

土地估价技术报告

项 目 名 称：仁和（集团）发展有限公司转让土地
使用权价格评估

受 托 估 价 单 位：安徽安兴不动产咨询有限公司

土地估价报告编号：皖安兴（2008）（赣估）字第 013 号

土地估价技术报告编号：皖安兴（2008）（赣技）字第 013 号

提交估价报告日期：二〇〇八年六月三十日

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

仁和（集团）发展有限公司转让土地使用权价格评估

二、委托估价方

单位名称：仁和（集团）发展有限公司

法人代表：杨文龙

地 址：江西省樟树市

联 系 人：彭秋林

联系电话：13979528808

三、受托估价方

单位名称：安徽安兴不动产咨询有限公司

机构地址：合肥市黄山西路624号

资质级别：全国范围内从事土地评估业务（原A级）

资质证号：A200734011

法人代表：刘学贵

联 系 人：陈园平

联系电话：13855103939

四、估价目的

仁和（集团）发展有限公司因转让需要，特委托安徽安兴不动产咨询有限公司对位于樟树市境内的1宗土地进行评估，为其转让提供土地使用权价格依据。

五、估价依据

1、《中华人民共和国土地管理法》

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让、转让暂行条例》
- 5、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44号)
- 6、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- 7、《江西省城市国有土地使用权转让管理条例》
- 8、江西省人民政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知
- 9、樟树市土地定级与基准地价评估技术报告
- 10、委托方提供的有关资料
- 11、估价人员实地踏勘、调查、收集的资料。

六、估价基准日

二〇〇八年六月三十日

七、估价日期

二〇〇八年六月二十五日至二〇〇八年六月三十日

八、地价定义

根据地价评估的技术规程和本项目的具体要求，估价对象规划用途和最有效利用为商住用地、实际用途为商业用地。根据委托方提供的资料及现场勘察，各待估宗地土地登记用途、设定用途、土地剩余使用年期、土地实际开发程度及设定开发程度等状况详见《土地估价结果一览表》中相应项目。因宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，故本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况。

本次评估的土地价格是指以2008年6月30日为估价基准日，在评估设定条件下市场正常的土地使用权价格。

九、估价结果

仁和（集团）发展有限公司委托评估的位于樟树市境内的 1 宗土地，土地总面积为 6666.7 平方米，以 2008 年 6 月 30 日为估价基准日，在“地价定义”条件下的土地使用权价格（各待估宗地估价结果详见《仁和（集团）发展有限公司土地估价结果一览表》）：

总 地 价：1994.01 万元

大 写：壹仟玖佰玖拾肆万零壹佰整

货 币 种 类：人民币

十、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 估价对象作为相设定的用地，得到最有效利用，并与其它要素相结合，在设定使用年限内产生相应的收益。

② 在估价基准日的房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

③ 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家的法律、法规。

④ 委托方提供资料属实。

2、估价结果和估价报告的使用

① 评估价格仅为仁和（集团）发展有限公司转让土地使用权价格依据。

② 本报告必须完整使用，对仅使用本报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。

③ 评估价格是指估价基准日，依据国家有关政策评估设定用途、开发程度及使用年限等条件下的土地使用权价格。

3、土地估价结果有效条件和结果对外提供的限制条件

① 本报告的评估结果为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

② 本报告未经委托方同意，不得复制、不得转让，也不得用于与本评估目的无关的任何公开文件、通知、报告之中。

③ 本评估结果自估价基准日起一年内有效。

④ 本报告由安徽安兴不动产咨询有限公司负责解释。

4、需要特殊说明的事项

本次评估结果是在满足地价定义设定条件下的土地使用权价格，若估

价基准日、土地利用方式、土地开发状况等影响地价的因素发生变化，本评估价格应作相应调整。

十一、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
陈园平	2002340055	
郑舒华	2000340061	

