

土地估价报告

项目名称：深圳市南山区人民法院委托评估的位于衡阳市
珠晖区酃湖乡东湖村一宗国有出让建设用地使
用权市场价格评估(衡阳市)

受托估价单位：湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：（长沙）湘恒业腾飞（2022）（估）字第1108号

提交估价报告日期：二〇二二年四月二十六日

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

深圳市南山区人民法院委托评估的位于衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村一宗国有出让建设用地使用权市场价格评估(衡阳市)

二、委托估价方

名称：深圳市南山区人民法院

三、估价目的

根据《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行)、《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》[(2021)粤 0305 执恢 724 号]，深圳市南山区人民法院委托湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司对衡阳市大成房地产开发有限责任公司名下位于衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村的一宗国有出让建设用地使用权进行评估，本次评估仅为委托估价方确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

二〇二一年十月二十二日，该日期是估价结果对应的日期。

五、估价日期

二〇二一年十月二十二日至二〇二二年四月二十六日

六、地价定义

根据估价目的，估价对象地价定义如下：

1、估价期日的设定：根据土地估价专业评估师实地查勘的日期，本次估价设定估价期日为 2021 年 10 月 22 日。

2、土地开发程度设定：至估价期日止，估价对象为待开发用地，宗地红线外“六通”（通路、通电、给水、排水、通气、通讯），红线内场地未平整；本次估价设定估价对象土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、给水、排水、通气、通讯），红线内场地未平整。

3、国有建设用地使用权类型设定：根据估价对象《国有土地使用证》[衡国用（2013）第 030 号]，估价对象使用权类型为出让，结合估价目的，本次估价设定估价对象土地使用权类型为出让。

4、土地用途设定：根据《国有土地使用证》[衡国用（2013）第 030

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

号]，估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，商服用地，根据本次估价目的，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地、商业用地（商住比 3:7）。

5、国有建设用地使用权年限设定：根据估价对象《国有土地使用证》[衡国用(2013)第 030 号]。估价对象住宅用地土地使用权终止日期至 2078 年 10 月 24 日，剩余土地使用权年限为 57.01 年；商服用地土地使用权终止日期至 2048 年 10 月 24 日，剩余土地使用权年限为 27.01 年。本次估价设定估价对象住宅用地土地使用权年为 57.01 年，商业用地土地使用年限为 27.01 年。

6、国有建设用地利用条件设定：根据《国有土地使用权出让合同》（签订日期：2008 年 10 月 24 日）、《规划设计条件通知书》（衡规条字[2007]30 号），估价对象主要规划条件为建筑容积率控在 1.5 以内，建筑密度 $\leq 26\%$ ，绿地率 $\geq 38\%$ 。根据最有效利用原则，本次估价设定估价对象容积率为 1.5、建筑密度为 26%、绿地率为 38%。

7、权利特征设定：根据本次估价目的，此次估价设定估价对象为未设立抵押、租赁、地役权等附加权利的国有出让建设用地使用权。

8 价格类型设定：此次估价目的是为委托估价方确定财产处置参考价提供参考依据，对应价格为国有建设用地使用权市场价格。

七、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，测算出衡阳市大成房地产开发有限责任公司使用的位于衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村一宗国有出让建设用地使用权，在公开市场条件下，于估价期日 2021 年 10 月 22 日的规划利用条件下、土地用途为城镇住宅用地、商业用地(商住比 3:7)，容积率为 1.5，土地使用权年限为剩余使用年限为城镇住宅用地 57.01 年、商业用地 27.01 年，土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、给水、排水、通气、通讯），红线内场地未平整及无任何他项权利限制的国有出让建设用地使用权市场价格为（具体结果详见表 1《土地估价结果一览表》）：

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

土地面积：8927.4 平方米

总地价：3184.40 万元

大写金额：叁仟壹佰捌拾肆万肆仟元整

单位地价：3567 元/平方米

（上述结果所示币种为人民币）

八、土地估价师签字

姓名	估价师资格证号	签名
----	---------	----

易琼	2013430082	
----	------------	--

宁学丽	2012430047	
-----	------------	--

九、土地估价机构（机构公章）

估价机构法定代表人签字：

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月二十六日

附

表1 土地估价结果一览表

估价机构: 湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

估价期日: 2021年10月22日

估价报告编号: (长沙)湘恒业腾飞(2022)(估)字第1108号

估价目的: 财产处置

估价期日土地使用权性质: 出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	国土证编号	估价期日的用途			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	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
				证载(或批角)	实际	设定	规划	实际	设定							
衡阳市大成房地产开发有限责任公司	1	衡阳市大成房地产开发有限责任公司用地	衡国用(2013)第030号	城镇住宅用地, 商服用地	/	城镇住宅用地, 商业用地(商住比3:7)	控在1.5以内	/	1.5	宗地红线外“六通”(通路、通电、给水、排水、通气、通讯), 红线内场地未平整	宗地红线外“六通”(通路、通电、给水、排水、通气、通讯), 红线内场地未平整	城镇住宅用地: 57.01年 商业用地: 27.01年	8927.4	3567	3184.40	/
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8927.4	-	3184.40	

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: ①根据委托估价方提供的资料, 估价对象与相邻地地界分明, 无相邻相关权利限制。

②至估价期日止, 设定估价对象未设置抵押、担保、租赁等他项权利限制。

2、基础设施条件: 详见下表:

表2 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	通气状况	供暖状况
1	衡阳市大成房地产开发有限责任公司用地	场地未平整	周围有衡州大道	接市政供电网, 供电保障率高	接市政供水系统, 供水保障率高	排往市政排水系统, 排水通畅	在市政通讯网覆盖范围内, 线路通畅	接市政燃气系统, 供气保障率高	/

3、规划限制条件: 土地登记用途为城镇住宅用地, 商服用地, 容积率控在1.5以内, 建筑密度 $\leq 26\%$, 绿地率 $\geq 38\%$ 。

4、影响土地价格的其它限定条件: 无限制。

二、其它需要说明的事项:

