评估设定开发程度
解巍	掇刀交通村	IV	综合用地	综合用地	1652.15	/(划拨)	宗地红线外六通红线内场地平整	宗地红线外六通红线内场地平整

七、估价结果

湖北省荆门市掇刀区人民法院委托评估位于掇刀交通村的一宗国有土地，评估面积为 1652.15 平方米。根据登记用途，设定为综合用地进行评估。经估价人员现场查勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，在估价期日 2022 年 1 月 12 日满足表中地价定义条件下的土地使用权价格为（详见土地估价结果一览表）

评估单价：787.81 元/平方米

评估面积：1652.15 平方米

地 价：130.16 万元

大 写：壹佰叁拾万零壹仟陆佰元整

（货币种类为人民币）

八、土地估价师签名

姓 名 土地估价师资格证书号 签 名

胡东胜 2004420158

李明会 2000420054

九、土地估价机构

估价机构负责签字：

二〇二二年一月十四日

土地估价结果一览表

估价机构:湖北衡胜睿信房地产评估有限公司报告编号:湖北衡胜睿信土估报字[2022]第 01003 号 估价日期:2022 年 1 月 12 日 估价期日的土地使用权:/ (划拨)

土地权利人	宗地位置	土地证号	登记面积 (m ²)	实际开发程度	设定开发程度	登记用途	评估设定用途	宗地级别	评估设定年限	评估面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总地价 (万元)	备注
解巍	掇刀交通村	荆国用(1999)字第 01040500241 号	1775.27	宗地红线外六通红线内六通一平	宗地红线外六通红线内场地平整	综合用地	综合用地	IV 级	(划拨)	1652.15	787.81	130.16	/

一、上述土地估价结果的限制条件

- 1、土地权利限制:待估宗地在估价期日无他项权利限制。
- 2、基础设施条件:见估价对象基础设施条件表。

估价对象基础设施条件表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	排水状况	供水状况	通讯状况	供气状况	供热状况
宗地内场地平整	宗地周边有白云大道、创业三路等,交通便利	通过 35KV 高压线路与市政电网相联,供电保证率为 98%	地下排水管网方式,暗管排放,通过市政管道(管径 600MM)排水管线,排水满足程度为 98%	通过市政管道(管径 300MM)供水管线供水,满足程度为 100%	通过中继线与市政通讯网相联有通讯保证	与市政天然气管道相连,通气有保障	无供热管线

- 3、规划限制条件:现状规划条件不变。
- 4、影响土地价格的其它限定条件:本估价报告结果是在估价期日,满足地价定义及在估价假设和限制条件下的价格。若估价对象的土地利用方式、估价目的、估价期日、土地使用年限、土地开发状况等影响地价的因素发生变化,该评估结果应作相应调整。未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遭遇自然力或其他不可抗力对评估价格可能产生的影响。

二、其他需要说明的事项:

- 1、评估宗地的土地权属及评估面积以委托方提供的资料为准。此次涉案土地面积 1775.27 平方米,因房屋建筑占地面积 123.12 平方米,土地价格另行估价,故本次涉案评估土地面积为 1652.15 平方米。
- 2、评估报告自评估期日起壹年内有效,评估价格仅作为解巍位于掇刀交通村一宗国有划拨土地使用权为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,本评估报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务,当用于其它目的,本报告及估价结果无效。因使用不当造成的后果,本估价公司及执行本次评估的注册土地估价师不承担责任。
- 3、其它需要说明事项请详细阅读本报告第三部分第三项。

估价机构:湖北衡胜睿信房地产评估有限公司
二〇二二年一月十四日

第二部分 估价对象与界定

一、委托估价方

委托方：湖北省荆门市掇刀区人民法院
单位地址：湖北省荆门市掇刀区深圳大道 15 号
联系人：张祖元
联系电话：0724-6075536
邮政编码：448000

二、估价对象

湖北省荆门市掇刀区人民法院委托评估位于掇刀交通村一宗国有划拨土地使用权，登记用途为综合用地，土地登记面积为 1775.27 m²。本次被执行人所涉及土地使用权人为解巍，依据合法原则，此次涉案土地面积 1775.27 平方米，因房屋建筑占地面积 123.12 平方米，本次涉案评估土地面积为 1652.15 平方米（1775.27-123.12），评估设定用途为综合用地，评估设定年限为/（划拨）。本项目是土地使用权价格单项评估，不包含其他附属物价值的评估。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

湖北省荆门市掇刀区人民法院委托评估位于掇刀交通村的一宗国有土地，待估宗地的宗地名称、宗地位置、土地等级、用途、面积、级别、土地登记证书号等土地登记状况详见下表。

估价对象土地登记状况表

土地使用权人	解巍
宗地位置	掇刀交通村
土地证证号	荆国用（1999）字第 01040500241 号
登记使用权面积（m ² ）	1775.27
登记用途	综合用地
设定年限	/（划拨）
登记时间	1999 年 11 月 22 日
评估面积（m ² ）	1652.15（1775.27-123.12）
土地级别	IV
土地权属性质	国有划拨土地使用权
登记机关	荆门市国土资源局掇刀分局

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，由解巍以划拨方式取得，根据委托方提供的权属资料，在评估期日四至界限清楚，权属无争议。在

评估期日未设置司法鉴定权等他项权利限制。

土地权利状况表

土地使用权	解巍
土地所有权	国家所有
他项权利状况	估价对象权属明确，未发现他项权利登记
土地使用权取得时间	1999年11月22日
划拨金数额	---
批准使用年限	---
已使用年限	---
设定年限	/(划拨)
土地证号	荆国用(1999)字第01040500241号
土地使用权终止日期	---

3、土地利用状况

经评估人员现场勘查(2022年1月12日)及委托方提供的资料,评估宗地实际开发程度红线外达到“六通”(通路、通供水、通排水、通电、通气、通讯)和宗地红线内“六通一平”,根据评估目的设定开发程度为红线外“六通”(通路、通供水、通排水、通电、通气、通讯)和宗地内“场地平整”。估价对象土地范围内有一幢三层建筑物,建筑面积为331.90平方米。

