

附件4：

## 土地估价报告

项目名称：芷江侗族自治县自然资源局拟出让位于湖南芷江蟒塘溪一宗水工建筑用地国有建设用地使用权出让价值评估（怀化市）

受托估价单位：湖南康驰房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：湘康驰房评字(2023)第N11094号

提交估价报告日期：二〇二三年十一月三十日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

芷江侗族自治县自然资源局拟出让位于湖南芷江蟒塘溪一宗水工建筑用地国有建设用地使用权出让价值评估。

### 二、委托估价方

1. 名称：芷江侗族自治县自然资源局
2. 机构性质：机关
3. 机构地址：芷江县芷江镇凯旋路 240 号
4. 负责人：李艳军
5. 统一社会信用代码：11431228MB1635761K

### 三、估价目的

根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》-国土资源部令第 39 号、《中华人民共和国资产评估法》-中华人民共和国主席令第四十六号以及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》、《国有出让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，2018 年 3 月 9 日）及有关法律法规、国家标准《城镇土地估价规程》及《土地评估委托书》、《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第 158-5-1 号]，本次估价对象土地用途为水工建筑用地，本次评估是受芷江侗族自治县自然资源局委托，为委托人拟出让位于湖南芷江蟒塘溪 1 宗水工建筑用地国有出让土地使用权市场价格提供参考依据。

### 四、估价期日

2023 年 11 月 29 日

### 五、估价日期

2023 年 11 月 29 日至 2023 年 11 月 30 日

### 六、地价定义

本次评估的土地位于湖南芷江蟒塘溪，根据估价目的、土地评估委托书及相关资料，地价定义如下：

考虑到此次评估目的是为委托估价方提供国有土地出让使用权转让价格参



考，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），对有关事项作以下设定：

### 1、估价期日设定

根据委托估价方提供的《土地价格评估委托书》，此次评估设定估价期日为2023年11月29日。

### 2、土地用途设定

根据委托估价方提供的《土地评估委托书》、《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第158-5-1号]，宗地土地规划用途为水工建筑用地，结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017,2017年11月01日），此次评估设定土地用途为公共管理与公共服务II类用地。

### 3、面积设定

根据委托估价方提供的《土地评估委托书》、《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第158-5-1号]，证载面积为173937平方米，本次仅评估该宗地上一部分90796平方米，本次评估设定的土地面积为90796平方米。

### 4、开发程度设定

宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内“场地平整”，评估设定宗地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内“场地平整”。

### 5、土地利用和规划条件设定

于估价期日，评估师现场查勘，宗地现状为已建设用地。

根据委托估价方提供的《土地评估委托书》，宗地规划容积率1.0、此次评估设定宗地容积率均为1.0。

### 6、土地使用权价格权利设定

根据委托估价方提供的《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第158-5-1号]，宗地使用权类型为入股，根据此次估价目的结合评估委托书，设定估价对象土地使用权类型为出让。

### 7、土地使用年期设定

根据委托方提供的《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第158-5-1号]，估价对象使用权终止日期至2051年11月29日，至估价期日剩余土地使用年期为28年。根据合法原则，此次评估设定宗地使用年期为28年。

综上所述，本次评估土地使用权价格是指在规划利用条件下，满足上述用

途、使用权类型及使用年限、开发程度、容积率、面积等各项设定条件，土地使用权完整清晰，于估价期日2023年11月29日的正常市场条件下的国有土地使用权出让价格：

表1 估价对象地价定义一览表

宗地编号	国有土地使用权证	坐落	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)	估价设定容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度
1	芷国用(2009)第158-5-1号	湖南芷江蟒塘溪	政府入股	出让	水工建筑用地	水工建筑用地	/	1.0	宗地红线内外“五通”，红线内场地平整	宗地红线内外“五通”，红线内场地平整

### 七、估价结果

芷江侗族自治县自然资源局委托评估的位于湖南芷江蟒塘溪1宗用地面积为90796平方米的国有建设用地，在估价期日2023年11月29日，设定宗地土地用途为水工建筑用地，设定宗地剩余使用年期为28年，设定容积率为1.0，设定土地开发程度均为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内“场地平整”的国有出让建设用地使用权正常市场价格如下：

土地面积：90796平方米；

地面单价：387元/m<sup>2</sup>

总地价：3513.81万元；

大 写：叁仟伍佰壹拾叁万捌仟壹佰元整（币种：人民币）

### 八、土地估价师签字

姓 名

资格证号

签字

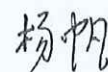
陈 远

2010430025



杨 帆

2002430027



### 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



湖南康驰房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年十一月三十日



表 2-1 土地估价结果一览表

估价机构：湖南康驰房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号：湘康驰房评字（2023）（估）字第N11094号

估价日期：2023年11月29日

估价目的：出让

估价期日的土地使用权性质：政府入股

估价期日的权利人	宗地名称	证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定开发程度	土地使用年限（年）	面积（m <sup>2</sup> ）	单位面积地价（元/m <sup>2</sup> ）	总地价（万元）	备注
			证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
/	湖南芷江蟒塘溪	芷国用（2009）第158-5-1号	水工建筑用地	/	水工建筑用地	≤1.0	/	1.0	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	28年	90796	387	3513.81	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	90796	/	3513.81	/

