

(上接B033版)

全,较齐全,较不齐全、不齐全四个等级,以待估宗地条件为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正4%。

自然环境状况:指区域环境与景观,噪音空气污染及危险设施或污染源的临近程度等,分为好、较好、一般、较差、差,以待估宗地条件为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5%。

人文环境状况:指宗地内区域规模、功能与安全保障、人口密度、邻里社会归属文化程度及生活习惯等,分为好、中、差、差,以待估宗地条件为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5%。

④个别因素修正

宗地面积:指宗地内可供利用的、较大或较小(对利用有一定限制),过大或过小(对利用有较大限制),以待估宗地条件为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5%。

宗地形状:指宗地形状为规则、不规则三个等级,以待估宗地条件为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5%。

地势:地形地势分为平坦、较平坦、不平坦,以待估宗地条件为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5%。

宗地质量条件:分为良好、一般、差,以待估宗地条件为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5%。

周围土地利用状况:周围土地利用状况分为住宅用地、商业用地、工业用地,以待估宗地条件为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5%。

3)因素修正求出比准价格

根据上述比较因素条件修正系数,求出比准价格,具体情况见下表:

比较因素	可比实例A	可比实例B	可比实例C
一、项目名称	宁海县桃源街道会	宁海县公园北侧地	宁海县庆街南路
地面地价(元/平方米)	16500	15120	11484
土地级别修正	100/100	100/100	100/100
容积率修正	90/100	99/100	116/100
修正后地面地价	6336	6237	7404
二、交易时间	100/100	111/100	103/100
三、交易情况	100/100	100/100	100/100
四、交易方式	100/100	100/100	100/100
五、土地使用年限	0.9405/0.9665	0.9405/0.9665	0.9405/0.9665
六、土地用途	100/100	100/100	100/100
七、区/基础实施完善程度	100/100	100/100	100/100
八、区/因素修正系数	100/104	100/104	100/104
自然环境状况	100/105	100/105	100/105
人文环境状况	100/105	100/105	100/105
区/因素修正系数	100/128	100/133	100/129
综合修正系数	0.7682	0.8206	0.7851
比准价格(元/平方米)	4967	5118	5911

根据以上测算得出待估宗地三个楼面地价比准价格,经综合分析宁波市土地市场交易情况,各比较因素均能客观地反映待估宗地在估价基准日的客观合理市场价格,且比较接近,故采用简单算术平均法求出比准价格对楼面地价:

待估宗地楼面地价=(4967+5118+5911)÷3=5263.33元/平方米

待估宗地地价=5265.33×2.36=12370.00元/平方米(取整至个位)

(2)待估宗地土价评估值的计算

待估宗地土地单价为12370.00元/平方米×63605平方米=78566万元(保留到万位);考虑契税和前期费用后地价值为12356.103+147.72=12360.80万元;

根据被评估单位宁海县国土资源局签订的国有建设用地使用权出让合同的回购房款规定要求,考

虑契税前期房款地价为81,060.40/2.36/36505=0.54万元/平方米,回购房款对土地价值影响额为0.54万元/平方米×2,000平方米=1,080.00万元;

综上,采用市场法评估,待估宗地评估价值为81,060.40-1,080.00=79,980.40万元。

(2)假设开发法(剩余法)

假设开发法(剩余法)是采用预计房地总价扣减相应的开发成本和利润后的余值。由于委托方有针对待估宗地具体的开发设计文本,可以准确估测开发收入和成本,故可以采用假设开发法评估。

2)项目概况

截至评估基准日,待估宗地为空置状态,项目尚未取得土地使用权证、建设规划许可证和建设工程规划许可证,尚未进行任何实质性开工建设。

根据宁海县桃源北路东、安庆路1号地块规划设计条件通知书所述规划,该项目占地63605平方米,规划用地性质为住宅和商业,容积率不大于2.35,按照每100平方米建筑面积配建一个车位,建筑高度50~100米,建筑层数住宅为18~30层,商业建筑2层(架空,高层储藏室加入建筑层数)。具体如下表:

项目	单位	数量	备注
用地面积	平方米	63605	
容积率	—	2.35	
计容积率面积	平方米	149237	
规划建筑层数	—	18~30层	
层高	—	3.2~3.4米	
机动车位	个	1492	一梯两户,一梯四户,每户房屋平面面积518平方米,户数:
地上地下总建筑面积	平方米	—	
地上地下总建筑面积	平方米	35817	
地上总建筑面积	平方米	149237	
建筑面配比	—	—	4*12+11-52#
其中:住宅	平方米	136000	
其中:底层商业	平方米	12436	
建筑限高	—	50~100米	
建筑密度	—	不高于25%	
绿地率	—	不低于30%	

