

土地估价报告

项目名称:衡东县人民法院司法鉴定涉及的湖南世纪钨材股份有限公司名下的位于衡东县城关镇永佳路壹宗国有出让商服用地、住宅用地使用权市场价格评估(湖南省衡东县)

受托估价单位:湖南明诚房地产评估有限责任公司

土地估价报告编号:(湘)明评地(2022)(估)字第05300703号

提交估价报告日期:二〇二二年五月三十日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

衡东县人民法院司法鉴定涉及的湖南世纪钨材股份有限公司名下的位于衡东县城关镇永佳路壹宗国有出让商服用地、住宅用地使用权市场价格评估（湖南省衡东县）

二、委托估价方

- 1、名称：衡东县人民法院，委托估价方与估价对象土地使用权人不一致；
- 2、地址：衡东县河西开发区
- 3、联系人：邓法官
- 4、联系电话：13875774412

三、估价目的

根据《湖南省衡东县人民法院委托书》〔（2021）湘0424执恢437号〕，因衡东县人民法院执行中国银行股份有限公司衡东支行与湖南世纪钨材股份有限公司、湖南麒彰新材料有限公司合同纠纷一案，需对涉案的一宗国有建设用地使用权进行司法鉴定评估。

根据《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）、《湖南省人民法院对外委托工作规定》，衡东县人民法院委托湖南明诚房地产评估有限责任公司对湖南世纪钨材股份有限公司名下的位于衡东县城关镇永佳路壹宗国有出让商服用地、住宅用地使用权市场价格评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

我公司接受委托后委派土地估价师于二〇二二年五月十九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二〇二二年五月十九日，该日期是估价结果对应的日期。

五、估价日期

二〇二二年五月十六日至二〇二二年五月三十日。

六、地价定义

此次估价土地价格的估价期日为2022年05月19日。

估价对象位于衡东县城关镇永佳路，现状条件下地上搭有一个钢棚，根据产权人介绍，尚未办理产权登记。实际土地开发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整。根据《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]可知，土地登记用途为商服用地、住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为商业2044年12月22日、住宅2054年12月22日，至估价期日止，土地剩余使用年限为商业22.60年、住宅32.60年。由于委托估价方未提供宗地成交时对应的规划资料，根据湖南省的相关文件，结合估价对象实际情况和评估目的，本次评估设定容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8。

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、土地用途的设定：根据《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]可知，土地登记用途为商服用地、住宅用地，根据委托估价目的，本次估价设定估价对象土地用途为商服用地、城镇住宅用地（设定商住比为2:8）。

2、土地权利性质的设定：根据《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]，土地使用权类型为出让，根据委托估价目的，本次评估设定估价对象的土地使用权类型为出让。

3、土地使用年期的设定：根据《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]，至估价期日止，估价对象土地剩余使用年限为商业22.60年、住宅32.60年，根据本次评估的估价目的，本次评估设定估价对象土地剩余使用年限为商业22.60年、住宅32.60年。

4、土地容积率的设定：由于委托估价方未提供宗地成交时对应的规划资料，结合估价对象实际情况和评估目的，本次评估设定容积率为区域平均容积率。

5、土地开发程度的设定：于估价期日2022年05月19日，估价对象实际开发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整，根据委托估价方提供的《湖南省衡东县人民法院委托书》及委托估价目的，本次评估设定土地开发程度为估价对象实际土地开

发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整。

7、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，至估价期日，估价对象已设定抵押、查封等他项权利限制。此次估价设定估价对象为未设立抵押、地役权等附加权利的国有建设用地使用权。

8、价格类型设定：此次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对应价格为无任何附加权利限制的国有出让建设用地使用权市场价格。

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2022年05月19日，在设定规划条件下，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附加权利限制的国有出让建设用地使用权市场价格。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

《不动产权证书》证号	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日的登记用途	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	备注
湘(2019)衡东县不动产权第0001432号	国有出让	国有出让	商服用地、住宅用地	商服用地、住宅用地	商业22.60年、住宅32.60年	五通一平	五通一平	区域平均容积率	/

注：“五通一平”指宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整。

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2022年05月19日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权市场价格估价结果为（具体结果见表2《土地估价结果一览表》）：

土地面积：468.24平方米（折合0.70亩）

单位面积地价：1262元/平方米（折合84.13万/亩）

总地价：59.09万元

大 写：伍拾玖万零玖佰元整

（币种：人民币）

备注：1、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
2、评估结果不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、委托估价方未提供宗地成交时对应的规划资料，根据湖南省的相关文件，设定容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8，若与相关部门确认的数据不一致，评估结果作相应调整。

4、根据注册土地估价师现场查勘，估价对象于估价期日未动工，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，2012年5月22日国土资源部第1次部务会议修订通过，自2012年7月1日起施行），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。估价对象已闲置超过2年，提请本报告使用者注意该事项。

