**土 地 估 价 报 告**

**征求意见稿**

项 目 名 称：洪江市人民法院委托评估的洪江农商行、新晃嘉信食品有限公司、怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩金融借款合同纠纷一案涉及的怀化市鹤城区红星路的壹宗商服、住宅用地国有出让建设用地使用权市场价格评估（怀化市）

受托估价单位：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：（长沙）新融达地(2020)(估)字第00117号

提交估价报告日期：二〇二〇年六月五日

**土地估价报告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

洪江市人民法院委托评估的洪江农商行、新晃嘉信食品有限公司、怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩金融借款合同纠纷一案涉及的怀化市鹤城区红星路的壹宗商服、住宅用地国有出让建设用地使用权市场价格评估（怀化市）。

**二、委托估价方**

1、委托方：洪江市人民法院；使用权人：怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩

2、地址：洪江市黔城镇龙标大道洪江市人民法院107办公室

3、联系人：蒋先生

4、联系电话：17375587599

**三、估价目的**

根据《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日）、《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号，自2018年12月10日起施行）、《湖南省洪江市人民法院司法鉴定委托书》[（2020）湘1281技鉴15号], 洪江市人民法院委托湖南新融达房地产土地资产评估有限公司对怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩名下位于怀化市鹤城区红星路的壹宗商服、住宅用地国有出让建设用地使用权进行市场价格评估，本次评估仅为委托估价方进行司法鉴定提供客观、公正、合理的国有出让建设用地使用权市场价格参考依据。

**四、估价期日**

我公司接受委托后委派土地估价师于二〇二〇年五月十三日对估价对象进行了实地查勘，并于当天完成实地查勘，此次估价期日确定为完成实地查勘之日二〇二〇年五月十三日，该日期是估价结果对应的日期。

**五、估价日期**

二〇二〇年五月十三日至二〇二〇年六月五日。

**六、地价定义**

此次估价土地价格的估价期日为2020年5月13日。

估价对象为怀化市鹤城区红星路的壹宗商服、住宅用地，估价对象现状条件下为待开发建设用地，实际土地开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，估价对象为国有出让建设用地，估价对象土地登记用途为商住用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2046年8月10日，至估价期日止，土地剩余使用年限为26.26年；本次评估估价对象的《国有土地使用权出让合同》[签订日期：2007年12月27日]未记载规划条件，根据《怀化市城市建设投资有限公司关于将太平溪一宗零星地块与宏昊万佳国际地块纳入统一规划的函》[怀城投函（2014）186号]、《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）和《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》可知，估价对象土地规划用途为商业（兼容居住）用地，建筑容积率≤4.0，建筑密度≤25%，绿地率≥35%，建筑高度限高100米。

根据地价评估的技术规程及此项目的评估目的、土地的权属性质和用途特点，对地价定义中有关事项作以下设定：

1. 土地面积的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，土地登记面积为6384.97平方米，本次评估面积与登记面积一致。
2. 土地用途的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，估价对象土地登记用途为商住用地，根据委托方提供的《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）、《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》可知，估价对象土地规划用途为商业（兼容居住）用地，结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次估价设定土地用途为商服、住宅用地。
3. 土地使用权类型的设定：根据《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，估价对象使用权类型为出让。故本次评估设定估价对象的土地使用权类型为出让。
4. 土地使用年期的设定：估价对象提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，土地使用权终止日期为2046年8月10日，至估价期日止，土地剩余使用年限为26.26年。故本次评估设定估价对象土地使用年期为剩余使用年期26.26年。
5. 土地容积率的设定：根据委托估价方提供的《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）和《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》可知，建筑容积率≤4.0，根据最有效利用原则，本次估价设定估价对象容积率为4.0。
6. 土地建筑密度的设定：根据委托估价方提供的《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）和《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》可知，估价对象建筑密度≤25%，根据最有效利用原则，本次评估设定估价对象建筑密度为25%。
7. 土地开发程度的设定：于估价期日2020年5月13日，估价对象实际开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整，此次估价目的是为委托估价方进行司法鉴定提供客观、公正、合理的国有出让建设用地使用权市场价格参考依据，估价人员现场实地勘察，本次评估设定估价对象开发程度为实际开发程度宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整。

8、权利特征设定：根据委托估价方提供的资料及土地估价专业估价师调查所获取资料，估价对象已设立抵押他项权利限制,由于本评估报告及其估价结果系为仅为委托估价方进行司法鉴定提供估价对象国有出让建设用地使用权价格参考依据，故本次评估结果未扣除已设定的抵押额。此次估价设定估价对象为未设立抵押、担保、租赁、地役权等附加权利的国有建设用地使用权。

9、价格类型设定：此次估价目的是为委托估价方进行司法鉴定提供客观、公正、合理的国有出让建设用地使用权市场价格参考依据，对应价格为国有建设用地使用权价格。

综上所述，此次估价的土地价格是指估价对象在公开市场条件下于估价期日2020年5月13日，在规划利用条件下，满足上述设定的土地利用指标，土地用途、土地使用年限、土地开发程度及无任何他项权利限制的国有建设用地使用权价格。本次估价地价定义详见下表1：

**表1 估价对象地价定义一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 国有土地使用证号 | 估价设定面积（平方米） | 估价期日土地使用权类型 | 估价设定土地使用权类型 | 估价期日的规划用途 | 估价设定用途 | 估价设定使用年限（年） | 估价期日实际土地开发程度 | 估价设定土地开发程度 | 设定容积率 | 建筑密度 | 备注 |
| 1# | 怀国用（2012）第出348-1号 | 6384.97 | 出让 | 出让 | 商业（兼容居住）用地 | 商服、住宅用地 | 26.26年 | 五通一平 | 五通一平 | 4.0 | 25% | / |

注：“五通一平”指宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整。

**七、估价结果**

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日2020年5月13日，满足全部地价定义条件下的国有建设用地使用权价格估价结果为：

**土地面积:6384.97平方米**

**土地单价：3320元/平方米**

**土地总价：2119.81万元**

**大写：贰仟壹佰壹拾玖万捌仟壹佰元整**

**（币种：人民币）**

**八、土地估价师签字**

姓 名 土地估价师资格证号 签 名

张英林 2011430011

宋光平 2010430005

**九、土地估价机构 （机构公章）**

估价机构法定代表人签字：

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年六月五日

**附 表2 土地估价结果一览表**

估价机构:湖南新融达房地产土地资产评估有限公司 估价期日:2020年5月13日

估价报告编号:（长沙）湘新融达地(2020)(估)字第00117号 估价目的：司法鉴定 估价期日的土地使用权类型：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日的土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日用途 | | | 容积率 | | | 估价期日实际土地开发程度 | 估价设定土地开发程度 | 剩余土地使用权年限（年） | 面积（㎡） | 单位面积地价（元/㎡） | 总地价（万元） | 备注 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩 | 1# | 怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩用地 | / | 商业（兼容居住）用地 | / | 商服、住宅用地 | ≤4.0 | / | 4.0 | 五通一平 | 五通一平 | 26.26年 | 6384.97 | 3320 | 2119.81 | / |
| **合计** | | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | 6384.97 | **/** | **2119.81** | **/** |

