

土地估价报告

项目名称：岳阳市屈原管理区财政局委托位于屈原管理区营田镇
的一宗国有建设用地使用权价格评估

受托估价单位：湖南正阳土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号：湘正阳[2017]（估）字第 Q002 号

提交估价报告日期：二〇一七年六月三十日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

岳阳市屈原管理区财政局委托位于屈原管理区营田镇的湖南正虹科技发展股份有限公司的国有土地使用权面积为 20753.6 平方米的土地使用权价格进行了评估。

二、委托估价方

岳阳市屈原管理区财政局

三、估价目的

本次评估为委托方收储评估对象土地提供收储成本依据而评估土地使用权价格。

四、估价基准日

二〇一七年六月二十五日

五、估价日期

二〇一七年六月二十五日至二〇一七年六月三十日

六、地价定义

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）规定，结合本次评估目的，本次待估宗地是位于屈原管理区营田镇的一宗国有建设用地地价定义如下：

1、用途设定：根据委托方提供的岳阳市国用（2003）字第 0101 号国有土地使用权证复印件，估价对象用途为工业用地；根据此次评估目的，土地评估用途根据《土地利用现状分类》及委托方要求设定为工业用地。

2、开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）和宗地红线内场平整；本次评估依据宗地现状设定为宗地外围“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）和红线内“场地平整”。

3、土地利用条件说明：根据评估国土登记岳阳市国用（2003）字第 0101 号面积为 21060.2 平方米，其中分摊面积为 306.6 平方米，估价对象使用权面积为 20753.6 平方米，本次评估设定土地用权面积为 20753.6 平方米。

4、国有建设用地使用权年限设定：委托方提供的国有土地使用权证复印件登记其中壹万伍仟贰佰玖拾玖点壹平方米(#15299.1)终止日期为2046年11月30日,设定评估对象剩余土地使用权年限为29.86年;另外伍仟柒佰陆拾壹点壹平方米(#5761.1 m²)终止日期为2053年12月20日,设定评估对象剩余土地使用权年限为37.04年。

5、估价基准日的设定：根据现场勘查时间，设定估价基准日为2017年6月25日。

本报告评估的国有建设用地使用权价格是在上述设定用途、开发程度、土地剩余使用年限条件下于估价基准日2017年6月25日，设定利用条件下的国有建设用地使用权价格现值。

七、估价结果

经评估，岳阳市屈原管理区财政局委托的，位于屈原管理区营田镇的一宗国有出让土地使用权，估价基准日为2017年6月25日，评估设定土地用途为工业用地，在设定土地开发程度条件下的国有出让建设用地使用权价格如下：

土地面积：20753.6平方米

单价：264元/平方米

地价：5478950.00元

大写金额：伍佰肆拾柒万捌仟玖佰伍拾元整（币种：人民币）

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签字
刘倩	96180014	
吴景财	2009440097	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：（机构公章）

湖南正阳土地评估咨询有限公司
二〇一七年六月三十日

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构: 湖南正阳土地评估咨询有限公司

估价日期: 2017年6月25日

估价目的: 工业收储

估价期日的土地使用权性质: 国有出让

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(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(元)	合计
				证载	实际	设定	批准	实际	设定							
湖南正虹科技发展有限公司	/	岳阳市屈原管理区营田镇	岳阳市国用(2003)字第0101号	工业	工业	工业	/	0.43	0.43	宗地外围“五通”及红线内“有建筑物”	宗地外围“五通”及红线内“场地平整”	29.86/37.04	20753.6	264	5478950.00	

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 根据委托方提供的资料, 评估宗地未设置抵押、租赁等他项权利限制。

2、基础设施条件: 见下表 1-2:

表 1-2 评估宗地基础设施条件一览表

项目	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
宗地外	-	北临屈汨路	由营田镇屈原变电站 110KV 统一供电, 为 110 千伏户外式环网常规供电, 供电保证率 100%, 供电状况优。	由营田镇自来水公司供水, 主供水管径为 400mm, 日供水能力 7 万吨, 供水保证率为 100%, 供水状况优。	待估宗地红线外围排水体制为雨污分流制, 生产生活污水经推山咀污水处理厂处理后排入市政雨水排水管网, 主排水管径为 0.8m, 沿路设置排水管道, 排水状况优。	待估宗地属屈原管理区电信汇接局服务范围, 已经实现移动通讯无盲区, 通讯线路畅通, 能满足区域通讯需要, 电讯条件优。