八、土地估价师签字

姓名	估价师资格证号	签名
黄海燕	2019430032	
谢宇	2002430024	

九、土地估价机构（机构公章）

估价机构负责人签字：

湖南明诚房地产评估有限责任公司

二〇二二年五月三十日

附

表2 土地估价结果一览表

估价机构：湖南明诚房地产评估有限责任公司

估价期日：2022年05月19日

估价报告编号：(湘)明评地(2022)(估)字第05300703号

估价目的：司法鉴定

估价期日设定的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地座落	《不动产权证书》证号	估价期日用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用权年限(年)	评估面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
			地类(用途)	实际	设定	规划	实际	设定							
湖南世纪钨材股份有限公司	衡东县城关镇永佳路	湘(2019)衡东县不动产权第0001432号	商服用地、住宅用地	/	商服用地、住宅用地	/	/	区域平均容积率	五通一平	五通一平	商业22.60年、住宅32.60年	468.24	1262	59.09	/
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	468.24	-	59.09	-

注：“五通一平”指宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整。

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湖南世纪钨材股份有限公司，估价对象土地使用权类型为出让，根据委托估价方提供的资料，至估价期日止，估价对象已设定抵押他项权利限制。

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

序号	宗地座落	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	衡东县城关镇永佳路	湖南世纪钨材股份有限公司用地	估价对象场地内平整	西、南近衡岳北路	接县政供电网，供电保障率大于98%	接县政供水系统，供水保障率大于98%	排往县政排水系统，排水通畅	在县政通讯网覆盖范围内，线路通畅

3、规划限制条件：(1)土地用途为商服用地、住宅用地；(2)设定容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8。

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2022年05月30日起起至2023年05月29日壹年内有效；

2、本估价报告为人民法院确定财产处置参考价提供依据，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《不动产权证书》[湘(2019)衡东县不动产权第0001432号]为依据；

4、由于委托估价方未提供宗地成交时对应的规划资料，根据湖南省的相关文件，结合估价对象实际情况和评估目的，本次评估设定估价对象的容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8，我们以此评估宗地地价，若与相关部门确认的数据不一致，评估结果作相应调整；

5、根据注册土地估价师现场查勘，估价对象于在估价期日未动工，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，2012年5月22日国土资源部第1次部务会议修订通过，自2012年7月1日起施行），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。估价对象已闲置超过2年，提请本报告使用者注意该事项。

6、本报告所示币种为人民币。

湖南明诚房地产评估有限责任公司

二〇二二年五月三十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

1、名称：衡东县人民法院，委托估价方与估价对象土地使用权人不一致；

2、地址：衡东县河西开发区

3、联系人：邓法官

4、联系电话：13875774412

二、估价对象

估价对象为衡东县人民法院司法鉴定涉及的湖南世纪钨材股份有限公司名下的位于衡东县城关镇永佳路的壹宗商服用地、住宅用地。根据《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]，估价对象土地使用权人为湖南世纪钨材股份有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地、住宅用地，证载土地面积为468.24 m²，本次评估土地面积为468.24 m²。根据湖南省的相关文件，结合估价对象实际情况和评估目的，本次估价设定估价对象土地用途为商服用地、住宅用地，设定容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8，设定土地剩余使用年限为商业22.60年、住宅32.60年，设定土地开发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整，本次估价设定用途与登记用途一致，本次估价面积与土地登记面积一致。本次估价对象仅为土地，未包括地上构筑物及附属设施。

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为湖南世纪钨材股份有限公司通过出让方式取得，已进行不动产登记，《不动产权证书》证号为湘（2019）衡东县不动产权第0001432号。

估价对象土地登记状况如下：

《不动产权证书》证号：湘（2019）衡东县不动产权第0001432号；

土地使用者：湖南世纪钨材股份有限公司；

土地座落：衡东县城关镇永佳路；

不动产单元号：430424 012021 GB00131 W00000000

证载用途：商服用地、住宅用地，本次估价设定用途为商服用地、城镇住宅用地；

使用权类型：出让；

终止日期：商业2044年12月22日、住宅2054年12月22日，至估价期日止，土地剩余使用年限为商业22.60年、住宅32.60年；

面积：土地登记面积为468.24平方米，评估面积与证载面积一致；

四至：东邻湖南世纪钨材股份有限公司其他用地，南、西近衡岳南路，北邻城关镇其他用地；

登记发证单位：由衡东县自然资源局登记发证。

（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为湖南世纪钨材股份有限公司通过出让方式取得，已进行不动产登记，《不动产权证书》证号为湘（2019）衡东县不动产权第0001432号。