1、本估价报告有效期壹年内有效。

2、本次估价仅为委托估价方确定财产处置参考价提供参考依据, 不能用于除此以外的其他任何经济活动。

3、本次估价中涉及的土地权属、土地用途、土地面积依据《国有土地使用证》[衡国用(2013)第030号]; 涉及的规划条件依据《国有土地使用权出让合同》(签订日期: 2008年10月24日)、《规划设计条件通知书》(衡规条字[2007]30号)。

4、本报告所示币种为人民币。

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月二十六日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

1、名称：深圳市南山区人民法院

二、估价对象

估价对象为位于衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村一宗国有建设用地使用权，根据《国有土地使用证》[衡国用（2013）第 030 号]，估价对象登记用途为城镇住宅用地，商服用地，土地使用权类型为出让，土地面积为 8927.4 平方米，本次评估设定土地使用权类型为出让，设定土地用途为城镇住宅用地、商业用地，评估面积为 8927.4 平方米。本次估价对象仅为土地，不包含地上附着物。

三、估价对象概况

(一)土地登记状况：

土地来源：估价对象土地使用权由衡阳市大成房地产开发有限责任公司通过出让方式取得，并取得由衡阳市国土资源局登记颁发的《国有土地使用证》[衡国用（2013）第 030 号]。

土地登记状况如下：

- 1) 《国有土地使用证》证号：[衡国用（2013）第 030 号]；
- 2) 土地使用权人：衡阳市大成房地产开发有限责任公司；
- 3) 坐落：衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村；
- 4) 地号：/；
- 5) 图号：/；
- 6) 地类（用途）：城镇住宅、商服用地；
- 7) 取得价格：/；
- 8) 使用权类型：出让；
- 9) 终止日期：估价对象住宅用地土地使用年限至 2078 年 10 月 24 日，商服用地土地使用年限至 2048 年 10 月 24 日；
- 10) 面积：8927.4 平方米（其中独用面积 8927.04 平方米，分摊面积 0.00 平方米）；
- 11) 记事：

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

遗失补证；

土地使用期限：商服至 2048 年 10 月 24 日止，城镇住宅至 2078 年 10 月 24 日止；

项目竣工后，请及时办理变更登记。

12) 登记单位及日期：2013 年 1 月 24 日，衡阳市国土资源局登记发证。

(二) 土地权利状况：

(1) 估价对象的土地所有权状况：估价对象为国家所有土地；

(2) 估价对象的土地使用权状况：估价对象土地使用权由衡阳市大成房地产开发有限责任公司通过出让方式取得，并取得由衡阳市国土资源局登记颁发的《国有土地使用证》[衡国用（2013）第 030 号]。

(3) 土地他项权利状况：根据估价委托方提供的资料，无法获知估价对象的他项权利状况。根据估价目的，本次估价未考虑土地他项权利状况对估价结果的影响。

(三) 土地利用状况：

(1) 土地利用现状

至估价期日止，估价对象为待开发用地，宗地红线外“六通”（通路、通电、给水、排水、通气、通讯），红线内场地未平整；本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、给水、排水、通气、通讯），红线内场地未平整。

(2) 规划利用条件

根据《国有土地使用权出让合同》（签订日期：2008 年 10 月 24 日）、《规划设计条件通知书》（衡规条字[2007]30 号），估价对象主要规划条件为建筑容积率控在 1.5 以内，建筑密度 $\leq 26\%$ ，绿地率 $\geq 38\%$ 。根据最有效利用原则，本次评估设定容积率为 1.5、建筑密度为 26%、绿地率为 38%。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素中影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合。其包括城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等，通过土地供求两方面的不同作用，从而影响城市总体地价水平的变化。

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

1、城市资源状况

(1)地理位置

衡阳市位于湖南省中南部，湘江中游；地处东经 110° 32' 16" -113° 16' 32" ，北纬 26° 07' 05" -27° 27' 24" 。南北长 150 公里、东西宽 173 公里，总面积 15310 平方公里，合 153.1 万公顷，占湖南省土地总面积的 7.23%，幅员位居湖南省市州第 7 位。

(2)沿革及行政区划

1949 年 10 月 8 日，设衡阳专区。2001 年 4 月 4 日，国务院批准撤销衡阳市江东区、城南区、城北区、郊区，设立衡阳市珠晖区、雁峰区、石鼓区、蒸湘区。珠晖区辖原江东区的行政区域以及原郊区的和平、酃湖、东阳渡 3 个乡和茶山坳镇。雁峰区辖原城南区的雁峰、白沙洲、黄茶岭、天马山、先锋路 5 个街道和原郊区的湘江乡（不含杨柳村）、岳屏乡（不含联合、岳屏、北塘 3 个村）以及衡南县的文昌乡。石鼓区辖原城北区的人民路、潇湘、青山、五一、合江 5 个街道和原郊区的黄沙湾街道、松木乡、西湖乡的五一、建设、友爱、江霞 4 个村以及原属衡阳县的角山乡。蒸湘区辖原城北区的蒸湘街道，原城南区的联合街道和原郊区的西湖乡（不含五一、建设、友爱、江霞 4 个村）、湘江乡的杨柳村、岳屏乡的联合、岳屏、北塘 3 个村以及衡南县的雨母山乡、衡阳县的呆鹰岭镇。

(3)人口构成

2020 年，衡阳市常住人口为 6645243 人，占湖南省总人口的比重为 10%。衡阳市人口的性别比 106.50。全市常住人口中，0-14 岁人口占 21.00%；15-59 岁人口占 58.80%；60 岁及以上人口为占 20.19%（其中，65 岁及以上人口占 14.74%）。全市常住人口中，每 10 万人中具有大学文化程度为 8919 人。全市常住人口中，居住在城镇的人口为 360.64 万人，占 54.27%；居住在乡村的人口为 303.88 万人，占 45.73%。

(4)资源环境

矿产资源：衡阳市是湖南省著名的有色金属之乡，也是省内重要的非金属矿产资源基地。已探明的矿藏主要有铁、锰、铅、锌、钨、铜、锡、金、铀、高岭土、重晶石、钾长石、钠长石、煤等 60 多种，有大小矿床、矿点 440 余处。其中，铅锌储量金属量 214.47 万吨，居全省第一，锡储量金属量 1267 万吨，占全省 66%，黄金储量占全省近 50%，长石储量占全省