十二、土地估价机构

估价机构负责人签字：

安徽安兴不动产咨询有限公司

二〇〇八年六月三十日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1、土地登记状况

本次评估的 1 宗土地位于樟树市境内，其位置、编号、用途、面积等详见估价对象土地状况表（表 2-1）。

表 2-1 估价对象土地状况登记表

序号	土地使用者	宗地位置	证载用途	证载面积 (平方米)	土地权属类型	国有土地使用证号	终止日期
1	仁和(集团)发展有限公司	药都南路 29 号	商住	6666.7	出让	樟国用(2008)第 2435 号	2076 年 6 月 27 日
	合计			6666.7			

2、土地权利状况

估价对象土地所有权为国有，仁和(集团)发展有限公司以出让方式取得。待估宗地来源合法、权属清楚。至估价基准日，待估宗地无抵押、担保等他项权利限制。

3、土地利用状况

待估宗地规划用途和最有效利用为商住用地，实际用途为正在从事生产经营的商业用地。

二、地价影响因素分析

1、一般因素

(1) 城市资源状况

樟树市位于江西的中西部，北距省会南昌 89 公里，总面积 1290.99 平方公里，人口 53.65 万，其中农业人口 39.58 万。辖 4 乡、10 镇、5 个街道。

(2) 房地产制度及房地产市场状况

自 1998 年以来，贯彻执行中发[1997]11 号文件规定，完成了对非农建设用地的清理整顿，严格控制非农建设用地占用耕地，挖掘城市存量土地潜力。2000 年底，随着进一步深化用地制度改革，实施土地收购、储备、

交易制度，供地采取招标、拍卖方式，规范土地市场。这些政府调控土地市场措施的落实，加上新的《中华人民共和国土地管理法》实施，使城市地价水平呈稳步增长态势。

自“取消福利分房、住宅货币化”政策实施后，呈现出开发量与房价齐升的势头，带动了城市地价的上升。但根据城市发展趋势，住宅施工面积、居民的消费水平等因素分析，县住宅开发、投资规划及房价在上了一个台阶后，将在今后一段时期内趋于平稳发展。

（3）产业政策

樟树药业发达，享有“药不到樟树不齐，药不过樟树不灵”之美誉，为海内外药界同仁公认的“国药之都”。现有国家级中药材专业市场1个，每年举办一次全国药材药品交易会，中药材种植面积达10万亩，制药和药品流通企业聚集效应不断增强，药品生产和流通基地的地位日益凸显。

（4）城市社会经济发展状况

2007年樟树市国民经济保持快速增长。全市生产总值连续跃上了30亿、40亿、50亿、60亿元四个台阶，达63.96亿元，是2002年26亿元的2.46倍，年均增长25.3%，提前两年完成了50亿元目标；财政收入从2002年的2.7亿元，连续攀上了3亿、4亿、5亿、6亿元四个台阶，达6.2亿元，是2002年的2.3倍，年均增长23.1%；全社会固定资产投资总额达26.5亿元，年均增长42.6%；社会消费品零售总额达15.6亿元，年均增长7.35%；金融机构存、贷款余额达68亿元和25.4亿元，分别是2002年的2.1倍、1.18倍。工业主导地位更加突出，三次产业结构由2002年的31.1:40.6:28.3调整为2006年的19.8:52.5:27.7，二产比重首次突破50%。

2、区域因素

（1）概述

待估宗地位于樟树市，具体位置见附表，地理区位条件较为优越。

（2）交通条件

樟树地处襟带江西东南西北的天心地胆之地，自古就是“四会要冲，八省通衢”的水陆交通要津。境内浙赣铁路纵贯东西，京九铁路衔接南北，两

条铁路在境内设有 9 站，铁路支线 11 条。清宜、清高公路、105 国道、昌樟高速公路相互衔接，赣粤高速与沪瑞高速公路在境内昌傅镇交汇。市区距昌北机场不到 1 小时车程。千里黄金水道赣江中分樟树，樟树港为江西省三大港口之一。