注：“五通一平”指宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整 。

一、上述土地估价结果的限制条件：

1、土地权利限制：估价对象所有权归国家所有，估价对象土地使用权人为怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩；估价对象土地权利性质为出让，根据委托估价方提供的资料及委托估价方介绍，至估价期日止，估价对象已设置抵押权，未设置租赁权、地役权等他项权利限制。

2、基础设施条件：详见表3

**表3 评估宗地基础设施条件一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地编号 | 宗地名称 | 地面平整状况 | 周围道路状况 | 供电状况 | 供水状况 | 排水状况 | 通讯条件 |
| 1# | 怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩金用地 | 估价对象场地内平整 | 南临刘塘路 | 接市政供电网，供电保障率为98%以上 | 接市政供水网，供水保障率为98%以上 | 接市政排水管网，在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通 | 在市政通讯网覆盖范围内，线路通畅 |

3、规划限制条件：估价对象土地规划用途为商业（兼容居住）用地，容积率≤4.0，建筑密度不高于50%不低于30%，绿地率不高于20%。

4、影响土地价格的其它限定条件：无特殊限制。

二、其它需要说明的事项：

1、本估价报告及估价结果的有效期自估价报告提交日2020年6月5日起至2020年12月4日半年内有效；

2、本估价报告仅为委托估价方进行司法鉴定提供估价对象国有出让建设用地使用权价格参考依据，不能用于除此以外的其他任何经济活动；

3、本估价报告中涉及的土地面积、土地用途及土地权属以估价对象《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]为依据；涉及的规划利用指标以《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）和《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》为依据；

4、根据《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第53号）规定：未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十八条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。至估价期日止，估价对象仍为待开发用地，提请报告使用人注意此风险；

5、因委托方所提供估价对象具体的规划利用资料中未注明商住比；估价对象规划用途为商业（兼容居住）用地，根据湖南省土地管理行业及评估行业的一般性规定，在未标明商住比的情况，一般按商住比70%:30%进行确定；因此本次评估按照商住比70%:30%对估价对象进行地价测算，若该比例关系与实际情况有出入，则该价格须重新调整；

6、根据《怀化市城市建设投资有限公司关于将太平溪一宗零星地块与宏昊万佳国际地块纳入统一规划的函》[怀城投函（2014）186号]及《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）可知，估价对象土地目前规划用途为商业（兼容居住）用地，建筑容积率≤4.0，建筑密度≤25%，绿地率≥35%，建筑高度限高100米，因《国有土地使用权出让合同》[签订日期：2007年12月27日]未记载估价对象土地的规划条件，本次评估无法确定估价对象土地置换后对估价对象的规划条件是否作出调整，也无法确认是否需要补缴土地出让金，故本次估价未考虑此情况的影响，提请报告使用人注意；

7、本报告所示币种为人民币。

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年六月五日

**第二部分 估价对象界定**

**一、委托估价方**

1、委托方：洪江市人民法院；使用权人：怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩

2、地址：洪江市黔城镇龙标大道洪江市人民法院107办公室

3、联系人：蒋先生

4、联系电话：17375587599

**二、估价对象**

估价对象为洪江市人民法院委托评估的位于怀化市鹤城区红星路的壹宗商服、住宅用地国有出让建设用地使用权。

根据委托方提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，估价对象土地登记用途为商住用地，根据委托方提供的《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）、《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》可知，估价对象土地规划用途为商业（兼容居住）用地，结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次估价设定土地用途为商服、住宅用地；根据委托方提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，土地登记面积为6384.97平方米，本次评估面积与登记面积一致。

**三、估价对象概况**

㈠土地登记状况：

土地来源：估价对象土地使用权于2007年由怀化轿车销售维修有限公司通过出让方式取得，后经分割，怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩于2012年4月27日取得由怀化市国土资源局登记颁发的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]。

估价对象土地登记状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 宗地号 | 1 |
| 国有土地使证号 | 怀国用（2012）第出348-1号 |
| 国有土地使用证编号 | NO.020863120S |
| 土地使用权人 | 怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩 |
| 座落 | 怀化市红星路 |
| 地号 | 5-8- |
| 图号 | 46.80-60.00 |
| 地类（用途） | 商住用地，结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次估价设定土地用途为商服、住宅用地 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 终止日期 | 2046年8月10日，至估价期日止，土地剩余使用年限为26.26年 |
| 使用权面积（㎡） | 6384.97㎡ |
| 记事 | 1、分割登记：共有权人，刘林浩 |
| 登记发证单位 | 于2012年4月27日由怀化市国土资源局登记发证 |

四至：东、西邻空地、南临刘塘路、北邻商住楼；

土地级别：估价对象为怀化市城区商服基准地价四级、住宅基准地价二级。

㈡ 土地权利状况：

⑴ 估价对象的土地所有权状况：估价对象为国家所有土地；

⑵估价对象的土地使用权状况：估价对象土地使用权于2007年由怀化轿车销售维修有限公司通过出让方式取得，出让宗地面积为12270.56平方米，后经分割，怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩于2012年4月27日取得《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]，于估价期日，土地使用权人为怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩；

⑶土地他项权利状况：根据委托估价方提供的资料及土地使用权人介绍,至估价期日止，估价对象已设置抵押他项权利限制，未设置租赁权、地役权等他项权利限制；

⑷相邻关系权利：估价对象与相邻地地界分明，无相邻相关权利限制。

㈢ 土地利用状况：

⑴土地利用现状

估价对象现状条件下为待开发建设用地；估价对象实际土地开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整；

⑵规划利用条件

①估价对象位于怀化市鹤城区红星南路，根据委托方提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，估价对象土地登记用途为商住用地，根据委托方提供的《怀化市城市建设投资有限公司关于将太平溪一宗零星地块与宏昊万佳国际地块纳入统一规划的函》[怀城投函（2014）186号]、《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）和《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》可知，估价对象土地规划用途为商业（兼容居住）用地，建筑容积率≤4.0，建筑密度≤25%，绿地率≥35%，建筑高度限高100米；

②最佳利用：根据《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）可知及最有效利用原则，本次评估以设定土地用途为商服、住宅用地，容积率为4.0，建筑密度为25%为最佳利用方式；

③利用限制及缺陷：根据委托估价方介绍及估价人员实地勘察，估价对象除规划利用限制外，无其他利用限制及缺陷。

**四、影响地价的因素说明**

㈠ 一般因素

一般因素是指影响城市地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，内容包括人口、行政区划、城市发展过程、地理位置、自然条件、社会经济状况、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

1、城市资源状况

怀化，别称鹤城，古称五溪。湖南省辖地级市之一，自古以来就有“黔滇门户”、“全楚咽喉”之称，是我国东中部地区通往大西南的“桥头堡”。怀化位于湖南省西部偏南。西邻贵州省铜仁市和黔东南苗族侗族自治州，南接广西壮族自治区柳州市、桂林市，北依湖南省常德市、张家界市和湘西州，东靠湖南省益阳市、娄底市和邵阳市。总面积27564平方千米。总人口498.33万人（2019年），现辖12个县(市、区)和一个管委会，包括鹤城区、中方县、洪江市、沅陵县、辰溪县、溆浦县、会同县、麻阳苗族自治县、新晃侗族自治县、芷江侗族自治县、靖州苗族侗族自治县、通道侗族自治县和洪江区管委会。全市共200个乡(其中民族乡21个)、86个镇、11个街道办事处，有275个社区居民委员会和3855个村民委员会。