（3）土地他项权利状况：根据委托估价方提供的资料，至估价期日止，估价对象已设立抵押他项权利，抵押权人为中国银行股份有限公司衡东县支行。

（4）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。

（5）使用权类型及使用年限：估价对象于估价期日土地使用权类型为出让，至估价期日止，土地剩余使用年限为商业22.60年、住宅32.60年。

（三）土地利用状况：

（1）土地利用现状

根据委托方提供的资料、现场勘查，估价对象宗地现状条件下地上搭有一个钢棚，根据产权人介绍，尚未办理产权登记。估价对象实际土地开发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整。根据此次评估目的，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整。

（2）规划利用条件

根据《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]，

证载土地用途为商服用地、住宅用地；由于委托估价方未提供宗地成交时对应的规划资料，根据湖南省的相关文件，设定容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8。

四、影响地价的因素说明

（一）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

①地理位置

衡东县位于南中国交通中心、湖南省第二大城市——衡阳市东北部，地处衡阳盆地、湘江中游。南临衡阳市珠晖区、衡南县，西接衡山，东濒攸县、安仁县，北连株洲县，是开国元勋罗荣桓元帅故里、革命老区、中国土菜名县。县域面积1926平方公里，占湖南省总面积的0.9%。1966年3月从衡山县析出新置，因位于南岳衡山之东而得名。截至2015年末，全县年末常住人口为64.32万人，其中城镇人口23.28万人，乡村人口41.04万人，共有汉、回、苗、维、满、壮、侗、瑶、白、彝、藏、布衣、土家等13个民族，其中汉族人口占99.9%。辖24个乡镇，561个行政村，20个居委会。是著名的“鱼米之乡”、“皮影戏之乡”、“花鼓戏之乡”、“剪纸之乡”和“印章之乡”，也是全国唯一的“中国土菜名县”。

衡东区位独特，交通优势明显。西邻衡阳西南云大都市区，北面紧靠长株潭，南离粤港澳经济区不远。京广铁路从西部纵贯而过，在境内全长59.7公里。京珠高速纵贯南北，在境内设有大浦、新塘两个互通口，衡大高速公路、衡炎高速公路、衡岳高速公路横贯东西，与S211、S314、S315三条省道联为一体，构成密集的公路交通网络，还有正在建设中的武广快速客运铁路从大浦镇工业园区附近通过，再加上湘江、洣河的水运，为衡东的发展提供了极为便利的交通条件。

②地形地貌

衡东县城地貌类型多样，其中以丘陵为主，低山高岗为辅，兼有平原和中山，整体地势东南高西北低，地貌轮廓是以中部低山、丘陵、高岗构

成的“X”形隆起为骨架，以洙水为横轴向东、向西以县境湘江段为纵轴向北三面敞开，形成三盆夹低山的格局。

③气候与水文条件

衡东县属亚热带大陆性气候，热量充足、雨量较多、季节分明、春雨秋旱、冬冷夏热。全年主导风向为东北风，夏季主导风向为西南风，最大风速为20m/s，年平均气温18.4，年平均降雨量1113.1mm，年最大降雨量1434.6mm，年平均气压1010.1hpa，年平均日照为1577h。

衡东县境内有江河溪流169条，湘江、洙水、永乐江是流经衡东县的三条主要河流，河流系湘江系洙水流域。湘江自大浦镇入境，沿县境西部由南至北至大桥乡流出；洙水自草市镇流入，横贯中部流至霞流镇洙水村汇入湘江，水量丰富，四季通航；永乐江自高塘乡流入，自南向北至草市镇注入洙水。

④矿产资源

截至2014年已探明的矿藏有金、银、铜、铁、铅、锌、钨、锰、铀、钴、镍、煤、瓷泥、萤石、石英石、重晶石等30余种。其中钨砂加工能力占到全国1/4左右，是全国乡镇企业中最大的钨化学品加工出口基地；湖南机油泵公司是全国最大的机油泵生产企业。

⑤动植资源

截至2014年境内有野生植物900多种，其中有水杉、银杏、杜仲、伞花木等珍贵树种；珍稀野生动物有獐、鹿、兔、猴面鹰、云豹等20余种；全县活立木蓄积量达110万立方米，森林覆盖率达51.7%。主要大宗农副产品有粮食、牲猪、禽蛋、柑桔、茶叶、油茶、松树、楠竹、中药材等，鸭蛋年加工能力居中南地区之首。

⑥旅游资源。

衡东山川秀美，文化底蕴浓厚，包括有地文景观、水域风光、生物景观、遗址遗迹、人文建筑等多个旅游大类。有著名的楚南第一景--锡岩仙洞，省级森林公园四方山、金觉峰等自然景观；也有中国红色旅游区--罗荣桓故居，始建于唐朝同光年的灵山庙，历史悠久的吴集镇等人文景观。