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

99%。常宁水口山有世界“铅锌王国”之称，铅锌矿虽已开采百余年，1992 年底保有量仍居全国首位。界牌衡山、马迹一带的高岭土矿床面积达 40 多平方公里，是国家中四大瓷泥基地之一。马迹、东湖一带的钾长石储量 1320 万吨，为全国稀有富矿。居亚洲之首。

市域地貌类型结构：衡阳市处于湖南省凹形面的轴带部分。周围环绕着古老岩层形成的断续环带的岭脊山地，内镶大面积白垩系和下第三系红层的红色丘陵台地，构成典型的盆地形势。衡阳盆地南高北低。盆地南面地势较高，1000 米以上的山中东西连绵数十公里；盆地北面相对偏低，衡山山脉虽较高，但各峰呈峰林状屹立于中间，其东西两侧都有较低的向北通道，其东侧的湘江河谷两岸海拔高度均在 100 米以下。整个地形由西南向东北复合倾斜，而盆地由四周向中部降低，呈现 1000 米，800-700 米、400-300 米、150 米四级夷为平面。四周山丘围绕，中部平岗丘交错。东部为罗霄山余脉天光山、四方山、园明坳；南部为南岭余脉塔山、大义山、天门仙、景峰坳；西部为越城岭的延伸熊黑岭、四明山、腾云岭；西北部、北部为大云山、九峰山和南岳衡山。整个地形比降为 7.9%。南部山峰大多海拔 600 米以上，常宁天堂山最高，海拔 1265 米。西部山峰多海拔 500 米以上，祁东腾云岭最高，海拔 1044 米。东北部除南岳衡山外，一般地面高程在海拔 300 米-500 米。

河流：衡阳市境内湘江干流及四大支流实测年径流总量：湘江干流归阳水文站、衡阳水文站、衡山水文站分别为 276.3 亿立方米、533.8 亿立方米、631.5 亿立方米，舂陵水欧阳海水文站 58.18 亿立方米，蒸水神山头水文站 19.86 亿立方米，耒水耒阳水文站 110.0 亿立方米，柳水甘溪水文站 113.7 亿立方米。

植物：全市有木本植物 99 科、342 属、1047 种。国家一级保护珍稀树种有银杏、金钱树、摇钱树、水松伯乐树(钟萼本)、绒毛皂荚、香果树等。国家二级珍贵树种有篦子三尖杉、杜仲、榉木、闽楠、红豆杉、厚朴等。国家三级保护树种有黄枝油杉、柔毛油杉、凹叶厚朴、桢楠青檀、银鹊树、青钱柳、香榧、金叶、白兰花、湖南石櫟、瑶山梭罗。速生优良乡土树种有杉树、马尾松、櫟、栲、栎类、青冈、枫香橡木、木荷、刺楸等 20 科 120 种。引进树种主要有湿地松、火炬松、油松、黄山杉、华山松、水杉、池杉、落地杉、光皮榉、栉木、意大利杨等。经济林名特优自选、自繁、

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

自育树种有楠竹、油茶、檀桥板栗、祁东无核香柚、衡山九龙李、苹果李、光皮枣、白果等。

气候：全年气候的基本特点：上半年气温延续近 10 年来一直偏高的特点，主要原因是冬季偏暖，而春季气温也一再偏高。上半年气温基本趋势：冬暖且春温高。这种气温特征对冬作物越冬和春作物播种十分有利，同时对人类及各种生物的生活规律产生一定影响，对环境有极大影响，例如：候鸟提前北归、作物过早发芽等。入春后降水较集中，给春收和春插带来一定影响。下半年气候基本趋势：夏秋季节雨水充沛，比较凉爽，雨季结束不明显，与上半年的暖冬事件有较好的相关性，是厄尔尼诺现象导致气候异常变化的重要表现。

(5)交通状况

衡阳是全国 45 个公路交通主枢纽城市，已形成一环绕城高速公路，公路纵横交错 京广高铁 衡阳东站 、四通八达。G65 国家高速（上瑞高速）、G4 国家高速（京港澳高速）、G72 国家高速（泉南高速，包括衡昆高速公路、衡大高速公路、衡炎高速公路）、衡邵高速公路、京港澳复线（湖南首条双向 6 车道高速公路）潭衡高速公路和衡桂高速公路、南岳高速公路在衡阳市区交汇；107 国道（北京至广州）、322 国道（衡阳至广西友谊关、越南）、三南公路（连接湘南赣南闽南）贯穿全境。益娄衡高速公路在建，茶（陵）祁（阳）高速进入规划。2010 年 12 月底，随着主线长 148 公里的衡邵高速公路竣工通车，衡阳高速公路通车里程 572 公里，居全省第一。衡阳铁路枢纽引入七个方向铁路，触角伸向全国各地。京广铁路与京广高速铁路武广段四线并行；新湘桂铁路与既有湘桂铁路三线并行；衡茶吉铁路（单线电气化，预留复线，设计标准 160KM/H）于 2008 年开建；兰厦铁路怀邵衡铁路（复线电气化，设计标准 200-250KM/H）于 2012 年开建；西（安）广（州）快速铁路安张衡铁路（复线电气化，设计标准 200KM/H）进入十二五规划。2013 年末，衡阳站的货运能力将达到南中国第一。衡阳水运资源十分丰富，境内有湘江、耒水、蒸水、洙水等河流。湘江上溯漓江，下入洞庭，通江达海，衡阳港常年可通两千吨级轮船。现已形成了铁路、公路、水路、航空“四位一体”的立体综合交通网络。衡阳现有机场两个：八甲岭机场（原衡阳机场）、南岳机场（新衡阳机场）。

2、不动产制度与不动产市场状况

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

(1)土地制度及管理政策：

衡阳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，衡阳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。

(2)住房制度与房地产管理政策：

衡阳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衡阳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 年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