自然资源丰富，开发潜力巨大。为中国十大水能基地之一的主体地带，水能理论蕴藏量499万千瓦，可开发量460万千瓦，已建成五强溪、凤滩、洪江等水电站，总装机容量320万千瓦；属中国南方重点林区之一，森林覆盖率65.3%，活立木蓄积量5510万立方米，居湖南省第一，有药用植物1909种，其中，列入国家重点中药材资源的有175种，茯苓、天麻等产量居全国第一；水果种植面积56.9千公顷，年产水果59万吨；初步探明有一定储量的矿藏11类45种，总储量28.9亿吨，其中，黄金、铜、磷三种矿藏储量在湖南省居第一、三、四位，重晶石矿藏储量在国内位居前列，市内矿产资源潜在价值5000多亿元。

全市年平均气温16.4℃，西南部山间盆地年均气温较高，北部和南部岗地段低。1月最冷，平均气温4.7～5.3℃，最低气温在-5℃左右；7月最热，月均气温28.5℃，最高气温在39℃左右。年均无霜期为287天。境内光照较为充足，平均年日照时数为962-1452小时，为可照时数的28～34%。年日照时数最多是芷江、溆浦的山间盆地，为2263多小时，年日照最少是新晃，仅1300小时。境内的平均降雨量为1600毫米左右。东半部的溆浦、鹤城、中方、洪江一线，年均雨量是1600毫米，西半部的麻阳、新晃、芷江、会同一线，年均雨量不足1300毫米，最多年降雨量是北部沅陵和南部通道，平均年降雨量在1400毫米以上。

区位条件独特，交通优势明显。自古就有“黔滇门户”、“全楚咽喉”之称，是东中部地区通向大西南的桥头堡和国内重要交通枢纽城市。湘黔、枝柳、渝怀三条铁路干线在市区形成“大”字型交汇，贯穿市内11个县（市、区）；每天有26对旅客列车、115对货车始发和过境，可直达北京、上海、广州等大城市，年发送旅客342万人次、货物52万吨；怀化火车编组站具有7300个车皮编组能力，是中国九大铁路编组站之一；公路网络框架基本形成，市内通车里程7800公里，320、209、319三条国道过境12个县（市、区），邵怀高速已建成通车，长沙至重庆、包头至茂名高速公路怀化段已陆续开工建设；芷江飞机场已经通航。

2、不动产制度与不动产市场状况

⑴土地制度：怀化市实行土地有偿使用制度，除国家机关用地和军事用地、城市基础设施用地和公益事业用地、国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地以及法律、行政法规规定的其它用地外，均采取出让等有偿使用方式。商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性用地必须采取招标、拍卖、挂牌方式出让。经营性房地产不得采取租赁、作价出租或入股方式供应土地。通过土地有偿使用制度的建立与逐步完善，怀化市土地有偿使用收入（主要为土地出让金）稳步增加，形成了土地收入-城市建设投资-土地增值-土地收入的良性循环。

⑵住房制度：怀化市实施城市住房保障制度，通过政府保障与市场供给相结合的住房资源配置机制建立社会住房保障制度，全面覆盖并分层次满足怀化市低收入家庭的基本居住需求，促进和谐社会发展。廉租住房制度是解决城市低收入家庭住房困难的主要途径，保障对象是城市低收入住房困难家庭。廉租住房保障方式以发放租赁住房补贴为主，租金核减、实物配租为辅。

2013年上半年，楼市调控稳中有紧，“新国五条”应势而出，投资投机性需求继续被遏制。下半年，调控政策保持连续与稳定，城市差异化调控凸显，调控理念转变实为政策亮点，充分尊重市场在资源配置中的决定性作用，长效机制建设指日可待。2014下半年中央和地方政府都在积极调整政策，多项举措组合出击。限购限贷放松、央行降息、公积金调整及补贴税费调整等政策对市场或有短时刺激作用。

2015年3月1日，《不动产登记暂行条例》正式实施。目前，湖南省人民政府办公厅已经下发了《关于开展县级不动产统一登记试点工作的意见》，对试点工作进度作出了进一步安排：2016年6月底前，湖南正式实施不动产统一登记。

2017年4月1日，住房城乡建设部 国土资源部发布了《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80号），通知强调，建立健全购租并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场。将新建租赁住房纳入住房发展规划，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。鼓励房地产开发企业参与工业厂房改造，完善配套设施后改造成租赁住房，按年缴纳土地收益。在租赁住房供需矛盾突出的超大和特大城市，开展集体建设用地上建设租赁住房试点。鼓励个人依法出租自有住房，盘活存量住房资源。

根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,到2020年,基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。

⑶ 地价政策：

2015年3月12日湖南省人民政府办公厅发布了《关于印发<湖南省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(湘政办发〔2015〕1号)，通知规定: ①市州、县市区国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限，原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。②转让划拨国有土地使用权、依法利用原划拨土地进行经营性建设，或者变现处置抵押划拨土地使用权等，依法应当补办出让手续的，补缴土地价款等于正常出让土地使用权市场价格减去划拨土地使用权价格。其最低补缴额，商业用地不得低于成交价款的40%;商品住宅用地不得低于成交价款的35％;工业用地不得低于成交价款的25%；其他用地不得低于成交价款的30%。③转让房改房、经济适用住房，应当补缴的土地价款按照国家和省人民政府规定的标准补缴。国家和省人民政府规定的土地价款补缴标准出台前，授权市州、县市区人民政府制定具体补缴标准。④调整土地出让合同约定的容积率但不改变土地用途的、调整土地出让合同约定的土地用途发生土地增值的、同时调整土地出让合同约定的土地用途与容积率发生土地增值的、其他土地利用条件调整需补缴土地价款的有关具体规定按国家有关规定执行。

2018年3月9日国土资源部办公厅发布了《国有建设用地使用权出让地价技术评估规范》（国土资厅发[2018]4号），规范自2018年4月9日起施行，该技术规范的发布一是迅速规范了出让地价评估行为；二是促进了土地市场秩序规范，土地出让后擅自调整开发建设条件的现象得到有效遏制；三是有效降低了国有土地资产流失风险，增强了土地出让领域的廉政防火墙。

2020年3月怀化市人民政府公布了基准地价更新成果，重新调整了怀化市基准地价，新基准地价在原老基准地价基础上作了重大调整。

**表4 怀化市基准地价表** 单位：元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别 | 商服 | | 住宅 | | 工矿仓储 | |
| 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| Ⅰ | 5903 | 394 | 2786 | 186 | 662 | 44 |
| Ⅱ | 4226 | 282 | 2030 | 135 | 549 | 37 |
| Ⅲ | 3048 | 203 | 1615 | 108 | 455 | 30 |
| Ⅳ | 2189 | 146 | 1246 | 83 |  |  |
| Ⅴ | 1489 | 99 | 1128 | 75 |  |  |

⑷不动产市场状况：

①土地市场交易情况：2019年怀化市城区挂牌土地50宗，成交38宗;成交总金额21.92亿元;其中，商住地挂牌23宗，挂牌面积105.28万㎡，成交16宗，成交面积49.85万㎡，成交金额12.96亿。

