
土地估价报告

项目名称：大唐华银电力股份有限公司资产重组出让国有建设
用地使用权价格评估（湖南省张家界市桑植县）

受托估价单位：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（估）字第102
号-湖南省-张家界市-桑植县-出-1

提交估价报告日期：二〇一四年十二月二十日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

大唐华银电力股份有限公司资产重组出让国有建设用地使用权价格评估（湖南省张家界市桑植县）

二、委托估价方

委托单位：中国大唐集团公司

住所：北京市西城区广宁伯街1号

法定代表人：陈进行

公司类型：全民所有制

经营范围：经营集团公司及有关企业中由国家投资形成并由集团公司拥有的全部国有资产；从事电力能源的开发、投资、建设、经营和管理；组织电力（热力）生产和销售；电力设备制造、设备检修与调试；电力技术开发、咨询；电力工程、电力环保工程承包与咨询；新能源开发；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

名称：大唐华银电力股份有限公司

住所：长沙市芙蓉中路三段255号五华酒店8-12楼

法定代表人：邹嘉华

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：电力生产

三、估价目的

根据中国大唐集团公司和大唐华银电力股份有限公司决定，大唐华银电力股份有限公司拟进行资产重组。受中国大唐集团公司、大唐华银电力股份有限公司委托，特委托北京中地华夏土地房地产评估有限公司对本次资产重组涉及大唐华银张家界水电有限公司位于湖南省张家界市桑植县的1宗工业用地进行评估，为本次资产重组工作确定土地使用权价格提供参考依据。

四、估价基准日

二〇一四年六月三十日

五、估价日期

二〇一四年七月十四日至二〇一四年十二月二十日

六、地价定义

本次估价对象为大唐华银张家界水电有限公司位于湖南省张家界市桑植县的 1 宗工业用地。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义。

1、估价对象用途：依据委托方提供的估价对象权属资料记载内容，估价对象登记用途为工业用地，估价对象的实际用途为工业生产；据此，在符合《土地利用现状分类》规定和本次估价目的条件下，按现状利用设定估价对象的土地用途，即设定估价对象用途为工业用地；

2、估价对象使用权类型：根据委托方提供的估价对象权属资料的记载，估价对象登记的土地使用权类型为国有出让，据此设定本次评估估价对象的土地使用权类型为出让；

3、估价对象使用年期：依据估价对象国有土地使用证记载，其土地使用权终止日期为 2060 年 1 月 8 日，从估价基准日 2014 年 6 月 30 日起算，土地使用年期为 45.52 年；依据合法原则和本次评估目的，本次评估按剩余年期设定估价对象土地使用年期，即 45.52 年；

4、估价对象的容积率：根据委托方提供的国有土地使用证和房地产所有权证记载，并经估价师现场踏勘，估价对象的建筑面积为 4543.84 平方米；根据本次评估目的，按现状设定估价对象的容积率，即 0.07；

5、估价对象的土地开发程度：估价对象的实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整），根据本次评估目的按现状利用设定估价对象的土地开发程度，即设定估价对象的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、红线内“场地平整”。

综上，本次评估的地价定义是指评估在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2014 年 6 月 30 日的正常市场条件下的出让土地使用权价格。

本次评估地价定义详见表 1.1《估价对象地价定义一览表》

表 1.1 估价对象地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	估价设定 土地使用 权类型	土地实际 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	备注
桑植县- 出-1	贺龙水力 发电厂	出让	工业用地	工业用地	45.52	0.07	红线外 “五通”、 红线内 “五通一 平”	红线外 “五通”、 红线内 “场地平 整”	“五通” 指通路、 通电、通 讯、供水、 排水

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

出让土地 1 宗

土地总面积：64252.7 平方米

土地单价：175 元/平方米

评估总地价：1124.42 万元

总价大写：壹仟壹佰贰拾肆万肆仟贰佰元整

货币种类：人民币

估价对象的单价、总价等见《土地估价结果一览表》。

土地估价结果一览表

估价机构：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

估价报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（估）字第102号-湖南省-张家界市-桑植县-出-1

估价基准日：2014年6月30日

估价期日的土地使用权类型：出让

序号	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	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
1	大唐华银张家界水电有限公司贺龙水力发电厂	桑植县-出-1	贺龙水力发电厂	桑国用(2010)第001号	桑植县洪家关白族乡回龙南岔村	工业用地	工业用地	0.07	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.52	64252.7	175	1124.42	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无抵押等他项权利限制
- 2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表
- 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、估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据。
- 2、本评估结果仅作为大唐华银电力股份有限公司资产整合项目确定土地使用权价格的参考依据。

估价对象设定基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	通路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
桑植县-出-1	贺龙水力发电厂	场地平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	乡镇供水管网供水，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好

北京中地华夏土地房地产评估有限公司

二零一四年十二月二十日

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
魏明宇	2002110047	
纪成昌	2010110086	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

北京中地华夏土地房地产评估有限公司
二〇一四年十二月二十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：中国大唐集团公司

住所：北京市西城区广宁伯街1号

法定代表人：陈进行

公司类型：全民所有制

经营范围：经营集团公司及有关企业中由国家投资形成并由集团公司拥有的全部国有资产；从事电力能源的开发、投资、建设、经营和管理；组织电力（热力）生产和销售；电力设备制造、设备检修与调试；电力技术开发、咨询；电力工程、电力环保工程承包与咨询；新能源开发；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

名称：大唐华银电力股份有限公司

住所：长沙市芙蓉中路三段255号五华酒店8-12楼

法定代表人：邹嘉华

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：电力生产

二、估价对象

估价对象为大唐华银张家界水电有限公司贺龙水力发电厂位于桑植县洪家关白族乡回龙南岔村所使用的1宗出让土地，用途为工业用地，土地总面积为64252.7平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象的土地权属状况具体如下：

国有土地使用证号：桑国用(2010)第001号

土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司贺龙水力发电厂

宗地位置：桑植县洪家关白族乡回龙南岔村

地号：无

图号：3527.9-37414.0

登记用途：工业用地

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2060年1月8日

土地总面积：64252.7平方米

四至：西至南岔村集体土地，南至南岔村集体土地，东至南岔村集体土地，北至南岔村集体土地。

记事栏：无

土地证编号：№ 007441933

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有；待估宗地系大唐华银张家界水电有限公司贺龙水力发电厂通过出让方式从国家取得。

根据委托方提供的权属资料和估价师现场调查了解，估价对象来源合法，产权清楚，估价期日没有权属纠纷，没有在土地上设定抵押等他项权利。

3、土地利用状况

估价对象土地的总面积为 64252.7 平方米。地上建筑物主要有办公楼 1 栋，4 层砖混结构建筑，为职工生产办公和生活休息使用；仓库 1 栋，上层砖混结构建筑，位于办公楼西侧，与办公楼相连，为生产用油库和生产设施设备材料仓库用途；厂房 1 栋，位于坝下河边，地面 1 层，地下 2 层（底层水轮机房，中层发电机房，上层中控、高压柜、配电室等）砖混结构建筑，为生产发电用途；其他建（构）筑物，主要有门卫室、升压站、大坝等。具体的建筑物状况表罗列如下。

表 2-1 估价对象地上建筑物状况表

建筑名称	建筑面积 (m ²)	建筑结构	总层数	竣工年月
办公楼	1447.2	砖混	4	1998.6
仓库	434.88	砖混	1	1998.6
厂房	2622.12	砖混	2	1997.8
大门	39.64	砖混	1	1997.12

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

桑植县位于湖南省西北边陲，隶属于国际知名旅游城市张家界市。桑植县位于东经 109° 41′ —110° 46′ ，北纬 29° 17′ —29° 50′ ，东界慈利县、石门县和武陵源区，南毗永定区、永顺县，西接龙山县，北邻湖北省宣恩县、鹤峰县。县境东西长约 104 公里，南北宽约 57 公里，土地总面积 3475 平方公里，是澧水发源地。

