

试卷四 土地估价案例与报告 (总分 160 分)

一、案例分析题 (共 2 题, 每题 30 分, 共 60 分。请阅读并根据有关条件综合分析回答问题。答案写在题目下方空白处)

(一) 某地价评估事务所 2006 年 5 月 20 日接到 A 市政府的估价口头委托, 估价对象是位于城区一环内侧某中学老校址所占的土地。该校于 1963 年建成, 现已根据政府安排整体迁出, 所占土地为划拨方式取得。搬迁后的土地由政府收回后重新开发利用, 并将土地的规划用途依法调整为商品住宅楼。目前, 政府拟以公开拍卖方式出让该地块, 并将按照一定的价格补偿给该中学。根据委托要求, 地价评估事务所要对该地块的出让底价与收回补偿价格进行评估。接到委托后, 事务所立即制订了一项工作计划和技术方案, 并组织力量开展工作, 按期完成了估价任务。

下面是该事务所此次估价工作日志的内容:

(1) 5 月 21 日, 启动估价工作, 派甲、乙 (土地估价师) 和两名估价助理 (丙、丁) 负责估价工作, 其中, 甲和丙负责土地出让底价评估, 乙和丁负责土地收回补偿价格评估。

(2) 5 月 21 日上午, 甲、乙进入现场调查, 乙和丁开始市场调查。

(3) 5 月 22 日上午, 因所长外出, 甲负责与市国土资源局签订合同。

(4) 5 月 23 日上午, 确定土地估价事项, 并制订评估技术路线和方法。

(5) 5 月 23 日下午, 开始调查资料。

(6) 5 月 25 日上午, 开始撰写报告。

(7) 5 月 27 日上午, 报告完成, 两份报告分别由甲、乙共同签字, 由丙送估价报告给市国土资源局。

(8) 5 月 30 日上午, 收到国土资源局付款。

关于评估技术路线和方法, 日志有以下记录:

(1) 出让底价主要依据周边拍卖价格进行比照确定, 同时采用剩余法进行评估。

(2) 收回补偿价格评估主要采用市场比较法和收益还原法对原用途市场价进行评估。

请阅读上述事件后回答以下问题:

1. 仅就工作日志内容, 判断事务所此次估价工作流程是否合理, 存在哪些问题?

2. 确定土地估价事项的内容一般包括哪些?

3. 确定估价事项时, 应该如何对土地出让底价和回收价格进行基本的定义?
4. 日志中的估价技术路线是否合理? 如果不合理原因何在?
5. 假如你是估价师, 该如何设计估价技术路线?

(二) 某开发商于2005年6月在B城市以公开拍卖方式取得一宗住宅用地的使用权, 其使用年限70年, 容积率为2。2006年10月, 在完成土地平整和基础设施建设之后, 开发商通过对小区规划土地利用率和成本的分析, 觉得容积率可以适当提高。后经规划部门同意, 将容积率调整为3。根据出让合同的有关条款, 如果在3年之内适当调整规划按照对历史情况的补充处理, 不作为重新供地批复, 所以开发商按照当地政策补交地价, 并办理了相关手续。当时针对补地价的计算方式曾有以下不同的主张:

算式1: 补地价(总价) = 增加容积率后的总地价 - 原容积率下的总地价

算式2: 补地价(总价) = 增加容积率后的总地价 - 原合同出让价

算式3: 补地价(单价) = (增加后的容积率 - 原容积率) × 原容积率下的楼面地价

算式4: 补地价(单价) = (增加后的容积率 - 原容积率) × 原合同出让价的楼面地价

最后经过协商并报地价委员会, 按照算式1进行补地价。

问题:

1. 最后选择“算式1”补交地价款, 政府是否按照收益最大化的原则进行决策的? 为什么? 如果改变容积率所引起的地价增值都作为补交地价款, 请按照地价款从高到低的顺序对上述四个算式进行排列, 并简单说明理由。

2. 该开发商补交地价前, 需要补办哪些主要手续?

3. 测算补交地价需要进行评估, 对评估对象、基准日、土地使用年限应该如何设定? 请说明理由。

4. 按照计算式确定补交地价是一个相对静态的方式, 对政府的土地收益仍然会有一定的影响。假定该土地可以重新拍卖, 并且拍卖成交价格明显高于拍卖底价(底价是参照评估价格确定的), 请问是什么原因造成的? 对地价补交额度会有什么影响?