注：“五通”是指通路、通电、供水、排水、通讯，“一平”指宗地内场地平整

## 一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：根据《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第158-5-1号]，宗地所有权属国家所有，宗地登记用途为水工建筑用地，至估价期日宗地未设立抵押他项权利；

2. 基础设施条件：见下表（表2-2）；

表 2-2 设定估价对象基础设施条件表

宗地编号	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	电讯状况	通气状况
1	宗地内场地平整	支路	接市政供电网，供电保障率98%以上	接市政供水管网，供水保障率98%以上	宗地外有市政排水管网，排水通畅	在市政通讯网覆盖范围内，线路通畅	/

3. 规划限制条件：规划限制条件：根据估价对象权利人提供的《土地评估委托书》，估价对象规划用途为水工建筑用地，估价对象土地规划容积率1.0。

4. 影响土地价格的其他限定条件：无特殊限制

## 二、其它需要说明的事项

1. 估价对象的行政区划：依据委托方提供的《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第158-5-1号]显示位于湖南芷江蟒塘溪，本次评估对象为该宗地上的一部分90796平方米；

2. 土地权属：根据委托方提供的资料《委托书》等资料显示，本次评估目的为委托人拟出让位于湖南芷江蟒塘溪1宗水工建筑用地土地使用权进行价格评估，本评估报告不做为权属认定的依据；

3. 本报告的估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；

4. 估价结果自本报告提交之日起一年内有效。

5. 本报告所示币种为人民币

估价机构：湖南康驰房地产土地资产评估有限公司

2023年11月30日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

1. 名称：芷江侗族自治县自然资源局
2. 机构性质：机关
3. 机构地址：芷江县芷江镇凯旋路 240 号
4. 负责人：李艳军
5. 统一社会信用代码：11431228MB1635761K

### 二、估价对象

芷江侗族自治县自然资源局委托评估的位于湖南芷江蟒塘溪 1 宗水工建筑用地，证载土地面积为 173937 平方米，本次仅评估该宗地上一部分 90796 平方米，在估价期日 2023 年 11 月 29 日，容积率为 1.0，土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内“场地平整”。

### 三、估价对象概况

#### 1. 土地登记状况

土地来源及历史沿革：根据委托方提供的资料，宗地土地登记状况具体如下：

- (1)不动产权证号：芷国用（2009）第 158-5-1 号
- (2)土地使用权人：/
- (3)坐落：湖南芷江蟒塘溪
- (4)地号：158-5
- (5)图号：/
- (6)地类（用途）：水工建筑
- (7)使用权类型：入股
- (8)终止日期：2051 年 11 月 29 日
- (9)使用权面积：173937.00 平方米
- (10)独用面积：173937.00 平方米
- (11)宗地四至：东临濂水，南临支路，西邻其他用地，北邻其他用地。

#### 2. 土地权利状况

- (1)土地所有权状况：根据委托估价方提供的《土地估价委托书》及《国有



土地使用权证》[芷国用(2009)第158-5-1号],估价对象土地所有权为国家所有。

(2)土地使用权状况:估价对象的土地使用权总面积为173937.00平方米,本次仅评估该宗地上一部分90796平方米。

(3)土地他项权利状况:至估价期日止,估价对象权属界线清楚,无纠纷,估价对象未设置出让、担保、租赁等他项权利限制。

(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:根据委托方提供的估价对象《土地估价委托书》及《国有土地使用权证》[芷国用(2009)第158-5-1号]记载得知估价对象使用权类型为出让用地,土地终止日期至2051年11月29日,至评估基准日,土剩余使用年限为28年,故本次评估设定委估宗地使用年限为28年。

### 3. 土地利用状况

#### (1)土地现状利用情况

根据委托估价方提供的资料和估价人员现场查勘结果,于估价期日估价对象利用现状为已建设用地,估价对象土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、供水、排水、通电、通讯)及红线内“场地平整”。

#### (2)土地规划利用情况

根据委托估价方提供的《土地评估委托书》,宗地规划容积率1.0、此次评估设定宗地容积率均为1.0。

#### (3)利用限制和缺陷

根据现场勘查及资料显示,估价对象无其他利用限制和缺陷。

## 四、影响地价的因素说明

### (一)一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,是在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响,从而成为决定各土地具体价格的基础。

#### (1)城市资源状况

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、地理区位

芷江侗族自治县位于湖南省西部，云贵高原东缘，怀化市中部，溇水中游。

地处武陵山系南麓、雪峰山西脉与云贵高原东缘的结合地带，地理位置跨东经  $109^{\circ} 17' 31'' - 109^{\circ} 54' 49''$ ，北纬  $27^{\circ} 04' 12'' - 27^{\circ} 38' 24''$ ，区域面积 2099 平方公里。芷江县东邻中方县、鹤城区，南接洪江市、会同县及贵州省天柱县，西连新晃侗族自治县及贵州省万山特区，北界麻阳苗族自治县及贵州省铜仁市。县城与周边县、市、区的公路距离为：至怀化市 37 公里，至中方县 28 公里，至洪江市 30 公里，至新晃 50 公里，至麻阳 55 公里。