县域地域辽阔，呈"凹"字型展布，崇山起伏，地势北高南低，属

于中山—中低山—丘陵—岗地—平原多层状地貌，且分级明显，以山地为主，约占 90%，素有“九山半水半分田”之称。最高点海拔 1890.4 米，最低点海拔 154 米。

桑植县属中亚内陆季风气候，年平均温度为 17° C，年平均气温 16.2℃，无霜期 280 天，年日照时数 1125 小时。因地貌差异大，气候变化呈垂直规律，“一山有四季，十里不同天”，年平均降雨量在 900—2000 毫米之间，是湖南省三大暴雨中心之一。

桑植县共下辖 9 个镇、22 个乡、7 个民族乡。拥有 28 个民族，总人口 38 万人。

2、房地产制度或房地产市场状况

近期，桑植县中心城区内人口规模为 13 万人，人均城市建设用地约 95 平方米/人，用地规模为 12.35 平方公里。主要依托老观潭旅游服务接待中心及新行政中心的规划建设，城区向东拓展力度加大。同时瑞塔铺境内的桑植工业园区的开发建设，将迅速集聚产业与人口，使得城区继续向东延伸，形成新的城区组团；其次借助于南岔民俗文化旅游景区综合体和宝塔洛工业园区的开发，城区将沿主要交通线向西北、西南方向拓展。规划近期依托东西向主要道路文明路和张桑公路，增强轴线发展对城市空间拓展的带动作用；完善主干路两侧用地布局，对闲路的土地资源进行整合，强化文明路发展轴。

远期，在加强主城区行政、商业、文化、教育中心地位的基础上，着重提升桑植的经济实力和文化形象，构筑桑植县山地型生态旅游城市格局。沿主城区向东北对接刘家坪方向发展，未来与刘家坪一体形成桑植新城，该区块山体相对独立，且山水环绕，环境怡人，与城区入城森林公园形成对景，未来是桑植县新城主导拓展空间所在。伴随城市工业组团的开发建设，远景完善周边配套，形成桑植县对接区域产业转移的集群基地、现代制造业基地。随着中心城区的用地拓展，远景形成由澧源、瑞塔铺、利福塔、洪家关组成的设施配套完善、城市景观协调统一的城镇连绵区。

3、产业政策

桑植县在贯彻湖南省“一化三基”战略的基础上，按照“产业扶贫，工业兴县，创新强基，科学跨越”的县域经济社会发展战略，打造产业和生态文化精品，构建活力帅乡，魅力歌乡。实施体制创新、结构转型、开放带动、科教兴桑、环境保障五大社会经济发展战略，大力实施“1+3”城镇群和经济圈、“2+3”片区组团、“3X3”产业布局，最终实现全面小康目标。

4、城市规划与发展目标

桑植县规划以老城区为中心，主要向东沿酉水河谷两岸发展，并适当向西北朱家台方向发展，形成沿河带状城镇。远景向瑞塔铺方向

延伸，形成“一城两片”的空间格局。以县城为中心，以建制镇及乡集镇为纽带，以乡村为基础，形成级别不同、职能各异、规模不等、空间组合协调的县域城镇体系。建立以县城为中心、沿河、沿公路线呈扇形分布的城镇空间结构。以县城为中心，带动其它城镇的建设发展，以省道S305、S228、S230沿线的重要建制镇及旅游型城镇为重点，配合形成市域范围的旅游格局。

桑植县正处于快速发展的关键时期，社会经济发展的主要目标是：到2020年，达到58.5亿元左右，全县GDP年均增长10%以上，三次产业的比例调整为12: 39: 49，人均地区生产总值达到16320元。城区人口规模为20万人，城市化水平达到40%。

5、城市社会经济发展状况

2013年，桑植县全年完成生产总值60亿元，增长7%。实现财政总收入4.35亿元，增长8%。城镇居民人均可支配收入达到14950元，增长12%；农民人均纯收入达到3850元，增长13%。实现农业增加值7.81亿元，增长3.5%。完成烟叶种植5.13万亩，产烟12.8万担；大鲵人工驯养繁殖40万尾；发展商品蔬菜2.6万亩；新建良种茶园5000亩；新造油茶1.5万亩。完成规模以上工业增加值7.55亿元，增长11%，新增规模以上企业3家。绿色综合产业园基础设施完善。实现社会消费品零售总额20.7亿元，增长15%。旅游收入、接待人次分别增长20%、12%。综上，桑植县的城市经济稳定发展，社会状况良好。

（二）区域因素

估价对象位于桑植县洪家关白族乡。

（1）区域概况

洪家关白族乡为桑植县辖乡，位于县境中南部，距县城14公里。乡域面积91平方公里，辖24个村委会，人口2.4万，其中白族1.2万。乡政府驻洪家关。

洪家关白族乡是桑植县“1+3”城镇群空间结构规划（即在空间结构上形成“一主、三副、三廊道”）的三副（洪家关、利福塔、瑞塔铺三镇）之一，为城郊乡镇，企业有化工、采铜、煤炭、粮油加工等，主要以工业为主。

（2）交通条件

桑植境内有张桑、桑慈、桑水、桑龙和桑鹤5条公路过境，澧水可常年通航。全县已实现乡乡通乡道，村村通村道的交通条件。洪家关乡主干道为桑龙公路，对外通往龙山县。

（3）基础设施条件

该区域为县城近郊乡镇，基础设施较完备。

A. 供水：桑植县城镇区域供水设施覆盖率100%，其他地方市政供

水系统呈城镇中心向外幅射状态，基本上实现村村通水条件。

B. 排水：桑植县城镇区域排水设施覆盖率 100%，其他地方市政排水系统多难以提供排水服务，多为自然排放。

C. 供电：区域内用电通过供电局供电网提供，覆盖率 100%，水电较发达，有 110 千伏安中心变电站 1 座，35 千伏安变电站 6 座。

D. 通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，电信、移动、联通网络覆盖，通讯设施完备。

E. 配套设施：区域有农村信用合作社、邮政储蓄、邮电局、小学、中学、乡村卫生所、县医院等配套设施。

（4）环境条件

乡村环境优美，空气质量较好，没有排污严重企业，环境条件较好。

（5）产业集聚状况

区域规划为工业发展区，在县域里工业集聚度较高。

（6）规划限制

该区域主要规划为工业、住宅用地，规划条件限制不严格。

（三）个别因素

估价对象位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明如下：

1. 估价对象位置：张家界市桑植县洪家关白族乡回龙南岔村
2. 估价对象面积：64252.7 平方米
3. 估价对象用途：工业用地
4. 估价对象宽度：宗地形状不规则，宽窄不一
5. 估价对象深度：宗地形状不规则，深浅不一
6. 估价对象临街状况：不临街
7. 估价对象形状：形状不规则，整体呈“U”形，土地主要在河北岸，河南岸有一部分土地。
8. 估价对象地质：地质条件较好，地质承载力较好
9. 估价对象地形：丘陵地形
10. 估价对象地势：地势不平坦，有一定坡度
11. 估价对象容积率：0.07
12. 估价对象宗地基础设施条件：宗地红线内土地开发程度达到“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水，场地平整）条件

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,2004年8月28日第二次修正)
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号,1998年12月24日国务院第12次常务会议通过)
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,2009年8月27日第二次修正)
- 4、《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日发布)
- 5、《建设用地审查报批管理办法》(国土资源部令 3号)
- 6、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(国土资发[2007]112号,2007年5月8日)
- 7、《土地登记办法》(中华人民共和国国土资源部令 第40号,自2008年2月1日起施行)
- 8、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2002年4月3日国土资源部第4次部务会议通过,2007年9月21日修订);
- 9、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,2001年2月13日);
- 10、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发[2009]56号,2009年5月11日)
- 11、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195号,2002年6月19日);
- 12、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308号,2008年12月31日)
- 13、国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51号,2008年3月11日)
- 14、“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见(试行)》和《土地估价报告备案办法(试行)》的通知”(国土资厅发[2001]42号,2001年5月29日);
- 15、《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》(国土资厅函[2009]311号,2009年4月21日)