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

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。

(3) 地价政策

衡阳市国土资源局于 2019 年调整了城区规划区以内的基准地价，根据《衡阳市人民政府关于公布实施衡阳市城区基准地价更新成果的通知》[衡政发〔2019〕10 号]，文件中附的基准地价表于 2019 年 10 月 1 日起公布实施，公布了衡阳市城区及建制镇，设定容积率下，商服业用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地的基准地价。其中，城区中最高的是 I 级土地范围内设定容积率为 2.7 的商业用地，基准地价为 6772 元/平方米。最低的是 V 级土地范围内的工业用地，基准地价为 496 元/平方米。新的基准地价更贴近市场，有利于衡阳市土地市场健康发展。2016 年 5 月 27 日，湖南省人民政府下发《关于进一步加强节约集约用地的意见》，其中提出对房地产库存压力过大、去化周期较长的城市，下调用于房地产项目的新增建设用地计划和供地计划，而去化周期特别长（3 年及 3 年以上）的城市原则上停止房地产用地供应。

(4) 不动产市场状况：

① 房地产市场状况

2020 年 1-12 月份衡阳市主城区商品房累计供应面积 430.54 万 m²，同比增长 7.42%；其中住宅供应面积 374.87 万 m²，同比增长 5.28%。全年市区销售商品房 36373 套、面积 412.47 万 m²、金额 246.91 亿元，其中住宅销售 29955 套、面积 373.52 万 m²、金额 219.77 亿元。

分季度来看，受疫情影响，一季度衡阳房地产市场成交冲击不小；二季度复工复产有序推进，共成交商品房 102.13 万 m²，环比增幅达到 66.55%。迎来“爆发式回暖”；三季度、四季度热度持续上升，四季度成交达到全年高潮，商品房成交面积高达 148.88 万 m²。

划分城区来看，四城区销售表现分化较大，蒸湘区销售面积同比增速最大，占据绝对主导地位，商品房、住宅面积销售占比分别达到 57.68%、57.31%，销售占比超出供应占比。

珠晖区成交上升至第二。该区今年商品房、住宅销售面积同比增幅超过 32%。

② 土地市场状况

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

2020 年衡阳市市区供应土地总计 106 宗，成功宗数为 104 宗，成交面积 6453.375 亩，成交总金额 1526240.472 万元。而 2019 年衡阳市供应土地成功宗数为 96 宗，成功成交面积 6254.93 亩，成交总金额 2319014.297 万元。相比 2019 年，2020 年成交面积增多，价格却走低了，除了受市场各因素影响，也是政府稳地价、稳房价、稳预期的调控成果。就 2019 年月度成交情况来看，2019 年全年成交 96 宗地块，2020 年增加 8 宗，环比上升 8.3%。但 2020 年整体态势与 2019 年保持一致，都是全年呈现稳中有升的态势，年末达到土拍高潮。

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，对衡阳市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，一系列调控政策的出台使房地产从繁荣到低迷的，2011 调控政策进一步加紧，在以“限贷”、“限购”为核心的房地产市场政策调控下，长沙商品房市场供销双降，二手房市场持续低迷，房价开始出现实质性的松动。2012 年通过一系列调控政策，房地产市场上半年相对低迷，随后降息降准引动刚需，保障房建设加大力度，下半年土地市场、楼市的回暖。2013 年，长沙楼市稳中有进，理性前行，总的来看，调整、回归是今年房地产市场发展的主要特征。2014 年 8 月，湖南省出台了“湘五条”。

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，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契税征收进行了规定。该政策的实施，明显遏制了炒房行为。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”。2015 年继续推进不动产统一登记平台搭建前期工作，2015 年 3 月开始登记，推进房产税立法工作，后期与不动产登记接轨。

4、城市规划与发展目标

城市规划：衡阳市中心城区的职能定位为湘南地区的经济、文化中心城市，全国重要的交通枢纽和加工工业城市，商贸、现代物流和旅游业服

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

务基地。规划期城市主要向东、向南发展，适当发展北部和西部区域。中心城区作为中部崛起老工业城市复兴重点城市，湖南省湘南发展重点城市和沿海特别是珠三角地区产业转移的重要基地，在规划期内城镇化、工业化将加速发展。规划期内衡阳市主要为交通和园区驱动发展模式，城区东部站前片和酃湖片主要受到武广高速客运的带动、城区西部受到高新技术开发区和京珠复线以及衡阳机场建设的带动，北部主要受到松木工业园和邵一衡一吉高速公路影像，而南部主要是白沙洲（深圳）工业园和衡昆高速及湘桂铁路复线建设的带动。随着城市周边区域的发展和中心城区改造，推动了中心城区快速发展，形成了城市发展的新格局。中心城区土地利用规划与城市规划相衔接，中心城区以衡州大道和蒸湘路为“十字”发展轴线，一条南北展开的生活居住主轴，和一条自西向东的综合服务功能主轴。城区各片主要功能定位分别为：中心片区一以居住、商业服务功能、教育科研为主的市中心区；高新片区一以行政办公、居住为主、无污染和轻度污染工业等为辅的城市新区；合江套—江霞片区一以居住、商业服务、市场、二类工业等为主的城区；黄茶岭片区一以教育科研、居住、工业为主的综合功能区；白沙洲片区一以一二类工业、对外交通、仓储、居住等功能为主的制造业与物流业地区；江东片区一以对外交通、商业服务、居住为主、兼有少量工业的功能区；酃湖片区一以商业金融、会议展览、教育科研、文化娱乐、体育及综合交通、居住等功能为主导的城市新区；松木片区一以化工工业、综合交通功能为主导的功能区。

发展目标：将衡阳建设成为区域副中心城市，湖南省面向珠三角、海西及北部湾等沿海地区的重要节点城市，国家级产业转移承接地，湖南省综合制造业基地，全国重要的陆路交通枢纽城市，全国重要的旅游城市，尊重山水环境与彰显历史文化的宜居宜业的新衡阳。

5、城市社会经济发展状况

①综合：根据地区生产总值统一核算结果，2020 年全市实现地区生产总值（GDP）3508.50 亿元，按可比价计算，比上年增长 4.0%。其中，第一产业增加值 441.67 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 1159.32 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 1907.50 亿元，增长 3.3%。

全市三次产业结构为 12.6:33.0:54.4。工业增加值占地区生产总值的比重为 23.8%；第一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 10.3%、48.0%