(1) 自然地理：境内地貌可分平地、岗地、丘陵和山地四种类型，以山地和丘陵为主。由于北受武陵山系影响，西受云贵高原天雷山脉控制，地势由北、西向东南倾斜，中间形成凹陷的山间盆地。山地占 60.67%、丘陵占 29.58%、岗地占 4.45%、平原占 3.01%、水域占 2.29%。山脉分南、北两千支。北千支脉由西向东绕贵州省及麻阳县边境米公山经撑架坡、阳雀坳、西晃山（主峰金顶为芷江最高峰，海拔 1405 米）、通坳山、齐天界至上青坡入怀化市境，平均海拔在 900 米以上，其中 1000 米以上的高峰有 24 座。南千支脉为新晃天雷山（海拔 1136.6 米）发脉入境，沿朝阳坳、千公牛、燕子岩、巽公坡、桅子顶入洪江市境，平均海拔为 700 余米。

(2) 气候状况：芷江属亚热带季风湿润气候区，气候温和，四季分明，雨量集中，日照充足。年平均气温为  $15.8^{\circ}\text{C} \sim 17.3^{\circ}\text{C}$ ，年降雨量  $1156.4 \sim 1432.9$  毫米。平均日照 1527.7 小时，年无霜期 279 天

(3) 水文状况：芷江境内有溇水、清水江、辰水 3 大流域，大小溪河 294 条，河流总长 1468.3 公里。

(4) 土地资源：芷江土地总面积 209552.7 公顷，其中农用地 191514.3 公顷，建设用地 8843.5 公顷，其他土地 9194.9 公顷，分别占土地总面积的 91.4%、4.2%、4.4%。农用地中，耕地面积 35146.9 公顷，林地面积 139691.0 公顷，分别占农用地总面积的 18.4% 和 72.9%。建设用地中，农村居民点用地 5504.4 公顷，城镇工矿用地 750.8 公顷，分别占建设用地总面积的 62.2% 和 8.5%。

(5) 水资源：芷江人平均占有水资源量为 4024 立方米，多年平均地下水资源量为 14.1 亿立方米，平均地下径流量模数为 18 亿立方米。



芷江水能蕴藏量为 18 万千瓦，可开发量为 15.9 万千瓦，已开 10.5 万千瓦。目前有大中型水电站 2 座，其中蟒塘溪水电站位于澧水河。县内大中型灌溉区有三处：梨溪口、金厂坪、两江口。县内年开采地下水资源 40 万立方米，开采的主要有工业企业、建筑业、第三产业等。

(6) 矿产资源：芷江已发现的矿种有：煤、铁、锰、钒、铅、锌、铜、锑、钼、钴、金、铝土矿、黄铁矿、磷矿、重晶石、石灰岩、石膏、饰面板岩、耐火粘土、砖瓦用页岩、高岭土、硅石、建筑砂石、矿泉水，共计 24 种。发现大型矿床 1 处（铁灯坡耐火粘土矿），中型矿床 4 处（皇榜坡耐火粘土矿、桐树溪石灰岩矿、明山板石矿床和三门坡锑矿），小型矿床、矿点及矿化点 76 处。其中初步查明和估算了资源储量的矿床（点）22 处。

锰矿主要分布在新店坪镇莫家溪矿区；煤炭主要分布在公坪、水宽和萝卜田一带；钒矿主要分布在牛牯坪乡境内；金矿主要分布在大洪山、罗岩、板山等乡镇；石灰岩主要分布在上坪、公坪、水宽、萝卜田等 4 个乡镇；饰面板岩主要分布在县城北的明山、艾头坪、中寨坡一带；耐火粘土矿主要分布在公坪、水宽和萝卜田 3 个乡镇，与煤矿共生；锑矿主要分布在冷水溪乡。

(7) 旅游资源：芷江县内有大量的自然景观和人文景观。中国人民抗日战争胜利受降旧址为国家 AAAA 级景区，华夏大地唯一纪念抗战胜利标志性建筑。龙津风雨桥为古沅州外八景之一，是世界上最长的侗乡风雨桥。2000 年 12 月，上海大世界基尼斯总部授予该桥为“大世界基尼斯之最”。明山位于县城北面 10 公里处，主峰海拔 1008.2 米。前临五士坡，后倚西晃山。从脉蜿蜒曲折，峰起峦回，委蛇层迭。天后宫，为我国内陆地区最大的一座妈祖庙，现为省级文物保护单位、“湖南潇湘百景”之一。三道坑原始次森林景区位于芷江县三道坑镇境内，距县城 46 公里，规划总面积 11.8 平方公里，景区内森林覆盖率达 90%，地势险峻，山峦叠嶂，有三道坑百米高瀑布、飞龙瀑布、虎啸瀑布、横生桥、情人岩、夫妻树、万缕根等几十处景观和许多珍贵树种及众多的野生动物。