从月度统计数据来看，2019年土地成交最热的月份为2月。共有9宗土地走上拍卖席，9宗全部成功出让，成交面积38.98万㎡。4、5、8月份成交宗数仅1宗，成交地块面积较小，与最高峰月相比相去甚远。从数据表现来看，2019年的怀化土拍市场表现非常活跃，这既与土地出让的政策变化有关，也与房企的拿地需求紧密联系。

②房屋市场交易情况：2019年，房地产开发投资增长18.9%。全年施工项目1612个，增长22.2%，其中新开工项目增长72.9%，投产项目增长28.3%。房产销售小幅下滑。全年商品房销售面积下降7.7%，其中住宅下降6.0%。商品房销售额383.93亿元，增长4.2%，其中住宅334.20亿元，增长6.0%。年末商品房待售面积77.20万平方米，下降5.9%。

根据中国房价行情网的数据，目前，怀化房价为5971元/平。据统计，2019年怀化市城区商品房累计批准预售面积 336.62万平方米，其中住宅累计批准预售面积300.91万平方米。从月度成交情况看，怀化市2019年商品房成交量出现过2次小高峰，从月度的成交情况看，传统楼市中的“红五月”、“金九银十”仍然成立，大多数购房者愿意选择在这两个“档期”内出手。第一波出现在1月份，单月成交量达到47.31万㎡，其中住宅40.24万㎡，迎来开门红;第2波产生于年底12月份，迎来年末翘尾的行情，商品房成交面积的走势与成交套数大致相同。

3、产业政策（含税收政策）

近年来，为保障房地产业的健康发展，国家从税收、金融等各个层面出台了一系列控制房地产业过快增长的措施，对房地产业有一定抑制。2010年政府房地产宏观调控重拳出击，新政、限购令、加息等组合拳接连袭来，但怀化市楼市受市场价格基数相对较低、刚性需求依旧旺盛、精装项目占比增大等因素的影响，价格依然稳中上升。2012年，怀化市继续严格落实中央各项调控政策措施，加大监管和调控力度，巩固已有调控成果，促进房价合理回归；继续以保障性安居工程用地落实为重点做好用地供应，努力保持土地市场平稳运行，避免土地供应总量、结构和价格大起大落，合理引导市场预期；继续以促进形成住房有效供应为重点做好已供住房用地的监管工作，加强住房宗地供应和开发利用的动态监测监管，严格督促按合同约定条件建设和开竣工，及时发现处置闲置土地，坚决打击违法转让土地行为。2013年2月20日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标，进一步宏观调控房地产市场。2014年9月30日，央行和银监会出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，业内将其简称为“央四条”，《通知》中受全社会重点关注的内容包括两点：一是有条件的解除二套房贷限制，二是扩充按揭贷款资金来源，且专款专用。在当前实体经济增速放缓、房地产市场冲高回落的大背景下，央行此举并不仅是单纯的经济刺激政策，更是随着房贷标准的放宽，促使市场力量回归的表现。在通知发布之后，怀化市房地产销售市场出现短暂的狂热现象，之后又恢复理性的市场平静之中。2015年3月30日，经国务院批准，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知如下：缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定；该政策给房地产市场带来一定的积极因素，但市场反应程度不佳。2016年2月1日中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知明确，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。该政策近期对怀化市产生一定的积极影响。

税收政策：2010年5月26日，国税总局公布了《关于土地增值税清算有关问题的通知》，此次政策从严征收土地增值税方面在一定程度上抑制了房地产企业的暴利，起到调节收入分配的作用；同样有效控制了房地产市场的投资过热，减少房地产企业的拿地冲动，提高房地产企业的风险意识；有效调节了房地产市场的结构，引导房地产企业增加普通住房供给。2010年9月29日，财政部、税务总局、住建部发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》，对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税；对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税；从而在一定程度上控制了房地产投机行为。2011年1月26日，“新国八条”规定：对个人购买住房不足5年转手交易的统一按销售收入全额征收。该政策的实施，明显遏制了炒房行为。2015年3月30日，财政部国家税务总局公布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39号），对个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。2016年2月20日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》（财税[2016]23号），通知规定自2月22日起，将首套房面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。该税收政策对大户型住房销售带来积极影响。

4、城市规划与发展目标

城市规划：根据《怀化市城市总体规划》（2000—2020年），怀化市城市性质为：我国重要的铁路交通枢纽，湘、桂、黔、渝、鄂五省（市、区）周边重要的中心城市。人口发展规模至2010年城市人口60万，其中主城区50万，中方片10万；至2050年远景城市人口将达到100万左右。

总体规划确定，怀化市人均规划用地指标110平方米／人，确定怀化市城市各阶段用地发展规模为：至2005年，城市建设用地38.5km2，其中主城区35km2，中方片3.5km2，至2010年城市建设用地46km2，其中主城区40km2，中方片6km2；至2020年，城市建设用地65km2，其中主城区55km2，中方片10km2；至2050年远景城市建设用地控制120 km2左右。

总体规划确定怀化市城市布局结构由原规划的“一片两翼”向“一城两片三区，四山五水结合”的形态发展，构成“山水相间、城乡交融、组团布局、共为一体”的生态型山水城市空间结构。城市用地主体以向东发展为主，向南发展为次，逐步展开，重点开发湖天和坨院，逐步开发河西、迎丰、鸭嘴岩、杨村等地，远景主要在石门、阳塘、中方等地发展。

发展目标：根据《怀化市城市总体规划》（2000—2020年），加快怀化市城市发展，达到大型中心城市的经济和综合实力，逐步建成湖南西部的商贸、金融、信息、文化中心城市，再向五省（市、区）周边的中心城市推进，在规划期内城市人口达到60万人左右，城市人均国民生产总值达到全省大城市的平均水平。重点搞好城市基础设施工程，突出抓好“铁路、公路两个枢纽，供水、供电、通讯三个系统”建设，形成现代化大城市基础设施构架。重点搞好支柱产业工程，重点培育和发展年产值分别在亿元以上的食品、轻纺、建材、化工、电子、机械等支柱产业，通过联合、改造组建成产值超亿元、10亿元的企业集团，形成规模效益，达到兴工强市的目的。重点搞好科技开发工程，建设好以怀化市城市为中心的“高科技产业群”和沿怀洪走廊的“新产业带”，依靠科教兴工、兴业、兴市。重点搞好市场体系工程，形成以怀化城市为中心，市域为基础，辐射大西南乃至全国的专业化市场体系。以市促贸，以商活市。重点搞好城市形象工程，形成以人为本，全面协调发展的社会服务体系和人与自然高度和谐的城市生态环境，确保城市的可持续发展。

5、城市经济发展状况

初步核算，2019年全市实现地区生产总值（GDP）1616.64亿元，增长8.0%。其中，第一产业实现增加值224.52亿元，增长3.4%；第二产业实现增加值448.26亿元，增长8.4%；第三产业实现增加值943.86亿元，增长8.8%。人均GDP达32453元，增长7.8%。

2019年，产业结构有所调整。全市三次产业占比为13.9：27.7：58.4，与上年比，第一产业提高1.2个百分点，第二、三产业分别回落1.0个、0.2个百分点，第一、二、三产业对GDP增长贡献率分别为6.5%、28.9%和63.6%。全市非公有制经济增加值810.80亿元，增长8.2%，占GDP的50.2%，其中第一产业增速下降3.2%、第二产业和第三产业增速分别增长8.6%、9.8%。