2、不动产制度与不动产市场状况

① 土地制度：衡东县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，衡东县土地有偿使用收入（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：上世纪八十年代，衡东县响应国家住房体制改革的号召，就提出住房体制改革，采用国家、单位、个人共同负担购买住房的制度，并提高公有住房租金为突破口的住房制度改革；九十年代初期，实施以公房出售为重点，住房制度改革全面铺开；九十年代末，住房公积金、安居工程，住房制度改革全面推进；1998年，切断实物分配的福利分房制度，实施货币化分房制度改革，标志房地产市场全面进入商品房销售阶段，房地产市场在2000年至2010年得到全面发展，在该阶段，衡东县在完善住房商品化之后，并根据国家政策要求开发经济适用房，减少低收入阶层的住房问题，并保留廉租房供应制度；2011年以来，衡东县应国家政策要求，为稳定房地产市场平稳发展，保障人民的住房刚性需求，在全市范围内开发保障性住房建设，并继续完善廉租房供应制度。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。

③ 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 and 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），进一步规范和完善了国有土地出让底价确定程序，加强了出让地价评估管理，特别是加强管理土地利用条件下发生变更情况下应补缴地价款的工作，同样衡东县在新通知发布之后，严格执行了该通知所有的应实施的操作细则。

2020年衡东县自然资源局完成全县范围内基准地价更新工作，并于2020年6月5日在县国土局举行衡东县城镇基准地价更新成果听证会，新基准地价在原老基准地价基础上作了重大调整，并于2021年4月1日发布《衡东县人民政府关于公布实施衡东县城镇基准地价更新成果的通知》（东政发〔2021〕1号），新的基准地价更贴近市场，有利于衡东县土地市场健康发展。

（4）房地产市场状况

① 土地市场

从衡东县全县有偿出让土地情况来看，出让土地供应结构主要集中在商、住、工三大类，从供应价格上来看，住宅、工矿仓储和公服用地出让均价呈上升的态势，随着衡东县“工业20条”的颁布，工业市场持续利好，工业价格持续上涨，商服用地出让均价呈波动上升态势。

② 不动产市场状况

2021年全年房地产开发投资20.53亿元，下降9.2%。其中，住宅投资

16.93亿元，下降11.3%。商品房销售面积63.85万平方米，增长9.5%。商品房销售额27.52亿元，增长3.9%。商品房销售均价4310元/平方米，下降5.2%；年末商品房待售面积6.53万平方米，增加6.4%。全年新增“四上”房地产业企业3家。

3、产业政策

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。但自2008年下壹年开始，受全球金融危机等因素影响，国家政策由“保增长、控通胀”逐步向“保增长、扩内需”转变。2009年12月，随着国际国内经济形式逐步好转，为了保持房地产市场的平稳健康发展，国务院常务会议要求遏制部分城市房价过快上涨势头，对房价从“抑制”改变为“遏制”。随后，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署等五部委联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》被认为是国家开展新一轮房地产市场调控组合拳的第一波。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，但衡东县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，衡东县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，衡东县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。该政策近期对衡东县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

（1）城市规划

城市规划（2011-2030年）：根据县域城镇体系发展现状的分析，并考虑乡（镇）合并的因素，以及对湖南省“一点一线”和衡阳市“极化一点，构筑一带、发展两翼”的区域发展战略的响应，衡东县域城镇体系空间以交通轴线扩张为总体框架，形成“一心两副三轴四区”的城镇空间发展格局。

① “一心”即以县城为中心。县城是衡东县政治、经济、文化的中心，位于县内中部洣水河畔，建成区包括城关、吴集两镇。城关镇的交通四通八达，京广铁路、京珠高速公路、S315省道横穿城关，南通衡阳，北抵株洲、湘潭、长沙，是长株潭经济区的辐射区，东连攸县、茶陵，西至衡山火车站。

县城的城镇发展定位是：现代商贸为主的县域政治、经济、文化中心，是省经济走廊和市域一级城镇发展轴上重要的城镇。

② “两副”即指大浦镇和新塘镇两个经济增长副中心，是东北经济区和西南经济区的经济中心。

③ “三轴”指以京广线、S315和县城内S211—杨桥—荣桓—高湖—草市—高塘—南湾一线的城镇发展为支撑，带动全县域的社会经济发展。

④ “四区”是指县城核心经济区以外的四个经济区，分别是以新塘为

核心的西北经济区，主要发展商贸服务业、陶瓷加工、农副产品加工及农业生产；以大浦为主的西南经济区，主要发展冶金、化工、机械、轻工、加工、交通运输等；以荣桓为主的东北经济区，重点发展旅游业、矿产业、建材及林业；以草市为主的东南经济区，主要发展农副产品加工、建材、竹木加工及农业生产。

