

最新房地产估价师、土地 估价师业务操作实用手册

主编：江春平（中央财经大学 教授）

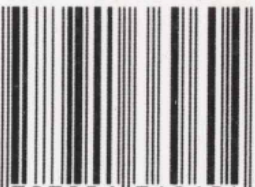
第四册



中国房地产出版社



ISBN 7-80136-960-2



9 787801 369604 >

ISBN 7-80136-960-2/K.811

定价：998.00元(共四册)

最新房地产估价师、土地估价师业务操作实用手册

主编：江春平（中央财经大学教授）

第四册

中国房地产出版社

第四章 农业用地地价评估案例

土地估价技术报告

项目名称:宁夏××地块承包经营使用权抵押价格评估

受托估价单位:××××不动产评估咨询有限公司

估价人员:××××××

委托估价单位:宁夏××园艺场

估价日期:二〇〇〇年十一月十四日至二〇〇〇年十一月二十二日

土地估价报告编号:宁××[估]字[2000]×××××

土地估价技术报告编号:宁××[估]字[2000]×××××号

第一部分 总 述

一、估价项目名称

宁夏××地块承包经营使用权抵押价格评估

二、委托估价方(略)

三、受托估价方

受托机构:××××不动产评估咨询有限公司

机构地址:××××××××

机构资质级别:A级

资质证书号:××××××××××

法人代表:×××

联系人:×××

联系电话:(略)

四、估价对象

本评估对象为宁夏××园艺场承包银川林场宗地中委托方指定拟抵押地块。地块为位于银川林场境内,面积846005.00平方米(合1269.00亩)的农业用地。地上建筑物和其他资产不在本项评估范围之内。

五、估价目的

本项评估是受宁夏××园艺场之委托,对其以承包方式取得的银川林场宗地中部分地块(面积为1269亩)之承包经营使用权的现实资产价格进行评估,目的是为其申请抵押贷款提供价格参考依据。

六、估价依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国担保法》及国务院第55号令等法律、法规;
- 2.中华人民共和国行业标准(UDC TD)《城镇土地估价规程》(试行);
- 3.原国家土地管理局《关于印发(土地估价报告规范格式[1996])的通知》([1995]国土[籍]字第180号);
- 4.原国家土地管理局《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》([1997]国土[籍]字第2号);
- 5.宁夏××园艺场签署的《估价委托书》(宁恒正估(委)字[2000]第123号);
- 6.《国有土地承包经营使用证》和《宁夏××园艺场承包开发经营国营银川林场土地协议书》;
- 7.土地估价方法中收益还原法和成本逼近法等土地估价理论与方法;
- 8.银川市目前土地承包、开发中实际发生的有关税费项目及执行标准;
- 9.委托方提供的有关资料及评估人员实地勘察、调查所取得的资料。

七、地价定义

本项评估的地价是:评估对象地块区域内达到沟、渠、路、水、电配套和地面平整的开发程度下,作为农业用地于估价期日(二〇〇〇年十一月十四日)时,承包经营使用年限之剩余使用年限 29.14 年期承包经营使用权抵押价格。

八、估价期日

二〇〇〇年十一月十四日

九、估价日期

二〇〇〇年十一月十四日至二十二日

十、评估结果

经评估,委估地块(面积为 1269 亩)作为农业用地,于估价期日(2000 年 11 月 14 日)时,承包经营使用年限之剩余使用年限 29.14 年期承包经营使用权单位面积地价为 9.88 元/m²,总地价为 8358529.00 元(RMB),人民币大写:捌佰叁拾伍万捌仟伍佰贰拾玖元整。

委估地块单位面积地价、总地价及有关界定详见表 4-4-1《宁夏××园艺场承包银川林场宗地中部分地块承包经营使用权抵押价格评估结果一览表》。

表 4-4-1 评估结果一览表

估价机构:宁夏恒正不动产评估咨询有限公司 估价报告编号:宁恒正[估]字(2000)ER123 号

估价期日:二〇〇〇年十一月十四日

估价期日的土地使用权性质:国有承包

估价期日的土地使用者	国有土地承包经营使用证	地块位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	土地使用年期(年)	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	地块面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(元)	备注
宁夏××园艺场	宁国承[2000]字第××号	银川林场	农业	农业	29.14	沟、渠、路、水、电配套和土地平整	沟、渠、路、水、电配套和土地平整	846005.00 (合1269亩)	9.88	8358529.00	
合计								846005.00		8358529.00	