5. 谈谈你对制订补地价政策方面的建议?

二、报告判读题(共3题, 分别为30分、20分、50分, 共100分。第一题和第二题为土地估价技术报告片段, 根据提问回答; 第三题为一个完整的土地估价技术报告, 其中存在多处错误, 阅读后指出错误并说明原因)

(一) 下面是一份土地估价技术报告的总述部分(标注“略”的为正常内

容)。请阅读后回答相关问题(答案写在题目下方空白处)。

一、估价项目名称

××上市公司股权转让所涉及的土地使用权价格评估。

二、委托估价方(略)

三、受托估价方(略)

四、估价目的

本次土地估价是为××上市公司因股权转让核定土地价值,同时为正在办理的土地抵押提供价格依据。

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.《城镇土地估价规程》
- 4.土地估价委托书
- 5.估价人员实地勘察调查所获取的有关资料

六、估价基准日

二〇〇五年十二月三十一日

七、估价日期

二〇〇五年十二月三十日至二〇〇六年一月五日

八、地价定义

待估宗地的价格是在以下设定条件下于二〇〇五年十二月三十一日的土地使用权市场价格。其中,开发程度为宗地红线外“六通”和宗地红线内场地平整,用途为商业用地,容积率为3.6,使用年期为商业用地剩余出让年限35年。

九、估价结果

估价人员在对两种估价方法评估结果及相应资料、估价参数进行综合分析的基础上,确定估价结果为:

评估土地面积:2504.1平方米

单位面积地价:4069.07元/平方米

总地价:10189358元

大写:壹仟零壹拾捌万玖仟叁佰伍拾捌元整(人民币)

十、需要特殊说明的事项

(一)假设条件

- (1)土地使用者合法拥有土地使用权,并支付有关税费。
- (2)估价对象与其他生产要素相结合,能满足目前经营的正常进行,保证企

业持续发展。

(3) 在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序,符合国家、地方的有关法律、法规。

(5) 委托方提供的资料属实。

(二) 估价结果和估价报告的使用

(1) 土地估价报告仅为委托方××公司股权转让核定土地价值提供依据,不能用于其他用途。

(2) 在估价报告有效期内,若待估宗地的土地开发条件、规划条件等发生变化,估价结果应作相应调整。

(3) 土地估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,估价机构对估价结果有解释权。

十一、土地估价师签字

1. 土地估价师签字:××× 土地估价师资格证书号:××××××××××

2. 土地估价师签字:××× 土地估价师资格证书号:××××××××××

十二、土地估价机构

土地估价机构负责人签字:×××

(土地估价机构公章)

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

二〇〇六年一月五日

请根据上述内容回答以下问题:

1. 在“估价目的”一项中,关于土地估价目的的叙述是否正确?说明理由。

2. 针对上述评估目的,有人认为股权转让是股东内部的事情,不需要对土地资产进行评估,此观点是否正确?请阐述你自己的看法。

3. 土地估价依据一般包括哪些方面?在“估价依据”一项中所列出的依据还缺乏哪几方面?

4. 在“地价定义”一项中,设定开发程度为宗地红线外“六通”和宗地红线内场地平整指的是()。(只有一个选项)。

A. 评估对象的规划开发程度

B. 评估对象的实际开发程度

C. 根据委托方要求划定的开发程度

D. 根据资产评估要求界定的开发程度

5. 在“需要特殊说明的事项”一项中,假设条款“委托方提供的资料属实”的含义是指()。(只有一个选项)

- A. 估价的准确性完全基于委托方提供资料的真实性
- B. 估价中没有对委托方提供的有关资料进行核实
- C. 可能存在的不实情况会影响土地估价结果
- D. 委托方应该承担资料不实责任

6. 假定委托方在报告的有效期限内办理土地登记时, 根据此评估结果填报了地价申报单。请问这是否违反了需要特殊说明的事项一项中估价结果和估价报告的使用条款“土地估价报告仅为委托方××公司股权转让核定土地价值提供依据, 不能用于其他用途”的规定。说明理由。