(3) 基础设施条件

A、供电

樟树市拥有 220KV 变电站一座，110KV 变电站 4 座，35KV 变电站 8 座，其中，经楼 35KV 变电站、工业园 35KV 变电站，新基山蓝恒达 110KV 变电站、清江 220KV 变电站主变容量由 12 万 KVA 扩容到 24 万 KVA 正在抓紧建设，2006 年前后都将陆续投入使用，建成后供电能力可确保 3—5 年城市发展需要。

B、供水

樟树市地表水的水质优，现已形成日产 6 万吨的供水能力，可充裕满足城区生产、生活用水需要，与工业开发区相配套的第三水厂正在抓紧建设。

C、通讯

樟树通讯发达，京九、中国移动、中国联通等光缆主干线途经市区。程控电话交换机总容量达 7 万门，实现了村村通程控电话及传输数字化、交换程控化。广播电视光缆已延伸到农村千家万户。

3、个别因素

待估宗地个别因素，见表 2-2。

序号	宗地位置	环境状况	土地面积状况	地质状况	洪水淹没状况	基础设施状况
1	药都南路 29 号	较好	适于应用	良好	无	红线外“五通”及红线内“五通一平”

第三部分 土地估价

一、估价原则

根据评估目的，本次评估主要遵循以下原则：

（1）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与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代原则，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。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（2）供给与需求原则

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）变动原则

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。因此，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。由于这些因素都在变动之中，因此应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。

（4）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。因为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，所以要分析土地是否与所处环境协调。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。

（5）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不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（6）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

（7）多种方法相结合原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观、更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减少误差，确定出合理的价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的总原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

二、估价方法与估价过程

(一) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的土地估价方法主要有假设开发法、市场比较法、剩余法(也称假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据本地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点、估价目的等,选择适当的估价方法。

待估宗地位于《樟树市城区土地级别及基准地价表》范围内,可以选用基准地价系数修正法进行评估;待估宗地作为商业用地,是具有收益或潜在收益的开发项目,可选用收益还原法进行评估。

1、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法,是在求取一宗待估宗地价格时,根据当地基准地价水平,参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表,根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件以及土地开发程度等的差异,确定修正系数,修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法,其基本公式为:

$$\text{宗地地价} = \text{宗地所在区域的级别基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K)$$

式中: K_1 —期日修正系数

K_2 —土地使用年限修正系数

K_3 —容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

2、收益还原法

收益还原法是在估算待估土地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。

其基本公式为:

$$\text{总地价} = \text{土地年纯收益} \div r \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

其中: n ——待估宗地土地剩余使用年期

r ——土地还原率

(二) 估价过程

1、基准地价系数修正法

(1) 樟树市基准地价介绍及内涵

樟树市基准地价的内涵为：于 2004 年 1 月 1 日估价为基准日，在评估时点现状的平均土地开发水平条件下，城区不同土地级别（均质区域）内不同土地利用类型的土地使用权单位面积最高使用年限的平均价格。

表 3-1 樟树市城区基准地价表 单位：元/平方米

用途 \ 级别	一级	二级	三级	四级
商业用地	2586	1569	764	255
住宅用地	651	482	358	165
工业用地	254	208	151	74

具体步骤如下：

(1) 待估宗地所在土地级别及基准地价的确定

根据《樟树市城区基准地价更新成果》，待估宗地位于 3 级工业用地和商业用地，该级别的基准地价商业 764 元/平方米。

(2) 期日修正系数 (K_1) 的确定

樟树市城区基准地价于 2004 年 1 月 1 日为估价基准日，至本次估价基准日 2008 年 7 月 1 日，2004 年到 2008 年这几年全国房地产市场活跃，待估宗地所在区域商业用地近年来地价上涨较多，故确定期日修正系数 $K_1 = 1.60$ 。

(3) 土地使用年期修正系数 (K_2) 的确定

$$K_2 = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

式中：n：待估宗地土地使用年期（年）

m：基准地价设定的法定最高土地使用年期

r：土地还原利率（根据待估宗地所在区域的有关资料，经过咨询，在选取土地还原利率时按 2007 年 12 月 21 日中国人民银行公布的一年期存款利息率并结合土地投资风险情况，确定土地还原利率为 7%）。