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制:评估对象地块承包年限之剩余使用年限 29.14 年期国有土地承包使用权,无他项权利设定。

2. 基础设施条件:

地面平整状况:平整 供电状况:自备 30KVA 变压器一台,100KVA 变压器一台

周围道路状况:通路 排水状况:自排

供水状况:自备 13 眼机井,沟、渠配套 电讯条件:接市政电网

供热状况:无 供气状况:无

3. 规划限制条件:农业用途

4. 影响土地价格的其他限定条件:现状利用

二、其他需要说明的事项:(略)

十一、需要特殊说明的事项

1. 估价假设条件

- (1) 委托方合法取得承包土地使用权;
- (2) 地块农业用途性质保持不变;
- (3) 任何有关土地的运作方式,均符合国家法律、法规之规定;
- (4) 委托方提供的资料真实可靠。

2. 报告使用的限制和有效条件

- (1) 承包土地使用权年限为承包经营年限之剩余使用年限 29.14 年;

(2)本次评估是为宁夏××园艺场申请抵押贷款而进行的,评估结果仅为评估目的负责,他用无效。

(3)本项评估结果是以该评估对象地块现状用途为农业用地及现状开发程度下测算的,若改变条件,应重新评估地价。

(4)评估对象为委托方合法取得土地使用权宗地中的部分地块。土地面积是以《国有土地承包经营使用证》中登记的土地面积(1500亩,合1000005平方米)扣除其已抵押部分的面积(154000平方米)为依据,即委估地块面积为1269亩(合846005平方米),(详见宗地图阴影部分)。若面积有误,应重新核定地价。

(5)本次评估地价是在沟、渠、路、水、电等基础设施配套程度下的地价,地块开发利用程度较高。若在利用过程中,继续进行开发,并进一步改良土壤,提高土地肥力,则该地价将有较大的升值潜力。

(6)本项地价评估结果自评估期日(二〇〇〇年十一月十四日)起一年内有效。

(7)若改变估价期日及估价假设条件,本报告估价结果不成立。

(8)该评估地块是以承包方式取得国有土地使用权,且宗地原土地使用权类型为划拨,因此在实施抵押过程中,有关当事人应充分考虑国家现行有关法律、法规的相关规定。

(9)该宗地作为农业开发是以整体项目进行的,其基础设施的投资也是以整个宗地考虑的,故此项评估是以整宗地为单位进行测算。

(10)本项评估形成《土地估价报告》和《土地估价技术报告》。《土地估价报告》正本肆份,委托方持叁份,本所持一份。《土地估价技术报告》在本评估机构存档。除政府部门和合作双方需要外,未经本评估机构许可,不得向其他机构、单位或个人复制文本,不得使用于与本次工作无关的任何公开文件、通知或报告中。

(11)本项评估形成和出具的文字报告需经本所两名注册土地估价师签名,本评估机构盖章,经自治区国土资源厅对估价结果确认后方司生效。

(12)本报告由宁夏恒正不动产评估咨询有限公司负责解释。

十二、土地估价师签字

姓名	执业资格	证号	签名
姜红梅	土地估价师	96290008	
邱辉	土地估价师	98300003	

十三、土地估价机构

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、评估对象概况

1. 土地登记状况

本评估对象所在宗地位于银川林场境内,土地总面积为 1500 亩(合 1000005 平方米),土地现状为农业用地。该宗地东至××植物园、未开垦地;南至××基地;西至××公司;北至银新林场××承包地界和××用地。该宗地土地权属性质为国有,土地使用权类型为划拨。委估地块为上述宗地所属地块,于 2000 年 1 月 7 日由银川林场发包给现土地使用者宁夏××园艺场。现已办理《国有土地承包经营使用证》,证号为:“宁国承[2000]字第××号”,承包期限为 30 年,终止日期为 2030 年 1 月 6 日,承包土地用途为农业开发。至评估期日,该宗地面积准确,界址清楚,权属无争议。根据《国有土地承包经营使用证》中记事栏登记:该宗地中已有 154000 平方米的土地进行了抵押,此次评估对象为该宗地中剩余未进行抵押的部分地块,面积为 1269 亩(合 846005 平方米)。