四、地价影响因素

1、一般因素

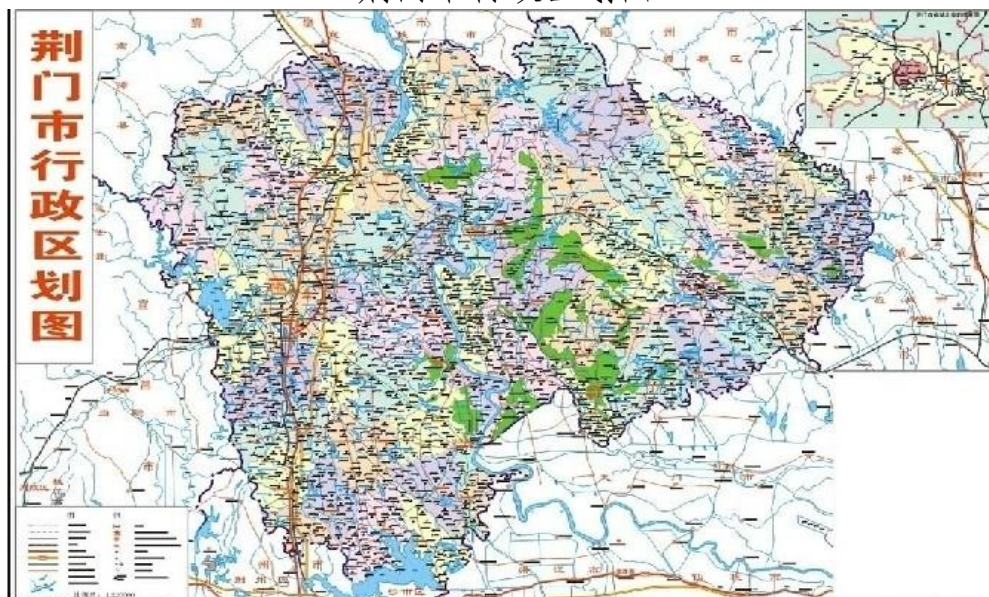
一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,主要指影响城镇各类用地的地价总体水平的自然、社会、经济、行政等宏观因素,通过对土地供给和需求两方面的不同作用,而影响城市地价的总体水平。

1.1 地理位置

荆门地域东、西、北三面高,中、南部低,呈向南敞开形,形成低山坳谷、丘岗冲沟和平原湖区兼具地势。东北部的钟祥、京山大部分地域地处大洪山南麓,地质特征为褶皱断块山地,主要由古生界、中生界碳酸盐岩、碎屑岩以及元古界变质岩构成,形成低山或丘陵。最高海拔为钟祥市客店镇的斋公岩,高程1050米;西北部的东宝区地域是由大巴山东延至保康、南漳的荆山,海拔降至1000米以下,山文线由东西转为北西至东南,蜿蜒形成荆山余脉。主要由二叠三叠纪石灰岩组成,形成坳谷、冲沟分割起伏和缓的低山、丘陵或岗地。最高海拔为东宝区栗溪镇境内的裴山,高程684米;中、南部汉江两岸的钟祥市、京山县部分和沙阳县大部分地域,主要分布于新生代沉降盆地之中,由于江河冲积和湖泊淤积,形成平原湖区。最低海拔高程为沙阳县境内的长湖湖底和京

山县永隆镇潘家湾河床，高程 27 米。区域内地势平坦，土壤肥沃，湖泊密布，河网交织，堤垸纵横，是全市粮棉集中产区。

荆门市行政区划图



荆门位居鄂中，介孝感、宜昌、荆州、襄阳、随州 5 市间。全市国土面积 12404 平方千米，占全省国土面积的 6.67%。其中，京山县 3284 平方千米，占全市国土面积的 26.48%；沙阳县 1999 平方千米，占全市国土面积的 16.12%；钟祥市 4488 平方千米，占全市国土面积的 36.18%；东宝区 1122 (1528-406) 平方千米，占全市国土面积的 9.05%；掇刀区 563 (643-80) 平方千米，占全市国土面积的 4.55%；漳河新区 486 平方千米，占全市国土面积的 3.92%；屈家岭管理区 220 平方千米，占全市国土面积的 1.77%；沙洋监狱管理局 242 平方千米，占全市国土面积的 1.95%。

1.2 房地产制度与房地产市场状况

(1) 土地管理政策

2015 年不动产统一登记在以往制度建设的基础上，重点在登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”的要求下，进一步完善了政策。一是推进市县级职责整合；二是启用统一的不动产登记簿证样式；三是《不动产权籍调查技术方案（试行）》颁布实施；四是推进不动产登记信息平台建设。国土资源部与住房城乡建设部联合下发了《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，规定了当前房地产开发用地及保障性安居工程用地政策。一是合理安排住房及用地供应规模和结构；二是统筹保障性安居工程建设用地政策。

2015 年节约集约用地政策更加强调存量土地利用，以及相关激励机制构建，多项国务院、国土资源部及相关部门政策文件对存量建设用地管理提出了要求，特别是对经济结构调整升级、“退二进三”过程中原土地使用权人盘活利用存量土地，规定了包括减免土地划拨金、灵活供地

方式等一系列支持政策。二是开展低效其他商服用地调查清理。2015年4月和8月，国土资源部分别发布了《国土资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》与《关于印发〈全国城市建设用地节约集约利用评价组织实施工作规则〉的通知》，进一步完善节约集约用地评价制度体系。