3、规划限制条件: 无。

4、影响土地价格的其他限定条件: 无。

二、其他需要说明的事项:

1、本次评估为委托方收储评估对象土地提供收储成本依据而评估土地使用权价格。

2、至本次估价基准日, 估价对象土地规划用途为工业用地, 本次评估根据《土地利用现状分类》设定为工业用地; 根据本次评估目的, 使用权类型设定为国有出让, 其中壹万伍仟贰佰玖拾玖点壹平方米(#15299.1)终止日期为 2046 年 11 月 30 日, 设定评估对象剩余土地使用权年限为 29.86 年; 还有伍仟柒佰陆拾壹点壹平方米(#5761.1 m²)终止日期为 2053 年 12 月 20 日, 设定评估对象剩余土地使用权年限为 37.04 年。

估价机构: 湖南正阳土地评估咨询有限公司

二〇一七年六月三十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：岳阳市屈原管理区财政局

二、估价对象

此次估价对象为位于屈原管理区营田镇的一宗国有出让土地使用权，土地使用权人为湖南正虹科技发展股份有限公司，国有土地使用权面积总计为 20753.6 平方米，土地规划用途为工业用地，本次评估设定土地用途为工业用地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

(1) 宗地位置：估价对象位于屈原管理区营田镇。

(2) 估价对象来源及历史沿革：根据委托方提供的资料，该宗地为湖南正虹科技发展股份有限公司以国有出让的方式取得。

(3) 国有土地使用权证号：岳阳市国用（2003）字第 0101 号。

(4) 土地使用权人：湖南正虹科技发展股份有限公司。

(5) 土地用途：工业用地。

(6) 土地面积：21060.2 平方米（本宗地共有面积贰万壹仟零陆拾点贰平方米。其中共有陆佰壹拾叁点叁平方米，分摊叁佰零陆点陆平方米（#306.6 m²）出让年限为伍拾年，本次评估面积为 20753.6 平方米）。

(7) 地籍图号：3.75-3.10, 3.50-3.10, 3.50-2.85。

(8) 宗地号：地号（16）-68。

(9) 土地权属性质及权属变更：估价对象现为湖南正虹科技发展股份有限公司国有出让土地使用权。

(10) 宗地四至：北临屈汨路，其余临相关建设用地用地。

(11) 土地级别：屈原管理区工业仓储一、二级用地基准地价覆盖范围之内。

2、土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况：估价对象土地所有权属国家所有。

(2) 估价对象的土地使用权状况：估价对象为湖南正虹科技发展股份有限公司国有出让取得的国有建设用地使用权。

(3) 土地他项权利状况：截止估价基准日，估价对象不存在抵押权、

担保权、地役权、租赁权等权利限制。

(4) 相临关系权利：无。

3、土地利用状况

根据委托方提供的资料及评估人员实地勘查，估价对象土地利用状况为宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。地上建有 24 栋工业生产性用房，总建筑面积为 8979.99 平方米，占地面积为 20753.6 平方米。建筑容积率为 0.43，本次评估设定为 0.43。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

(1) 城市资源状况

岳阳市屈原管理区为湖南省岳阳市下辖的县级行政管理区，属岳阳市，地理座标北纬 28° 55'，东经 112° 54'。屈原管理区地处洞庭湖东叉，东临汨罗江，西靠湘江，南与湘阴县接壤，北和汨罗市磊石乡相依，距汨罗市区 25 千米，下辖 1 个街道办事处、2 个镇、3 个乡，全区土地总面积 218 平方千米，耕地面积 9000 公顷。全区常住人口 20 万，其中农业人口 6.5 万，城镇人口 13.5 万，人口出生率 8.5‰、自然增长率 4.15‰。

岳阳市屈原管理区属湿润的大陆性季风气候，具有中亚热带向北亚热带过渡性质，严寒期短，无霜期长，雨季明显，夏秋多旱，四季分明，季节性强，全年最高气温 41℃，最低气温-3℃，年降水量 557 毫米。