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

和 41.7%。

②工业与建筑业：2020 年，全市规模工业增加值增长 5.4%。规模工业的八大重点行业中，有色金属冶炼及压延加工业增长 21.2%；计算机、通信和其他电子设备制造业增长 13.9%；非金属矿采选业增长 9.0%；电力、热力生产和供应业增长 2.5%；化学原料及化学制品制造业增长 7.0%；非金属矿物制品业增长 4.6%，电气机械及器材制造业增长 5.9%；农副食品加工业下降 0.7%。年末，全市规模工业企业达到 1158 家。

全市规模工业实现产销率 99.8%，比上年提升 0.6 个百分点。主要工业产品产量有升有降。其中：原盐 256.06 万吨，增长 7.9%；水泥 871.1 万吨，增长 1.0%；钢材 179.89 万吨，增长 2.2%；变压器 10583.80 万千伏安，增长 10.8%；十种有色金属 71.42 万吨，增长 21.8%；电力电缆 95.83 万千米，增长 3.0%；饲料 71.96 万吨，增长 12.8%，光电子器件 2 亿只（片、套），下降 13.8%。

全市规模工业中，高加工度工业增长 5.7%，高技术产业增长 14.6%，增速分别较上年同期下降 0.8、12.1 个百分点。六大高耗能产业全年增长 7.7%，增速较上年回落 10.1 个百分点。

全市资质以上总承包和专业承包建筑业企业建筑业总产值 676.09 亿元，增长 9.6%；全市建筑业增加值 324.16 亿元，增长 5.3%。房屋建筑施工面积 3038.33 万平方米，下降 1.9%；房屋建筑竣工面积 1453.20 万平方米，下降 5.9%。

③固定资产投资：2020 年，全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 9.4%。其中，民间投资增长 8.4%。分经济类型看，国有投资增长 3.8%，非国有投资增长 11.4%。分投资方向看，民生工程投资增长 14.4%，生态环境投资增长 25.4%，基础设施投资增长 4.2%，高新技术产业投资增长 71.6%，工业投资增长 3.4%。分区域看，五城区投资增长 9.5%，三园区投资增长 8.9%，七县市投资增长 9.9%。

全年房地产开发投资 314.48 亿元，比上年增长 8.1%。其中，住宅投资 256.29 亿元，增长 6.7%。商品房销售面积 671.75 万平方米，增长 16.4%。商品房销售额 345.11 亿元，增长 22.2%。

④国内贸易和物价：2020 年，全年社会消费品零售总额 1594.34 亿元，比上年下降 2.6%。分经营地看，城镇消费品零售总额 1378.57 亿元，下降

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

2.8%；乡村消费品零售总额 215.78 亿元，下降 1.6%。分消费类型看，零售业 1241.65 亿元，下降 1.5%；餐饮业 202.99 亿元，下降 7.5%。

分商品类别看，在限额以上单位商品零售额中，粮油、食品类零售额比上年增长 18.1%，服装、鞋帽、针纺织品类下降 4.3%，化妆品类下降 7.9%，金银珠宝类下降 16.9%，日用品类增长 12.7%，家用电器和音像器材类下降 10.4%，中西药品类增长 16.9%，文化办公用品类增长 8.1%，家具类增长 8.5%，通讯器材类增长 13.7%，建筑及装潢材料类增长 4.4%，石油及制品类下降 6.7%，汽车类增长 5.1%。

全年居民消费价格比上年上涨 1.4%。分类别看，食品烟酒价格上涨 5.9%，衣着下降 1.8%，居住上涨 0.1%，生活用品及服务上涨 0.3%，交通和通信下降 3.0%，教育文化和娱乐下降 0.8%，医疗保健上涨 0.8%，其他用品和服务上涨 2.4%。

⑤对外经济：2020 年，全年进出口总额 302.4 亿元，比上年下降 18.0%。其中，出口 179.4 亿元，下降 12.9%；进口 123 亿元，下降 24.4%。分贸易方式看，一般贸易 131 亿元，下降 13.1%；加工贸易 169.5 亿元，下降 22.1%。

全市实际利用外资金额 18.15 亿美元，增长 14.9%。

⑥生活保障：2020 年，全市城乡基本医疗保险参保人数为 694.23 万人，参加城镇职工养老保险职工人数 139.07 万人，参加城乡居民养老保险 399.03 万人，参加失业保险职工人数为 65.5 万人，参加工伤保险职工人数为 56.52 万人。全年城乡居民医疗保险参保率为 95.1%。

全市城镇居民和农村居民得到政府最低生活保障分别为 4.25 万人和 14.15 万人。各类收养性社会福利单位床位数 25586 张，各类收养性社会福利单位收养人员 12270 人。

全年销售社会福利彩票 3.416 亿元，筹集社会福利资金 1.049 亿元。

2020 年全市全体居民人均可支配收入 29956 元，增长 6.1%。城镇居民人均可支配收入 38478 元，增长 5.3%；农村居民人均可支配收入 21305 元，增长 7.2%。其中城镇居民工资性收入 23955 元、经营净收入 4168 元、转移净收入 6861 元、财产净收入 3494 元。农村居民工资性收入 10884 元、经营净收入 4775 元、转移净收入 5330 元、财产净收入 316 元。

全市居民人均消费支出 22830 元，增长 9.5%。城镇居民人均消费支出 27527 元，其中食品烟酒支出 8470 元、居住支出 5103 元、医疗保健支出

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

2085 元、教育文化娱乐支出 3947 元。农村居民人均消费支出 18063 元，其中食品烟酒支出 5589 元、居住支出 4000 元、医疗保健支出 1471 元。恩格尔系数城镇为 30.77%，农村为 30.94%。

全市城镇新增就业人员 6.16 万人，失业人员再就业 2.96 万人，就业困难对象再就业 0.91 万人，新增农村劳动力转移就业 4.82 万人，城镇登记失业率 3.49%。新增贫困劳动力转移就业 4.85 万人，完成贫困家庭两后生培训 715 人。全市共发放创业担保贷款 4.36 亿元。