2016年着力围绕稳增长、调结构、去产能、降成本等方面推进土地供给侧结构性改革。一是明确了“十三五”时期用地重点保障方向。确定要保障工业化、信息化、新型城镇化、现代农业化与基础设施、民生改善、新产业新业态、大众创业万众创新项目的用地需求。二是出台产业用地政策指引，提供用地政策服务。国土资源部印发了《产业用地政策实施工作指引》，系统梳理了现行各项支持新经济、新产业、新业态、新模式的发展用地政策，详细解释了各种政策工具及其法律依据、概念内涵、适用情形、注意事项等，为新产业用地提供了“政策工具包”和使用说明书。三是土地供应有保有压，促进产业结构调整。国土资源部联合多部委发布了《关于加大用地政策支持力度促进大中型水利水电工程建设的意见》，采取多种政策措施保障水利水电工程建设用地，是落实以公共产品投资促进稳增长、调结构、惠民生的政策举措。

2017年，坚持耕地保护和资源节约基本国策，以稳重求进为政策改革完善的总原则，围绕供给侧结构性改革，深入贯彻落实党中央国务院有关产权制度改革、新型城镇化建设等方面的重大决策部署。

荆门市土地实行储备制度，通过招拍挂方式划拨和转让土地，对市场上的土地交易进行规范、有序的管理。荆门市人民政府出台了《关于进一步加强荆门城区土地市场建设和管理的决定》，此文件的出台，进一步规范土地交易市场，加强了旧城改造的用地管理，加大了闲置土地处理力度，提高了土地利用效率。

（2）住房制度与房地产管理政策

2017年1月，国土部召开全国国土资源工作会议，明确将进一步促进房地产市场平稳健康发展，要坚决落实中央关于房地产调控的重大决策，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性土地制度，促进房地产市场平稳健康发展。建立分类调控制度。区分保障性住房和商品房，对保障性住房用地实行应保尽保，对商品房根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度。对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整用地结构，提高住宅用地比例；对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。

中国人民银行23日决定，自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本；并自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕。央行决定，自24日起，金融机构一年期贷款基准利率下调

0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。

	调整后利率(%)
一、城乡居民和单位存款	
（一）活期存款	0.35
（二）整存整取定期存款	
三个月	1.10
半年	1.30
一年	1.50
二年	2.10
三年	2.75
二、各项贷款	
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90
三、个人住房公积金贷款	
五年以下（含五年）	2.75
五年以上	3.25

经调查荆门房产网的统计数据，2018年1-12月荆门市中心城区房地产市场运行情况：全年商品房供应情况：新建商品房批准预售21072套，批准预售面积236.2254万平方米，同比增长28.05%；其中，新建商品住房批准预售17577套，批准预售面积220.7682万平方米，同比增长40.58%。房地产开发用地供应34宗，总面积134.39公顷，同比增长16.69%；其中，住宅用地供应34宗，总面积123.96公顷，同比增长14.06%。

荆门市中心城区商品房交易情况：全年新建商品房销售20386套，销售面积221.171万平方米，同比增长8.95%；其中，新建商品住房销售17263套，销售面积198.867万平方米，同比增长6.64%。存量房成交3153套，成交面积35.3829万平方米，同比下降14.99%；其中，存量住房成交3083套，成交面积33.8596万平方米，同比下降13.93%。

商品房库存状况：截至2018年12月末，已批准预售尚未售出的商品住房13941套，面积153.9144万平方米。

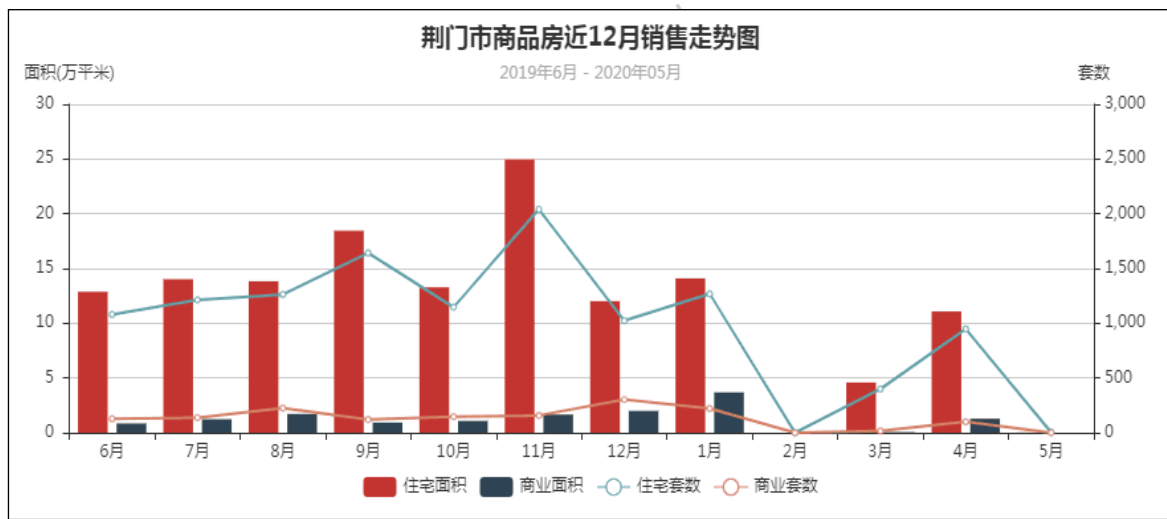
经调查荆门房产网的统计数据，2019年1-12月荆门市中心城区房地产市场运行情况：全年商品房供应状况：新建商品房批准预售23225套，批准预售面积270.837万平方米，环比增长14.65%；其中，新建商品住房批准预售19748套，批准预售面积233.1203万平方米，同比增长5.6%。房地产开发用地供应40宗，总面积165.52公顷，同比增长23.16%；其中，住宅用地供应40宗，总面积154.64公顷，同比增长24.75%。

全年商品房销售状况：新建商品房销售17961套，销售面积196.8167万平方米，同比下降10.81%；其中，新建商品住房销售15366套，销售面积176.0832万平方米，同比下降11.46%。存量房成交958套，成交面