16、《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》（国土〔法〕字第153号）

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

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

2、桑植县人民政府关于公布《桑植县城镇基准地价更新结果和建制基准地价成果的通知》（桑政发〔2013〕7号）

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001，2001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/T 18507-2001）

3、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发〔2005〕34号）

4、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

主要是委托估价函，委托方营业执照，土地使用权出让合同复印件，国有土地使用证复印件，房地产权证复印件等。

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料
主要有估价机构营业执照、资质证书，估价师资质证书，现场调查相关表格，现场踏勘照片等。

二、土地估价

（一）估价方法

1、方法选择

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

估价对象所在区域土地市场已形成，区域内有一定的市场交易案例，可以选择到与待估宗地相类似的3个土地市场成交实例，可以采用市场比较法作为一种评估方法。

桑植县已建立基准地价体系，现行的基准地价由桑植县人民政府于2013年6月公布。估价对象属于洪家关白族乡基准地价覆盖范围，适用现行洪家关乡工业基准地价评估，所以选用基准地价系数修正法作为一种评估方法。

2、不采用的方法

估价对象是工业生产用地，土地作为工业用途统一整体利用，难以剥离出土地纯收益，也难以收集到土地纯收益与费用资料，无法采用收益还原法进行评估，所以，本次评估不采用收益还原法评估。

假设开发法评估的基础是建立在可知房地产售价的基础之上的，作为工业用地，一般是自建或者租赁，难以找到相似的售卖案例，所以无法用假设开发法评估，因此本报告不采用剩余法评估。

该区域可以找到征地案例，估价对象作为工业用地也可以适用成本逼近法评估，但考虑到成本逼近法评估过程中一些取值参数的局限性，本次评估不采用成本逼近法评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法进行评估。

具体的估价方法公式如下：

1、市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

V_B -----比较实例价格；

A-----估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修体系等评估成果，按照替代原则，对估价对象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，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》要求，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价 = [基准地价 × K_1 × (1 + ΣK) × K_3 × $K_4 + K_5$] × K_2

式中:

K_1 ——期日修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——用途修正

K_5 ——开发程度修正值

(二) 估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得到估价对象在估价设定条件下,于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为:

出让土地 1 宗

土地面积: 64252.7 平方米

土地单价: 175 元/平方米

评估总地价: 1124.42 万元

总价大写: 壹仟壹佰贰拾肆万肆仟贰佰元整

货币种类: 人民币

估价对象的单价、总价等见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

- 1、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。
- 4、在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、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。
- 6、委托方提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、评估基准日等设定条件。
- 8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

(二) 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国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001) 撰写本估价报告，形成意见和结论。
- 2、本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。
- 3、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，若估价对象的土地利用方式、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。
- 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。
- 5、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。
- 6、本报告的估价结果自评估基准日之日起一年内有效。

(三) 需要特殊说明的事项

- 1、估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。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。土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。
- 2、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准，即本评估报告依据宗地国有土地使用证登记的基础数据评估；有关估价对象的地上建筑物权属状况等以房产所有权证书登记为准，本次估价报告中所引用的相关参数均为委托方提供，委托方对此真实性和准确性及法律责任负责。

3、根据国家《城镇土地估价规程》，土地还原率的确定有三种方法：一是土地纯收益与价格比率法：应选择三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与待估宗地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原利率。二是投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。三是安全利率加风险调整值法：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率，风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况等对其影响程度而确定。

估价人员在这次评估过程中，采用第三种方法（安全利率加风险调整值法）来测算土地还原利率。根据公式首先要确定安全利率，对于安全利率的提取，《城镇土地估价规程》中规定“可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率”，故此采用在估价基准日中国人民银行公布的1年期存款利率基准3%作为安全利率。其次是要确定风险调整值，对于风险调整值的确定，可以采用近几年当地的平均通货膨胀率和估价人员经验判断的风险值综合，本次综合确定风险调整值3%。综上，最终确定本次评估的土地还原率取值6%。

第四部分 附件

- 附件 1 估价对象区域位置示意图
- 附件 2 估价对象现状利用照片
- 附件 3 估价对象《国有土地使用证》
- 附件 4 委托估价函复印件
- 附件 5 委托方营业执照复印件
- 附件 6 估价机构营业执照复印件
- 附件 7 估价机构注册证书复印件
- 附件 8 土地估价师资格证书复印件

土地估价技术报告

项目名称：大唐华银电力股份有限公司资产重组出让国有建设
用地使用权价格评估（湖南省张家界市桑植县）

受托估价单位：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（估）字第102
号-湖南省-张家界市-桑植县-出-1

土地估价技术报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（技）字
第102号-湖南省-张家界市-桑植县-出-1

提交估价报告日期：二〇一四年十二月二十日

关键词：湖南省张家界市桑植县
资产重组
北京中地华夏土地房地产评估有限公司
二〇一四年

土地估价技术报告

第一部分 总述

一、估价项目名称

大唐华银电力股份有限公司资产重组出让国有建设用地使用权价格评估（湖南省张家界市桑植县）

二、委托估价方

委托单位：中国大唐集团公司

住所：北京市西城区广宁伯街1号

法定代表人：陈进行

公司类型：全民所有制

经营范围：经营集团公司及有关企业中由国家投资形成并由集团公司拥有的全部国有资产；从事电力能源的开发、投资、建设、经营和管理；组织电力（热力）生产和销售；电力设备制造、设备检修与调试；电力技术开发、咨询；电力工程、电力环保工程承包与咨询；新能源开发；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

名称：大唐华银电力股份有限公司

住所：长沙市芙蓉中路三段255号五华酒店8-12楼

法定代表人：邹嘉华

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：电力生产

三、受托估价方

估价机构：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

机构地址：北京市西城区闹市口大街1号院长安兴融中心2号楼5A

估价机构资质级别：A级

资格证书获得时间：2011年7月1日

估价资格有效期限：2016年6月30日

资格证书编号：A201111002

机构资质：全国范围内从事土地评估业务

法人代表：张 红

联系人：魏明宇

联系电话：(010)-58528303

传真号码：(010)-58528304

邮 编：100031

四、估价目的

根据中国大唐集团公司和大唐华银电力股份有限公司决定，大唐华银电力股份有限公司拟进行资产重组。受中国大唐集团公司、大唐华银电力股份有限公司委托，特委托北京中地华夏土地房地产评估有限公司对本次资产重组涉及大唐华银张家界水电有限公司位于湖南省张家界市桑植县的 1 宗工业用地进行评估，为本次资产重组工作确定土地使用权价格提供参考依据。

五、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,2004年8月28日第二次修正)

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号,1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过)

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,2009年8月27日第二次修正)

4、《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 日发布)

5、《建设用地审查报批管理办法》(国土资源部令 3 号)

6、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(国土资发[2007]112号,2007年5月8日)

7、《土地登记办法》(中华人民共和国国土资源部令 第 40 号,自 2008 年 2 月 1 日起施行)

8、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2002年4月3日国土资源部第4次部务会议通过,2007年9月21日修订);

9、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,2001年2月13日);

10、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发[2009]56号,2009年5月11日)

11、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195号，2002年6月19日）；

12、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号，2008年12月31日）

13、国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发[2008]51号，2008年3月11日）

14、“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42号，2001年5月29日）；

15、《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资厅函[2009]311号，2009年4月21日）

16、《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》（国土[法]字第153号）

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

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

2、桑植县人民政府关于公布《桑植县城镇基准地价更新结果和建制基准地价成果的通知》（桑政发〔2013〕7号）

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001，2001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/T 18507-2001）