以推动县域经济高质量发展为目标，以实施产业强县战略为主线，以加快传统产业转型提升和新兴产业培育发展为抓手，加快建链补链延链强链，切实提升产业核心竞争力，逐步建立契合县情、结构合理、支撑有力的现代产业架构体系，为全县经济社会发展提供坚实的产业支撑。根据衡东县资源禀赋，因地制宜打造“三园九链”产业布局。

（2）发展目标

“十四五”时期，衡东县现代化建设步伐将全面加快，努力建设成为综合实力更强、协同水平更高、特色风貌更美、城市品质更优的高质量发展样板县城。在推动高质量发展上闯出新路子，在构建新发展格局中展现新作为，在推动中部地区崛起和长江经济带发展中彰显新担当，为2035年基本实现社会主义现代化打下坚实基础。

经济发展质效明显提升。在经济发展质量变革、效率变革、动力变革方面走在全市前列。在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康较快发展，增长潜力充分发挥，经济结构更加优化，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性显著增强，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，现代产业强县建设取得重大进展。

创新驱动活力明显增强。在科技创新、产业创新方面走在全市前列。企业创新主体地位和主导作用不断强化，研发投入大幅增加，创新平台不断完善，创新人才加快聚集，创新生态更加优化，自主创新能力显著提升，一批关键核心技术取得突破，区域性科技创新中心建设成效明显。

远景目标。到二〇三五年，在全市率先基本实现社会主义现代化，人均地区生产总值力争达到中等发达国家水平，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成现代化经济体系，科技创新能力达到新水平，对外开放形成新格局。经济实力、科技实力、人民生活水平大幅提升，努力迈入全国百强县行列。基本实现治理体系和治理能力现代化，初步建

成整体智治体系和现代政府，人民平等参与、平等发展权利得到充分保障，基本建成法治衡东、法治政府。基本公共服务实现优质化均等化，平安衡东建设达到更高水平，人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

5、城市社会经济发展状况

根据《衡东县2021年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2021年全县实现地区生产总值(GDP)315.64亿元，按可比价计算，增长8.3%。其中，第一产业增加值51.48亿元，增长9.1%，第二产业增加值110.75亿元，增长8.0%，第三产业增加值153.41亿元，增长8.1%。

贸易和招商引资：全县社会消费品零售总额126.06亿元，增长13.9%。其中：城镇、乡村市场消费品零售总额分别增长13.7%、15.6%。在限额以上法人消费品零售总额中，批发业限上企业实现销售额13.78亿元，增长57.0%；零售业限上企业实现零售额12.11亿元，增长18.4%。全年新增“四上”批零住餐企业14家。

全年招商引资签订项目合同(协议)17个，总引资额201.66亿元，其中：亿元以上项目16个、10亿元以上项目7个，引进“500强”企业5家、上市公司6个。义乌好货智慧产业园、韵达物流产业园、飞翔通航体育科普基地、年产20万吨铜材深加工等一批大项目、好项目落户衡东。全年外贸进出口额达27909万元，增长64.8%。

固定资产投资：全年固定资产投资(不含农户)增长14%。分经济类型看，国有投资下降11.8%，非国有投资增长22.8%，民间投资增长20.1%。从投资方向看，涉农投资增长28.4%，工业投资增长8.0%，高新技术产业投资下降40.9%，民生投资增长35.9%，生态投资下降31.5%，基础设施投资增长20.0%。从投资结构看，产业投资增长7.6%，占总投资比重74.0%，下降4.4个百分点；工业技改投资占产业投资的比重为27.7%，提高5.9个百分点；高新技术产业投资占产业投资的比重为4.4%，下降3.6个百分点。全年施工项目个数比上年减少11.3%。其中，本年新开工项目减少25.9%。本年投产项目个数增长9.8%。

财政状况：全县一般公共预算收入14.95亿元，增长15.2%。其中：地方财政收入8.77亿元，增长7.1%；上划中央税收4.82亿元，增长26.6%；

上划省级税收 1.36 亿元，增长 38.2%。从收入分类完成情况看，税收收入 12.72 亿元，税收占财政总收入的比重为 85.1%，比去年提升 4.0 个百分点；地方税收收入 6.54 亿元，地方税收占地方财政总收入的比重为 74.6%，比去年提升 4.5 个百分点；非税收入 2.23 亿元，下降 9.0%。从公共财政支出完成情况看，累计完成 42.27 亿元，下降 6.3%。

居民收入状况：全县全体居民人均可支配收入 30477 元，增长 8.5%，其中：城镇居民人均可支配收入 39910 元，增长 6.8%；农村居民人均可支配收入 25167 元，增长 9.8%。

全县全体居民人均消费支出 21737 元，增长 9.6%。城镇居民人均消费支出 29541 元，其中：食品烟酒支出 8108 元，居住支出 5456 元，医疗保健支出 2042 元，教育文化娱乐支出 5413 元。农村居民人均消费支出 17345 元，其中：食品烟酒支出 4482 元，居住支出 4902 元，医疗保健支出 1189 元。恩格尔系数城镇为 27.4%，农村为 25.8%。