积 10.0667 万平方米，同比下降 71.55%；其中，存量住房成交 912 套，成交面积 9.6609 万平方米，同比下降 71.47%。

截至 2019 年 12 月末商品库存情况，已批准预售尚未售出的商品住房 18323 套，面积 210.9483 万平方米。

荆门市商品房近 12 个月销售趋势图



经以上前三年房地产市场成交销售状况看，荆门市房地产市场由平稳转略上升趋势。荆门市城区、掇刀区、漳河新区近两年拆迁力度较大，拆迁还房较多，以前积压的房产库存基本消化完成，有利于荆门市房地产市场的健康发展。

1.4 城市规划与发展目标

“十二五”时期，是荆门发展不寻常、不平凡的五年。在党中央、国务院和省委、省政府的坚强领导下，全市上下认真贯彻落实科学发展观，按照“竞进提质、升级增效”的总要求，大力实施中国农谷建设和柴湖振兴发展战略，有效应对经济下行压力和各种自然灾害等诸多不利影响，着力建设实力、文化、生态、幸福荆门，努力推动经济社会又好又快发展，圆满完成“十二五”规划确定的主要目标和任务。

“十三五”时期，是荆门提前全面建成小康社会的决胜期，是全面深化改革的攻坚期，是爬坡过坎、后发赶超的关键期。我们必须以战略思维谋长远、以辩证思维抓机遇、以系统思维观全局，始终保持战略定力，从容应对新常态下的困难和挑战，凝心聚力，开拓创新，把各项事业不断推向前进。

从外部环境看，我国经济发展进入速度变化、结构优化、动力转化的新常态，经济长期向好基本面没有改变，具有巨大的韧性、潜力和回旋余地，有利于我们分享整体良好环境，利用各方面有利条件加快发展；国家实施创新驱动发展战略、“中国制造 2025”、“互联网+”行动计划，推动大众创业、万众创新，有利于我们加快传统产业改造升级，促进新兴产业新业态加速成长；加快推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现

代化和绿色化同步发展，有利于我们释放内需潜力，拓展发展空间，激活发展潜力；深入实施“一带一路”和长江经济带战略，有利于我们打通对外开放新通道，融入国家区域发展新格局，在更大范围扩大开放、深化协作、配置资源；省委纵深推进“一元多层次”战略，加快汉江生态经济带开放开发，着力打造“一主两副”外的新兴增长极，有利于我们建设区域性中心城市，在全省同类城市中脱颖而出，走在前列。

从我市发展基础和条件看，经过多年的奋斗，荆门发展定位更加清晰，发展目标更加明确，发展路径更加科学，“投资第一、产业第一、工业第一”的发展理念深入人心，有利于我们凝聚共识、形成合力，心无旁骛加快发展；我市七大主导产业方向已经确定，转型发展的路径已经指明，有利于我们挖掘发展潜力，加快产业链重构，提升整体竞争力；随着襄阳-荆门-宜昌高速铁路等重大交通基础设施加快推进，有利于缓解制约我市发展的交通瓶颈；中国农谷建设、柴湖振兴发展两大省级战略深入实施，成果逐步呈现。中国农谷建设写入国家长江经济带发展规划纲要，有利于我市放大农业比较优势，彰显品牌效应，培育经济发展新优势；荆门石化千万吨扩能改造项目纳入中石化“十三五”规划，有利于我市建设国家重要能源化工基地、做大做强石化产业；随着国家放开低空领域的步伐加快，中航工业等一批重大项目布局荆门，有利于我市抢占通用航空产业制高点；荆门通过国家循环经济试点市验收，入选国家循环经济示范市，有利于推动我市产业转型、城市转型；投融资体制机制创新成果逐步呈现，有利于缓解制约荆门发展的资金瓶颈；全市干部群众干事创业热情高涨，谋发展抓发展气氛浓厚，有利于我们升腾发展气场，实现后发赶超。

1.5 产业政策

强化全市产业布局“一盘棋”的理念，实现县市区差异化发展。京山县重点发展以轻工机械、智能制造为主的装备制造业，以桥米、禽蛋、食用菌加工为主的农产品精深加工业和以体育运动器械、医疗器械生产为主的大健康产业。沙洋县重点发展以特种玻璃为主的新材料产业，以水产品、油菜籽、水稻为主的农产品精深加工业，以新能源汽车为主的装备制造产业和以盐化工为主的化工循环产业。钟祥市重点发展以精细磷化工为主的化工产业、以长寿食品为主的农产品精深加工业和以生物医药为主的大健康产业。东宝区重点发展以生物质为主的农产品精深加工业和以电子元器件制造为主的电子信息产业。掇刀区重点发展以石油化工和精细化工为主的化工循环产业。漳河新区重点发展以特种飞行器为主的通用航空产业和大健康产业。屈家岭管理区重点发展以生态农产品加工为主的农产品精深加工业。荆门高新区重点发展大健康、装备制造、再生资源利用与环保、新能源新材料以及电子信息等五大产业。大柴湖开发区重点发展童装产业和电子元器件制造产业。

按照因地制宜、突出特色、协调推进、融合发展的思路，加快转变

农业发展方式，强化农业功能分区，全域深入实施中国农谷战略，全力推进“三区三中心”建设，高标准建设国家现代农业示范区和国家农业科技园区，着力构建“双核辐射、三带示范、八区联动”的现代农业发展新格局。充分发挥荆门比较优势，重点发展现代物流业、通用航空服务业、健康服务业、文化体育旅游业、商贸服务业、信息服务业、中介和社区服务业，促进服务业优质高效发展。

1.6 社会经济发展状况

2020年，面对新冠肺炎疫情的巨大冲击和国内外复杂严峻的环境，全市上下在市委、市政府的坚强领导下，勠力同心，共克时艰，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，夺取了疫情防控和经济社会发展的“双胜利”，全市经济运行从“暂停”到“重启”再到“加速”，全面复苏向好。