综合考虑以上影响地价一般因素，评估分析：受宏观经济因素和国家土地政策的影响，且随着城市基础设施的进一步完善，衡阳市城区地价总体水平平稳上涨，估价对象所在区域的地价水平平稳上涨。

(二) 区域因素

区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的因素条件。

1、区域概况

估价对象位于衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村，隶属湖南省衡阳市珠晖区，土地级别处于衡阳市城区住宅用地二级、商服用地三级。

区域位置：地处衡阳市东部，介于东经 $112^{\circ} 34' 41'' \sim 112^{\circ} 43' 54''$ ，北纬 $26^{\circ} 45' 02'' \sim 27^{\circ} 01' 50''$ 之间。珠晖区东东南、东北与衡南县接壤，西南、西北与雁峰区、石鼓区隔湘江相望，北与衡山县毗邻。珠晖区下辖 7 个街道、1 个镇、2 个乡：衡州路街道、广东路街道、东风路街道、冶金街道、苗圃街道、粤汉街道、东阳渡街道、茶山坳镇、和平乡、酃湖乡。南北长 25 千米，东西宽 10 千米，总面积 234 平方千米。

区位优势：珠晖区区位较优越、交通便捷，湘江环抱全境，穿境而过的泉南高速、衡邵高速、京广铁路组成的高速公路铁路网，纵横交错的东三环路、衡州大道、船山东路等道路组成的干线公路网，形成了由铁路、公路组成的立体交通网，区位优势明显。

2、交通条件

(1) 对外交通

泉南高速、衡邵高速、京广铁路组成的高速公路铁路网穿境而过，距衡阳火车站约 4500 米，距衡阳东站约 3600 米，距酃湖汽车站约 3200 米，交通条件较优。

(2) 内部交通

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号南湖花园A栋、B栋及裙楼24024号房

已形成纵横交错的交通系统，区域内交通便捷，有东三环路、衡州大道、船山东路等主干道，出行较方便。

3、基础设施条件

① 道路：区域内衡州大道等。

② 供电：区域内供电由市政供电环网供电，供电保障率高。

③ 供水：衡阳市水源充足，区域内供水由衡阳市供水环网供水，供水保障率高。

④ 排水：城市排水采用雨污合流的排水方式，区域内排水通过排水网络排放。

⑤ 通讯：已建成移动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。

⑥ 通气：区域内燃气由市政供气管网供气，供气保障率高

4、环境条件

自然环境：珠晖区位于湘江东岸，湘江环抱，耒水穿境，境内风光旖旎，景色宜人，地质条件较好，宗地无异常地质现象，地基承载力 >25 吨/平方米，地势平坦。区域内无大型污染性企业，大气污染度低，噪音污染度低，植被覆盖面广、环境条件较优。

地质灾害：根据历史资料显示，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50-100年一遇。

5、商业繁华度及公用设施完备度

估价对象位于衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村，商服繁华度一般，属人口较密集区，区域公用配套服务设施完善度较好。

6、规划限制

估价对象所处区域无特殊交通管制，无特殊规划限制，周边自然环境较优，配套服务设施及市政公用设施完善，该区域较适合经营性项目开发。

综合考虑以上影响地价区域因素，评估分析：估价对象位于衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村，其地理位置较优，交通便捷度较优，基础设施较完善，公用设施完备度较优，商服繁华度一般，周边规划多为住宅型物业，未来发展前景较好，估价对象所在区域地价有一定的增值潜力。

(三) 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

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号南湖花园A栋、B栋及裙楼24024号房

括土地使用权人、土地位置、土地面积、土地用途、土地使用权年限、土地形状、地质条件、地势条件、临街状况、日照与通风、土地利用条件、基础设施条件等。

1、土地使用权人

根据《国有土地使用证》[衡国用（2013）第030号]，估价对象土地使用权人为衡阳市大成房地产开发有限责任公司。

2、宗地位置

估价对象位于衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村。

3、土地面积

根据估价对象的《国有土地使用证》[衡国用（2013）第030号]，估价对象土地登记面积为8927.4平方米，本次评估面积为8927.4平方米。

4、土地用途

根据《国有土地使用证》[衡国用（2013）第030号]，土地登记用途为城镇住宅用地，商服用地，根据本次估价目的，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，设定土地用途为城镇住宅用地、商业用地（商住比3:7）。

5、土地使用权年限

根据《国有土地使用证》[衡国用（2013）第030号]，估价对象住宅用地土地使用权年限至2078年10月24日，剩余土地使用权年限为57.01年；商服用地土地使用权年限至2048年10月24日，剩余土地使用权年限为27.01年。本次估价设定估价对象住宅用地剩余土地使用权年限为57.01年，商服用地剩余土地使用权年限为27.01年。

6、宗地形状

估价对象宗地形状较规则，对宗地利用无不利影响。

7、地质条件

宗地地质条件较优，无异常地质现象发生，地基承载力大于25吨/m²。

8、地势条件

宗地地势平坦，对建筑物无不利影响。

9、临街状况

估价对象宗地现状不临街。

10、日照与通风

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

宗地日照充足，通风状况良好。

11、土地利用条件

根据《国有土地使用权出让合同》（签订日期：2008年10月24日）、《规划设计条件通知书》（衡规条字[2007]30号），估价对象主要规划条件为建筑容积率控在1.5以内，建筑密度 $\leq 26\%$ ，绿地率 $\geq 38\%$ 。根据最有效利用原则，本次评估设定容积率为1.5、建筑密度为26%、绿地率为38%。

12、基础设施条件

估价对象实际土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、给水、排水、通气、通讯），红线内场地未平整；本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、给水、排水、通气、通讯），红线内场地未平整。

通路：区域周边有衡州大道等；

通电：接市政供电网，供电保障率高；

供水：接市政供水系统，供水保障率高；

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；

通气：接市政燃气系统，供气保障率高。

综合考虑以上影响地价的个别因素，评估分析：估价对象形状较规则，土地面积适中，地质条件优，地势较平坦，作为设定用途符合最有效利用原则，个别因素对宗地利用未产生重大不利影响。

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，1986 年 6 月 25 日第六届全国人大常委会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人大常委会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人大常委会第四次会议修订，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人大常委会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，施行日期：2020 年 1 月 1 日）；