2. 土地权利状况

估价对象地块为宁夏××园艺场以承包方式取得的国有土地,并独立拥有该宗地的承包经营使用权。根据“宁国承(2000)字第××号”《国有土地承包经营使用证》,宁夏××园艺场于 2000 年 1 月取得该宗地的承包经营使用权,承包期限自 2000 年 1 月 7 日至 2030 年 1 月 6 日,承包经营期为三十年。至评估期日,该宗地承包经营使用年限之剩余使用年限为 29.14 年。现宁夏××园艺场拟以该宗地中部分地块作为标的申请抵押贷款。至估价期日(2000 年 11 月 14 日)时,该宗地上已有 154000 平方米的土地进行抵押,此次评估对象为剩余尚未进行抵押的部分地块,面积为 1269 亩(合 846005 平方米),目前,该宗地无地上权、地下权等他项权利设定。

3. 建筑物及地上附着物状况

该评估对象地块所在宗地上现枸杞种植面积约 500 亩;芦笋种植面积约 300 亩;枣树种植面积约为 100 亩;树苗种植面积约为 180 亩;农作物种植面积约为 120 亩。宗地上建筑物为 1994 年、1995 年建的砖木结构房屋约 5000 平方米。为了农作物的生长灌溉,已形成沟、渠、路、电等配套的基础设施。其中,40 米深的机井 13 眼;30 千伏安和 100 千伏安的

变压器各一台,开面为6米的排水沟4条,共计1400米;上口宽1.2米,底宽50公分,高为65公分的水泥板毛渠约8000米;上口宽2米,底宽80公分,高为1米的水泥板支渠约1200米;上口宽3米,底宽1.2米,高为1.5米的水泥板主渠约1000米。配套程度满足该地块的现状利用。

二、地价影响因素分析

1. 一般因素

该地块所属银川林场位于银川市郊区,地理坐标在东经 $106^{\circ}08' \sim 106^{\circ}34'$,北纬 $38^{\circ}20' \sim 38^{\circ}38'$ 。东以黄河为界与陶乐县、灵武县隔河相望,西至贺兰山与内蒙古阿拉善左旗为邻,南与永宁县接壤,北与贺兰县相连。郊区地处祖国西北内陆黄河上游银川平原的中部,东临黄河西靠贺兰山。西部山地阻挡着西北冷空气的长驱直入和内蒙腾格里沙漠风沙的东移,是平原灌区的天然屏障。东部引黄灌区,地形平坦开阔,沟渠纵横,是农林牧渔区生产区。本区属中温带干旱气候区引黄灌区的一部分,光、热资源比较丰富,尤其是黄河流经本区东部,赋予了农田灌溉和泥沙淤积之利。唐徕、汉延、惠农、西干四大干渠,南北纵贯,一排、中干、永青、永二四大干沟东西横跨,包兰铁路、包兰公路、沿山公路穿越全境,乡村之间道路成网,交通方便,具有得天独厚的自然条件,有利于农业生产的发展。随着城市规模的进一步扩大和“九五”计划的实施,郊区将会逐步建设成为全自治区最重要的副食品生产基地。近年来,国家将农业生产放在重要地位,并进一步加大农业生产的力度,尤其对一些名、优、特产品,国家、自治区从产业政策和税收政策方面都将给予一定的扶持,进一步提高农业生产的回报率,调动农民从事农业生产的积极性。预计在未来若干年内,本宗地将有很大的发展潜力,其地价将呈升值态势。

(1) 地形地貌

本评估对象地块位于银川林场境内,所处区域属贺兰山东麓冲积扇的下缘部分,海拔较高,地势由西向东倾斜。

(2) 气候特点

该地块所在区域地处西北内陆高原,四季分明,光照充足,热量丰富,蒸发强烈,气候干燥,雨水稀少,无霜期较短,昼夜温差大,属中温带半荒漠地区,是典型的大陆性气候,年平均气温为 8.5°C ,极端最高气温 39.3°C ,极端最低气温零下 30.6°C ,气温平均年较差 32.4°C ,日较差为 13.1°C ,多年平均降水量仅202.8毫米,但对沟、渠纵横,排灌畅通的该引黄灌区的农作物无多大影响,年太阳辐射总量 $146 \text{千卡}/\text{cm}^2$,有利于发展对热量比较敏感的作物,如枸杞等。