(二) 下面是一份土地估价技术报告的市场比较法测算说明部分(标注“略”的为正常内容)。请阅读后回答相关问题(答案写在题目下方空白处)。

1. 比较案例的选择

根据收集到的近几年商业用地交易案例资料, 确定了与待估宗地类似的三宗土地作为比较对象, 基本情况见下表:

基本情况	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2005 年 12 月	2005 年 4 月	2004 年 9 月	2005 年 10 月
交易情况	 正常	正常	正常	正常
交易方式	转让	挂牌出让	挂牌出让	转让
土地用途	商业	商业	商业	商业
成交地价(元/平方米)	待评估	3445	3510	3880
付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付	一次性支付
总用地面积(平方米)	2504.1	5035.8	3302.9	2003.6
容积率	3.6	2.9	3.7	4.3
土地使用年限	35 年	40 年	40 年	40 年

2. 建立价格可比基础(略)

3. 因素条件说明

整理估价人员收集的有关资料, 将待估宗地与比较实例的因素条件列表表示, 详见下表:

比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2005 年 12 月	2005 年 4 月	2004 年 9 月	2005 年 10 月
交易方式	转让	挂牌出让	挂牌出让	转让
成交地价	待评估	3445	3510	3880
商业繁华程度	有一级商服中心	有一级商服中心	有一级商服中心	有一级商服中心
交通条件	混合型主干道为主 有 5 条公交线路	生活型主干道为主 有 3 条公交线路	生活型主干道为主 有 3 条公交线路	混合型主干道为主 有 4 条公交线路
总用地面积 (平方米)	2504.1, 适中	5035.8, 较适中	3302.9, 适中	2003.6, 适中
宗地形状	规则	规则	规则	规则
临街宽度	58	70	65	40
临街深度	43	92	51	50

4. 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地和比较案例在交易日期、交易方式、区域因素、个别因素方面的差别, 确定各比较因素条件指数如下表:

比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间		104	100	107
交易方式	100	100	100	100
商业繁华程度	100	100	100	100
交通条件	100	96	96	99
总用地面积	100	98	100	100
宗地形状	100	100	100	100
临街状况	100	100	100	100
临街宽度	100	104	102	92
临街深度	100	96	98	98

5. 计算比准价格

将交易实例中的地价和待估宗地与比较实例的因素修正系数代入市场比较法计算公式, 则:

$$\begin{aligned}
 \text{比准地价 A} &= 3445 \times (108/104) \times (100/96) \times (100/98) \times (100/104) \\
 &\quad \times (100/96) \\
 &= 3808.71 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{比准地价 } B &= 3510 \times (108/100) \times (100/96) \times (100/102) \times (100/98) \\ &= 3950.33 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{比准地价 } C &= 3880 \times (108/107) \times (100/99) \times (100/92) \times (100/98) \\ &= 4387.56 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

通过对上述三个比准价格分析比较,确定单位土地面积地价为4048.87元/平方米。
请根据上述内容回答以下问题:

1. 在对所选案例的说明中,隐含了一个前提性条件,请问这一前提性条件是什么?并加以解释。

2. 比较案例中,有挂牌出让案例,并且没有对挂牌方式进行价格修正,是否合理?为什么?试比较一般情况下土地挂牌出让与土地转让交易在市场环境方面的不同。

3. 在交易时间的修正中案例B的修正系数为100,说明()。(只有一个选项)

- A. 以案例B作为比较基准
- B. 案例B所在时点是地价指数基期
- C. 案例B所在时点与地价指数基期的市场地价水平一致
- D. 案例B与评估时点比较市场价格相差为零

4. 该部分作为估价技术报告的内容,还有哪些错误和不完善的地方?

(三) 下面是一个完整的土地估价技术报告(标注“略”的为正常内容),请阅读后指出错误并说明原因。每指出一处错误并简述原因的得2分,只指出错误不简述原因不得分,总分最高为50分;将正确内容列为错误的每处扣0.5分,最多扣至本题为0分。(答题时,先在错误处标上号,如“①”,然后在卷纸右边空白处写出对应的简述原因,如“①估价依据不完整”)。

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

××公司土地价格评估

二、委托估价方(略)

三、受托估价方(略)