2、《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 732 号，1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布；根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，施行日期：2020 年 11 月 29 日）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号，1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布；2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订；2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订；2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订，施行日期：2021 年 9 月 1 日）；

4、《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，1994 年 7 月 5 日第八届全国人大常委会第八次会议通过；根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人大常委会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人大常委会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，施行日期：2020 年 1 月 1 日）；

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正；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，施行日期：2019 年 4 月 23 日）；

6、《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）；

7、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，施行日期：2021 年 1 月 1 日）；

8、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第 51 号，施行日期：2021 年 9 月 1 日）；

9、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第 52 号，施行日期：2021 年 9 月 1 日）；

10、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号，施行日期：2001 年 4 月 30 日）；

11、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号，施行日期：2004 年 10 月 21 日）；

12、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号，施行日期：2006 年 8 月 31 日）；

13、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 710 号，2014 年 11 月 24 日中华人民共和国国务院令第 656 号公布；2019 年 3 月 24 日中华人民共和国国务院令第 710 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订，施行日期：2019 年 3 月 24 日）；

14、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国自然资源部令第 5 号，2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过；2019 年 7 月 24 日《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》进行修订，施行日期：2019 年 7 月 24 日）；

15、《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第 61 号，2014 年 3 月 27 日国土资源部第 1 次部务会议审议通过；2019 年 7 月

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

24 日《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》进行修订，施行日期：2019 年 7 月 24 日)；

16、《住房和城乡建设部关于印发<建设用地容积率管理办法>的通知》(建规[2012]22 号，施行日期：2012 年 3 月 1 日)；

17、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》(国土资厅发[2012]35 号，施行日期：2012 年 6 月 14 日)；

18、自然资源部办公厅《关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)>的通知》(自然资办发[2020]51 号，施行日期：2020 年 11 月 17 日)；

19、《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，施行日期：2016 年 11 月 25 日)；

20、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，施行日期：2016 年 5 月 1 日)；

21、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，施行日期：2016 年 5 月 1 日)；

22、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，施行日期：2018 年 5 月 1 日)；

23、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，施行日期：2019 年 4 月 1 日)；

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，施行日期：2018 年 9 月 1 日)；

25、《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，施行日期：2018 年 12 月 10 日)。

(二) 估价对象所在省市的有关法律法规和政策

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 2012 年 3 月 31 日湖南省第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

《关于按照行政强制法的规定修改部分地方性法规的决定》修正；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，施行日期：2016 年 7 月 30 日）；

2、《湖南省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等事项的决定》（2021 年 5 月 27 日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，施行日期：2021 年 9 月 1 日）；

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》（1997 年 11 月 3 日省人民政府第 173 次常务会议通过，施行日期：1997 年 12 月 30 日）；

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，施行日期：2005 年 3 月 1 日）；

5、湖南省人民政府《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省人民政府令第 218 号，施行日期：2008 年 1 月 1 日）；

6、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，施行日期：2015 年 11 月 5 日）；

7、《湖南省人民政府办公厅关于印发〈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，施行日期：2015 年 4 月 11 日）；

8、湖南省财政厅 国家税务总局湖南省税务局《关于明确地方教育附加征收标准的通知》（湘财综[2018]35 号，施行日期：2018 年 11 月 5 日）；

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，施行日期：2018 年 2 月 1 日）；

10、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，施行日期：2019 年 6 月 10 日）；

11、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，施行日期：2019 年 5 月 1 日）；

12、湖南省住房和城乡建设厅《关于印发 2020〈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[2020]56 号，施行日

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

期：2020 年 10 月 1 日）；

13、湖南省财政厅《关于明确城市基础设施配套费收费标准有关问题的通知》（湘财综函[2018]1号，施行日期：2018年1月1日）；

14、湖南省国土资源办公厅《关于实行土地估价报告电子化备案进一步规范土地估价行业管理的通知》（湘国土资办发[2012]160号，施行日期：2012年10月23日）；

15、《衡阳市人民政府关于公布实施衡阳市城区基准地价更新成果的通知》（衡政发[2019]10号）；

16、湖南省人民政府、衡阳市人民政府有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

（三）采用的技术标准

1、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
2、中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

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

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

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

6、中华人民共和国土地管理行业标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；

7、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）。

（四）委托估价方提供的有关资料

1、《国有土地使用证》[衡国用（2013）第 030 号]；

2、《国有土地使用权出让合同》（签订日期：2008 年 10 月 24 日）、《规划设计条件通知书》（衡规条字[2007]30号）。

（五）估价人员掌握的有关市场资料和实地勘察所获取的材料

1、基本情况调查表；

2、基础设施情况调查表；

3、区域及个别条件调查表。

二、土地估价

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

(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、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，才能做出正确的估价。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、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双方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、剩余法中房地产销售价格的求取等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

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

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。

(二) 估价方法

(一) 估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》规定，宗地地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（包含基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）等。对于每宗地应根据当时当地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点，估价目的的不同进行选择。

I、估价方法定义及适用范围。

根据《城镇土地估价规程》，各主要估价方法定义及适用范围说明如下：

(1) 市场比较法。根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象价格的方法。主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。

(2) 收益还原法。将估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

地还原率还原，以此估算估价对象价格的方法。适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。

(3)剩余法。在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价以及现有不动产中地价的单独评估。

(4)成本逼近法。以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地估价。

(5)公示地价系数修正法。利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。可用于政府已公布基准地价（路线价）、标定地价的区域，所采用的公示地价应具有现势性。

II、估价方法的选择

1、不采用的方法

(1)收益还原法。由于估价对象为待建土地，无现实收益且预期收益难以测算与剥离，可操作性差，故不适宜采用收益还原法估价。

(2)成本逼近法。本次评估的估价对象为经营性用地，处于土地市场较为发达、交易案例较多的区域，且有较大的预期收益，故不适宜采用成本逼近法估价。

(3)市场比较法。市场比较法适用于土地交易市场活跃，且可以选择到与估价对象相类似的近期已经发生交易的纯土地市场交易案例。估价对象为城镇住宅用地、商服用地，其所在区域、同级别或相邻区域内近 3 年土地交易市场中类似用地成交案例较少，因此本次评估不选择市场比较法。