土地使用年期修正系数： $K_2 = 0.9924$

(4) 影响地价区域因素及个别因素修正系数之和 (ΣK) 的确定

根据樟树市城区土地定级估价报告，确定区域因素及个别因素修正系数的步骤如下：

- ① 编制三级商业用地宗地地价修正系数说明表 3-2
- ② 编制三级商业用地地价修正系数表 3-3
- ③ 编制待估宗地各因素修正系数表 3-4
- ④ 编制基准地价系数修正法估价结果表 3-5

根据樟树市城区基准地价，并结合樟树市城区目前在出让、转让国有土地的实际操作中，基准地价运用的范围和地价水平，参照类似待估宗地相同土地级别的各种修正因素说明表以及土地使用年限、市场行情、形状、微观区位条件等，修正得出待估宗地的估价结果。

(5) 容积率修正

根据容积率修正系数表，确定对应容积率修正系数。

表 3-2-1 樟树市城区三级商业用地宗地地价影响因素说明表

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣	
区域	商服繁华程度	距一级商服中心距离(米)	<380	380—1380	1380—2380	2380—3380	>3380	
		距二级商服中心距离(米)	<500	500—1300	1300—2100	2100—2900	>2900	
域因	交通条件	临路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路	
		对外交通便利度	距客运汽车站距离(米)	<300	300—900	900—1500	1500—2100	>2100
			距火车站距离(米)	<1000	1000—2400	2400—3800	3800—5200	>5200
素	基础设施	供水(定级分值)	80—100	80—60	60—50	50—40	<40	
		排水(定级分值)	80—100	80—70	70—55	55—40	<40	
	环境状况	环境质量优劣度(定级分值)	85—100	85—70	70—55	55—40	<40	
个别因素	宗地面积		面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重影响	
	宗地形状		形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响	
	临街宽度		≥8	5~8	3~5	2~3	≤2	

临街宽度比	≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3
街角地	三面临街	两面临街	一面临街距侧街五米内	一面临街距侧街五米外	不临街
规划限制条件	无限制	个别条件限制	部分工业可配置	极大限制	不允许

表 3-3-1 樟树市城区三级商业用地基准地价修正系数表

因素	因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣	
区域	商服繁华程度	距一级商服中心距离 (米)	0.14	8.06	4.03	0	-1.78	-3.57	
		距二级商服中心距离 (米)	0.08	4.60	2.30	0	-1.02	-2.04	
域	交通条件	临路类型	0.10	5.75	2.88	0	-1.27	-2.55	
		对外交通便利度	距客运汽车站距离 (米)	0.06	3.45	1.73	0	-0.76	-1.53
			距火车站距离 (米)	0.06	3.45	1.73	0	-0.76	-1.53
因素	基础设施	供水 (定级分值)	0.07	4.03	2.01	0	-1.89	-1.78	
		排水 (定级分值)	0.07	4.03	2.01	0	-1.89	-1.78	
	环境状况	环境质量优劣度 (定级分值)	0.08	4.60	2.30	0	-1.02	-2.04	
个别因素	宗地面积		0.05	2.88	1.44	0	-0.64	-1.27	
	宗地形状		0.05	2.88	1.44	0	-0.64	-1.27	
	临街宽度		0.07	4.03	2.01	0	-0.89	-1.78	
	临街宽度比		0.08	4.60	2.30	0	-1.02	-2.04	
	街角地		0.09	5.18	2.59	0	-1.15	-2.29	

根据上述樟树市城区商业用地宗地地价系数说明表和修正系数表以及待估宗地实际情况，确定待估宗地各影响因素及因素修正系数表 3-4。

表 3-4-2 宗地影响因素及因素修正系数表

因素	因子		因素条件说明	优劣程度	修正系数
区域	商服繁华程度	距一级商服中心距离 (米)	约 1500 米	一般	0
		距二级商服中心距离 (米)	约 1000 米	较优	2.30
域	交通	临路类型	生活型主干道	较优	2.88