社会保障及就业：全县财政用于民生支出 32.45 亿元，占财政总支出的 76.7%。24 件重点民生实事完成或超额完成全年目标任务，完成芙蓉学校建设 1 所；城镇新增就业 5251 人；政府补贴性职业技能培训 5056 人次；建设农村公路安防设施 104.17 公里；建成 4G 基站 31 个；建设乡村公共部位安防设施 1096 个；办理法律援助案件 830 件；孕产妇免费产前筛查 3137 人；农村公路提质改造 50.95 公里；康复救助残疾儿童 167 人；老旧小区加装电梯 25 台。

综合考虑以上影响地价一般因素，评估分析：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，衡东县的地价稳步上升，估价对象所在位置的地价呈波动上升态势。

(二) 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

估价对象位于衡东县城关镇永佳路。衡东县，位于南岳衡山东南部，居湘江中游的衡阳盆地与醴攸盆地之间。东连攸县，南与安仁县、衡南县

为邻，西部是50公里长、400米宽的湘江与衡山县隔水分界，北与株洲县接壤，隶属于湖南省衡阳市。县域面积1926平方公里，约占湖南省总面积的0.9%

2、交通条件

公共交通：区域内有交通主干衡岳北路，周围有衡东6路、衡东1路、衡东8路等多条公交线路经过。

公路：区域内有交通主干道G240，区域对外交通较便捷。

铁路：区域内有京广铁路，区域对外交通较便捷。

3、基础设施条件

(1)供电：区域内用电主要是接衡东县供电网，供电保证率大于98%。

(2)通讯：在县政通讯网覆盖范围内，线路通畅，通讯通畅。

(3)供水：区域内用水由系统管网供水，供水保证率大于98%。

(4)排水：接县政排水系统，排水通畅。

(5)学校：附近有衡东县育星小学、衡东县洙水镇武家山学校、向阳幼儿园，教育设施较优。

(6)医院：附近有衡东博爱医院，医疗卫生设施一般。

4、环境条件

估价对象位于衡东县城关镇永佳路，周边无大型污染性企业，环境条件较好，无洪涝灾害危险。区域内地质状况较好，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，自然灾害危害度大于50年一遇。

5、公用设施完备度

估价对象距衡东博爱医院约550米，距中国工商银行约150米，距衡东县育星小学约600米，距锦泰购物广场约150米，距少梅文化公园约400米，周边银行、医院、超市、学校、公园等公用配套服务设施齐全。

6、商业繁华度

估价对象位于衡东县城关镇永佳路，距县级商服中心约2400米，所在区域商业繁华度一般，为人口密度一般区。

7、产业聚集度

估价对象位于衡东县城关镇永佳路，周围有锦泰新城、恒建紫金湾、碧桂花园、金域华府、水域金岸等商住小区，产业聚集度优。

8、规划限制

城市规划对估价对象所在区域无其他特殊限制，区域内道路无特殊交通管制，交通便捷。

综合考虑以上影响地价区域因素，评估分析：估价对象所处区域交通便捷度较优，公用配套服务设施齐全，商业繁华度一般，周边环境好，随着区域内基础设施完善度的进一步提升，区域内地价总体水平将稳中有升，估价对象所在位置的房价具有一定的保值能力。

（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

估价对象位于衡东县城关镇永佳路，宗地东邻湖南世纪钨材股份有限公司其他用地，南、西近衡岳南路，北邻城关镇其他用地。

2、宗地面积

根据估价对象《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]证载土地登记面积为468.24平方米，本次评估面积与证载面积一致。

3、土地用途

根据《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]，估价对象土地登记用途为商服用地、住宅用地，本次估价设定用途为商服用地、城镇住宅用地。

4、临街状况

根据估价对象的《宗地图》及注册土地估价师现场查勘，估价对象不直接临路，南、西近衡岳南路，宗地所临近道路交通通畅，无拥堵，出入通行便捷度高。

5、宗地形状

根据估价对象的宗地图，估价对象宗地形状为三角形，形状规则度较差，对土地利用无不良影响。

6、自然地质条件

估价对象所在区域，地质条件较优，无异常地质现象，地基承载力大

于20吨/平方米。

7、地形、地势条件

估价对象地形为平地，地势平坦，对建筑物无不利影响。

8、土地使用年限

根据《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]，至估价期日止，土地剩余使用年限为商业22.60年、住宅32.60年。

9、容积率

由于委托估价方未提供宗地成交时对应的规划资料，根据湖南省的相关文件，结合估价对象实际情况和评估目的，本次评估设定容积率为区域平均容积率。

10、土地使用者

根据委托估价方提供的《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]可知，估价对象土地使用权人为湖南世纪钨材股份有限公司。