2、采用的方法

(1)剩余法。估价对象有详细的规划设计指标，且有开发价值，选择与估价对象地上建筑物相类似的销售市场交易案例，通过市场比较法合理确定房地产总价，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，最终求取土地价格，故适宜采用剩余法估价。

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

(2)公示地价系数修正法。公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法。根据《衡阳市人民政府关于公布实施衡阳市城区基准地价更新成果的通知》衡政发[2019]10号，决定于2019年10月1日起实施衡阳市基准地价更新成果，基准地价基准日为2019年2月28日，属有效期内，故选用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价采用剩余法和基准地价系数修正法对估价对象进行评估。估价方法介绍如下：

3、技术路线

(1)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

测算思路：

- ①调查估价对象的基本情况；
- ②确定估价对象的最有效利用方式；
- ③估算开发完成后的房地产总价值；
- ④估算开发成本、开发商的合理利润、利息、税费等；
- ⑤确定估价对象的土地价格；

(2)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

具体测算思路是：

- ①具体说明本次评估所采用的基准地价的制定情况、内涵及其测算公式；

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

②根据估价对象的具体位置及当地城区土地级别图，确定估价对象所在土地级别和基准地价；

③结合估价对象所在区域近几年的土地市场情况，确定期日修正系数；

④根据估价对象的实际情况以及基准地价修正体系，确定区域及个别因素修正值；

⑤确定年期修正系数；

⑥确定其他修正系数；

⑦确定土地开发程度修正值；

⑧根据基准地价内涵规定的公式，计算基准地价系数修正法测算结果。

(三) 估价对象地价的确定方法

1、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，两者所评结果差距不大，评估结果真实可靠，均能反映宗地市场价格水平，因此取二者评估结果的简单算术平均值作为估价对象最终地价结果。

2、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，测算出衡阳市大成房地产开发有限责任公司使用的位于衡阳市珠晖区酃湖乡东湖村一宗国有出让建设用地使用权，在公开市场条件下，于估价期日 2021 年 10 月 22 日的规划利用条件下、土地用途为城镇住宅用地、商业用地(商住比 3:7)，容积率为 1.5，土地使用权年限为剩余使用年限为城镇住宅用地 57.01 年、商业用地 27.01 年，土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、给水、排水、通气、通讯），红线内场地未平整及无任何他项权利限制的国有出让建设用地使用权市场价格为（具体结果详见表 1《土地估价结果一览表》）：

土地面积：8927.4 平方米

总 地 价：3184.40 万元

大写金额：叁仟壹佰捌拾肆万肆仟元整

单位地价：3567 元/平方米

（上述结果所示币种为人民币）

三、估价结果和估价报告的使用

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

(一) 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估价价格失实，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》及《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估价；

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估价对象土地使用者合法取得《国有土地使用证》[衡国用（2013）第 030 号]，并以所设定的土地用途评估估价对象的价格；

⑥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。

5、本次估价结果是指估价对象于估价期日 2021 年 10 月 22 日，在满足设定估价对象土地用途为城镇住宅用地、商业用地（商住 3:7），土地权利性质为出让，土地使用权年限为剩余使用年限为城镇住宅用地 57.01 年、商业用地 27.01 年；设定容积率为 1.5；设定土地开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通气）及宗地内场地未平整等假设条件下的国有出让建设用地使用权市场价格。若以上任何一项假设条件发生变化，则该价格须重新估价。

(二) 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、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

(1)本次评估仅为委托估价方确定财产处置参考价提供参考依据，不能用于除此以外的其他任何经济活动；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。土地估价报告仅供委托估价方使用和送交土地管理部门审查之用。

(2)本估价报告分“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”可提供给委托估价方使用，“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土地管理部门确认或备案时使用。

(3)本报告估价结果，需经两名以上（含两名）注册土地估价师签名、土地估价机构盖章后方能生效。

3、本估价报告有效期壹年内有效，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。

4、本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，湖南恒业腾飞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。

5、违规使用土地估价报告和估价结果的法律责任：

(1)本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对仅使用本估价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。

(2)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，也不得以任何形式公开发表，否则本公司有权追究其法律责任。

(三) 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

(1) 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——《国有土地使用证》[衡国用（2013）第030号]、《国有土地使用权出让合同》（签订日期：2008年10月24日）、《规划设计条件通知书》（衡规条字[2007]30号）等资料由委托估价方提供；

②土地区位条件、地产市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查而得；

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

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。

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是估价人员根据当地土地管理部门公布的信息和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、土地使用权年限、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 本次估价中土地还原率采用土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法两种方法分别测算后综合确定。

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

① 我们此次估价均以土地使用权人完全拥有估价对象土地使用权为前提，并未涉及与估价对象有关的抵押及负债；

② 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》[衡国用（2013）第030号]为依据；涉及的规划利用条件以《国有土地使用权出让合同》（签订日期：2008年10月24日）、《规划设计条件通知书》（衡规条字[2007]30号）为依据；

② 根据《国有土地使用权出让合同》（签订日期：2008年10月24日）合同签订日期为2008年10月24日，根据估价人员实地查勘，估价对象现状条件下为待开发建设用地。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》第三十七条（现变更为三十八条）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

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

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，提请本估价报告使用者注意此风险；

③委托估价方提供的权属资料未明确估价对象商住比，根据国土系统商住比确定惯例，本次评估设定估价对象商住比为 3: 7，该假设仅在本报告中使用时，不作为其他任何用途使用，若该情况与实际不相符，估价结论亦应作相应调整。

④本报告所示币种为人民币。

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路 188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼 24024 号房

第四部分 附件

附件一、《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》[(2021)粤 0305 执恢 724 号]

附件二、《国有土地使用证》[衡国用(2013)第 030 号]

附件三、《国有土地使用权出让合同》(签订日期：2008 年 10 月 24 日)、《规划设计条件通知书》(衡规条字[2007]30 号)

附件四、估价对象位置图

附件五、现场勘查照片

附件六、估价机构营业执照

附件七、估价机构备案证明及资信等级证书

附件八、估价人员资格证书

(以上为复印件)