3、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发[2005]34号）

4、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

主要是委托估价函，委托方营业执照，土地使用权出让合同复印件，国有土地使用证复印件，房地产权证复印件等。

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

主要有估价机构营业执照、资质证书，估价师资质证书，现场调查相关表格，现场踏勘照片等。

六、估价基准日

二〇一四年六月三十日

七、估价日期

二〇一四年七月十四日至二〇一四年十二月二十日

八、地价定义

本次估价对象为大唐华银张家界水电有限公司位于湖南省张家界市桑植县的 1 宗工业用地。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义。

1、估价对象用途：依据委托方提供的估价对象权属资料记载内容，估价对象登记用途为工业用地，估价对象的实际用途为工业生产；据此，在符合《土地利用现状分类》规定和本次估价目的条件下，按现状利用设定估价对象的土地用途，即设定估价对象用途为工业用地；

2、估价对象使用权类型：根据委托方提供的估价对象权属资料的记载，估价对象登记的土地使用权类型为国有出让，据此设定本次评估估价对象的土地使用权类型为出让；

3、估价对象使用年期：依据估价对象国有土地使用证记载，其土地使用权终止日期为 2060 年 1 月 8 日，从估价基准日 2014 年 6 月 30 日起算，土地使用年期为 45.52 年；依据合法原则和本次评估目的，本次评估按剩余年期设定估价对象土地使用年期，即 45.52 年；

4、估价对象的容积率：根据委托方提供的国有土地使用证和房地产所有权证记载，并经估价师现场踏勘，估价对象的建筑面积为 4543.84 平方米；根据本次评估目的，按现状设定估价对象的容积率，即 0.07；

5、估价对象的土地开发程度：估价对象的实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整），根据本次评估目的按现状利用设定估价对象的土地开发程度，即设定估价对象的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、红线内“场地平整”。

综上，本次评估的地价定义是指评估在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2014 年 6 月 30 日的正常市场条件下的出让土地使用权价格。

本次评估地价定义详见表 1.1《估价对象地价定义一览表》

表 1.1 估价对象地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	估价设定 土地使用 权类型	土地实际 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	备注

桑植县-出 -1	贺龙水力 发电厂	出让	工业用地	工业用地	45.52	0.07	红线外“五 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“五 通”、红线 内“场地平 整”	“五通” 指通路、通 电、通讯、 供水、排水
-------------	-------------	----	------	------	-------	------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

九、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

出让土地 1 宗

土地总面积：64252.7 平方米

土地单价：175 元/平方米

评估总地价：1124.42 万元

总价大写：壹仟壹佰贰拾肆万肆仟贰佰元整

货币种类：人民币

估价对象的单价、总价等见《土地估价结果一览表》。

土地估价结果一览表

估价机构：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

估价报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（技）字第102号-湖南省-张家界市-桑植县-出-1

估价基准日：2014年6月30日

估价期日的土地使用权类型：出让

序号	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	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
1	大唐华银张家界水电有限公司贺龙水力发电厂	桑植县-出-1	贺龙水力发电厂	桑国用(2010)第001号	桑植县洪家关白族乡回龙南岔村	工业用地	工业用地	0.07	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.52	64252.7	175	1124.42	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无抵押等他项权利限制
- 2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表
- 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、估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据。
- 2、本评估结果仅作为大唐华银电力股份有限公司资产重组项目确定土地使用权价格的参考依据。

估价对象设定基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	通路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
桑植县-出-1	贺龙水力发电厂	场地平整	水泥道路, 乡村干道	连接国家电网供电, 供电保证率高	乡镇供水管网供水, 供水保证率高	有排水设施, 排水通畅	有通讯设施, 通讯信号良好

北京中地华夏土地房地产评估有限公司

二零一四年十二月二十日

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

- 1、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。
- 4、在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、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。
- 6、委托方提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、评估基准日等设定条件。
- 8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

（二）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国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）撰写本估价报告，形成意见和结论。
- 2、本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。
- 3、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，若估价对象的土地利用方式、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。
- 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。
- 5、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。
- 6、本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

（三）需要特殊说明的事项

- 1、估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。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。土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。
- 2、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准，即本评估报告依据宗地国有土地使用证登记的基础数据评估；有关估价对象的地上建筑物权属状况等以房产所有权证书登记为准，本次估价报告中所引用的相关参数均为委托方提供，委托方对此真实性和准确性及法律责任负责。

3、根据国家《城镇土地估价规程》，土地还原率的确定有三种方法：一是土地纯收益与价格比率法：应选择三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与待估宗地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原利率。二是投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。三是安全利率加风险调整值法：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率，风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况等对其影响程度而确定。

估价人员在这次评估过程中，采用第三种方法（安全利率加风险调整值法）来测算土地还原利率。根据公式首先要确定安全利率，对于安全利率的提取，《城镇土地估价规程》中规定“可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率”，故此采用在估价基准日中国人民银行公布的1年期存款利率基准3%作为安全利率。其次是要确定风险调整值，对于风险调整值的确定，可以采用近几年当地的平均通货膨胀率和估价人员经验判断的风险值综合，本次综合确定风险调整值3%。综上，最终确定本次评估的土地还原率取值6%。

十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
魏明宇	2002110047	
纪成昌	2010110086	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

北京中地华夏土地房地产评估有限公司
二〇一四年十二月二十日

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

估价对象的土地权属状况具体如下：

国有土地使用证号：桑国用(2010)第 001 号

土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司贺龙水力发电厂

宗地位置：桑植县洪家关白族乡回龙南岔村

地号：无

图号：3527.9-37414.0

登记用途：工业用地

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2060 年 1 月 8 日

土地总面积：64252.7 平方米

四至：西至南岔村集体土地，南至南岔村集体土地，东至南岔村集体土地，北至南岔村集体土地。

记事栏：无

土地证编号：No 007441933

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有；待估宗地系大唐华银张家界水电有限公司贺龙水力发电厂通过出让方式从国家取得。

根据委托方提供的权属资料和估价师现场调查了解，估价对象来源合法，产权清楚，估价期日没有权属纠纷，没有在地上设定抵押等他项权利。

3、土地利用状况

估价对象的土地所有权属于国家所有；待估宗地系大唐华银张家界水电有限公司贺龙水力发电厂通过出让方式从国家取得。

根据委托方提供的权属资料和估价师现场调查了解，估价对象来源合法，产权清楚，估价期日没有权属纠纷，没有在地上设定抵押等他项权利。

二、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、城市资源状况

桑植县位于湖南省西北边陲，隶属于国际知名旅游城市张家界市。

桑植县位于东经 109° 41′ —110° 46′ ，北纬 29° 17′ —29° 50′ ，东界慈利县、石门县和武陵源区，南毗永定区、永顺县，西接龙山县，北邻湖北省宣恩县、鹤峰县。县境东西长约 104 公里，南北宽约 57 公里，土地总面积 3475 平方公里，是澧水发源地。

县域地域辽阔，呈"凹"字型展布，崇山起伏，地势北高南低，属于中山—中低山—丘陵—岗地—平原多层状地貌，且分级明显，以山地为主，约占 90%，素有"九山半水半分田"之称。最高点海拔 1890.4 米，最低点海拔 154 米。

桑植县属中亚内陆季风气候，年平均温度为 17° C，年平均气温 16.2℃，无霜期 280 天，年日照时数 1125 小时。因地貌差异大，气候变化呈垂直规律，“一山有四季，十里不同天”，年平均降雨量在 900—2000 毫米之间，是湖南省三大暴雨中心之一。