全年地区生产总值1906.41亿元，比上年下降5.0%。其中，第一产业增加值251.48亿元，增长1.1%；第二产业增加值848.97亿元，下降7.8%；第三产业增加值805.95亿元，下降3.4%。三次产业结构由上年的11.9:47.3:40.8调整为13.2:44.5:42.3，第一产业比重较上年提高1.3个百分点，第二产业比重较上年下降2.8个百分点，第三产业比重较上年上升1.5个百分点。

全年居民消费价格同比上涨2.5%，涨幅比上年收窄0.9个百分点。八大类商品价格“四涨四跌”。其中，食品烟酒类价格上涨9.1%，衣着类价格下降0.2%，居住类价格下降2.1%，生活用品及服务类价格下降1.7%，交通和通信类价格下降3.7%，教育文化和娱乐类价格上涨3.6%，医疗保健类价格上涨1.4%，其他用品和服务类价格上涨5.8%。

年末全市共有各类市场主体254568户，同比增长6.7%。其中，企业类49961户，增长11.3%。全市新登记市场主体24892户。年内新增城镇就业人员3.84万人；年末城镇登记失业人数2.44万人；城镇登记失业率为3.63%。

全年社会消费品零售总额779.31亿元，比上年下降15.0%。其中，城镇消费品零售额560.31亿元，下降15.1%；乡村消费品零售额219亿元，下降14.7%。分行业看，批发业零售额92.13亿元，下降11.9%；零售业零售额581.42亿元，下降14.4%；住宿业营业额25.85亿元，下降23.0%；餐饮业营业额79.91亿元，下降19.8%。限额以上单位网上商品零售额3.57亿元，比上年增长4.1%。

全年进口总额86.4亿元，比上年下降9.0%；出口总额58.2亿元，下降5.6%。在出口中，一般贸易出口53.9亿元，下降3.2%；进料加工贸易出口2.1亿元，下降63.6%。全年外商直接投资额12507万美元，比上年下

降 74.6%。

全市一般公共预算收入 79.84 亿元，比上年下降 27.7%。一般公共预算收入中税收收入 61.05 亿元，下降 25.4%。一般公共预算支出 313.68 亿元，增长 6.6%。年末全市金融机构各项存款余额 2449.43 亿元，比年初增加 289.74 亿元。其中，住户存款 1665.01 亿元，比年初增加 197.56 亿元；非金融企业存款 368.16 亿元，比年初增加 12.37 亿元；机关团体存款 362.15 亿元，比年初增加 44.32 亿元。年末金融机构各项贷款余额 1427.41 亿元，比年初增加 172.15 亿元。其中，短期贷款 389.61 亿元，比年初增加 59.02 亿元；中长期贷款 963.14 亿元，比年初增加 98.29 亿元。全年保险业原保费收入 67.42 亿元，比上年增长 4.3%，其中，财产险公司实现原保费收入 18.69 亿元，下降 2.6%；人身险公司原保费收入 48.73 亿元，增长 7.1%。保险赔款及给付 21.26 亿元，下降 9.6%，其中，财产险公司赔付支出 9.49 亿元，下降 8.3%；人身险公司赔付支出 11.77 亿元，下降 10.7%。

城市建成区（中心城区）面积 69.47 平方公里，公园面积 776.77 公顷，建成区绿化覆盖率 41.12%，供水总量 6934.48 万吨，天然气供气量 17498 万立方米。中心城区污水排放量 6170.35 万吨，污水处理量 6077.8 万吨；生活垃圾处理量 21.2 万吨。万元 GDP 能耗 0.4908 吨标准煤、万元 GDP 电耗 598.24 千瓦时。全年发生各类生产安全事故 73 起，比上年下降 17.1%；生产安全事故死亡 79 人，下降 14.1%；亿元 GDP 生产安全事故死亡人数为 0.041 人。发生火灾事故 775 起，下降 2.0%。发生道路交通事故 907 起，下降 17.6%；道路交通事故死亡 299 人，下降 16.5%。

年末全市共有公共图书馆 6 个，博物馆 3 个。年末全市广播人口综合覆盖率 99.99%，电视人口综合覆盖率 99.64%。全年国内游客 2047.05 万人次，恢复至 2019 年的 62.6%。国内旅游收入 110.26 亿元，恢复至 2019 年的 55.6%。全市共有星级饭店 18 家。年末全市共有卫生机构 1960 个，其中医院、卫生院 112 个，疾病预防控制中心 6 个。卫生机构人员数 23945 人，其中卫生技术人员 19293 人。在卫生技术人员中，执业（助理）医师 7473 人，注册护师、护士 8914 人。全市卫生机构床位数 18759 张，其中医院、卫生院床位数 17481 张。年末全市户籍人口 288.91 万人，户籍人口城镇化率 43.83%，同比提高 0.68 个百分点。人口出生率 6.01‰，人口死亡率 4.1‰，人口自然增长率 1.91‰。

全市城镇常住居民人均可支配收入为 35958 元，比上年减少 847 元，下降 2.3%；农村常住居民人均可支配收入为 19980 元，比上年减少 576

元，下降 2.8%。城镇常住居民家庭恩格尔系数为 32.28%、农村常住居民家庭恩格尔系数为 35.87%。2020 年存量 4693 名贫困人口减贫任务如期完成，全市 2014 年农村建档立卡 219953 名贫困人口全部脱贫、210 个贫困村全部出列。年末城镇职工养老保险参保人数 67.98 万人，参加失业保险职工 20.18 万人，参加医疗保险职工 42.01 万人，年内领取失业保险金人数为 4672 人；城乡居民社会养老保险参保人数 128.09 万人，参加医疗保险城乡居民 211.8 万人。全市城镇最低生活保障对象 1.79 万人，农村得到最低生活保障救济人数 3.96 万人。发放住房租赁补贴 978 户，补贴金额 158.55 万元。分配入住公租房 1185 套。年末全市养老机构 84 个；全市养老床位 18500 张。