## 2、不动产制度与不动产市场

(1) 土地制度：芷江侗族自治县实行土地有偿使用制度，除国家机关用地和军事用地、城市居住用地（兼容商住用地）和公益事业用地、国家重点扶持的



能源、交通、水利等居住用地(兼容商住用地)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。商服、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。经营性不动产不得采取租赁、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,芷江侗族自治县土地有偿使用收入(主要为土地出让金)稳步增加,行成了土地收入-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,芷江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,芷江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,芷江侗族自治县应国家政策要求,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。

### (3)地价政策

2008年1月1日湖南省财政厅湖南国土资源厅颁布实施了《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》(湘财综[2007]65号),通知规定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,补缴土地价款的具体补缴比例,商业用地不得低于成交价款的38%;商品商业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%。

### (4)房地产市场

全市房地产开发投资完成267.02亿元,下降9.4%。商品房销售面积437.80万平方米,下降35.7%。商品房销售额188.36亿元,下降41.6%。年末商品房待售面积59.29万平方米,增长56.7%。



### (5) 土地市场

2022年怀化市土地出让共有529宗，较上年减少了112宗。怀化市月均土地出让为44.08宗，月度土地出让于1月达到峰值，为121宗，去年同期土地出让为46宗，较上年同期增加了75宗。

### 3. 产业政策（含税收政策）

#### (1) 产业政策

芷江侗族自治县认真落实省委“三高四新”发展战略定位和使命任务的关键举措，也是深入实施市委、市政府“五新四城”战略，奋力建设“三城一中心”的重要抓手，更是强力推进项目建设的一次集中展示和奋力实现高质量跨越式发展的具体行动。全县上下要以“闯”的精神、“创”的劲头、“干”的作风，在促项目建设、兴产业发展的赛道上奋力作为。

#### (2) 税收政策

芷江侗族自治县人民政府结合企业发展需求，加强政策扶持，着力解决税收难题，努力优化经济环境，充分运用税收政策手段，强化措施，优化发展环境。一是认真落实税收优惠政策，增强发展后劲。做好支持非公有制经济税收政策的宣传，帮助纳税人全面了解税收政策，促进非公有制经济健康发展。对国家出台的扶持非公有制经济的各项地方税收优惠政策，充分发挥税收政策的效用。在执行国家各项税收政策中，对非公有制企业与国有企业等其他经济形式要实行同等待遇。二是全力优化纳税服务，营造良好环境。三是坚持公平公正执法，规范税收秩序。四是发挥部门优势，搭建支持平台。为纳税人提供市场信息，帮助纳税人融资，扶持其转产、扩大再生产，促进经济健康持续发展。

### 4. 城市规划与发展目标

芷江侗族自治县科学地将县城规划为住宅区、生态居住区、现代物流区等七大功能区，初步规划出了一个集约化、功能化的城市格局。根据临近怀化市区区域优势和山水自然地貌，重点突出生态园林特色，大做“山、水、绿、净”四字文章，构建起了一个“城在绿中，绿在山中，山在水中，水在园中，人在景中”的生态园林县城。

芷江侗族自治县城市建设严格坚持整体规划，构建起了良好的城市投资环境，客商项目相拥而至。

## 5. 城市社会经济发展状况

2022年，面对疫情汛情多轮冲击、历史罕见高温干旱、经济下行压力加大等诸多挑战，在市委、市政府坚强领导下，全市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以迎接党的二十大胜利召开和学习贯彻党的二十大精神为主线，全面落实“三高四新”战略定位和使命任务，深入推进“三大支撑八项重点”，大力实施“五新四城”战略，抢抓历史机遇，奋起二次创业，经济运行稳中有进，发展质量稳步提高，社会大局和谐稳定，初步核算，全年完成地区生产总值（GDP）1877.64亿元，比上年增长3.8%。其中：第一产业增加值282.30亿元，增长3.6%；第二产业增加值566.87亿元，增长5.2%；第三产业增加值1028.48亿元，增长3.1%。按常住人口计算，全市人均GDP为41357元，增长4.5%。

### （二）区域因素

影响估价对象的区域因素主要有：区域位置、基础设施和公用配套、环境条件、产业聚集度、交通条件、规划限制等。

#### 1. 区域概况

##### （1）区域位置

芷江镇，隶属于湖南省怀化市芷江侗族自治县，地处芷江侗族自治县中部，东与岩桥镇相邻，南与晓坪乡接壤，西与木叶溪乡、竹坪铺乡2乡交界，北与五郎溪乡、牛牯坪乡毗邻，[2]区域总面积260.15平方千米。[7]截至2019年末，芷江镇户籍人口为112779人。