(2) 不动产制度与不动产市场状况

① 国土方面：

岳阳市屈原管理区为城镇土地国有制和农村集体土地所有制，并一直深化土地使用制度和住房制度改革，实行国有土地有偿使用和住房制度商品化、货币化。住房制度严格执行国家有关制度和政策，实行以商品房住宅为主，同时加大经济适用房、廉租房建设，努力实现居者有其屋的目标，更加完善和巩固房地产市场。市政府根据现阶段经济社会发展状况科学制定相应合理的房地产政策、税收政策和地价政策，籍以协调土地、房地产市场供求的平衡发展。在土地有偿使用、住房商品化的情况下，房地产政策、地价政策直接影响房价、地价的高低，对房地产有较大的影响。

② 房产方面：

屈原管理区为岳阳市政府派出机构，行使县级人民政府管理职能，但其民事、区划与统计归入汨罗市，属于乡镇独立范围，作为岳阳市农产品

加工产业基地，社会发展主要以岳阳市农产品加工产业为主，外来人口少，区域内主要以居民自建住宅发展为主，房地产市场发展规模小，发展速度较慢，开发建设主要以零星建设用地及国有企业改制地块出让，开发规模小，楼盘品质档次不高，主要以多层住宅为主，新近开发的楼盘有凤凰花园、锦绣明珠等，其房地产市场发展明显滞后，房地产市场整体疲软。

(3) 产业政策

岳阳市屈原管理区通过坚持走新型产业化和传统产业相结合道路，大力推进节约集约用地，率先建立有利于资源节约、环境友好的新机制，通过走新型工业化道路和建设社会主义新农村的要求，把屈原管理区作为“长株潭”城市群产业转移的承接点、率先建立“两型”社会建设的标准体系，把屈原营田片区建设成为具有代表性的“两型”社会建设示范区。具体产业方案为“一区三基”：一区指国家现代农业示范区，三基地指航运物流临港产业基地、绿色食品生产加工基地、高新科技电子出口产品加工承接基地。

根据“两型”社会综合配套改革的具体要求，结合屈原管理区产业发展的实际情况，营田片区的产业定位为：围绕“航运物流临港产业基地、绿色食品生产加工基地、高新科技电子出口产品加工承接基地”的功能定位，着力培育发展战略性产业：电子信息产业、新能源；着力发展先导性产业：港口物流业、船舶修造业；着力提升基础类产业：现代科技农业；着力提升传统特色产业：饲料加工、食品加工等。

(4) 城市规划与发展目标

岳阳市屈原管理区为岳阳市直接管理的县级管理区，根据屈原管理区城市总体规划要求，以“两型”产业为主导的新型工业化基地，逐步形成经济高效、社会和谐、资源节约、环境友好的生态示范片区。将营田片区建设成为长株潭城市群新型工业化基地、国家现代农业示范区、两型社会建设的示范窗口。

在空间发展战略下，未来营田片区将形成“二轴二带、一区三基”的高度集约化、生态型、开放式空间发展结构。“二轴”：指省道 S307，联系营田镇与汨罗城镇发展轴；县道 X051，联系岳阳、湘阴的城镇发展轴。“二带”：指由三洲河湿地景观带和湘江滨水景观带。

(5) 城市社会经济发展状况

屈原管理区全年实现生产总值 73.95 亿元，增长 9.4%；克服再生资

源行业短收 8000 万元的困难，完成财政总收入 3.52 亿元，增长 1.1%；完成社会固定资产投资 37.79 亿元，增长 26.3%；实现社会消费品零售总额 6.18 亿元，增长 12%；农民人均纯收入 15926 元，增长 12.5%，城镇居民可支配收入 22535 元，增长 9.5%。

2、区域因素

区域因素指委估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

(1) 区域概况

估价对象处岳阳市屈原管理区营田镇屈汨路，位于岳阳市屈原管理区城区西部范围，距城区商业中心约 600 米。

营田镇位于湖南省屈原管理区的西南部，为屈原管理区(原屈原农场)的经济中心，处于湘江汇入东洞庭湖附近。地理位置东临黄金办事处，南靠湘阴县三塘乡，西滨湘江与湘阴县相邻，北接白鱼歧办事处，被誉为湖南农垦第一镇。营田镇总面积 5211.27 公顷，其中耕地面积 3397.13 公顷，境域人口 4.2 万人。