2019年，财税收入稳步增长。全市地方一般公共预算收入95.29亿元，增长6.2%。其中，地方税收收入67.27亿元，增长6.8%，占地方一般公共预算收入的70.6%；非税收入28.02亿元，增长4.8%。一般公共预算支出475.31亿元，增长2.8%。其中民生支出371.61亿元，增长2.7%，占一般公共预算支出的78.2%。

2019年，金融市场稳健运行。全市年末金融机构各项存款余额2100.36亿元、增长4.9%，其中住户存款余额2099.90亿元、增长4.9%；非金融企业存款余额202.41亿元，下降13.3%。年末金融机构各项贷款余额1279.67亿元、增长13.6%，其中，住户贷款711.93亿元，增长19.2；非金融企业及机关团体贷款567.64亿元，增长7.3%；个人消费贷款408.56亿元，增长32.2%。金融机构债券投资76.97亿元，增长61.1%。全年股票交易成交额934.56亿元，增长50.6%。保险保费收入66.55亿元，增长10.7%，其中寿险33.61亿元、增长3.5%，财产险18.67亿元、增长11.0%。保险赔付支出19.85亿元，增长6.3%，其中寿险6.17亿元、下降22.0%，财产险8.89亿元，增长22.8%。

2019年，固定投资较快增长。全年固定资产投资完成额（不含跨区投资）增长10.6%。按经济类型分，国有投资增长0.1%，非国有投资增长19.8%，民间投资增长26.6%。按产业分，第一产业增长105.1%、第二产业增长8.4%、第三产业增长7.3%。按投资方向分，工业投资增长16.3%、高新技术产业投资增长28.5%、民生工程投资增长24.4%、房地产开发投资增长18.9%。全年施工项目1612个，增长22.2%，其中新开工项目增长72.9%，投产项目增长28.3%。

社会消费总体平稳。全年社会消费品零售总额733.65亿元，增长10.3%。按销售单位所在地分，城镇实现消费品零售额627.18亿元、增长10.1%，乡村实现消费品零售额106.47亿元、增长11.6%。按消费形态分，商品零售额663.67亿元、增长9.9%，餐饮消费额69.98亿元、增长14.6%

居民收入不断增长。全市居民人均可支配收入为18574元，增长10.6%。城镇居民人均可支配收入29107元，增长9.0%，其中工资性收入增长8.4%、经营净收入增长13.7%、转移性收入增长7.2%、财产性收入增长12.3%。农村居民人均可支配收入10870元，增长 10.8%，其中工资性收入增长6.3%、家庭经营纯收入增长14.4%、转移性收入增长6.9%、财产性收入增长14.8%。

社会保障不断加强。全年新增城镇就业人员4.0万人，增长11.8%。年末城镇登记失业率为2.7%，下降1.0个百分点，失业人员再就业1.8万人。全年城乡居民基本养老保险登记参保人数280万人，增长4.8%。城镇基本养老保险职工人数27.69万人，增长5.6%。参加工伤保险职工人数43.9万人，增长1.3%。参加失业保险职工人数31.5万人，增长1.9%。领取失业保险金职工人数0.46万人，下降4.1%。参加生育保险职工人数26.25万人，增长1.2%。基本医疗保险参保人数487.1万人，其中城乡居民基本医疗保险参保人数445.25万人，城镇职工基本医疗保险参保人数41.85万人。全市获得政府最低生活保障的城镇居民3.33万人，发放最低生活保障经费2.17亿元；获得政府最低生活保障的农村居民10.21万人，发放最低生活保障经费2.68亿元。年末各类收养性社会福利单位床位1.12万张，收养各类人员0.57万人。全年销售社会福利彩票4.68亿元，筹集福彩公益金1.35亿元，直接接收社会捐赠611万元。

综合考虑以上影响地价一般因素，估价分析：由于受宏观经济因素的刺激和国家土地政策的影响，随着城市基础设施的进一步完善，怀化市的地价总体水平比较平稳，估价对象所在地区的地价较稳定。

㈡ 区域因素

区域因素是指影响城市内部区域之间地价水平的城市繁华程度及区域在城市中的位置交通条件、公共及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1、区域概况

①区域位置

估价对象属怀化市鹤城区辖区内， 鹤城区位于湖南省西部，是怀化政治、经济、文化、教育、金融、通讯信息中心。地处东经109。45'—110。29'，北纬27。16'—27。28'。东临中方县，南接中方县，西邻芷江县，北连麻阳县和辰溪县。区界极端位置东为石门乡阳塘村，南为鸭嘴岩乡长远村，西为盈口乡朱溪村，北为凉亭坳乡罗家溪村。

全区辖5个街道办事处、8个乡镇、1个旅游管理区，总面积773平方公里，其中城区面积32平方公里。山地525.4平方千米、耕地105.5平方千米、林地 68.7万亩。现有人口55万人，其中非农业人21万人。

② 经济发展

初步核算，2019年完成地区生产总值398.14亿元（现价），同比增长7.8%。其中第一产业增加值11.19亿元，增长3.2%；第二产业增加值73.32亿元，增长8.1%；第三产业增加值313.63亿元，增长7.8%。三次产业增加值占GDP比重为2.8：18.4：78.8。2019年全区人均生产总值63478元（现价）。

③区位优势

怀化市鹤城区地处湖南省西部，湘、鄂、桂、滇、渝五省市区边境中心，位于巍峨挺拔的雪峰山脉和神奇秀丽的武陵山脉之间，距省会长沙498公里。是怀化市政治、 经济、文化、教育、金融、通讯信息中心。鹤城区地处我国东部经济技术发达地区和西南部资源丰富、经济技术欠发达地区相结合的过渡地带，在实行东靠西移梯度开发的总体战略中，成为东部地区经济技术向西辐射和西部地区物资向东流转的必经之地。周边400公里以内无大中城市，其经济辐射面可达湘、鄂、川、黔、桂五省边区的44个县市，约9万平方公里、2263万人口的广大地区，为这一区域的商流物流中心。

2、交通条件

⑴对外交通条件

鹤城区距省会长沙498公里。湘黔、焦柳、渝怀铁路和沪昆高铁及拟建的怀邵衡铁路在城区呈“米”字型交汇，沪昆、包茂、娄怀高速和320、209国道穿境而过，城区距芷江机场仅30公里，是我国东中部通向西南地区重要的交通要塞，具有独特的交通区位优势。

⑵对内交通条件

对内交通：区域内有红星路、刘塘路等城市干道。

估价对象东、西邻空地、南临刘塘路、北邻商住楼。估价对象距火车站约3800米，距汽车站约3600米，距最近公交站约100米，交通便捷度较优。

3、基础设施条件

⑴供电：采用220、110、10、0.4千伏等系列电压供电；城区电网的供电量达5亿千瓦时，供电保证率较高，供电保证率为98%以上。

⑵供水：区域内有日产20万吨的市自来水厂两座，供水保证率大于98%。

⑶排水：区域内城市排水采用雨污分流的排水方式，污水处理能力强。

⑷通讯：已建成移动通讯电话以及综合通讯数字网，区域直接与电信公司通讯网相联，线路畅通。

⑸学校：区域内小学、初中适龄人口入学率均达100%，城乡义务教育秋季“一费制”全免率达100%，政策范围内农村义务教育阶段学生杂费免除率达100%；估价对象区域内有怀铁二中、红星路小学、怀化市第五中学等，教育设施较好。