(3) 土壤条件

该区域为高阶地,地形平坦。主要耕种土壤为淡灰钙土,还有部分草甸土,土壤结构松散,质地偏沙,多为沙土或沙壤土。

2. 区域因素

(1) 交通条件

评估对象距银川市老城区约十公里,距新城约五公里,西边与包兰铁路接壤,向北约6公里是银川火车站,向西南约7公里是平吉堡火车站,通过××基地中央大道,有一条简易公路直通到该评估地块,内外交通比较便利。

(2) 区域条件

评估对象地块位于国营银川林场境内,所处区域达到了沟、渠、路配套的开发程度,自然灾害威胁较小,地块所属的银川林场和东侧相邻的银川植物园,产业集聚程度较高的果品生产基地,基本达到规模经营和集约化利用。综合各项条件,无论从现实还是发展的角度来看,该地块将成为较理想的农业用地。

3. 个别因素

本评估对象地块现状用途为农业用地,面积为1269亩,合计846005平方米,地块形状较规则,地势较平坦,地面平整。经多年种植和近年连续的资金投入,内部基础设施已达到农用地沟、渠、路、水、电配套的开发程度,土地利用较充分,垦殖率约为80%。根据地块所处区位条件和周围土地利用类型分析,该地块作为农业用地再开发利用潜力较大。

第三部分 土地估价

一、估价原则

根据本项评估目的和《城镇土地估价规程》的具体要求,该宗地价评估主要遵循以下原则:

(1) 客观、公正、合法、合理的原则

评估过程中,从客观实际出发,评估人员进行认真地调查研究和实地勘察。按照有关的法律、法规和政策以及估价的技术规程,实事求是地分析地价资料的有效性、真实性,选用科学的评估方法和程序,客观地反映当前地价,测算出评估对象公正、合理的地价结果。

(2) 替代原则

a. 土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定;

b. 土地价格水平是由了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较后所决定的价格;

c. 土地价格可通过比较地块的条件和使用价值来确定。

(3) 综合分析原则

土地价格受自然、社会、经济、政策等诸多因素的影响,在估价中,既要抓住影响地价的主要因素,又要考虑其它相关因素进行综合分析比较,以得出客观、公正、科学、合理的地价。

(4) 最有效使用原则

土地具有用途的多样性,不同的利用方式将产生不同的土地收益。土地权利人都希望在所使用的土地上得到最大的收益,并为满足这一目的而确定最佳的利用方式。因此,在地价评估过程中,资料的收集、方法的选取均以评估对象宗地在符合城市规划的条件下,效用作最有效发挥为前提。

(5) 多种评估方法相结合的原则

土地估价方法较多,不同的估价方法有其不同的适用范围和自身的限制条件,在评估过程中,根据土地利用类型、估价目的及所收集、掌握资料的情况,结合多种估价方法的特点,选取适宜的可行的估价方法。同时,为了确保估价结果的客观合理性和提高估价结果的准确性,应采用多种估价方法使估价结果得以相互校核、验证。

(6) 保守原则

根据评估目的,结合不动产税、抵押的有关现行规定,充分考虑抵押标的价值量的市场客观现实性及抵押双方当事人的合法权益,在地价评估中以保守原则为其出发点。

二、估价过程

(一) 估价方法的选择及选择依据

1. 估价方法的选择

根据估价目的、要求及评估对象地块的区位条件和委估地块作为农业用地等特点,结合各种估价方法的理论条件、要求、适用范围及估价人员调查所收集、掌握的资料,我们选取了成本逼近法和收益还原法两种土地估价方法对该地块进行了价格评估。