##### （2）级别

估价对象位于湖南芷江蟒塘溪，属于芷江县侗族自治县城区V级公共管理与公共服务二类用地。

#### 2. 交通条件

##### （1）区域内交通条件

估价对象区域内道路主要有X039县道等城市主次干道，道路通达度好，估价对象所在区域内有多路公交车通过该区域，综合以上交通状况情况确定，公路运输较便捷。

##### （2）对外交通条件



芷江是中国东中部地区进入大西南的桥头堡和交通要道，沪昆铁路、320 国道、沪昆高速公路、包茂高速公路、沪昆高速铁路穿境而过，区域对外交通条件较好。

芷江机场，是抗日战争时期盟军远东第二战略机场，现修复成一个现代化的民用机场，有直达北京、广州、长沙、上海、昆明等地的航班，并不断开拓航空网点，联络国内各个景区。

### 3. 基础设施条件

(1)供水：区内供水主要来自市政供水，通过区域内的路网铺设的管道进入使用单位，供水保证率达 98%。

(2)排水：区域内排水由市政提供，排水为雨污分流方式，排污管沿主要道路铺设，以污水处理厂为终结，市政排水体系较为完备。

(3)供电：区域内已通 220 伏民用电，供电管网采用地下铺设和架空线路两种方式，供电保证率达 98%。

(4)通讯：宗地外与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，通讯线路畅通；电话交换方式采用程控方式，覆盖中国移动、中国联通、中国电信三大运营商移动电话用户的统一通信平台，通讯畅通。

### 4. 环境条件

#### (1) 自然环境

区域内环境良好，烟尘控制全面达标，空气清新，绿化覆盖率较高，噪声污染、水质污染较低；区域内地质状况较好，无地质灾害现象发生。

#### (2) 人文环境

区域内民风淳朴、社会治安较稳定，人文环境良好。

### 5. 公共服务设施

待估宗地所在区域有银行储蓄网点、学校、医院、农贸市场等配套设施，目前公共设施齐全度较高。

### 6. 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。

综合考虑以上影响地价区域因素，估价对象所处区域基础设施较完善，公用设施完备度较齐全，为人口密度一般稀疏区，随着经济的快速发展，镇政府

相应加大对基础设施的投入，基础设施不断完善，该区域地价将持续稳定。

### （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，包括估价对象位置、面积、用途、形状、地质、地势、日照与通风、自然灾害、土地使用年限、土地利用条件、基础设施条件等：

宗地位置：东临灞水，南临支路，西邻其他用地，北邻其他用地。

宗地面积：根据委托方提供的《土地评估委托书》、《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第 158-5-1 号]，总用地面积为 173937.00 平方米，本次仅评估该宗地上一部分 90796 平方米，本次评估设定的土地面积为 90796 平方米；

用途：根据委托方提供的《土地评估委托书》、《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第 158-5-1 号]，价对象土地用途为水工建筑用地；

宗地形状：规则；

土地利用现状：估价对象土地实际开发程度为“五通一平”，即宗地红线外通路、通电、通水、通讯，红线内场地平整。

地质条件：宗地所在区域地质条件优，承载力 22-25 吨/平方米；

地势条件：地势较平坦；

规划限制：无；

地面平整状况：宗地内场地平整；

供电状况：与市政供电，供电保证率 98%；

供水状况：与市政供水网相连，供水保证率 98%；

通讯状况：在市政通讯网覆盖范围内，线路畅通。

估价对象的宗地地势较平坦，地质条件较好，形状较规则，城市规划近期前景好，作为设定用途符合最有效利用原则，个别因素对宗地产生有利影响。



### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一) 有关法律法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议，2021年1月1日起施行）；
2. 《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修订通过，自2020年1月1日起施行）；
3. 《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修订通过，自2020年1月1日起施行）；
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，2007年10月28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》修正）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24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》第一次修订；根据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）；
7. 《城市房地产出让管理办法》（中华人民共和国建设部令第98号，2001年8月15日修改）；
8. 《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）；
9. 《不动产登记暂行条例》（国令第656号，自2015年3月1日起施行）；
10. 《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）；
11. 《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）；

12. 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，2019 年 2 月 28 日）；

13. 《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）；

14. 《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，2016 年 5 月 1 日）；

15. 财政部《关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税[2017]18 号，2017 年 3 月 15 日）；

16. 财政部、国家发展改革委《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税[2017]20 号，2017 年 3 月 15 日）；

17. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

18. 财政部 税务总局海关总署联合发布《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）；

19. 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]；

20. 国土资源部办公厅《关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发（2015）12 号，于 2014 年 12 月 1 日起实施）；

## （二）地方政府有关文件、规定：

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）；
5. 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）；
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）；
8. 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）；
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）；
11. 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）；
12. 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）；
13. 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）；
14. 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整园林苗木等综合税率和社会保险费计费标准的通知》（湘建价（2017）134号）；
15. 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）；
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. 《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]；
18. 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；

(三) 相关技术文件

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
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. 芷江侗族自治县人民政府于2019年11月7日发布芷江侗族自治县人民政府政府关于公布实施《芷江侗族自治县城区及建制镇基准地价更新成果》的通告(芷政函[2019]94号)；