⑹医院：全区参加新型农村合作医疗参合率达95%以上。估价对象区域内有怀化市第四人民医院、怀化市肛肠医院等多个医疗机构，医疗卫生设施较完善。

4、环境条件

⑴ 自然环境

区域内无大型污染性企业，绿地覆盖率优，环境条件优。

⑵ 人文环境

估价对象周边多为当地居民，人口素质一般，人文环境一般。

⑶ 自然灾害

据历史资料显示，区域内未发生过危害程度较大的自然灾害，自然灾害危害度超过100年一遇。宗地周边无噪音、水质污染，无洪涝自然灾害危害。

5、公用设施完备度

估价对象距离怀铁二中约1100米、距离红星路小学约1300米、距离怀化市第五中学约1400米，距怀化市肛肠医院约400米，距离鹤鸣洲约900米，距离红星路农贸市场约700米，估价对象位于怀化市鹤城区，周边配套设施完备度较优。

6、商服繁华情况

估价对象距离市中心约2500米，距离商服中心约2500米，距中心市场约2500米，所在区域商服繁华度劣，为人口密度较稠密区。

7、产业集聚情况

估价对象周边有水岸蓝城、汇丰家乐广场、鹤州印象、华园等商住综合性项目，产业集聚度较优。

8、规划限制

估价对象所处区域无特殊规划限制，无特殊交通管制，周边环境优，该区域适合各类经营性项目开发。

综合考虑以上影响地价区域因素，估价对象所处区域环境条件优，基础设施较完善，公用设施完备度较优，商服繁华度劣，人口密度较稠密，随着怀化市鹤城区经济的发展、区域内基础设施不断完善，该区域地价较稳定。

㈢ 个别因素

影响宗地的个别因素主要指与土地利用直接有关的宗地自身条件，包括土地位置、土地面积、土地用途、土地形状、地形地质条件、土地使用年限、土地利用条件、基础设施条件等。

1、宗地位置

估价对象位于怀化市鹤城区红星路，估价对象东、西邻空地、南临刘塘路、北邻商住楼。

2、宗地面积

根据委托方提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，土地登记面积为6384.97平方米，本次评估面积与登记面积一致。

3、土地用途

根据委托方提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，估价对象土地登记用途为商住用地，根据委托方提供的《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）、《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》可知，估价对象土地规划用途为商业（兼容居住）用地，结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次估价设定土地用途为商服、住宅用地。

4、临街状况和临街宽度

估价对象南临刘塘路，为主干道，临街宽度为51.04米。

5、宗地形状

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]中《宗地图》可知，估价对象宗地形状基本规则，不影响宗地利用。

6、自然地质条件

估价对象所在区域，地质条件优，无异常地质现象，地基承载力大于25吨/平方米。

7、地形、地势条件

估价对象地形为平地，地势平坦，待开发建设。

8、土地使用年限

根据《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知，估价对象使用权终止日期为2066年7月10日，至估价期日止，土地剩余使用年限为26.26年。

9、容积率

根据委托估价方提供的《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）和《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》可知，估价对象容积率≤4.0，根据最有效利用原则，本次估价设定估价对象容积率为4.0。

10、土地使用者

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]可知,估价对象土地使用权人为怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩。

11、土地利用条件

⑴土地利用现状

估价对象现状条件下为待开发建设用地；估价对象实际开发程度为宗地外围“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）及宗地内场地平整。

⑵规划利用条件

估价对象位于怀化市鹤城区红星路，根据委托方提供的《怀化市城市建设投资有限公司关于将太平溪一宗零星地块与宏昊万佳国际地块纳入统一规划的函》[怀城投函（2014）186号]、《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）和《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》可知，估价对象土地规划用途为商业（兼容居住）用地，建筑容积率≤4.0，建筑密度≤25%，绿地率≥35%，建筑限高100米。

13、基础设施条件

估价对象实际土地开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整，本次估价设定估价对象的土地开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整；

通路：估价对南临刘塘路，为沥青路面；

通电：接市政供电网，供电保障率为98%以上；

供水：接市政供水系统，供水保障率为98%以上；

排水：排往市政排水系统，排水通畅；

通讯：在市政通讯网覆盖范围内，线路通畅。

估价对象宗地形状基本规则，不影响宗地利用，估价对象地势平坦，地质条件优，宗地面积对土地无不良影响，其中估价对象规划用途为商业（兼容居住）用地，符合最有效利用原则。综上所述，估价对象个别因素对宗地地价无不利影响。

**第三部分 土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

㈠ 国家相关法律、法规及行政规章

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；
3. 《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，施行日期：2016年12月1日)；
4. 《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，施行日期：2008年1月1日，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；
5. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日）；
6. 《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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）;
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，根据2014年7月29日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
8. 《节约集约利用土地规定》（2014年5月22日国土资源部令第61号公布,根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）；
9. 《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第40号，2008年2月1日）；
10. 国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》[国土资发（2012）35号]；
11. 《不动产登记暂行条例》（国令第656号，自2015年3月1日起施行）；
12. 《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》（国土资发〔2016〕181号）；
13. 《国务院办公厅关于印发降低社会保险费率综合方案的通知》（国办发〔2019〕13号）；
14. 财政部 国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号，2018年4月4日）；
15. 《财政部关于<营改增后契税 房产税土地增值税 个人所得税计税依据问题>的通知》(财税[2016]43号)；
16. 国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第18号，2016年3月31日）；
17. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；
18. 《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第53号）；
19. 《财政部 国家税务总局关于<全面推开营业税改征增值税试点>的通知》（财税[2016]36号，2016年 5月1日）；
20. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
21. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，于2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；
22. 《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，于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行。）；
23. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会 、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号，自2018年12月10日起施行）；
24. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行。）。

㈡ 地方政府及有关部门颁发的法规、文件

1. 《湖南省实施＜中华人民共和国土地管理法＞办法》(2000年3月31日经湖南省第九届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，根据2016年7月30日湖南省第十二届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《关于修改<湖南省行政事业性收费管理条例>等五部地方性法规的决定》第二次修正)；
2. 《湖南省人民法院对外委托工作规定》（于2018年11 月 5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过，本规定自下发之日起实施）；
3. 湖南省人民政府《湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖南省人民政府令第38号, 根据2002年2月19日《湖南省人民政府关于修改2001年底以前发布的部分规章的决定》修订，从2002年3月6日起施行）；
4. 湖南省人民政府《湖南省土地市场管理办法》（湖南省人民政府令第195号）；
5. 湖南省国土资源厅办公室《关于加强土地交易中有关地价管理的通知》（湘国土资办发[2009]38号，2009年3月18日）；
6. 湖南省人民政府《湖南省建设工程造价管理办法》（省人民政府令第192号）;
7. 湖南省住房和城乡建设厅《关于印发<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价（2014）113号）;
8. 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价〔2019〕61号）；
9. 湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于公布人防系统行政事业性收费标准的通知》(湘发改价费〔2017〕1187号)；
10. 湖南省财政厅《关于明确城市基础配套设施费收费标准有关问题的通知》（湘财综函[2018]1号）；
11. 湖南省人民政府办公厅《关于印发<湖南省国有建设用地使用权出让收支管理办法>的通知》(湘政办发〔2015〕1号)；
12. 《湖南省实施〈中华人民共和国契税暂行条例〉若干规定》（湖南省人民政府令第124号）；
13. 湖南省发展和改革委员会《关于我省公共资源交易服务收费的通知》（湘发改价费〔2019〕366号）；
14. 中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅《关于印发湖南省不动产统一登记工作实施方案》（湘办发（2015）43号）；
15. 《湖南省物业管理条例》 (2018年7月19日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
16. 《怀化市人民政府关于更新怀化市城区基准地价的公告》（怀政函〔2020〕34号）；
17. 《怀化市城市总体规划》（2000-2020）；
18. 《怀化市土地利用总体规划》（2006-2020）；
19. 《怀化市统计年鉴》（2005年-2019年）；
20. 湖南省人民政府、怀化市人民政府及有关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