11、土地利用条件

(1)土地利用现状

根据委托估价方提供的资料、现场勘查，估价对象现状条件下地上搭有一个钢棚，根据产权人介绍，尚未办理产权登记。估价对象实际土地开发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整。

(2)规划利用条件

根据《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]，证载土地用途为商服用地、住宅用地；由于委托估价方未提供宗地成交时对应的规划资料，根据湖南省的相关文件，设定容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8。

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围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整，本次估价设定估价对象的土地开发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整。

通路：估价对象西、南近衡岳南路，衡岳南路为水泥路面；

通电：接县政供电网，供电保障率大于98%；

供水：接县政供水系统，供水保障率大于98%；

排水：排往县政排水系统，排水通畅；

通讯：在县政通讯网覆盖范围内，线路通畅。

估价对象宗地形状规则度较劣，估价对象地势平坦，地质条件好，宗地面积较小，登记用途为商服用地、住宅用地，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特殊影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家相关法律、法规及行政规章

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年1月1日）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《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日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据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〈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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正《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）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《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日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正《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）；

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，施行日期：2016年12月1日）；

5、《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）；

6、《中华人民共和国民事诉讼法》（根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正）2、

《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）；

7、《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济人学会、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）；

8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；

9、《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）；

10、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号，2000年3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，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，2006年8月31日）；

13、《国务院关于促进节约集约用地的通知》[国发(2008)3号，2008年1月3日]；

14、《财政部关于取消、停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知》（财税[2016]11号）；

15、《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）；

16、《不动产登记暂行条例》（国令第656号，自2015年3月1日起施行）；

17、国土资源部发布《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号，2016年1月1日）；

（二）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

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《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）；

2、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152号）；

3、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）；

4、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）；

5、湖南省财政厅、湖南省经济贸易委员会关于印发《湖南散装水泥专项资金征收使用管理实施办法》的通知（湘财综字[2003]46号）；

6、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）；

7、湖南省财政厅《关于规范国土资源系统服务性收费有关问题的通知》（湘价服[2012]87号）；

8、《湖南省物价局、湖南省财政厅关于人防系统行政事业型收费标准的通知》（湘价费[2014]60号）；

9、《湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅关于核定国土资源系统行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费（2014）958号）；

10、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）；

11、湖南省住房和城乡建设厅《关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价〔2016〕134号）；

12、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）；

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）；

14、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于降低2016年度第三批涉企行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费〔2016〕405号）；

15、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）；

16、《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，自2019年1月1日起施行）；

17、《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）；

18、《衡东县人民政府关于公布实施衡东县城镇基准地价更新成果的通知》（东政发〔2021〕1号）；

19、《衡东县土地利用总体规划》；

20、《衡东县统计年鉴》；

21、湖南省人民政府、衡阳市人民政府、衡东县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。

（三）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/T15008-2014）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T15007-2014）；

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

4、中华人民共和国土地管理行业标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2013）；

5、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）；

6、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）；

7、《衡东县城镇基准地价更新技术报告》（基准日：2020年9月1日）。

（四）委托估价方提供的资料

1、估价对象《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]复印件；

2、委托估价方提供的涉及估价对象的情况说明等其他相关资料。

（五）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、衡东县经济统计资料、房地产市场状况资料、城市规划资料等；

2、宗地内外基础设施情况、宗地所在区域商服繁华度、公用设施状况、基础设施状况、环境质量、规划限制、地质条件等评估基础技术资料；

3、估价对象宗地位置、四至、形状、地形、宽度、深度、场地平整状况、地形、现状利用情况、周边配套基础设施状况等；

(六)《湖南省衡东县人民法院委托书》〔（2021）湘0424执恢437号〕

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、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》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、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。

2、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格来决定。基准地价系数修正法、市场比较法等估价方法都以替代原则为基础。

3、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。收益还原法和剩余法等估价方法以及还原利率的确定、交易实例价格的检查等技术过程都会应用本原则。

4、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。

5、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。

估价对象位于衡东县城关镇永佳路，区域内土地市场的需求和供给均处于上升的阶段，由于区域内土地供给有限，土地市场整体价格有潜在增长的趋势，估价师充分分析区域市场的供需两端情况，合理确定宗地价格。

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估价，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

根据《城镇土地估价规程》规定，宗地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、公示地价系数修正法等。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。

1、估价对象所在同一供需圈内的相邻区域或类似区域，同用途或类似用途的市场成交案例较少，因此不宜采用市场比较法。

2、估价对象土地用途为商服用地、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，因此可采用剩余法进行估价。

5、估价对象处于衡东县城镇基准地价覆盖范围之内，衡东县人民政府于2021年4月1日公布的《衡东县人民政府关于公布实施衡东县城镇基准地价更新成果的通知》（东政发〔2021〕1号），基准地价的基准日为2020年9月1日，处于有效期内，能准确客观的反应估价对象所在区域的地价，