桑植县共下辖 9 个镇、22 个乡、7 个民族乡。拥有 28 个民族，总人口 38 万人。

2、房地产制度或房地产市场状况

近期，桑植县中心城区内人口规模为 13 万人，人均城市建设用地约 95 平方米/人，用地规模为 12.35 平方公里。主要依托老观潭旅游服务接待中心及新行政中心的规划建设，城区向东拓展力度加大。同时瑞塔铺境内的桑植工业园区的开发建设，将迅速集聚产业与人口，使得城区继续向东延伸，形成新的城区组团；其次借助于南岔民俗文化旅游景区和宝塔洛工业园区的开发，城区将沿主要交通线向西北、西南方向拓展。规划近期依托东西向主要道路文明路和张桑公路，增强轴线发展对城市空间拓展的带动作用；完善主干路两侧用地布局，对闲路的土地资源进行整合，强化文明路发展轴。

远期，在加强主城区行政、商业、文化、教育中心地位的基础上，着重提升桑植的经济实力和文化形象，构筑桑植县山地型生态旅游城市格局。沿主城区向东北对接刘家坪方向发展，未来与刘家坪一体形成桑植新城，该区块山体相对独立，且山水环绕，环境怡人，与城区入城森林公园形成对景，未来是桑植县新城主导拓展空间所在。伴随城市工业组团的开发建设，远景完善周边服务配套，形成桑植县对接区域产业转移的集群基地、现代制造业基地。随着中心城区的用地拓展，远景形成由澧源、瑞塔铺、利福塔、洪家关组成的设施配套完善、城市景观协调统一的城镇连绵区。

3、产业政策

桑植县在贯彻湖南省"一化三基"战略的基础上，按照"产业扶贫，工业兴县，创新强基，科学跨越"的县域经济社会发展战略，打造产业和生态文化精品，构建活力帅乡，魅力歌乡。实施体制创新、结构转型、开放带动、科教兴桑、环境保障五大社会经济发展战略，大力实

施"1+3"城镇群和经济圈、"2+3"片区组团、"3X3"产业布局，最终实现全面小康目标。

4、城市规划与发展目标

桑植县规划以老城区为中心，主要向东沿酉水河谷两岸发展，并适当向西北朱家台方向发展，形成沿河带状城镇。远景向瑞塔铺方向延伸，形成"一城两片"的空间格局。以县城为中心，以建制镇及乡集镇为纽带，以乡村为基础，形成级别不同、职能各异、规模不等、空间组合协调的县域城镇体系。建立以县城为中心、沿河、沿公路线呈扇形分布的城镇空间结构。以县城为中心，带动其它城镇的建设发展，以省道S305、S228、S230沿线的重要建制镇及旅游型城镇为重点，配合形成市域范围的旅游格局。

桑植县正处于快速发展的关键时期，社会经济发展的主要目标是：到2020年，达到58.5亿元左右，全县GDP年均增长10%以上，三次产业的比例调整为12: 39: 49，人均地区生产总值达到16320元。城区人口规模为20万人，城市化水平达到40%。

5、城市社会经济发展状况

2013年，桑植县全年完成生产总值60亿元，增长7%。实现财政总收入4.35亿元，增长8%。城镇居民人均可支配收入达到14950元，增长12%；农民人均纯收入达到3850元，增长13%。实现农业增加值7.81亿元，增长3.5%。完成烟叶种植5.13万亩，产烟12.8万担；大鲵人工驯养繁殖40万尾；发展商品蔬菜2.6万亩；新建良种茶园5000亩；新造油茶1.5万亩。完成规模以上工业增加值7.55亿元，增长11%，新增规模以上企业3家。绿色综合产业园基础设施完善。实现社会消费品零售总额20.7亿元，增长15%。旅游收入、接待人次分别增长20%、12%。综上，桑植县的城市经济稳定发展，社会状况良好。

（二）区域因素

估价对象位于桑植县洪家关白族乡。

（1）区域概况

洪家关白族乡为桑植县辖乡，位于县境中南部，距县城14公里。乡域面积91平方公里，辖24个村委会，人口2.4万，其中白族1.2万。乡政府驻洪家关。

洪家关白族乡是桑植县"1+3"城镇群空间结构规划（即在空间结构上形成"一主、三副、三廊道"）的三副（洪家关、利福塔、瑞塔铺三镇）之一，为城郊乡镇，企业有化工、采铜、煤炭、粮油加工等，主要以工业为主。

（2）交通条件

桑植境内有张桑、桑慈、桑水、桑龙和桑鹤5条公路过境，澧水

可常年通航。全县已实现乡乡通乡道，村村通村道的交通条件。洪家关乡主干道为桑龙公路，对外通往龙山县。

（3）基础设施条件

该区域为县城近郊乡镇，基础设施较完备。

A. 供水: 桑植县城镇区域供水设施覆盖率 100%，其他地方市政供水系统呈城镇中心向外幅射状态，基本上实现村村通水条件。

B. 排水: 桑植县城镇区域排水设施覆盖率 100%，其他地方市政排水系统多难以提供排水服务，多为自然排放。

C. 供电: 区域内用电通过供电局供电网提供，覆盖率 100%，水电较发达，有 110 千伏安中心变电站 1 座，35 千伏安变电站 6 座。

D. 通讯: 区域内通讯与市政通讯网相联，电信、移动、联通网络覆盖，通讯设施完备。

E. 配套设施: 区域有农村信用合作社、邮政储蓄、邮电局、小学、中学、乡村卫生所、县医院等配套设施。

（4）环境条件

乡村环境优美，空气质量较好，没有排污严重企业，环境条件较好。

（5）产业集聚状况

区域规划为工业发展区，在县域里工业集聚度较高。

（6）规划限制

该区域主要规划为工业、住宅用地，规划条件限制不严格。

（三）个别因素

估价对象位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明如下：

1. 估价对象位置：张家界市桑植县洪家关白族乡回龙南岔村
2. 估价对象面积：64252.7 平方米
3. 估价对象用途：工业用地
4. 估价对象宽度：宗地形状不规则，宽窄不一
5. 估价对象深度：宗地形状不规则，深浅不一
6. 估价对象临街状况：不临街
7. 估价对象形状：形状不规则，整体呈“U”形，土地主要在河北岸，河南岸有一部分土地。
8. 估价对象地质：地质条件较好，地质承载力较好
9. 估价对象地形：丘陵地形
10. 估价对象地势：地势不平坦，有一定坡度
11. 估价对象容积率：0.07

12. 估价对象宗地基础设施条件：宗地红线内土地开发程度达到“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水，场地平整）条件

第三部分 土地估价

一、估价原则

（一）合法原则

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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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，并以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。

（七）多种方法相结合的原则

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等方法。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，就要根据估价对象的实际情况，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，减小误差，确定出合理的价格。

（八）报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，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。

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法

1、方法选择

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

估价对象所在区域土地市场已形成，区域内有一定的市场交易案例，可以选择到与待估宗地相类似的 3 个土地市场成交实例，可以采用市场比较法作为一种评估方法。

桑植县已建立基准地价体系，现行的基准地价由桑植县人民政府于 2013 年 6 月公布。估价对象属于洪家关白族乡基准地价覆盖范围，适用现行洪家关乡工业基准地价评估，所以选用基准地价系数修正法作为一种评估方法。

2、不采用的方法

估价对象是工业生产用地，土地作为工业用途统一整体利用，难以剥离出土地纯收益，也难以收集到土地纯收益与费用资料，无法采用收益还原法进行评估，所以，本次评估不采用收益还原法评估。

假设开发法评估的基础是建立在可知房地产售价的基础之上的，作为工业用地，一般是自建或者租赁，难以找到相似的售卖案例，所

以无法用假设开发法评估，因此本报告不采用剩余法评估。

该区域可以找到征地案例，估价对象作为工业用地也可以适用成本逼近法评估，但考虑到成本逼近法评估过程中一些取值参数的局限性，本次评估不采用成本逼近法评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法进行评估。