㈢ 采用的技术规程及标准

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

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

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

4、中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

5、中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）;

6、《怀化市城区土地定级与基准地价更新成果（公布版）技术报告》（基准日：2019年7月1日）。

㈣ 委托估价方提供的资料

1、估价对象的《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]；

2、估价对象的《国有土地使用权出让合同》[签订日期：2007年12月27日]；

3、《怀化市城市建设投资有限公司关于将太平溪一宗零星地块与宏昊万佳国际地块纳入统一规划的函》[怀城投函（2014）186号]；

1. 估价对象的《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）；
2. 《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》；
3. 委托估价方提供的涉及估价对象的有关文件、图表和资料。

㈤ 受托估价方掌握的有关资料及估价人员实地勘察、调查所获取的资料

1、估价对象区域位置图；

2、估价对象现状照片；

3、土地基本情况调查表、基础设施情况调查表、区域及个别情况调查表；

4、估价对象所处区域土地利用现状、产业集聚度、基础设施、环境条件、规划条件、地质条件等评估基础资料;

5、估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

㈥《湖南省洪江市人民法院司法鉴定委托书》[（2020）湘1281技鉴15号]。

**二、土地估价**

我们在本次估价过程中，根据《城镇土地估价规程》结合估价目的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、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，应以不动产权属证书、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。同时估价过程中所选取的可比实例的合法性及所遵循相关法律法规的规定也充分体现了合法原则。

2、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。

3、替代原则

土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定；土地价格水平是由最了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较后所决定的价格；土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来决定。基准地价系数修正法、等估价方法都以替代原则为基础。

4、预期收益原则

遵循预期收益原则，是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。还原利率的确定、交易实例价格的检查等技术过程都会应用本原则。

5、最有效利用原则

遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

6、供需原则

遵循供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。进行供需分析时须注意土地供方主要由国家控制，不能实行完全竞争；土地的个别性导致替代性有限；需考虑将来发展状况，考虑时间因素，作动态分析。

7、价值主导原则

遵循价值主导原则，是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，估价时应重点关注土地综合质量，充分把握各质量因素对地价的影响，整体把握地价水平。

8、审慎原则

遵循审慎原则，是指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。

9、公开市场原则

遵循公开市场原则，是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，在估价过程中，要按照国家、地方的有关规定，恪守客观、公正、科学、合法总原则进行土地价格评估，做到估价过程合理、估价方法科学、估价结果准确、严格保守估价秘密。

㈡ 估价方法

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。对于每宗地应根据当时当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点，估价目的和所收集的资料状况的不同进行选择。根据国土资源部办公厅《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018] 4号）规定，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及基准地价系数修正法或成本逼近法之一，故本次评估选用方法及理由如下：

1、估价对象同一供需圈内的相邻及类似区域内的商服、住宅用地市场成交案例较少，因此未采用市场比较法；

2、估价对象土地用途为商服、住宅用地，所在区域土地市场成熟，成本逼近法测算的结果是无法真实、客观反映估价对象所在区域经营性开发用地的市场价格，故不宜采用成本逼近法；

3、估价对象无现实客观收益，且潜在收益难于定量，难以采用收益还原法；

4、在同一供需圈内类似房地产开发项目较多，类似房地产销售价格和其建筑物的建造以及相关的专业费、销售费、利润、利息、税费等资料易于收集，因此适宜采用剩余法进行估价；

5、估价对象处于怀化市城区基准地价覆盖范围之内，且怀化市基准地价于2020年进行了更新，基准地价基准日为2019年7月1日，属有效期内。故本次估价采用基准地价系数修正法进行估价；

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和剩余法。估价方法介绍如下：

**(1) 基准地价系数修正法**

不临街商业用地：P商业=级别（均质区）价×（1＋∑Ki）×Kn×Kt×Kv×Kp×Ku×Ka×Ks＋Kf

临街商业用地：P商业=路线价×Kn×Kt×Kv×Kd×Kp×Ku×Ka×Ks×（S1×Kc+S2）/S＋Kf

P住宅=级别基准地价×（1＋∑Ki）×Kn×Kt×Kv×Kp×Kx×Ka×Ks×Ke＋Kf

以上各式中：∑Ki—宗地修正系数表中各因素修正值之和

Kn—年期修正系数

Kv—容积率修正系数

Kt—交易期日修正系数

KS—宗地面积修正系数

Ka—宗地形状修正系数

Kc—街角地修正系数

Kd—临街深渡修正系数

Ke—住宅用地宗地周边环境修正系数

Ku—商服用地宗地周边土地利用类型修正系数

KX—住宅建筑物朝向修正系数

Kf—土地开发程度修正额

Kp—宗地位置偏离度修正系数

S1—待估宗地位于纵横里地线与临街线之间的区域面积

S2—待估宗地位于纵横里地线与临街线之外的区域面积

S—待估宗地总面积，等于S1与S2的总和。

**⑵ 剩余法**

剩余法是在估算开发完成后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、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

其基本计算公式为：

土地价格=土地购置成本-土地购置税费

土地购置成本=项目开发总价值-建筑成本-专业费-管理费-不可预见费-投资利息-投资利润-销售税费

土地购置税费=契税+招拍挂服务费等

㈢ 地价的确定

1、地价结果可信度分析

本次估价采取的两种估价方法是基准地价系数修正法和剩余法，基准地价系数修正法是利用当地城镇基准地价估价成果，按照替代原则，就估价对象的具体情况对照基准地价修正体系进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法，怀化市城区基准地价于2020年3月25日公布并于公布之日起实施，基准地价的基准日为2019年7月1日，属有效期内。基准地价由政府制定并公布实施，具有一定权威性，其评估结果可信度较高；剩余法是在估算开发完成后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、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法，剩余法中的各项取值均来自于目前估价对象所在区域的客观市场，其评估结果可信度较高。

2、地价的确定方法

基准地价系数修正法与剩余法所估地价是从不同角度反映宗地地价水平，两者所评结果比较接近，可靠性相当，评估结果真实合理，均能反应宗地地价水平，因此本次取二者简单算术平均值作为最终地价结果，本次估价宗地单位地价和总地价最终取值详见下表：

**表5 估价对象单位地价取值表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 宗地编号 | 最终单位地价取值（元/㎡） | 土地面积（㎡） | 总地价（万元） |
|
| 1# | 3320（取整） | 6384.97 | 2119.81 |