2. 估价方法选择的依据

(1) 由于待估地块为农业用地,使用者以承包经营方式取得了该宗地的土地使用权,根据承包合同的约定及发包方的有关规定,能够获得土地取得及开发过程中的各种费用。

估价人员结合调查周围宗地及银川地区的荒地承包费标准,有一定的现势性和适用性,故选用成本逼近法进行评估。

(2)由于待估宗地为农业用地,作为农业用地,在土壤肥力一定、光热资源充足、灌溉设施齐备的情况下,种植业收益具有一定的客观性、稳定性,宜用收益还原法进行评估。

(二)估价过程

1. 成本逼近法评估过程

(1)基本原理

成本逼近法是以开发土地所耗用的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本原理是把对土地的所有投资包括取得费用和基础设施开发费用两大部分,作为“基本成本”,运用等量资本获取等量利润的投资原理,加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息作为地价的基础部分,同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要,加上土地所有权应得收益(其实质来源于土地增值),从而求得土地价格。

基本公式为:地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利润 + 利息 + 土地增值收益

(2)评估过程

①土地取得费及相关税费

A. 土地取得费

土地取得费的求取,不能仅考虑待估地块取得土地时的实际费用,而应考虑取得同一供需圈内相同类型类似条件土地的重置费用。宁夏宜农国有荒地大部分在取得时通过无偿划拨方式取得,也有通过出让方式取得,而大部分现有的土地使用者都是通过承包经营方式从国营农场取得一定年期的承包经营权。评估人员调查了贺兰山农牧场、银川林场、平吉堡奶牛场国有土地承包合同中有关承包费用约定内容,土地承包费用为 60 ~ 110 元/年·亩,评估人员根据该地块所处区位及实际开发程度,认为该地块客观土地承包费用取 105 元/亩·年为宜。据土地承包协议,该地块承包费的约定情况为:前五年免收,5 ~ 10 年为 12 元/亩,11 ~ 15 年为 22 元/亩,16 ~ 40 年为 32 元/亩,承包期内每亩土地承包费年间加权平均值为:

$$(5 \times 0 + 5 \times 12 + 5 \times 22 + 25 \times 32) \div (5 + 5 + 5 + 25) = 25.00 \text{ 元。}$$

故盈余租金 = 客观租金 - 实际租金 = 105 - 25 = 80 元/亩·年。以该承包费用为依据,以一定的折现率折现求取土地取得费。

$$\begin{aligned} \text{土地取得费} &= \frac{a}{r} = \\ \frac{80 \text{ 元/亩} \cdot \text{年}}{2.25\%} &= 3555.56 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

式中： r —贴现率，以现行一年期银行存款利率 2.25% 计。

B. 相关税费

按自治区有关规定，此项费用仅考虑土地管理费，土地管理费按土地取得费的 3.8% 计，则：

$$3555.56 \times 3.8\% = 135.11 \text{ 元/亩}$$

② 土地开发费

农业用地开发费主要是指地块达到种植条件时沟、渠、路、水、电等各项设施的配套费用。该评估对象为区域内沟、渠、路、水、电等基础设施已开发配套。土地开发费包括以下各项：

A. 土地平整费：

调查周围区域土地平整费为 500 元/亩。

B. 沟、渠费用：

评估对象地块所处宗地内修有一条 1000 米长水泥板砌护的主渠，深 1.5 米，上口宽 3 米，下底宽 1.2 米，每平方米造价约为 100 元；有 1200 米长水泥板砌护的支渠，深 1 米，上口宽 2 米，下底宽 0.8 米，每平方米造价约为 40 元；有 8000 米长水泥板砌护的毛渠，深 0.5 米，上口宽 1.2 米，下底宽 0.5 米，每平方米造价约为 20 元；有 1400 米长的排水沟，造价约为 50000 元，则：

$$(100 \times 1000 + 40 \times 1200 + 20 \times 8000 + 50000) \div 1500 \text{ 亩} = 238.67 \text{ 元/亩}$$

C. 道路建设的费用：

宗地内有田间小路约 8000 米长，约 4 米宽，每米费用为 6 元；有一条通向广夏路的主干道约 2000 米，宽约 8 米，费用约为 50000 元，则：

$$(6 \times 8000 + 50000) \div 1500 \text{ 亩} = 65.33 \text{ 元/亩}$$

D. 水、电设施及电贴费：

宗地所处区域为引黄灌区，调查周围区域，每亩交水费 60 元。土地使用者为了保证农田灌溉，自备 40 米深的砂管机井 13 眼，每亩机井费用约为 10000 元；并配有 100KVA 和 30KVA 变压器，并配有 2200 米高、低压线，共投资 20 万元；每 KVA 交电贴费 450 元。则：

$$(10000 \times 13 + 200000 + 130 \times 450) \div 1500 \text{ 亩} + 60 = 319 \text{ 元/亩}$$