具体的估价方法公式如下：

1、市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

V_B -----比较实例价格；

A-----估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修体系等评估成果，按照替代原则，对估价对象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，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》要求，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价 = [基准地价 × K_1 × (1 + ΣK) × K_3 × $K_4 + K_5$] × K_2

式中：

K_1 ——期日修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——用途修正

K_5 ——开发程度修正值

(二) 估价过程

I、市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V=V_b \times A \times B \times C \times D$

其中：

V -----估价宗地价格；

V_b -----比较实例价格；

A -----估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B -----估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C -----估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D -----估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

具体测算思路是：

(1) 选取比较实例；

(2) 选择比较因素，并具体说明估价对象和比较实例的各因素条件；

(3) 在因素指标量化的基础上，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，编制比较因素条件说明表；

(4) 根据比较因素条件指数表，确定比较因素修正系数。

(5) 采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

(6) 对比准价格进行分析，确定市场比较法测算结果。

详细计算过程如下：

(1) 比较实例选择

通过调查分析，我们选择了近期发生交易的与估价对象条件类似的3个比较实例，具体选择原则和实例条件描述如下：

选择实例原则如下：

- ◆与估价对象属同一供需圈
- ◆与估价对象用途应相同。
- ◆与估价对象的交易类型相同。
- ◆与估价对象的估价期日应接近。
- ◆交易实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

选择案例情况如下：

实例 A：桑植县张眼镜冷饮食品有限公司建设项目

该地块位于桑植县利福塔镇青龙村，土地使用权人桑植县张眼镜冷饮食品有限公司，土地使用权面积为 2828 平方米，用途为工业用地，交易方式挂牌出让，交易价格 180 元/平方米，总成交价格 51 万元，交易日期 2013 年 8 月 14 日，宗地土地开发程度为五通（通路、通电、通讯、供水、排水）一平，邻乡村公路，产业集聚状况较差，面积较小，土地平坦。

宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表》。

实例 B：新节能环保设备制造

该地块位于桑植县利福塔镇赤溪村，土地使用权人张家界三木能源开发有限公司，土地使用权面积为 11197 平方米，用途为工业用地，交易方式挂牌出让，交易价格 180 元/平方米，总成交价格 202 万元，交易日期 2012 年 11 月 9 日，宗地土地开发程度为五通（通路、通电、通讯、供水、排水）一平，邻乡村公路，产业集聚状况较差，土地平坦。

宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表》。

实例 C：2500T/D 新型干法水泥生产线

该地块位于桑植县瑞塔铺镇瑞市居委会，土地使用权人华新水泥（桑植）有限公司，土地使用权面积为 91090 平方米，用途为工业用地，交易方式挂牌出让，交易价格 195 元/平方米，总成交价格 1776 万元，交易日期 2013 年 12 月 2 日，宗地土地开发程度为五通（通路、通电、通讯、供水、排水）一平，邻县道，产业集聚状况较差，面积较大，土地有一定坡度。

宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表》。

以上三个比较实例的用途相同（工业用地）、位于同一供需圈（桑植县近郊乡镇，规划为工业发展区域）、交易方式相同（挂牌出让）、交易期日接近，成交币种均为人民币，成交时一次性支付。

宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表 3-1》

（2）因素选择与因素说明

结合评估对象与比较案例的具体情况，我们选择影响估价对象地价的主要因素有：

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

- ①交易期日:根据地价指数,确定交易期日修正系数。
- ②交易方式:主要指拍卖、招标、协议出让、转让、行政划拨等。
- ③土地使用年期:指估价对象和比较案例的土地使用年期
- ④区域因素:主要有交通条件、基础设施状况和环境优劣度等
- ⑤个别因素:主要指宗地形状、宗地面积、容积率,交通条件,地形,地形、目前规划限制,接近其他公共设施程度,宗地地质条件。
- 比较实例与估价对象各因素及其条件说明可见表 3-1。

表 3-1 比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
位置	桑植县洪山关乡回龙南岔村	桑植县利福塔镇青龙村	桑植县利福塔镇赤溪村	桑植县瑞塔铺镇瑞市居委会边	
交易价格(元/m ²)	待估	180	180	195	
土地使用年期(年)	45.52	50	50	50	
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易日期	2014.6.30	2013.8.14	2012.11.9	2013.12.2	
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌	
价格类型	出让	出让	出让	出让	
区域因素	工业区用地类型	一般工业用地	一般工业用地	一般工业用地	一般工业用地
	道路级别	生活型主干道交通型次干道	生活型主干道交通型次干道	生活型主干道交通型次干道	混合型主干道
	聚集效益	独立工业	聚集度较差	聚集度较差	聚集度较差
	供电保证率	供电保证率 98%以上,服务功能齐全	供电保证率 98%以上,服务功能齐全	供电保证率 98%以上,服务功能齐全	供电保证率 98%以上,服务功能齐全
	供水保证率	临近主干供水管网,供水保证率 90%以上	临近主干供水管网,供水保证率 90%以上	临近主干供水管网,供水保证率 90%以上	临近主干供水管网,供水保证率 90%以上
	排水条件	排水通畅,临近主干管网	排水通畅,临近主干管网	排水通畅,临近主干管网	排水通畅,临近主干管网
	环境条件	自然美有景观人口密度大	自然美有景观人口密度大	自然美有景观人口密度大	自然美有景观人口密度大
	规划土地用途	远期规划工业发展区	远期规划工业发展区	远期规划工业发展区	近期规划工业发展区
个别因素	宗地形状	形状不规则,对土地利用无不良影响	形状规则,对土地利用较为合理	形状规则,对土地利用较为合理	形状规则,对土地利用较为合理
	宗地面积	一般,对土地利用无不利影响	较小,对土地利用稍不利	一般,对土地利用无不利影响	较大,对土地利用稍有利
	容积率	<0.4	<0.4	<0.4	<0.4
	地形地貌	土地有坡度,利用无影响	土地平坦,利用无影响	土地平坦,利用无影响	土地有坡度,利用无影响
	规划限制	与规划相符,限制无不利	与规划相符,限制无不利	与规划相符,限制无不利	与规划相符,限制无不利

(3) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

①土地用途、位置

以估价对象的条件为基准，估价对象所选比较案例土地使用用途及位置与估价对象土地使用用途相同及位置较近，故在此次评估中修正系数为 1。

②交易方式

本次待估宗地与各比较实例土地交易方式均为挂牌出让，交易方式相同，修正系数为 1。

③交易期日修正

本次所选三个比较中，实例 A 成交于 2013 年 8 月 14 日，比较实例 B 成交于 2012 年 11 月 9 日，比较实例 C 成交于 2013 年 12 月 2 日，较之本次估价基准日 2014 年 6 月 30 日较为接近。估价师根据现场勘察调查并咨询当地国土资源局，了解到当地工业地价水平近几年比较平稳，没有大的波动起伏。且该宗地所在位置在河岸边，土地一般只能作为工业用途使用，土地价格较长时期不会变动。据此，本次报告不需对交易期日进行修正，即交易期日修正系数为 1。

④土地使用年期修正

当比较案例与估价对象的使用年期不一致时，需进行年期修正，年期修正公式如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：

K—比较实例的土地使用年期修正系数

r—土地还原率
土地还原率（此次估价在选取土地还原利率时，取中国人民银行一年期存款利率基准 3% 作为安全利率，结合土地投资风险情况，综合考虑确定土地还原利率取 6%）

n—比较实例土地使用年期

m—估价对象土地使用年期

本次比较实例的土地使用年期为 50 年，估价对象的土地剩余使用年期为 45.52 年，代入上述公式计算得到修正系数为 0.9829。

⑤区域及个别因素条件指数

I、区域因素：

A、工业区用地类型：分为连片工业开发区、一般工业用地、住宅用地区、商住混合区、商业用地区五个等级，以估价对象所属级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2；