因此本次估价可以采用公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法。

综上所述，本次估价采用剩余法和公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法。估价方法介绍如下：

（1）公示地价系数修正法

本次评估采用的是公示地价系数修正法中的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，就委估宗地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，进而求取委估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与《衡东县城镇基准地价更新技术报告》（基准日：2020年9月1日）要求，其基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P_{\text{商}} = \text{级别基准地价} \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_v \times K_t \times K_s \times K_a \times K_p + K_f$$

$$P_{\text{住}} = \text{级别基准地价} \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_v \times K_t \times K_s \times K_a \times K_p \times K_{to} + K_f$$

以上各式中： $\sum K_i$ —宗地修正系数表中各因素修正值之和

K_y —年期修正系数

K_v —容积率修正系数

K_t —估价期日修正系数

K_p —宗地位置偏离度修正系数

K_s —宗地面积修正系数

K_a —宗地形状修正系数

K_f —开发程度修正额

K_{to} —建筑物朝向修正系数

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；

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

(2) 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

(三) 估价结果

1、地价的确定方法

本次估价采取的两种估价方法是公示地价系数修正法和剩余法，公示地价系数修正法中的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，就委估宗地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，进而求取委估宗地在估价期日价格的方法；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，两种估价方法从不同角度反映宗地地价水平，两者所评结果差异不大，可靠性相当，估价结果真实合理，均能反映宗地地价水平，因此本次取二者简单算术平均值作为最终地价结果。本报告分别采用两种方法所估单位地价及估价对象单位地价和总地价最终取值结果详见下表：

表4 估价对象单位地价取值表

宗地编号	公示地价系数修正法		剩余法		最终单位地价取值 (元/m ²)	土地面积 (m ²)	总地价(万元)
	地价(元/m ²)	权重	地价(元/m ²)	权重			
1#	1264.10	50%	1260.84	50%	1262(取整)	468.24	59.09

2、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2022年05月19日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权市场价格估价结果为（具体结果见表2《土地估价结果一览表》）：

土地面积：468.24平方米（折合0.70亩）

单位面积地价：1262元/平方米（折合84.13万/亩）

总 地 价：59.09万元

大 写：伍拾玖万零玖佰元整

（币种：人民币）

备注：1、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、评估结果不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、委托估价方未提供宗地成交时对应的规划资料，根据湖南省的相关文件，设定容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8，若与相关部门确认的数据不一致，评估结果作相应调整。

4、根据注册土地估价师现场查勘，估价对象于估价期日未动工，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，2012年5月22日国土资源部第1次部务会议修订通过，自2012年7月1日起施行），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。估价对象已闲置超过2年，提请本报告使用者注意该事项。

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、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估价对象土地使用者合法取得估价对象《不动产权证书》[证书编号：湘（2019）衡东县不动产权第0001432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2022年05月19日，在满足估价对象设定土地用途为商服用地、城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用年限为剩余使用年限为商业22.60年、住宅32.60年，设定容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8，设定土地开发程度为宗地红线外围“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地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，则该价格须重新评估。

（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、本估价报告仅为人民法院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。

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。湖南明诚房地产评估有限责任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2022年05月30日起至2023年05月29日壹年内有效，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；

5、本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，湖南明诚房地产评估有限责任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。

（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--《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]资料均由委托估价方提供；

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；

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；

（2）市场比较法中所采用的三个比较案例均来源于中国土地市场网。

（3）湖南明诚房地产评估有限责任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。

(4)估价委托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上涨指数是估价人员根据国土资源部土地利用管理司和中国土地勘测规划院联合举办的中国城市动态地价监测系统发布的数据，以及结合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本评估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》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

①根据委托估价方介绍，至估价期日，估价对象已设定抵押他项权利限制，根据此次估价目的，本次估价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《不动产权证书》[湘（2019）衡东县不动产权第0001432号]为依据；

②由于委托估价方未提供宗地成交时对应的规划资料，根据湖南省的相关文件，设定容积率为区域平均容积率，设定商住比为2:8，我们以此评估宗地地价，若与相关部门确认的数据不一致，评估结果作相应调整；

③根据注册土地估价师现场查勘，估价对象于在估价期日未动工，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，2012年5月22日国土资源部第1次部务会议修订通过，自2012年7月1日起施行），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。估价对象已闲置超过2年，提请本报告使用者注意该事项。

④本报告所示币种为人民币。

第四部分 附件

附件一、《湖南省衡东县人民法院委托书》

附件二、《不动产权证书》

附件三、土地估价机构营业执照

附件四、土地估价机构备案证明

附件五、土地估价师资格证书

（以上均为复印件）

估价对象现状照片：



估价对象位置图：