2、区域因素

区域因素指委估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的产业集聚程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用规划限制和估价对象所处微观区域条件等。

2.1 区域概况

高新区.掇刀区是荆门市重点建设发展的新城，居鄂中腹地扼荆襄要道.于 2001 年 3 月成立行政区，实行行政区、荆门经济技术开发区、荆门高新技术产业开发区“三区合一”（荆门掇刀经济技术开发区成立于 1992 年 10 月，荆门高新技术产业开发区成立于 2000 年 11 月）。辖 2 镇 2 街办，国土面积 616 平方公里，总人口 19.87 万人，其中城区面积 28.39 平方公里，人口 12.56 万；耕地面积 17.7 万亩，农村人口 7.31 万人。

2.2 交通条件

荆门高新区地处鄂中金三角腹地，东望武汉，西接宜昌，南邻荆州，北通襄樊，一条国道（207 国道）、两条省道（皂当、荆潜公路）、两条高速公路（太原—澳门、杭州—兰州）和三条铁路（焦柳、沪渝、荆沙铁路）在区内交汇，四个机场（武汉天河机场、三峡国际机场、襄樊机场、沙市机场）均在荆门高新区周围，往来便捷，是中国内陆地区少有的交通枢纽。

城区道路交通图



2.3 基础设施条件

区内完成投资15.3亿元。城区主干道长度306公里、路面积为630万平方米、人均道路面积为16.53平方米，排水管网长度409公里、绿化覆盖率达到48.98%、人均公共绿地10.23平方米，污水处理率达85.75%、垃圾无害化处理达到98.76%，供水普及率、燃气普及率达到100%，万人拥有公交车辆12.07标台，城市基础设施各项指标均提前达到或超过“十五”规划指标。

荆门高新区内建有可供投资者选用的现代化标准厂房25栋，每栋2100m²，建有1栋7424m²的孵化大楼，现有50万伏、22万伏、11万伏变电站4座，建有日供水20万吨的自来水厂，初步形成了较为完善的水、电、燃气、通讯、道路等配套设施

2.4 资源状况

荆门高新区入区企业已达40多个，投资额20多亿元，年产值45亿元。已初步形成了五大产业群，即以格林美、三捷电池、金龙王无纺布等企业为主体的新材料产业群；以百科药业、金泰生物制药等企业为主体的生物医药产业群；以维益电子、东田电子等企业为主体的光电子产业群；以六0五航空精密铸造、东神汽配等企业为主体的机械制造产业群；以日月油脂、新天科工业园、顺昌蜂业、格林数码为主体的绿色食品产业群。

2.5 投资环境

具有“三区合一”优势，即行政区的管理调控优势、高新区的政策技术优势、开发区的灵活机制优势。投资环境逐步优化，“亲商、尊商、重商”的氛围浓厚，投资经济服务中心实行一站式审批、一条龙服务，为投资者提供快捷、高效、优质的服务。荆门高新区入区企业已达40多个，投资额20多亿元，年产值45亿元。已初步形成了五大产业群，即以

格林美、三捷电池、金龙王无纺布等企业为主体的新材料产业群；以百科药业、金泰生物制药等企业为主体的生物医药产业群；以维益电子、东田电子等企业为主体的光电子产业群；以六〇五航空精密铸造、东神汽配等企业为主体的机械制造产业群；以日月油脂、新天科工业园、顺昌蜂业为主体的绿色食品产业群。

荆门高新区管委会以荆高管发〔2003〕1号文件印发了《湖北荆门高新技术产业开发区投资优惠办法》，为投资者提供了优惠的政策。由于招商引资成效显著，几年来，共引进投资5000万元以上的项目70个，其中投资过亿元的34个，累计引进资金52.1亿元，年均增长21.3%；利用外资6427万美元，年均增长10.6%。对外贸易运行质量明显提高，区属外贸出口企业达到17家，累计实现外贸出口1.5亿美元，年均增长18.3%。

2.6 产业集聚度

境内产业基础良好，有荆门经济开发区聚集了李宁（荆门）、福耀玻璃等一大批国内知名企业；掇刀也是全国重要新能源和石化基地集聚区，规划有荆门石化循环产业目有全国行业十强企业，中国石化股份有限公司荆门分公司，有国电长源电力股份有限公司，荆门热电厂天茂集团，九禾燃气通源公司等大中型能源企业；作为全国循环经济试点城市核心区有格林美泰山建材等批循环经济企业；作为全国现代林业示范城市展示区有长选十余公里总面积过万亩的27国道花卉苗木长廊；作为全国农机推广重点城市的示范区有全国500强、总投资20亿元的人民电器集团中国湖北荆门鑫港国际物流园”。区内石蜡聚丙烯沥青石膏粉无纺布等下游产品开发潜力巨大。

2.7 区片概况

该区域内住宅小区、农贸市场、双泉小学、交通小学、荆门外校高中部、掇刀人民医院、市一医南院、万达广场、金融银行（工商银行高新区支行）等行政事业单位等配套设施完善。附近遍布有大中型住宅小区、工厂，如凯旋城、凯旋湾、楚荣首府、康惠小区、碧桂园、宜洋汽车市场，周边设有大小各规模的超市、酒店，如三恒酒店、荆门金王子大酒店、常发酒店、财富酒店等；区域内人口密度良好。

3. 个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、水文地质条件、地势状况）、宗地所处的地理位置、宗地临街状况、土地开发程度等。