3、估价结果

估价人员对所收集的资料进行整理分析，本着公平、公正、公开的原则，采用基准地价系数修正法与剩余法，结合估价师经验，测算出怀化宏昊房地产集团有限公司、刘林浩名下位于怀化市鹤城区红星路的壹宗商服、住宅用地在估价期日2020年5月13日，满足全部地价定义条件下的国有建设用地使用权价格估价结果为：

**土地面积:6384.97平方米**

**土地单价：3320元/平方米**

**土地总价：2119.81万元**

**大写：贰仟壹佰壹拾玖万捌仟壹佰元整**

**（币种：人民币）**。

**三、估价结果和估价报告的使用**

㈠ 估价的前提条件和假设条件

1、委托估价方对所提供资料的真实性负责，如提供资料不真实而造成评估价格失实，本估价机构和估价人员不承担相应责任；

2、本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估；

3、本次估价的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告估价结果对应于此地价内涵；

4、本报告估价结果是估价对象在估价期日的市场价格，仅适用于本估价报告之特定估价目的，它依据如下假设：

①具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场；

②估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；

③为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；

④委托估价方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；

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，保证项目的持续利用；

⑥根据估价目的及《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]、《国有土地使用权出让合同》[签订日期：2007年12月27日]，本次估价设定估价对象土地使用权类型为出让，土地用途为商服、住宅用地，以所设定的土地使用权类型及用途评估估价对象的国有建设用地使用权出让价格。

1. 本次估价结果是指估价对象于估价期日2020年5月13日，在满足设定估价对象土地用途为商服、住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用年限为剩余使用年限26.26年，建筑容积率为4.0，建筑密度为25%；设定土地开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整等假设条件下的国有建设用地使用权出让价格。若以上任何一项假设条件发生变化，则该价格须重新评估。

㈡ 估价结果和估价报告的使用

1、使用本估价报告及其估价结果须依照本报告所列明的“估价依据”。任何有关估价对象的处置、运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律法规。

2、本次评估仅为委托估价方进行司法鉴定提供客观、公正、合理的国有出让建设用地使用权市场价格参考依据；违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本估价报告和估价结果而产生的法律责任及经济损失，本估价机构概不负责。

3、土地估价报告仅供委托估价方使用，土地估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有。土地估价技术报告不提供给委托估价方。湖南新融达房地产土地资产评估有限公司保留将土地估价报告、土地估价技术报告及相关附件送交有关政府部门或行业协会审查的权利。

4、本估价报告及估价结果的有效期自本报告提交之日2020年6月5日起至2020年12月4日半年内有效，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新评估。

5、湖南新融达房地产土地资产评估有限公司对估价报告及估价结果拥有解释权。未经本公司书面同意，本估价报告书的全部或一部分不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容。

6、本报告估价结果，需经两名以上（含两名）土地估价师签名、土地估价机构盖章后方能生效。本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对仅使用本报告中的部分内容所导致的可能发生的损失，受托估价机构不承担任何责任。

㈢ 需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项

⑴ 本项估价所依据的资料源于委托估价方和估价对象所在国土资源部门提供的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地勘察和调查收集的资料。

①土地利用状况、产权资料--《湖南省洪江市人民法院司法鉴定委托书》[（2020）湘1281技鉴15号]、《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]、《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）、《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》、《国有土地使用权出让合同》[签订日期：2007年12月27日]等资料均由委托估价方提供；

②土地区位条件等估价相关资料由估价人员实地调查而得；

③估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关土地估价技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；

⑵湖南新融达房地产土地资产评估有限公司土地估价师结合执业经验，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和专业判断。

⑶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、对估价结果和估价工作可能影响的变化事项

①本次估价所引用的地价指数依据是估价人员根据当地土地管理部门公布的信息并结合估价对象所在区域土地市场的变化状况编制的；

② 本报告结果是在满足地价定义所设定条件下的国有土地使用权价格，所在估价报告有效期内，估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发程度、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整；

③ 本估价报告中的项目开发方式是在满足最有效利用原则下，参照行业通行的做法及结合自身的经验确定的，如与以后批准的建筑设计指标有出入而引起地价的变化，土地价格需重新评估；

④根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），本次估价中土地还原率采用土地纯收益与价格比率法、投资风险与投资收益率综合排序插入法、安全利率加风险调整值法三种方法分别测算后综合确定

⑤本次估价在剩余法中增值税以一般纳税人方式进行测算，按照《财政部国家税务总局关于<全面推开营业税改征增值税试点>的通知》（财税[2016]36号附件《营业税改征增值税试点实施办法》、财政部国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号，2018年4月4日）及及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)，本次估价根据增值税相关规定按相应比例税率抵扣销项税额综合确定增值税，其中销项税额税率根据应抵扣销项税额的各项费用所占主要比例的增值税税率综合取值。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

4、其他需要特殊说明的问题

①本估价报告中涉及的土地面积、土地用途及土地权属以估价对象《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]为依据；涉及的规划利用指标以《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）和《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》为依据；

②根据《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第53号）规定：未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十八条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。至估价期日止，估价对象仍为待开发用地，提请报告使用人注意此风险；

③因委托方所提供估价对象具体的规划利用资料中未注明商住比；估价对象规划用途为商业（兼容居住）用地，根据湖南省土地管理行业及评估行业的一般性规定，在未标明商住比的情况，一般按商住比70%:30%进行确定；因此本次评估按照商住比70%:30%对估价对象进行地价测算，若该比例关系与实际情况有出入，则该价格须重新调整；

④根据《怀化市城市建设投资有限公司关于将太平溪一宗零星地块与宏昊万佳国际地块纳入统一规划的函》[怀城投函（2014）186号]及《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）可知，估价对象土地目前规划用途为商业（兼容居住）用地，建筑容积率≤4.0，建筑密度≤25%，绿地率≥35%，建筑高度限高100米，因《国有土地使用权出让合同》[签订日期：2007年12月27日]未记载估价对象土地的规划条件，本次评估无法确定估价对象土地置换后对估价对象的规划条件是否作出调整，也无法确认是否需要补缴土地出让金，故本次估价未考虑此情况的影响，提请报告使用人注意；

⑤ 本报告所示币种为人民币。

**第四部分 附 件**

附件一、《湖南省洪江市人民法院司法鉴定委托书》[（2020）湘1281技鉴15号]

附件二、《国有土地使用证》[怀国用（2012）第出348-1号]

附件三、《怀化市城市建设投资有限公司关于将太平溪一宗零星地块与宏昊万佳国际地块纳入统一规划的函》[怀城投函（2014）186号]

附件四、《怀化市城市建设用地规划设计条件通知书》（项目编号：湖天组团2014012）

附件五、《怀化市湖天组团E-1-23地块部分用地规划设计条件附图》

附件六、《国有土地使用权出让合同》[签订日期：2007年12月27日]

附件七、估价对象区域位置图

附件八、估价对象现状照片

附件九、土地基本情况调查表

附件十、基础设施情况调查表

附件十一、区域及个别情况调查表

附件十二、土地估价机构备案证明

附件十三、土地估价师资格证书

附件十四、土地估价机构营业执照

附件十五土地估价机构资信等级证书

（以上均为复印件）