3)评估过程

1)项目评估销售金额的计算

(1)可供销售面地价确定

依据宁海县桃源北路东、安庆路1号地块规划设计条件通知书》提供的根据各单项工程总建设面积和期房预计不能销售的面积后,可售销售面积为148,253平方米。按不同业态细分面积,回购房价为500元/平方米;

其中商业建筑面10000平方米为土地出让合同中约定回购房面积,回购房价为500元/平方米;

2)预计销售单价的确定

A.住宅楼面单价的确定

周边住宅成交价格信息如下:

因素	待估房产	案例A	案例B	案例C
名称	湖头花园住宅	华山丽园住宅	兴海家园住宅	
位置	桃源北路东侧	桃源北路东侧	华山南路西侧	科大南侧
交易价格(元/㎡)	待估	11231	11366	11320
交易时间	2018年4月	2018/5/30	2018/6/18	2018/6/8
交易情况	正常	正常	正常	正常
房产用途	住宅	住宅	住宅	住宅

根据建筑物新旧程度、交通便利程度等因素修正后,住宅类房产预计销售单价为11,824元/平方米。

B.底层商业销售单价的确定

周边商业地产成交价格信息如下:

因素	待估房产	案例A	案例B	案例C
名称	湖头花园住宅	华山丽园住宅	兴海家园住宅	
位置	桃源北路东侧	桃源北路东侧	华山南路西侧	科大南侧
交易价格(元/㎡)	待估	1916667	1666667	1848665
交易时间	2018年4月	2018年5月	2018年5月	2018年5月
交易情况	正常	正常	正常	正常
房产用途	商业	商业	商业	商业

根据建筑物新旧程度、交通便利程度等因素修正后,住宅类房产预计销售单价为11,824元/平方米。

C.汽车泊位价格的确定

通过对物业周围汽车泊位价格的调查,周边停车位均价在8元/个左右,本次评估按8元/个计算。

③开发利用后的房产价值的确定

单位:元

业态	总面积	单价	销售收入
住宅	136,000	11,824	1,608,668,188
底层商业	12,436	—	—
其中2000平米回购房	2,000	2,500	5,000,000
可出售商铺	10,436	—	—
配套用房	800	—	—
地上建筑面积	149,237	—	—
车位数量	1,492	80,000	119,389,400
地下建筑面积	35,817	—	—
地上地下建面总积	185,054	—	—
合计	—	—	1,925,854,439

综上,建设完成后计房地产含税收入为1,925,854,439元;税项税为(1,925,854,439-1,608,668,188)×10% = 60,532,221.71元;房地产不含税收入为1,925,854,439-60,532,221.71=1,865,332,217元。

2)项目设计建设成本的计算

截至评估基准日,尚需发生的项目建设成本包括勘察设计费和前期工程费、建安工程费等。尚需发生的工程费具体如下:

项目	账面列支	后续支出
土地费用	1,297,900,000.00	—
勘察设计费和前期工程费	1,477,226.00	9,148,814.00
建安工程费	—	704,614,646.05
住宅小区基础设施建设费	—	46,498,810.84
其他配套设施费	—	1,492,367.50
直接成本和资本化利息	1,299,277,226.00	701,222,416.77

项目预计建设成本为701,222,417元×(1+4%,448)=701,222,417元。

3)项目预计管理费用的计算

销售费用也称销售成本,指房屋或建筑销售费用、销售人员费用或者销售代理费用。销售费用按照开发完成后的房产价值一定比例来测算。销售模式包括自销和代理销售两种,根据评估人对相关市场的调查数据,本次评估按1%~3%左右,房地产业务费用按销售费用/房产价值×1%~3%计算。

管理费用是根据房地产开发企业的组织和管理房地开发经营活动的必要支出,包括广告、销售费

用、促销费、销售人员工资等,按房屋或建筑销售费用的2%~3%计算。

管理费用=701,222,417×2% = 14,024,448(元)

4)项目预计销售费用的计算

销售费用也称建设成本,指房屋或建筑销售费用、销售人员费用或者销售代理费用。销售费用按照开发完成后的房产价值一定比例来测算。销售模式包括自销和代理销售两种,根据评估人对相关市场的调查数据,本次评估按1%~3%左右,房