(四) 委托估价方提供的评估宗地相关资料

1. 土地评估委托书；
2. 委托估价方营业执照；
3. 《国有土地使用权证》[芷国用(2009)第158-5-1号]；

(五) 估价师现场查勘、市场调查收集的相关资料

1. 宗地现场查勘表；
  2. 宗地现状利用资料(宗地照片, 位置示意图)；
  3. 宗地红线外基础设施调查收集的资料；
  4. 市场比较案例所处位置、照片等资料；
  5. 宗地所在区域土地利用现状、基础设施、公用设施、环境状况等资料；
- ## 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准确判断其变动趋向, 了解土地价格组成的各种因素及各因素之间相互作用, 才能做出正确的估价。我们在本次估价过程中根据地价、评估技术规程及待估宗地的具体情况主要遵循以下原则:

1. 合法性原则

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。

## 2. 供需原则

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。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。

## 3. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

## 4. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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。

## 5. 变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

## 6. 公开市场原则

在评估中确定相关参数和结果时，应充分考虑和分析当前的土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的风险，并综合分析提醒报告使用者注意。



## 7. 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应充分考虑和分析当前的土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的风险，并综合分析提醒报告使用者注意。

## 8. 多种方法相互验证相互补充原则

随着土地估价业的发展，国内有几种通用的估价方法，如收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法。由于采用一种方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择两种或两种以上的方法进行评估，相互补充，相互验证，力求达到客观、公正、科学的评估效果。

### (二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》规定，宗地地价评估方法有市场比较法、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。

#### 1. 估价方法介绍

(1)收益还原法：为预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价期日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

(2)市场比较法：将估价对象与在估价期日近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

(3)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，以价格余额来估算土地价格的方法；

(4)成本逼近法：是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法；

(5)基准地价系数修正法：指在求取一宗土地的价格时，依据估价对象所处地区的土地级别基准地价水平，参照估价对象所处土地级别的各种修正因素说



明，确定区域因素、个别因素、估价期日、容积率与建筑密度、使用年期、开发程度等修正系数，最后修正得出估价对象地价的一种方法。

## 2. 估价方法的确定

根据委托方提供的资料及本估价机构掌握的有关资料，估价对象位于湖南芷江蟒塘溪，宗地目前为已开发的土地。考虑到区域内房地产及土地市场的实际情况，对上述评估方法的选用考虑如下。

### A、不采用的方法分析

(1) 市场比较法：从市场比较法的适用条件来看，市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，可以直接评估土地的价值。估价对象所在区域类似医疗卫生用地成交案例较少，且交易价格并未明确，测算时无法准确量化，严重限制市场比较法的使用，故本次评估不采用市场比较法进行评估。

(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、税费等费用后，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，宗地为医疗卫生用地，投资开发价值较小，房屋建成后的房地产市场交易案例较少，并且收益难以确定，开发完成后的价值难以确定，故不采用剩余法评估。

(3) 收益还原法：收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和(土地价格)的一种方法。由于估价对象为医疗卫生用地，该区域类似房地产出租情况较少，无法从房地产整体收益中剥离出土地净收益，故不宜采用收益还原法评估。

### B、采用的方法分析

(1) 成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的方法。从成本逼近法所测算之土地价格来看，其价格构成主要为土地取得费用、土地开发费用和土地增值收益等，土地取得费用为取得土地而向原土地使用者(或土地所有者)支付的费用，主要形式有：国家征收集体土地所发生



的土地补偿费用；征用城市土地而向原土地使用者支付的拆迁补偿费用。各种征地文件齐全，可客观得到土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等成本费用，可采用成本逼近法作为此次评估方法。

(2)基准地价系数修正法：根据估价人员调查，待估宗地所在区芷江侗族自治县人民政府于2019年11月7日发布芷江侗族自治县人民政府关于公布实施《芷江侗族自治县城区及建制镇基准地价更新成果》的通告（芷政函[2019]94号），由芷江侗族自治县自然资源局与湖南三合评估有限公司与2019年8月完成的《芷江侗族自治县城镇基准地价更新技术报告》，更新成果估价期日为2019年5月1日，该体系分别对商服、办公、住宅、公共管理与公共服务用地的基准地价水平和土地分级作了详细准确的划分，同时并配备有各种土地用途的基准地价系数修正体系，体系完整。可采用基准地价系数修正法计算估价对象作为医疗卫生用地出让土地使用权价格。

综上所述，根据估价目的和估价对象特点，依据《城镇土地估价规程》和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，本次估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种估价方法进行评估。

### （三）估价结果

#### 1. 地价的确定

根据评估过程，宗地采用了成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

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。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。由于几年估价对象周边征地案例较少，采用国家征收集体土地所发生的土地补偿费用，认为成本逼近法结果可信度低，不适宜作为估价结果参考依据。

基准地价系数修正法是依据估价对象所处地区的土地级别基准地价水平，参照估价对象所处土地级别的各种修正因素说明，确定区域因素、个别因素、估价期日、容积率与建筑密度、使用年期、开发程度等修正系数，最后修正得



出估价对象地价的一种方法。其评估结果较为可靠。

估价对象地价取值表

待估宗地	基准地价系数修正法		成本逼近法		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	总价(万元)
	地价(元/m <sup>2</sup> )	权重	地价(元/m <sup>2</sup> )	权重			
宗地	361	50%	412	50%	387	90796	3513.81
合计					/	90796	3513.81