四、估价目的

××公司拟核定其使用的国有农用地土地资产价值量，本次评估为此提供价格参考依据。

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. 《中华人民共和国公司法》
4. 《××省土地管理法实施条例》
5. 关于印发《关于下发各市（县）土地平均年产值标准的通知》（×土资发〔200×〕第×号）
6. 《农用地估价规程》（TD/T 1006-2003）
7. ××省、××市颁布的其他有关法规和政策
8. 委托方提供的其他有关资料
9. 现场勘察数据和市场调查数据

六、估价基准日

二〇〇六年四月三十日

七、估价日期

二〇〇六年三月九日至五月十七日

八、地价定义

在正常年份和正常生产经营管理条件下，在设定的标准耕作制度（水田为水稻）和设定开发程度（通路、通电、水利设施齐全）条件下，在评估基准日（2006年4月30日）的30年期国有农用地的市场价格。

九、估价结果

单位地价：3.26 元/平方米

总地价：10320.73 万元

大写：人民币壹亿零三百贰拾万柒仟三百元整。

十、需要说明的特别事项

1. 评估假设条件

- (1) 估价期日农用地市场为公开、公正、公平的均衡市场。
- (2) 估价中的标准耕作制度为水稻轮作制，熟制为一年一熟，复种指数为100%。
- (3) 估价对象得到最有效利用并产生相应的土地收益。
- (4) 待估宗地与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证企业的持续发展。

(5) 作物产量是为正常年份下的产量，没有考虑自然灾害等方面的影响，主要根据当地周围地区产量和可行性研究报告确定；粮食单价采用现时国家收购价格。

(6) 开发完成后用地结构及生产能力以可行性研究报告为主。

(7) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(8) 委托方提供数据真实。

2. 该报告的使用方向与限制条件

(1) 本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的（核定国有农用地土地资产价值）服务，当用于其他目的时，本报告评估结果无效。

(2) 本报告估价结果是在满足价格定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、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，受托机构不承担责任。

(4) 评估价格是在满足全部假设与限制条件下，估价期日的土地使用权价格。

(5) 评估面积以土地管理部门核发的《土地权属证明》为准。

(6) 待估宗地的地下资源、地下埋藏物等的所有权仍属于国有所有，本报告评估价格不含上述价格。

(7) 本报告的估价结果自估价期日起半年内有效。

3. 其他需要特殊说明的事项

(1) 土地利用状况等数据由委托方提供。

(2) 土地区位条件、地产市场交易数据等评估相关数据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地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 本报告解释权归××评估有限公司。

十一、土地估价师签字

估价师	资格证书号	签名
张××	××××××××××	(签字)
王××	××××××××××	(签字)

十二、土地估价时间

二〇〇六年五月十七日

第二部分 估价对象界定

一、估价对象界定

1. 土地利用状况

待估宗地位于××省××县××，东邻××，南邻××，西邻××，北邻××。土地用途为农用地，面积为112620亩（7508万平方米）。

地号：××，图号：××。

2. 土地权利状况

待估宗地土地所有权为国家所有，土地使用者为××公司。土地使用年期为30年，至评估基准日，待估宗地无抵押、担保、租赁、地役等他项权利设定。

3. 其他

二、地价影响因素分析

(一) 自然因素 (略)

(二) 社会经济因素 (略)

(三) 特殊因素 (略)

第三部分 地价估算

一、估价原则

1. 替代原则 (略)

2. 最有效利用原则 (略)

3. 变动原则 (略)

4. 估价时点原则 (略)

5. 预期收益原则 (略)

6. 报酬递增、递减原则 (略)

二、估价方法选择

估价对象具有经营收益。对于有收益的土地，最适宜的估价方法为收益还原法，故对该宗地土地使用权的价格评估，首先采用收益还原法评估。为正确评估

待估宗地的现时市场价值，同时采用成本逼近法求取其比准价格。

三、估价过程

(一) 收益还原法

收益还原法是在预计估价对象未来的正常净收益，并选用适当的还原利率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

待估农用地的年纯收益规律为：第1、2、3年的纯收益各不相等，逐年递增，从第4年至第30年实行标准轮作制的预期平均纯收益每年相等。农地地价即为农业用地30年纯收益的折现和。公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{(1+r)^4}$$