(2) 交通条件

①公路：屈原管理区按照“适当东扩，重点南移，扩容提质”的原则，内部道路以屈汨路、正虹路、岳飞路形成东西主轴线，以兴盛街、富民街形成主轴线，构成营田镇“四纵四横”城市路网。对外通过省二级公路 S307 线与汨罗市联系，距长沙市区 90 公里，距岳阳市区 85 公里，与 107 国道相距 15 公里，与汨罗火车站相距 10 公里，内外交通便捷。

估价对象所在区域主要通过正虹公司相邻地块与城市道路屈汨路连接，宗地能顺利通达屈原城区其他片区，可通过营田汽车站通达屈原城区以外，距屈原汽车站约 800 米。

②铁路：屈原管理区境内无铁路运输，客货运输可通过毗邻的汨罗火车站中转，境内有汨罗火车站、武广高铁汨罗东站。

估价对象距汨罗火车站约 10 千米，可同时办理客货运输，距汨罗火车东站约 20 千米，能较便捷到达国内其他主要城市。

③航空：屈原管理区境内目前无航空运输，航空运输需通过长沙黄花机场，距黄花机场路面距离约 95 公里。

④水运：屈原管理区临洞庭、扼湘江，具有水上交通便利的地理优势，区域内有推山咀区域性千吨级港口码头，以散货等为主的综合性港区，为屈原管理区及长株潭城市群的发展，提供了便利的水运条件。

(3)基础设施条件

①供水

由营田镇自来水公司供水，主供水管径为 400mm，日供水能力 7 万吨，供水保证率为 100%，供水状况优。

②排水

待估宗地红线外围排水体制为雨污分流制，生产生活污水经推山咀污水处理厂处理后排入市政雨水排水管网，主排水管径为 0.8m，沿路设置排水管道，排水状况优。

③供电

由营田镇屈原变电站 110KV 统一供电，为 110 千伏户外式环网常规供电，供电保证率 100%，供电状况优。

④通讯

待估宗地属屈原管理区电信汇接局服务范围，已经实现移动通讯无盲区，通讯线路畅通，能满足区域通讯需要，电讯条件优。

(4)配套设施

区域内基础设施实现了“五通一平”，城市生活垃圾无害化处理率达到 100%。具体到该宗地，区域内为营田镇城区范围，区域主要为居民自建房，主要生活配套完善度一般，能满足基本日常生活所需。

(5)环境条件

①自然环境

屈原管理区城区园林绿化逐步扩大，估价对象处屈原管理区营田镇虎形山社区，靠近洞庭湖，区域主要以居民自建房为主，影响环境的噪声、粉尘等污染源小，根据历史资料显示，该区域未发生过危害程度较大的自然灾害，自然危害程度为>100 年一遇，区域自然环境条件优越。

②人文环境

估价对象所在区域处营田镇城区南部，区域人口密度属人口稠密区，区域各项基础配套设施齐全，能满足居民生产生活所需。

(6)产业聚集度程度

产业聚集度一般。

(7)行政因素

营田镇为屈原管理区政治中心所在地，区域经济政策以农业加工业、社会服务业等第二、三产业为主导，城市规划道路两侧以发展商业、居住房地产开发经济政策为主，土地规划及城镇规划、交通无特殊限制。

(8)规划限制

屈原管理区域内主要以商服业、居住用地为主，沿街布置经营性用地，后配置商品房用地，用地布局结构基本合理，无用地特殊规划、区域交通管制等情况限制。具体开发建设须符合规划管理部门的控制性详细规划。

3、个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

(1)待估宗地位置：屈原管理区营田镇。

(2)四至：北临屈汨路，其余临相关建设用地用地。

(3)宗地面积：估价对象土地面积 20753.6 平方米，根据本次评估目的，本次评估土地使用权面积依据国有土地使用权证确定为 20753.6 平方米。

(4)土地用途：宗地证载土地用途工业用地，根据本次评估目的，本次评估设定土地用途为工业用地。

(5)宗地形状：待估宗地形状为较规则多边形。

(6)交通状况：北临屈汨路

(7)地势状况：宗地所在区域地势较为平坦。

(8)地质条件：估价对象地质状况一般，地基承载力约 31 吨/平方米。

(9)临街状况：北临屈汨路。

(10)日照与通风：宗地日照充足，通风状况良好。

(11)自然灾害：宗地所处位置洪涝灾害频率 ≥ 100 年/遇，营田镇片区为城市新兴开发建设区域，市政设施规划好，城市内涝灾害规划为 ≥ 100 年/遇，房屋建设均按照 8 级防震设计，历史记载区域无影响居住安全的地震危害发生。