## 2. 估价结果

芷江侗族自治县自然资源局委托评估的位于湖南芷江蟒塘溪1宗用地面积为90796平方米的国有建设用地，在估价期日2023年11月29日，设定宗地土地用途为水工建筑用地，设定宗地剩余使用年期为28年，设定容积率为1.0，设定土地开发程度均为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内“场地平整”的国有出让建设用地使用权正常市场价格如下：

土地面积：90796平方米；

地面单价：387元/m<sup>2</sup>

总地价：3513.81万元；

大写：叁仟伍佰壹拾叁万捌仟壹佰元整（币种：人民币）

估价结果详见表2-1《土地估价结果一览表》。

## 三、估价结果和估价报告的使用

### 1. 估价的前提条件和假设条件

- (1)土地使用者合法取得该宗土地。
- (2)本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程为最新的法律法规、政策文件和技术标准。
- (3)估价对象权属资料由国土资源主管部门颁发；受托估价方收集的资料均为各主管行政部门出具公布的，依据资料具有可靠性。
- (4)估价期日土地交易市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- (5)评估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定土地使用年限内经营管理的正常进行，保证持续发展。
- (6)任何有关评估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。作为住宅用地，得到有效合理地利用，并会产生相应的土地收益。

### 2. 估价假设条件

- (1)估价期日设定为评估委托及项目查勘之日 2023 年 11 月 29 日。
- (2)设定土地用途：水工建筑用地。
- (3)设定土地使用权年限：28 年。
- (4)设定容积率：1.0。
- (5)设定土地使用权类型：出让土地使用权。
- (6)设定宗地土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

## 2. 估价结果和估价报告的使用

1. 估价人员依据《中华人民共和国土地管理法》和中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014 年 12 月 01 日）撰写本估价报告，形成意见和结论。

2. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3. 本报告仅为委托方你转让出让土地使用权市场价值提供参考依据，本次评估结果仅用于本次评估目的时才有效，报告使用人、其他第三方因不当引用本评估结果或用于本次估价目的之外的其它用途所造成的损失和法律责任，本评估机构概不负责。

4. 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，估价机构不承担责任。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。

5. 估价报告和估价结果的使用权属于委托估价方所有，湖南康驰房地产土地资产评估有限公司负责对估价结果进行解释。

6. 估价报告的有效期，自报告提交日起壹年内有效。

## 3. 需要特殊说明的事项

1. 宗地的土地权属资料、土地规划等资料由委托估价方提供，委托估价方需对所提供的资料的真实性、准确性负责，如有虚假估价机构不承担相应责任；土地区位条件、评估宗地照片和土地评估相关文件资料等与评估相关资料由估价师调查获得。



2. 宗地出让时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理出让登记。

6. 其他需要特殊说明的事项

(1)宗地土地面积、土地用途、规划利用及土地权属均以《土地评估委托书》、《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第 158-5-1 号]为依据。

(2)本次估价范围依据委托方提供的《土地评估委托书》、《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第 158-5-1 号]，估价范围仅 90796 平方米土地使用权价值，不含地上建筑物。

(3) 土地使用权价格权利设定：根据评估目的，此次评估价格是在设定宗地无任何他项权利存在情况下的正常出让土地使用权价格。

## 第四部分 附件

附件1 《土地评估委托书》；

附件2 委托方营业执照及法人证书；

附件3 《国有土地使用权证》[芷国用（2009）第158-5-1号]；

附件5 待估宗地位置图、照片；

附件6 现场查勘记录表；

附件7 估价机构备案证书；

附件8 签字估价师证书；

附件9 估价机构营业执照

（以上均为复印件）



正 国用(2009)第158-5-1号

土地使用权人	湖南芷江碧塘溪水利水电开发有限责任公司		
座 落	湖南芷江碧塘溪		
地 号	158-5-1	图 号	
地类(用途)	水工建筑	取得价格	
使用权类型	入股	终止日期	2051年11月29日
使用权面积	173937.00 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	173937.00 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

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



芷江县 人民政府 (章)  
2009年12月31日

记 事

附：蓝图两张

登记机关

证书监制机关





# 统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11431228MB1635761K



颁发日期 2023年11月01日

机构名称 芷江侗族自治县自然资源局

机构性质 机关

机构地址 芷江县芷江镇凯旋路240号

负责人 李艳军

赋码机关



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制



委托单位或个人	芷江侗族自治县自然资源局	法人代表	李艳军	单位性质	全额事业
联系地址	凯旋路 240 号	联系人	邱先生	电话	15115187456
受委托单位	湖南康驰房地产土地资产评估有限公司				
土地座落	蟒塘溪水电站坝址及生产生活区				
土地用途	水工建筑	土地面积 (m <sup>2</sup> )	90796		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )			
建筑层数		容积率			
土地等级		土地使用权来源			
评估土地使用年限		评估基准日			

申请评估目的或要求

为该宗地入股提供价格参考依据。

邱先生





# 估价对象位置示意图





估价对象现场照片









中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:湖南康驰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:李海国  
(执行事务合伙人)