B、道路级别：分为交通型主干道、混合型主干道、生活型主干道、交通型次干道、混合型次干道、支路五个等级，以估价对象所属级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2；

C、聚集效益：分为聚集度高、聚集度较高、聚集度一般、聚集度较差、独立工业五个等级，以估价对象所属级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

D、供电保证率：按供电保证率多少和服务功能齐全与否分为五个等级，以估价对象所属级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1.5；

E、距汽车客运站距离：按临近供水管网与否和供水保证率高低分为五个等级，以估价对象所属级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

F、排水条件：按排水通畅和临近排水管网情况分为五个等级，以估价对象所属级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

G、环境条件：按自然美景观情况和人口密度大小分为五个等级，以估价对象所属级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

H、规划土地用途：按区域土地的规划用途情况分为五个等级，以估价对象所属级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2；

II、个别因素：

A、宗地形状：按宗地形状情况和对土地利用合理与否的影响分为五个等级，以估价对象宗地形状为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1.5；

B、宗地面积：按宗地面积大小和对土地利用的影响分为五个等级，以估价对象宗地面积情况为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

C、容积率：按宗地容积率大小分为五个等级，以估价对象土地利用容积率为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

D、地形地貌：按宗地土地平坦与否和对土地利用影响情况分为五个等级，以估价对象地形地貌指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1.5；

E、规划限制：按宗地与土地规划是否相符及对土地利用是否有限制分为五个等级，以估价对象规划限制情况为基准，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。

具体影响地价因素因子指数标准说明见表 3-2。

表 3-2 工业用地区域及个别影响因素指标说明表

地价影响因素修正因子		优	较优	一般	较劣	劣	修正幅度
区域因素	工业区用地类型	连片工业开发区	一般工业用地	住宅用地区	商住混合区	商业用地区	1
	道路级别	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道 交通型次干道	混合型次干道	支路	2
	聚集效益	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业	1.5

	供电保证率	供电保证率98%以上, 服务功能齐全	供电保证率95%以上, 服务功能较齐全	供电保证率90%以上, 服务功能基本齐全	供电保证率85%-90%以上, 服务功能较差	供电保证率小于85%, 服务功能差	2
	供水保证率	临近主干供水管网, 供水保证率90%以上	临近次干供水管网, 供水保证率90%以上	不临干管网, 供水保证率90%-95%	管网供水, 供水保证率80%-90%	无自来水供给或自备水源	2
	排水条件	排水通畅, 临近主干管网	排水较通畅, 临近次干管网	排水一般通畅, 不临近干管网	排水条件较差	排水设施缺乏	1
	环境条件	自然美有景观人口密度大	自然美无景观人口密度大	自然一般人口密度一般	自然环境差人口密度小	自然环境差人口密度小	1.5
	规划土地用途	属近期规划重点工业发展区域	属近期规划工业发展区	远期规划工业发展区	无规划限制	有较大的规划限制	1.5
个别因素	宗地形状	形状规则, 对土地利用极为合理	形状规则, 对土地利用较为合理	形状不规则, 对土地利用无不良影响	形状不规则, 土地利用不合理	形状不规则, 对土地利用产生严重影响	2
	宗地面积	较大, 对土地利用有利	较大, 对土地利用稍有利	一般, 对土地利用无不利影响	较小, 对土地利用稍不利	太小, 对土地利用产生严重影响	1.5
	容积率	>0.7	0.6-0.7	0.5-0.6	0.4-0.5	<0.4	1
	地形地貌	土地平坦, 利于利用	土地平坦, 利用无影响	土地有坡度, 利用无影响	土地有坡度, 利用有不利	土地有坡度, 利用受限度高	2
	规划限制	与规划相符, 限制有利	与规划相符, 限制无不利	与规划不符, 没有限制	与规划不符, 限制无不利	与规划不符, 限制不利	1

编制比较因素条件指数表 (参见表 3-3)。

表 3-3 比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置	桑植县洪山关乡回龙南岔村	桑植县利福塔镇青龙村	桑植县利福塔镇赤溪村	桑植县瑞塔铺镇瑞市居委会边
交易价格 (元/m ²)	待估	180	180	195
土地使用年期 (年)	0.9829	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
价格类型	100	100	100	100
区域因素	工业区用地类型	100	100	100
	道路级别	100	100	102
	聚集效益	100	101.5	101.5
	供电保证率	100	100	100
	供水保证率	100	100	100
	排水条件	100	100	100
	环境条件	100	100	100
规划土地用途	100	100	100	101.5
个别	宗地形状	100	102	102
	宗地面积	100	98.5	100

因素	容积率	100	100	100	100
	地形地貌	100	102	102	100
	规划限制	100	100	100	100

(4) 确定比较因素修正系数

根据比较因素条件指数表，可制定估价对象的比较因素修正系数表 3-4。

表 3-4 比较因素修正系数表

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		桑植县利福塔镇青龙村	桑植县利福塔镇赤溪村	桑植县瑞塔铺镇瑞市居委会边
交易价格 (元/m ²)		180	180	195
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
价格类型		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业区用地类型	100/100	100/100	100/100
	道路级别	100/100	100/100	100/102
	聚集效益	100/101.5	100/101.5	100/101.5
	供电保证率	100/100	100/100	100/100
	供水保证率	100/100	100/100	100/100
	排水条件	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
规划土地用途		100/100	100/100	100/101.5
个别因素	宗地形状	100/102	100/102	100/102
	宗地面积	100/98.5	100/100	100/101.5
	容积率	100/100	100/100	100/100
	地形地貌	100/102	100/102	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
合计以上因素修正系数		0.9614	0.9470	0.9192
以上因素修正价格 (元/m ²)		173.05	170.46	179.24
土地使用年期修正系数		0.9829	0.9829	0.9829
比准价格 (元/m ²)		170.09	167.55	176.17
估价对象评估价格 (元/m ²)		171.27		

(5) 实例修正后的地价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，计算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

从上表三个比较实例修正后得到的比准价格比较，可以看出三个案例价格比较接近，可以按简单算术平均值方法求取估价对象评估价格，最终计算出估价对象的评估价格为 171.27 元/平方米。即

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估价格} &= (170.09 + 167.55 + 176.17) \div 3 \\ &= 171.27 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

II、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修体系等评估成果，按照替代原则，对估价对象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，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

1. 基准地价内涵

根据《张家界市人民政府关于公布张家界市永定区和武陵源区基准地价的通知》（张政函〔2013〕79号），该文件2013年6月28日公布，7月1日起施行。永定区城镇基准地价分商业、住宅、工业三种用途。

基准地价具体内涵：

- (1) 评估基准日：2012年11月30日
- (2) 容积率：商业2.5、2.8、住宅2.8、3、工业1
- (3) 土地使用年期：各种用途法定最高使用年期
- (4) 土地开发程度：工业用途为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地内场地平整）。

表 3-1 桑植县城镇土地级别、基准地价表

城镇等别	乡镇名称	用途级别	一级	二级	三级	四级	五级
一等镇	城区(澧源镇)	商服	2320	1377	786	469	349
		住宅	876	698	552	433	336
		工矿仓储	400	321	261	220	198
二等镇	瑞塔铺镇、利福塔镇	商服	786	469	349		
		住宅	552	433	336		
		工矿仓储	261	220	198		
三等镇	官地坪镇、五道水镇、龙潭坪镇、陈家河镇、凉水口镇、廖家村镇、洪家关乡	商服	509	337	258		
		住宅	349	287	234		
		工矿仓储	186	173	161		
四等镇	桥自湾乡、上河溪乡、沙塔坪乡、空壳树乡、人朝溪乡、竹叶坪乡、两河口乡、细沙坪乡、马合口乡、芙蓉桥乡、刘家坪乡	商服	357	242			
		住宅	280	228			
		工矿仓储	168	156			

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价

$$= [\text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_3 \times K_4 + K_5] \times K_2$$