E. 防护林建设费用：

宗地内有各种树木 15 万株，每株 6 元，则：

$$150000 \times 6 \div 1500 \text{ 亩} = 600 \text{ 元/亩}$$

则土地开发费共计：1723 元/亩

③ 利息

投资利息就是在评估土地或不动产时要考虑资金的时间价值。资金的时间价值，简

单的理解就是将资金存入银行,经过一段时间会产生利息或者将资金投向某行业,经过资金周转循环,最后产生利润。资金经过一段时间的周转产生了增值,这一增值就是资金的时间价值,在土地评估中,利息应计入成本。成本逼近法中,投资包括土地取得费、各有关税费和土地开发费三大部分。本次评估根据用地规模和开发配套条件,土地开发周期设定为1年,土地取得费及相关税费假定取得土地时一次性投入,土地开发费假定在整个开发期内均匀投入。利率以中国人民银行1999年6月9日公布的1年期定期贷款利率5.85%作为资金利息率,计复利。则:

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (3555.56 + 135.11) \times [(1 + 5.85\%)^1 - 1] + 1723 \times 1/2 \times [(1 + 5.85\%)^{0.5} - 1] \\ &= 215.9 + 49.68 \\ &= 265.58 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

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,对土地投资当然也要获取相应的利润。根据综合分析不同行业的投资回报率,结合此次评估的实际,评估人员取本次评估的投资回报率为12%,则:

$$\text{利润} = (3555.56 + 135.11 + 1723) \times 12\% = 649.64 \text{ 元/亩}$$

⑤所有权收益

土地所有权收益包括国家对土地所有权在经济上得到实现的收益和投资人投资发生的增值收益两部分。以上各项之和为成本价格,成本价格乘以土地所有权收益率,即为土地所有权收益。根据评估对象地块所在区域同类农业用地开发利用情况,土地增值收益与土地成本价格比例(即土地增值收益率)一般为15%~30%,该评估对象目前开发利用情况和具体土地条件取土地所有权收益率为20%,则:

$$\text{所有权收益} = (3555.56 + 135.11 + 1723 + 265.58 + 649.64) \times 20\% = 1265.78 \text{ 元/亩}$$

⑥评估对象地块承包年限之剩余使用年限29.14年期地价:

$$\begin{aligned} &\text{剩余使用年限29.14年期地价} \\ &= [A + B + C + D + E] / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n] / 666.67 \text{ 平方米/亩} \\ &= (3555.56 + 135.11 + 1723 + 265.58 + 649.64 + 1265.78) / 6.5\% \times [1 - 1 / (1 + 6.5\%)^{29.14}] / 666.67 \text{ 平方米/亩} \\ &= 9.57 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

式中:r—土地还原率。土地投资属一种风险投资,其投资风险属中度偏低风险,因本项投资属农业种植用地投资,相对收益稳定风险偏小,风险范围在1%之内,故以评估期日时银行现行一年定期贷款利率5.85%为基础,适当考虑投资风险,确定土地还原率为6.5%;

n—土地使用权承包年限之剩余使用年限29.14年。

2. 收益还原法评估过程

(1) 基本原理

由于土地具有固定性、不增性、个别性、永续性等特性,使用者在占有某块土地时,土地不仅能提供现时的纯收益,而且还能期待在未来年问源源不断地继续取得。当将此项随时间延续不断取得的纯收益,以一定的适当的还原利率折算为现在价值的总额(称为收益价值或资本价值)时,它即表现为该土地的实质价值,也是适当的客观交换价值,这就是收益还原法的原理。

(2) 评估过程

待估地块已经开发并达到种植条件,自估价期日时,未来有限年期土地纯收益呈递增趋势。评估人员在评估过程中分析了这种纯收益变化趋势,从经济边际效益原理出发认为土地纯收益在未来的一个时期内又呈相对稳定态势,假定未来若干年间土地纯收益相同,并具有客观性。