住 所:长沙市雨花区国土局宿舍6栋102

统一社会信用代码:91430111554924379H

备案等级:一级

证书编号:湘建房估(长)字第0510335号

有效期限:二〇二一年八月二十三日 至 二〇二四年八月二十二日

备注:任职估价师类型和数量:注册房地产估价师:16名

发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制

# 土地估价机构 资信等级证书

资信等级：省二级

机构名称：湖南康驰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李海国  
(执行事务合伙人)

有效期限：2023年7月1日至2024年6月30日

资信编号：2023B<sub>2</sub>-032

发证单位：(盖章)

二〇二三年六月二十九日

湖南省土地估价师与土地登记代理人协会制



持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.*



编号: 2007120027  
No. 2007120027

姓名: 靳帆  
Full Name: 靳帆

性别: 女  
Sex: 女

身份证号码:  
ID No. 430103197707312823

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日  
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.*



编号: 2010430025  
No. 2010430025

姓名: 陈运  
Full Name: 陈运

性别: 女  
Sex: 女

身份证号码:  
ID No. 430102198501173025

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 3 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2031 年 2 月 28 日  
Date of Expiry

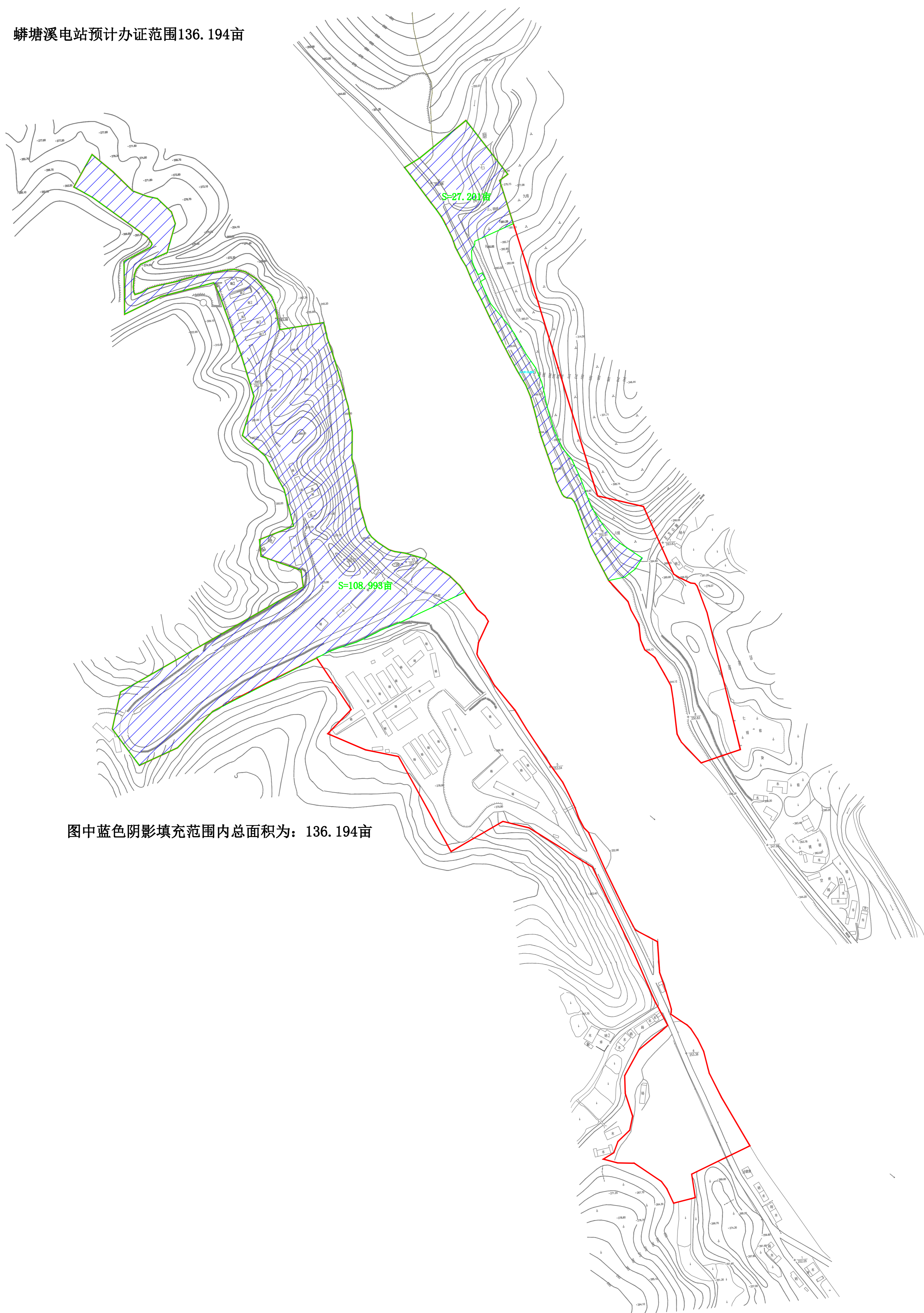
发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC





附件5：

### 蟒塘溪电站预计办证范围136.194亩



图中蓝色阴影填充范围内总面积为：136.194亩