式中：P——地价；a——年纯收益；r——土地还原利率；n——土地使用年期；i——第i年。

由于待估土地为农用地，有水田和旱田，种植作物不同，其所带来的预期收益也不同，地价水平也不同。故在本次评估中分别计算水田和旱田的价格。

根据待估宗地开发可行性研究报告，开发后将形成水田4.7488万亩。

水田地价的计算过程见

表1 水田地价计算过程表

项 目		第1年	第2年	第3年	第4~30年
产量/千克·亩 ⁻¹		322	350	400	500
价格/元·千克 ⁻¹		1.3	1.3	1.3	1.3
总收益/元·亩 ⁻¹		418.6	455	520	650
运营成本	种子	67.5	67.5	67.5	0
	化肥	53	53	53	53
	农药	22.5	22.5	22.5	22.5
	机耕	70	70	70	70
	人工	39.5	39.5	39.5	39.5
	水电费	13.5	13.5	13.5	15
	育苗费	0	0	0	71
	其他	10	10	10	10
运营成本合计/元·亩 ⁻¹		276	276	276	281

续表

项 目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 ~ 30 年
利润/元·亩 ⁻¹	16.56	16.56	16.56	16.86
农业税/元·亩 ⁻¹	35.14	38.19	43.65	54.56
销售税金/元·亩 ⁻¹	51.91	56.42	64.48	80.6
利息摊销	0	0	0	0.75
固定资产折旧/元·亩 ⁻¹	0	0	0	12.34
年纯收益	38.99	67.83	119.31	
还原后年纯收益	36.78	60.37	100.17	
第 4 年到第 30 年的预期年纯收益/元·亩 ⁻¹				203.89
第 4 年到第 30 年的预期年纯收益到估价时点上的还原/元·亩 ⁻¹				2133.49
合计预期 30 年纯收益即地价/元·亩 ⁻¹			2330.81	
水田单位地价/元·平方米 ⁻¹			3.50	
水田总地价/万元			11068.57	

水田地价计算具体操作步骤如下:

1. 预期年总收益的估算

根据待估土地的地理区位和土壤条件等因素,待估土地适宜种植水稻。但旱田改水田及低产水田增产,熟化期需 3 年,第 4 年收益正常,达到稳产。

预期年总收益 = 亩产量 × 收购价格

待估土地第 1、2、3、4 至 30 年亩产量根据当地周围地区水田产量情况确定;收购价格按现时国家收购价格及市场行情确定。

2. 年运营成本的估算

水稻的年运营成本包括种子、化肥、农药、机耕、人工、水电费、育苗费及其他费用。各项成本的估算均按该地块相邻某一水田的各项费用测算。

3. 农业税

农业税按当地的农业税标准为亩产值的 8.8%。

4. 销售税金及附加

农业生产的销售税金及附加为亩产值的 13%。

5. 利息摊销

开发周期为 3 年,固定资产总投资 1582 万元,第一年投入 200 万元,第二年投入 600 万元,第三年投入 782 万元,第四年全部完工交付使用,则利息摊销

期限为 27 年。

$$\{200 \times [(1 + 5.85\%)^{2.5} - 1] + 600 \times [(1 + 5.85\%)^{1.5} - 1] + 782 \times [(1 + 5.85\%)^{0.5} - 1]\} / [27 \times 4.7488] = 0.75 (\text{元/亩})$$

6. 固定资产折旧

固定资产总投资 1582 万元，第一年投入 200 万元，第二年投入 600 万元，第三年投入 782 万元，第四年全部完工交付使用。固定资产计提折旧从交付使用的下月开始计算折旧，所以折旧年限为 27 年，采取平均年限法计算折旧。

$$1582 / (27 \times 4.7488) = 12.34 (\text{元/亩})$$

7. 利润

根据调查当地农业利润水平，利润率确定为年经营成本的 6%。

8. 年纯收益的计算

$$\text{年纯收益} = \text{预期年总收益} - \text{运营成本} - \text{农业税} - \text{销售税金及附加} - \text{利息摊销} - \text{固定资产折旧} - \text{农业利润}$$

9. 地价的计算

(1) 前 3 年纯收益还原，分别折现到估价时点，土地还原利率为 6%。



中国土地估价师考试网

www.TuDiGujia.Com

项 目	第 1 年纯收益 (元/亩)	第 2 年纯收益 (元/亩)	第 3 年纯收益 (元/亩)
纯收益	38.99	67.83	119.31
计算公式	$P_1 = a / (1 + r)$	$P_2 = a / (1 + r)^2$	$P_3 = a / (1 + r)^3$
纯收益现值	36.78	60.37	100.17
前 3 年纯收益现值合计	197.32		