(12)宗地开发程度：

地面平整状况：宗地内土地平整；

A、通路状况：北临屈汨路。

B、供水：由营田镇自来水公司供水，主供水管径为 400mm，日供水

能力 7 万吨，供水保证率为 100%，供水状况优。

C、供电：由营田镇屈原变电站 110KV 统一供电，为 110 千伏户外式环网常规供电，供电保证率 100%，供电状况优。

D、排水：待估宗地红线外围排水体制为雨污分流制，生产生活污水经推山咀污水处理厂处理后排入市政雨水排水管网，主排水管径为 0.8m，沿路设置排水管道，排水状况优。

E、通讯：待估宗地属屈原管理区电信汇接局服务范围，已经实现移动通讯无盲区，通讯线路畅通，能满足区域通讯需要，电讯条件优。

综合考虑以上影响地价的个别因素，评估分析：宗地形状为较规则多边形，土地面积规模较优，宗地区位交通状况较好，城市规划近期前景好，作为设定用途符合最有效利用原则，个别条件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

1、有关法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第二十八号，2004年8月28日）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号，2007年8月30日）；

(3) 《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）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（主席令第六十三号，2007年3月16日）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号，2007年10月28日）；

(6) 国土资源部《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第40号令）；

(7) 国务院关于深化改革严格土地管理的决定（国发[2004]28号）；

(8) 国务院关于加强土地调控有关问题的通知（国发[2006]31号）；

2、有关行业技术标准文件

(1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001，2001年11月12日）；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；

(3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007，2007年8月10日）；

3、地方文件、规定

(1) 2000年3月31日湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告(第36号)《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；

(2) 《屈原管理区国土资源局关于公布屈原管理区基准地价更新技术报告》（2010年12月公布实施）；

4、委托方提供的资料

- (1) 估价对象国有土地使用证;
- 5、估价人员现场勘查取得的资料;
- (1) 估价对象现状勘察登记表;
- (2) 估价对象现状利用照片;

二、土地估价

1、本次估价过程中，遵循的主要原则有

(1) 客观、公正、科学原则

在认真细致调查研究和实地勘察的基础上，实事求是地分析地价资料的有效性、真实性，按照有关法规和技术规程，采用科学的评估方法和程序，客观反映当前地价水平，保证评估结果的公正与合理。

(2) 合法原则

国家和地方现行有关土地政策与法规、城市规划等是影响地价的重要因素。当土地合法使用时，其权利人权益才受法律的保障。因此，在估价时以评估对象的合法使用为前提。

(3) 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

(4) 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

(5) 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，因此，在土地估价时，一定要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。

(6) 供给与需求原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。

(7) 报酬递增递减原则

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

(8) 预期收益原则

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。既要了解过去的收益状况，也要对未来的预期收益进行预测。了解过去收益的目的在于为推测未来的收益变化水平和趋势提供依据。遵循预期收益原则，对土地估价中的地区分析、纯收益和还原利率的确定非常重要。

(9) 贡献原则

土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。

(10) 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

(11) 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分了解土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

(12) 公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

(13) 多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法（假设开发法）等方法。由于不适宜的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，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的 land 价格。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的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。

(1) 采用的方法

①估价对象依据委托方要求为土地权证取得时间实施的基准地价，该时点实施的基准地价为 2011 年 6 月公布实施，估价对象处于基准地价体系覆盖范围之内，与估价时点区片地价水平相似，因此选用基准地价系数修正法进行评估。

②估价对象作为工业用地，在屈原管理区营田镇覆盖范围，故本次评估选用成本逼近法进行评估。

3、估价结果

经评估，岳阳市屈原管理区财政局委托的，位于屈原管理区营田镇的一宗国有建设用地使用权，土地使用权净用地面积为 20753.6 平方米，估价基准日为 2017 年 6 月 25 日，评估设定土地用途为工业用地，在设定土地开发程度条件下的国有建设用地使用权价格如下：