① 年总收益

根据评估人员实地踏勘,该地块所处宗地中各项基础设施的投资及农作物的布局都是以整宗地进行的,故此次评估是立足于整宗地进行的。根据评估人员实地调查及委托方提供资料,扣除 20% 的沟、渠、路等配套设施所占土地面积,宗地垦殖率约为 80%,则实际种植面积为 1200 亩(1500 亩 × 80%)。该宗地作物布局为:枸杞园种植面积 500 亩;苗圃种植面积 180 亩;芦笋种植面积为 300 亩;枣园种植面积为 100 亩,粮食作物(主要种植红薯)种植面积为 120 亩。评估人员通过调查相同土地肥力的产量情况,结合委托方提供的资料显示:种植枸杞每年每亩产量为 180 斤,按市场价每斤为 13 元;种植芦笋每年每亩产量为 500 斤,按市场价每斤为 2 元;枣园每年每亩产量为 1000 斤,按市场价每斤为 1 元;种植红薯每年每亩产量为 2000 斤,按市场价每斤为 0.5 元;苗圃年收益为 2350000 元。则年总收益为:

A: 枸杞的收益 = (180 斤/亩 × 13 元/斤) × 500 亩 = 1170000 元

B: 芦笋的收益 = 500 元/亩 × 2 元/斤 × 300 亩 = 300000 元

C: 枣园的收益: 1000 元/亩 × 1 元/斤 × 100 亩 = 100000 元

D: 农作物的收益 = 2000 元/亩 × 0.5 元/斤 × 120 亩 = 120000 元

E: 苗圃的收益 = 2350000 元

综上年总收益为: 4040000 元。

② 年总费用

A. 种植枸杞的费用:

根据评估人员的实际调查及委托方提供的资料显示:种植枸杞需种苗费、人工费、肥料费、农药费、水电费共计 630 元/亩,则:

$$630 \text{ 元/亩} \times 500 \text{ 亩} = 315000 \text{ 元}$$

B. 种植芦笋的费用:

根据评估人员的实际调查及委托方提供的资料显示:种植芦笋需种苗费、人工费、肥料费共计 300 元/亩,则:

$$300 \text{ 元/亩} \times 300 \text{ 亩} = 90000 \text{ 元}$$

C. 种植枣园的费用:

根据评估人员的实际调查及委托方提供的资料显示:种植枣园需种苗费、人工费、肥料费、农药费、水电费共计 500 元/亩,则:

$$500 \text{ 元/亩} \times 100 \text{ 亩} = 50000 \text{ 元}$$

D. 种植农作物(红薯)的费用:

根据评估人员的实际调查及委托方提供的资料显示:种植红薯需种子费、人工费、肥料费、农药费、水电费共计 550 元/亩,则:

$$550 \text{ 元/亩} \times 120 \text{ 亩} = 66000 \text{ 元}$$

E. 种植树苗的费用:

根据评估人员的实际调查及委托方提供的资料显示:种植树苗需种苗费、人工费、肥料费、农药费、水电费共计 2125000 元。

F. 机耕费:

根据调查,每亩机耕费为 15 元/亩·年,则

$$15 \text{ 元/亩} \times 1200 \text{ 亩} = 18000 \text{ 元}$$

G. 农业税:

根据调查,每亩农业税为 25 元/亩·年,则

$$25 \text{ 元/亩} \times 1200 \text{ 亩} = 30000 \text{ 元}$$

H. 农林特产税:

根据有关文件规定,枸杞的收入需征收农林特产税,按收入的 8% 征收,则

$$1170000 \times 8\% = 93600 \text{ 元}$$

I. 各项资产折旧费:

委托方为进行农业开发,进行水、电等设施投资及各种农机具投资共计 40 万元,按 10 年耐用年限进行折旧,则

$$400000 \div 10 = 40000 \text{ 元}$$

综上各项费用总计:2827600.00 元

③ 投资利息

$$\text{投资利息} = \text{年投资费用} \times \text{年投资利息率} = 2827600 \times 5.85\% = 165414.6(\text{元})$$

④ 年经营利润