注：P——地价；a——年纯收益；r——土地还原利率。

(2) 第 4 年至第 30 年的纯收益还原。在估价过程中假设第 4 年到第 30 年的纯收益不变，将每一年的纯收益还原到估价时点上，公式为：

$$P = \frac{a}{r} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{(1+r)^4} = \frac{203.89}{6\%} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+6\%)^{27}}}{(1+6\%)^4} = 2133.49 (\text{元/亩})$$

式中：P——地价；a——年纯收益；r——土地还原利率；n——土地使用年期。

(3) 水田总地价的计算。地价为第 1、2、3 年与第 4~30 年的纯收益折现和，总地价为总面积与单位地价的积。

$$30 \text{ 年期总地价} = (197.32 + 2133.49) \times 47488 = 11068.55 (\text{元})$$

(4) 水田单位面积地价的计算。

$$\text{单价} = 2330.81 \times 15 / 10000 = 3.5 (\text{元/平方米})$$

(二) 成本逼近法

1. 农用地取得费及相关税费

调查 × × 县农业用地平均取得费为 400 ~ 500 元/亩 (包含相关税费), 本次评估确定农业用地取得费为 450 元/亩。

2. 农用地开发费

农用地开发费主要包括土地平整、农田道路、水利设施、电力配套等相关费用, 待估宗地实际发生开发费为 1081.85 元/亩。

3. 利息

按一般土地开发情况考虑, 土地开发期为一年, 土地取得费及相关税费在征地时一次性支付, 按一年计息; 开发过程中开发费用在开发期均匀投入, 按半年计息。当前银行一年期贷款利率为 5.31%, 则:

$$\begin{aligned} \text{利息} &= 450 \times 5.31\% + 1081.85 \times [(1 + 5.31\%)^{0.5} - 1] \\ &= 52.24 (\text{元/亩}) \end{aligned}$$

4. 利润

投资的目的是为了获取相应的利润, 作为投资的回报, 对土地的投资, 当然也要获取相应的利润。计算利润的基数包括土地取得费、相关税费和土地开发费, 结合农用地开发实际情况, 确定投资回报率为 6%。

$$\text{利润} = (450 + 1081.85) \times 6\% = 92 (\text{元/亩})$$

5. 农用地增值收益

一般情况下, 政府出让土地除收回成本外, 同时要使国家土地所有权在经济上得到实现, 即获取一定的增值收益。本次评估确定土地增值收益率为 20%。

$$\begin{aligned} \text{农用地增值收益} &= (\text{农用地取得费} + \text{农用地开发费} + \text{投资利息} \\ &\quad + \text{投资利润}) \times \text{农用地增值收益率} \\ &= (450 + 1081.85 + 52.24 + 92) \times 20\% \\ &= 335.22 (\text{元/亩}) \end{aligned}$$

6. 农用地地价计算

农用地地价为上述 5 项之和, 即

$$\begin{aligned} \text{土地使用权单价} &= 450 + 1081.85 + 52.24 + 92 + 335.22 \\ &= 2011.31 (\text{元/亩}) \\ &= 3.02 (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

总价 = 2011.31 × 47488 / 10000 = 9551.31 (万元)

四、地价的确定

1. 地价确定的方法

评估对象经收益还原法评估的结果为 11068.55 万元, 评估单价为 3.5 元/平方米; 经成本逼近法评估的结果为 9551.31 万元, 评估单价为 3.02 元/平方米。用两种评估结果的算术平均值作为该宗地的最终评估结果。

评估单价 = (3.5 + 3.02) / 2 = 3.26 (元/平方米)

2. 估价结果

经科学评估, 待估宗地在满足全部假设条件和限制条件下, 30 年期在评估基准日的市场价格结果为:

土地单价: 3.26 元/平方米。

土地总价: 10320.73 万元。

第四部分 附 件

1. 委托估价函复印件

2. 委托方企业法人营业执照复印件

3. 土地估价机构营业执照复印件

4. 土地估价师资格证书复印件

5. 估价对象现状利用照片

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com