- 1、宗地位置：位于掇刀交通村。
- 2、宗地临路情况：宗地临白云大道、创业三路，临路状况较好。

待估宗地区域位置图



3、宗地临街宽度、深度：该宗地临街宽度、深度较优。

4、宗地地形、地势：宗地形状规则，地势较平整，有利于地上建筑物的设计布局。

5、宗地面积：估价对象土地面积登记面积1775.27平方米，面积适中，宗地内建筑容易布局。

6、地基稳定性：地质地基承载力较高，该区地震烈度为6度。对估价对象地价无特别影响。

7、宗地基础设施条件：估价期日，估价对象实际开发程度已达到红线外“六通”（通电、通路、通讯、通气、通供水、通排水）。

①周围道路状况：宗地区域内有白云大道、创业三路等。

②供水状况：有市政自来水集中供水，用水能得到足够保障。

③排水状况：雨污合流方式排放，排水通畅。

④通讯条件：通过中继线与市政通讯网相联有通讯保证。

⑤供电状况：来源于市供电局有供电保证。

⑥通气状况：与市政天然气管道相连，通气有保障。

⑥地面平整状况：地面平整。

由上述分析，待估宗地作为综合用地，个别条件较优，土地利用状况完善，此因素有利于地价的保值增值。综合分析，估价对象的个别因素条件较优，使评估对象在同区域内属中上水平。

综合分析以上影响估价对象的区域因素和个别因素，我们认为区域

因素对评估宗地土地价格产生增值作用，个别因素对评估宗地土地价格有积极影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规、行政规章

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);
- 3、《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日实施);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第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、《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第61号)
- 9、《关于严格实行经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让的通知》(国土资发[2002]265号);
- 10、《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号);
- 11、《关于建立土地有形市场促进土地使用权规范交易的通知》(国土资发[2000]11号);
- 12、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4号);
- 13、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308号);
- 14、关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51号);
- 15、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号);
- 16、《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法[2012]30号);
- 17、自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)的通知》，自然资办函【2019】922号;

(二) 地方有关部门颁布的有关法律文件、法规

- 1、《湖北省土地管理实施办法》(1999年9月修订);

2、《湖北省招标投标挂牌出让国有土地使用权管理办法》(湖北省人民政府令第255号)

3、《市人民政府关于公布实施荆门市城市公示地价体系建设成果的通知》(荆政函【2020】8号);

4、市物价局市财政局关于全市建制镇城市基础设施配套费征收标准的通知》(荆价规[2012]15号);

5、《荆门市土地利用总体规划》;

6、《荆门市统计年鉴》;

7、《关于发布湖北省2017第二季度城市建筑工程造价指数的通知》(鄂建标定[2017]14号);

8、《荆门市城区土地级别与基准地价更新技术报告》(2019年11月);

9、《省人民政府关于公布实施湖北省征地片区综合地价标准的通知》(鄂政发【2019】22号);

10、《中共荆门市委 荆门市人民政府关于进一步加强荆门市城区土地市场建设和管理的规定》(荆发[2007]7号);

11、《关于贯彻落实荆发[2007]7号文件有关问题的会议纪要》;

(三) 有关行业技术标准文件

1、中华人民共和国国家标准GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》;

2、中华人民共和国国家标准GB/T18507—2014《城镇土地分等级别规程》;

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);

4、国家质量监督检验检疫总局发布的《城镇土地估价规程》中附录E《土地估价报告规范格式》;

(四) 其他资料

1、评估委托书、《宗地图》;

2、《土地登记审批表》;

3、《湖北省荆门市中级人民法院执行裁定书》;

4、待估宗地现场照片;

5、估价对象现场勘查表;

6、估价人员实地勘查、收集的资料;

二、土地估价

1、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、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中,土地估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向,了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用,才能做出正确的评估。我们在本次估价过程中,根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况和对应的估价方法,主要遵循以下原则:

1.1 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

1.2 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，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特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

1.3 最有效使用原则

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，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

1.4 贡献原则

遵循贡献原则，是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

1.5 合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

1.6 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。土地质量指标不是单纯指土地某一方面或某一属性的指标，而是综合自然与社会经济因素综合反映土地资源和相关生态环境变化的指标。土地综合质量优劣即是自然条件、经济条件和交通条件在空间地域上有机结合的具体经济指标。

1.7 公开市场原则

公开市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估期日时的公平、公正、公开的土地市场上进行正常公平交易的可实现的价值估计数额。

1.8 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。在估价的全过程中严格审查有关证书、文件，认真进行现场查勘，在评估中确定相关参数和结果时，应当保持必要的谨慎，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险，不高估或低估市场价值，并在估价报告中做出必要的风险提示和信息披露，以保证决策者准确判断形势，做出正确的决策。

1.9 报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

2、估价方法

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件当选择的。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。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；市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有可替代性的土地交易实例的地区；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估。

(1) 估价方法选择

根据委托方提供的资料，评估宗地设定为综合用地评估。根据自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）的通知》，自然资办函【2019】922号的评估方法要求，经过估价人员实地勘察、分析论证，确定对估价对象采用市场比较法和剩余法测算土地价格，方法选择主要从以下几个方面考虑：

1、根据估价人员收集整理近三年荆门市土地成交信息，对宗地周边土地市场的调查，待估宗地所在区域类似用地供地较多，故宜选用市场比较法；

2、估价对象目前规划条件如容积率、绿地率等均已明确，宜采用剩余法。

3、待估宗地为综合用地，所在区域土地的各项成本累计相加不能真实反映该宗地价格，故不宜选用成本逼近法进行评估；

4、待估宗地位于城区基准地价覆盖范围内，也宜选用基准地价系数修正法，但因本宗地为划拨用地，根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）的通知》要求，故不宜选用基准地价系数修正法；

5、收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地、建筑物或房地产的估价。估价对象至估价期日无经营收益或潜在收益，故本次评估不宜采用收益还原法；

A、市场比较法

在求取宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格

×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

×待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

×待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

B、剩余法

假设开发法又称剩余法、倒算法、残余法和余值法。从发展的观点看，土地本身没有价值，土地的价值在于土地之上可以营建的建筑物出售价值减去建筑物本身价值，即地价等于土地与建筑物出售价格减去建筑物本身价值。假设开发法是在估算未来不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用，将地价和房价分离以计算土地价格的方法。其计算公式：

$$\text{土地价格} = \text{综合开发的房地产预期销售价格} - \text{建筑总成本} - \text{利润} - \text{利息} - \text{税收} \\ \text{楼价} - \text{建筑费} (1+i+r+p+ir+ip) - \text{税收}$$

$$\text{即地价} = \frac{\text{综合开发的房地产预期销售价格} - \text{建筑总成本} - \text{利润} - \text{利息} - \text{税收} - \text{楼价} + \text{建筑费} (1+i+r+p+ir+ip)}{1+r+p}$$