式中：

K_1 ——期日修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——用途修正系数

K_5 ——土地开发程度修正值

2. 确定估价对象的土地级别及基准地价

待估宗地位于桑植县洪家关乡回龙南岔村，属于桑植县城镇基准地价覆盖范围内土地，属于三等镇等别、工矿仓储用途、二级，基准地价为 173 元/平方米。

3. 土地用途修正系数 (K_4)

待估宗地设定用途为工业用地，依照基准地价中工矿仓储用途进行评估，无需进行用途修正，即 $K_4=1$ 。

4. 确定期日修正系数 (K_1)

桑植县城镇基准地价基准日为 2012 年 11 月 30 日，与本次评估基准日 2014 年 6 月 30 日不是同一个估价时点，需要进行期日修正。估价师通过现场勘察走访，了解到桑植县近几年的工业用地土地市场地价水平波动幅度不大，土地价格水平波动不明显。且估价对象地处河流岸边，为峡谷地形，地处偏僻，不适宜作为商服或住宅用途，土地用途单一，地价水平较长时间内没有变动。因此，估价对象估价期日虽不一致，但在此期间内地价没有明显变化，无需进行期日修正，即确定期日修正系数为 1。

5. 确定区域因素及个别因素修正系数 (ΣK)

根据桑植县城镇土地定级评估报告、工业用地地价影响因素说明表及修正系数表（见表 3-2、表 3-3），按照估价对象的区域因素及个别因素条件，可建立其地价影响因素说明及修正系数表（见表 3-4），并修正得到估价对象在基准地价设定条件下的宗地地价。

表 3-2 工业用地地价影响因素说明表

区域因素修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
工业区用地类型	连片工业开发区	一般工业用地	住宅用地区	商住混合区	商业用地区
道路级别	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道 交通型次干道	混合型次干道	支路
聚集效益	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业
供电保证率	供电保证率 98% 以上，服务功能齐全	供电保证率 95% 以上，服务功能较齐全	供电保证率 90% 以上，服务功能基本齐全	供电保证率 85%-90% 以上，服务功能较差	供电保证率小于 85%，服务功能差
供水保证率	临近主干供水管网，供水保证率 90% 以上	临近次干供水管网，供水保证率 90% 以上	不临干管网，供水保证率 90% - 95%	管网供水，供水保证率 80% - 90%	无自来水供给或自备水源

排水条件	排水通畅, 临近主干管网	排水较通畅, 临近次管网	排水一般通畅, 不临近管网	排水条件较差	排水设施缺乏
宗地自然条件	地形平坦, 起伏 < 0.5m	地形平坦, 起伏 0.5m 至 1m	地形有一定起伏, 起伏 1m 至 3m	地形有一定起伏, 起伏 3m-5m	地形起伏很大, 起伏 ≥ 5m
规划土地用途	属近期规划重点工业发展区	属近期规划工业发展区	远期规划工业发展区	无规划限制	有较大的规划限制
宗地形状	形状规则, 对土地利用极为合理	形状规则, 对土地利用较为合理	形状规则, 对土地利用无不良影响	形状不规则, 土地利用不合理	形状不规则, 对土地利用产生严重影响

表 3-3 工业用地地价影响因素修正系数表

区域因素修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
工业区用地类型	3.49	1.75	0	-1.64	-3.28
道路级别	2.9	1.45	1	-1.37	-2.73
聚集效益	2.06	1.03	0	-0.97	-1.94
供电保证率	1.74	0.87	0	-0.82	-1.64
供水保证率	1.57	0.79	0	-0.74	-2.48
排水条件	1.47	0.74	0	-0.69	-1.38
宗地自然条件	1.06	0.53	0	-0.5	-1
规划土地用途	0.97	0.49	0	-0.26	-0.51
宗地形状	1.04	0.52	0	-0.28	-0.55

表 3-4 待估宗地地价影响因素说明及修正系数表

区域因素修正因子	待估宗地因素说明	优劣程度	修正系数 (%)
工业区用地类型	一般工业用地	较优	1.75
道路级别	生活型主干道交通型次干道	一般	1
聚集效益	独立工业	劣	-1.94
供电保证率	供电保证率 98%以上, 服务功能齐全	优	1.74
供水保证率	临近主干供水管网, 供水保证率 90%以上	优	1.57
排水条件	排水通畅, 临近主干管网	优	1.47
宗地自然条件	地形起伏很大, 起伏 ≥ 5m	劣	-1
规划土地用途	远期规划工业发展区	一般	0
宗地形状	形状不规则, 对土地利用无不良影响	一般	0
合计			4.59

综上所述, 估价对象区域因素及个别因素修正系数之和 $\Sigma K=4.59\%$ 。

6. 确定土地使用权年期修正系数 (K_2)

土地使用年期修正公式:

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^t} \times 100$$

式中:

K——土地使用年期修正系数

r——土地还原率 (此次估价在选取土地还原利率时, 取中

国人民银行一年期存款利率基准 3% 作为安全利率, 加上综合确定的土地投资风险率 3%, 得到土地还原利率 6%。))

m——待估宗地设定土地使用年期

n——基准地价设定土地使用年期

待估宗地设定土地使用年期为 45.52 年, 工业用地基准地价设定年限为 50 年, 代入公式计算得到土地使用年期修正系数为 0.9829。

7. 容积率的修正 (K_3)

工业用地的容积率一般较低, 对地价影响不明显, 且基准地价修正体系中未对工业用地容积率做出修正, 故本次评估容积率修正系数为 1。

8. 土地开发程度修正 (K_5)

基准地价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内“场地平整”; 待估宗地设定开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内“场地平整”。估价对象与基准地价设定土地开发程度一致, 开发程度修正系数为 $K_5 = 0$ 。

9. 测算估价对象设定土地开发程度下的宗地地价

设定开发程度条件下的宗地地价

$$= [\text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_3 \times K_4 + K_5] \times K_2$$

$$= (173 \times 1 \times 1.0404 \times 1 \times 1 + 0) \times 0.9829$$

$$= 177.85 \text{ 元/平方米}$$

表 3-5 基准地价系数修正法评估过程及评估结果一览表

宗地编号	土地等级	基准地价 (元/m ²)	期日修正系数	影响地价因素修正系数	用途修正系数	土地使用年期修正系数	容积率修正系数	土地开发程度修正	土地单价 (元/m ²)
桑植县-出-1	三等镇工矿仓储二级	173	1.0000	1.0459	1	0.9829	1	0	177.85

三、地价的确定

1. 地价确定的方法

根据以上评估过程, 市场比较方法评估结果为 171.27 元/平方米, 成本逼近法评估结果为 177.85 元/平方米, 评估人员通过对当地土地市场和土地价格水平的调查分析, 并经咨询当地国土资源局, 认为两种方法的评估结果与当地真实地价水平较为接近, 能真实反映估价对象实际地价水平, 所以对两种方法的评估结果均予以采用; 因两种方法评估结果相差较小, 可以采用简单算术平均值法计算估价对象的最

终评估结果（取整）。即

$$\begin{aligned}\text{估价对象土地单价} &= (171.27+177.85) \div 2 \\ &= 175 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

2、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

出让土地 1 宗

土地面积：64252.7 平方米

土地单价：175 元/平方米

评估总地价：1124.42 万元

总价大写：壹仟壹佰贰拾肆万肆仟贰佰元整

货币种类：人民币

估价对象的单价、总价等见《土地估价结果一览表》。

第四部分 附件

- 附件 1 估价对象区域位置示意图
- 附件 2 估价对象现状利用照片
- 附件 3 估价对象《国有土地使用证》
- 附件 4 委托估价函复印件
- 附件 5 委托方营业执照复印件
- 附件 6 估价机构营业执照复印件
- 附件 7 估价机构注册证书复印件
- 附件 8 土地估价师资格证书复印件