因	条件	对外交通便利度	距客运汽车站距离(米)	约 1800 米	较劣	-1.73
			距火车站距离(米)	>5200	劣	-1.53
素	基础设施		供水(定级分值)	80—60	较优	2.01
			排水(定级分值)	80—65	较优	2.01
	环境状况	环境质量优劣度(定级分值)	70—55	一般	0	
个别因素		宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0	
		宗地形状	形状对土地利用无不良影响	一般	0	
		临街宽度	≥ 8	优	4.03	
		临街宽度比	0.5~0.8	一般	0	
		街角地	一面临街距侧街五米外	较劣	-1.15	
	合计				8.82	
	合计				13.65	

表 3-5 基准地价系数修正法估价结果一览表

序号	宗地名称	所在级别基准地价(元/㎡)	区域及个别因素修正系数(1+ΣK)	期日修正系数K ₁	容积率修正	使用年期修正系数K ₂	单位面积地价(元/㎡)
1	仁和药业有限公司商住用地	764	1.0882	1.60	1.10	0.9924	1452.12

2. 收益还原法

收益还原法是在估算待估土地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。

测算待估宗地。

1、调查待估宗地所在区域与其特征相同或相似房地产用于出租的房地总收益的平均收益情况,确定待估宗地房地产出租的租金水平平均每月为每平方米 33 元。根据规划条件,确定总体容积率为 1.5,则待估宗地总建筑面积 10000.5 平方米,房屋出租率为 90%,有效出租面积比率为 85%,则:

$$\begin{aligned} \text{房地年总收益} &= \text{房地年租金} = 10000.5 \times 33 \times 12 \times 90\% \times 85\% \\ &= 302.94 \text{ 万元。} \end{aligned}$$

2、房地出租年总费用

(1) 管理费:指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。按年租金的

3%计，则：

$$\text{管理费} = 302.94 \times 3\% = 9.09 \text{ 万元。}$$

(2) 维修费：指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。参考企业的实际维修费，按建筑物总建筑费用的 2% 计算。该宗地地上建筑物建筑费用综合为 650 元/平方米，总建筑费用 = $10000.5 \times 650 = 650.03$ 万元。则：

$$\text{维修费} = \text{总建筑费用} \times 2\% = 650.03 \text{ 万元} \times 2\% = 13.00 \text{ 万元}$$

(3) 房屋年折旧费，指房屋在使用过程中因损耗而在租金中补偿的那部分价值。其房屋可使用年限为土地使用年限扣除建设周期一年半 38.5 年。则：

$$\begin{aligned} \text{年折旧费} &= \text{总建筑费用} \div \text{房屋可使用的年限} \\ &= 650.03 \text{ 万元} \div 38.5 = 16.88 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(4) 保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按房屋现值乘以保险费率 2‰ 计算，则：

$$\text{保险费} = \text{总建筑费用} \times 2\text{‰} = 650.03 \text{ 万元} \times 2\text{‰} = 1.30 \text{ 万元}$$

(5) 税金：指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和营业税等。

① 房产税：依据税法及当地税务部门资料，房产税取房地年总收益的 12%。

$$\text{房产税税金} = \text{房地年总收益} \times 12\% = 302.94 \text{ 万元} \times 12\% = 36.35 \text{ 万元。}$$

② 营业税：营业税取房地年总收益的 5%，

$$\text{营业税税金} = \text{房地年总收益} \times 5\% = 302.94 \text{ 万元} \times 5\% = 15.18 \text{ 万元}$$

③ 城市维护建设税：城市维护建设税，取营业税税额的 7%，为：城市维护建设税 = 营业税 $\times 7\% = 15.18 \text{ 万元} \times 7\% = 1.06 \text{ 万元}$

④ 教育费附加：教育费附加，取营业税税额的 3%，为：
教育费附加 = 营业税 $\times 3\% = 15.18 \text{ 万元} \times 3\% = 0.45 \text{ 万元}$