式中*i*为以建筑费为基数的用来得出专业费用的百分比，*r*为正常利息率，*p*为正常利润率。

(2)评估技术路线

本次评估在采用市场比较法时，首先需要评估人员广泛收集交易案例资料，在此基础上，经过所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与待估宗地属同一区域、用途相同、条件相近、具有代表性的正常交

易案例作为可以比较的交易案例，然后从交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等一系列修正调整后，对其进行进一步分析调整，得出最后的比准价格。

在采用剩余法时，先根据待估宗地的基本情况，确定最有效利用方式，再参照同类型房地产开发建设周期和投资进度估算待估宗地的开发周期，然后依次估算开发完成后的房地产总价、开发成本、投资利息、销售税费和开发利润，相减得到待估宗地的土地价格。

最后对上述方法测算的结果进行整体分析和加权处理后，得到待估宗地的最终评估结果。

三、估价结果

1、地价的确定方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，分别采用市场比较法和剩余法测算。市场比较法是通过在市场中查找与估价对象区域因素、个别因素相同或相似的宗地，进行各项因素修正后计算确定，其测算结果较为合理，并能客观反映当地的真实地价水平。剩余法是从房地产投资的角度，按照建设规划首先采用市场法估算项目开发完成后不动产市场交易价格，扣除项目开发成本、利润、税费后，计算土地价值，其估价结果接近于区域一般价格水平。

经估价人员对市场情况的分析并征询有关专家意见，以上测算方法的计算结果均能客观反映估价对象所在区域同类土地的真实地价水平，故本次评估取两种方法计算结果的算术平均值作为待估宗地划拨条件下的最终评估值（宗地单价结果见下表）

宗地单价地价结果确定表单位：元/平方米

用地类型	设定年限	市场比较法	剩余法	待估宗地价格
综合用地	/（划拨）	786.81	788.81	787.81

2、估价结果

湖北省荆门市掇刀区人民法院委托评估位于掇刀交通村的一宗国有土地，评估面积为 1652.15 平方米。根据登记用途设定为综合用地进行评估。经估价人员现场查勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，在评估期日 2022 年 1 月 12 日满足表中地价定义条件下的土地使用权价格为（详见土地估价结果一览表）：

评估单价：787.81 元/平方米

评估面积：1652.15 平方米

地 价：130.16 万元

大 写：壹佰叁拾万零壹仟陆佰元整

（货币种类为人民币）

四、需要特殊说明的事项

1、估价的前提条件和假设条件

1.1、本次估价的依据是根据委托方提供的有关资料，评估委托书、评估土地的《土地登记审批表》、《湖北省荆门市中级人民法院执行裁定书》等资料。同时，在评估中根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014、《城镇土地分等级别规程》GB/T 18507—2014、《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017、荆门市人民政府等有关部门颁布的有关法规条例文件通知、全国人大国务院和国土资源部颁布的有关法律法规及规章进行估价活动。

1.2 委托方提供的估价对象土地来源合法，提供的资料属实。土地权属无争议。

1.3 土地使用者以划拨方式取得土地使用权，并支付有关税费。

1.4 估价结果满足地价定义之条件。

1.5 估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，并保证可持续发展。

1.6 具有一个公开、公平、公正的比较活跃的均衡的土地市场，估价对象能够自由地在市场上进行交易活动，为使交易完成以及达成合理的成交价格，需要有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状况等相对没有变化。

1.7 任何有关估价对象土地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

2、估价结果和估价报告的使用

2.1 估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中附录 E《土地估价报告规范格式》形成意见和结论，撰写本估价报告。

2.2 估价机构向委托方提供的估价报告，仅为报告中所设定的评估目的的服务，当用于其他目的，本报告评估结果无效，因使用不当造成的后果，本估价公司及执行本次评估的注册土地估价师不承担责任。

2.3 本估价报告结果是在估价期日，满足地价定义及在估价假设和限制条件下的价格。若估价对象的土地利用方式、估价目的、估价期日、土地使用年限、土地开发状况等影响地价的因素发生变化，该评估结果应作相应调整。估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象土地价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地价值的影响，也没有考虑

估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

2.4 在估价中可能存在影响土地价格的瑕疵事项，在委托方未作特别说明，估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，估价机构及估价人员不承担责任。

2.5 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

2.6 本报告的估价结果自评估报告提交之日起壹年内有效。

3、需特殊说明的事项

3.1 有关资料估价对象的规划、权证等可能性资料由委托方提供，委托方应对所提供资料的真实性、完整性负责，并保证估价对象的安全、完整。本次估价是以委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的，其合法性和真实性应由委托人负责。

3.2 估价人员对估价对象土地进行了现场踏勘，土地区位条件、地产市场交易情况等与评估相关的资料由估价人员实地调查而得知。根据湖北省荆门市掇刀区人民法院出具的《评估委托书》及估价对象《现场查勘表》，本项目估价日期为2022年1月12日。

3.3 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象土地的具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

3.4 本次估价的土地还原率根据《荆门市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，采用安全利率加风险调整值法等综合测算而来；地价指数是估价师根据当地国土资源部门提供的资料和估价对象所在区域土地市场变化状况而编制。

3.5 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。本报告的估价结果为一种专业估算，不应视为估价机构和估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

3.6 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。

3.7 委托方或当事人如对本次评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起5日内，书面提出异议和理由，向原房地产价格评估机构提出补充评估和重新评估，或直接向房屋所在地评估专家委员会申请鉴定，逾期不重新申请，我公司将视此评估结果无异议。