土地面积：20753.6 平方米

单价：264 元/平方米

地价：5478950.00 元

大写金额：伍佰肆拾柒万捌仟玖佰伍拾元整（币种：人民币）

宗地具体估价结果详见报告附表《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) 本报告以委托方提供的宗地资料真实合法有效，土地权属无纠纷，土地不受可能影响其价值的债权限制为负有法律义务性质的开支所约束，国有出让土地使用权符合法定的国有出让条件等为假设前提，即任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的法律、法规。同时，根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508--2001、《土地利用现状分类》GB/T 21010--2007、岳阳市人民政府等有关部门颁布的有关法规条例文件通知、全国人大、国务院和国土资源部颁布的有关法律法规及规章进行估价。

(2) 估价对象在估价基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。即该市场是充分竞争市场，交易双方有充分合理的谈判期，交易双方是理性的经济人。宗地规划作为工业用地，得到有效合理地利用，并会产生相应的土地收益。

(3) 本次估价基准日根据委托方实际委托及估价人员对估价对象进行现场查勘日期确定为 2017 年 6 月 25 日, 本次评估结论为估价基准日的国有建设用地使用权市场价格, 假设在此期间地产市场价格保持持续稳定, 且以现在的土地利用方式持续利用为前提。今后, 随着时间的推移及房地产市场情况发生变化, 本结论亦需作相应的调整。

(4) 估价对象证载土地面积 20753.6 平方米, 根据本次评估目的, 本次评估土地使用权面积依据国有土地使用权证确定为 20753.6 平方米。

(5) 至本次估价基准日, 估价对象规划用途为工业用地, 本次评估根据《土地利用现状分类》设定为工业用地; 估价期日的现状土地使用权性质为国有出让, 根据本次评估目的, 使用权类型设定为国有出让, 其中壹万伍仟贰佰玖拾玖点壹平方米(#15299.1), 终止日期为 2046 年 11 月 30 日, 剩余土地使用权年限为 29.86 年, 依据合法原则设定评估对象宗地剩余土地使用权年限为 29.86 年; 还有伍仟柒佰陆拾壹点壹平方米(#5761.1 m²) 终止日期为 2053 年 12 月 20 日, 剩余土地使用权年限为 37.04 年, 依据合法原则设定评估对象宗地剩余土地使用权年限为 37.04 年。

(6) 评估价格是在估价基准日为二〇一七年六月二十五日, 土地评估设定用途为工业用地, 设定开发程度为宗地外围“五通”(即通路、通电、通水、排水、通讯)及红线内“场地平整”。

(7) 评估对象能够满足地价定义中关于用途、年期、估价期日等设定条件。

(8) 委托方所提供资料属实。

(9) 土地使用条件符合价格定义的规定。

(10) 所估地价是在地价定义下且满足全部假设与限制条件下, 在估价期日二〇一七年六月二十五日的土地使用权价格。上述条件变化, 则地价随之变化。

2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本报告依据我国现行《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》及其配套规定为评估依据, 在本评估报告有效期内, 因法律规范的调整而影响本评估报告的使用, 则委托方应重新申请估价机构评估, 本估价机构和估价人员不承担由法律规范调整而产生的任何责任。

(2) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用, 不得用于

除本次估价目的之外的其他目的。未经本评估机构和估价人员的同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应责任。

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

(4) 本报告的估价结果自本估价报告提交之日起半年内有效。

(5) 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，湖南正阳土地评估咨询有限公司对估价报告负责解释。

3、需要特殊说明的事项

国有土地使用证等资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、合法性和完整性负责。估价对象区域位置图、估价对象照片等由现场估价人员现场踏勘取得。估价人员已对委托方提供的资料已核对原件进行了现场核实，因上述原因造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

根据评估国土登记岳阳市国用（2003）字第 0101 号面积为 21060.2 平方米，其中分摊面积为 306.6 平方米，估价对象使用权面积应扣除分摊面积，故本次评估面积为 20753.6 平方米。

4、其它说明

(1) 委托方对所提供资料（详见估价依据）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) 受托方估价机构、估价人员与本评估项目委托方及该方联系人之间，除本报告评估项目委托关系外，无任何其他足以影响估价结果的关系。

第四部分 附 件

附 件 一：估价对象现场照片

附 件 二：估价对象区域位置示意图

附 件 三：宗地国土证复印件

附 件 四：土地评估机构营业执照复印件

附 件 五：土地评估中介机构注册证书复印件

附 件 六：注册土地估价师资格证书及注册证书复印件