税金合计 53.01 万元。

房地出租年总费用

$$\begin{aligned} &= \text{管理费} + \text{维修费} + \text{房屋年折旧费} + \text{保险费} + \text{税金} \\ &= 9.09 + 13.00 + 16.88 + 1.30 + 53.01 \\ &= 93.29 \text{ 万元} \end{aligned}$$

3、房地年纯收益

$$\begin{aligned} \text{房地年纯收益} &= \text{房地年总收益} - \text{房地出租年总费用} \\ &= 302.94 \text{ 万元} - 93.29 \text{ 万元} \\ &= 209.66 \text{ 万元} \end{aligned}$$

4、房屋年纯收益

$$\text{房屋年纯收益} = \text{总建筑费用} \times \text{房屋还原利率}$$

近几年土地价值开发收益较大，综合本次评估考虑，房屋还原率也确定为 9%。

$$\text{房屋年纯收益} = \text{总建筑费用} \times 9\% = 650.03 \times 9\% = 58.50 \text{ 万元}$$

5、土地年纯收益

$$\text{土地年纯收益} = \text{房地年纯收益} - \text{房屋年纯收益} = 151.16 \text{ 万元}$$

6、计算待估宗地总地价

$$\begin{aligned} \text{总地价} &= \text{土地年纯收益} \div r \times [1 - 1 / (1 + r)^n] \\ &= \text{土地年纯收益} \div 7\% \times [1 - 1 / (1 + 7\%)^{38.0}] \\ &= 1994.28 \text{ 万元} \end{aligned}$$

其中：r——土地还原率 7%

n——待估宗地土地剩余使用年期 38.00 年

7、计算宗地单位面积地价

$$\begin{aligned} \text{单位面积地价} &= \text{总地价} / \text{土地面积} = 1994.28 \text{ 万元} / 6666.7 \text{ 平方米} \\ &= 2991.41 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

表 3-9 收益还原法评估过程一览表 单位：万元/平方米

宗地序号	宗地名称	房地年总收益	总建筑费用	房地出租年总费用						单位面积地价(元/m ²)
				管理费	维修费	折旧费	保险费	税金	合计	
仁和-出-1	仁和(集团)发展有限公司商住用地	302.94	650.03	9.09	13.00	16.88	1.30	53.01	93.29	2991.41

三、估价结果

1、地价的确定方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，分别采用基准地价系数修正法和收益还原法进行测算。各种方法的测算结果见表 3-7 估价结果测算表，结合评估人员的经验认为：两种方法测算差距很大，原因在于樟树市目前城区

情况和原来基准地价测定的情况差别很大，特别是新城市区域的重新规划后，城市地价区域变化很大，该地块旁边的住宅用地已拍卖价格以突破 180 万一亩，因此，该地块设定为商业用地，采用收益还原法的价格比较接近实际情况，因此最终结果采用收益还原法的结果作为最终结果。

表 3-7 估价结果测算表

宗地序号	宗地名称	基准地价系数修正法 (元/m ²)	收益还原法 (元/m ²)	单位面积地价 (元/m ²)
1	仁和(集团)发展有限公司商住用地	1452.12	2991.41	2991

2、估价结果

仁和(集团)发展有限公司委托评估的位于樟树市境内的 1 宗土地，土地总面积为 6666.7 平方米，以 2008 年 6 月 30 日为估价基准日，在“地价定义”条件下的土地使用权价格（各待估宗地估价结果详见《仁和(集团)发展有限公司土地估价结果一览表》）：

总 地 价：1994.01 万元

大 写：壹仟玖佰玖拾肆万零壹佰整

货 币 种 类：人民币

第四部分 附 件

- 一、委托方营业执照和法人代表身份证复印件；
- 二、宗地土地使用权人营业执照和法人代表身份证复印件；
- 三、宗地国有土地使用证书复印件
- 四、委托方提供的相关资料复印件
- 五、相关估价机构营业执照复印件；
- 六、估价机构资质证书复印件；
- 七、估价人员资格证书复印件。