略阳县利玛花苑小区内国有出让土地

**价 格 评 估 报 告**

秦价汉评字[2020]108-6号

**汉中联合美新房地产发展有限公司、**

**陕西大东建设工程有限公司：**

根据你们双方公司的委托，遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司依法对你双方单位共同委托的汉中市略阳县利玛花苑小区内国有出让土地（4号楼剩余未建土地约1.5亩）进行了价格评估。现将价格评估情况综述如下：

1. **价格评估标的**

略阳县利玛花苑小区内国有出让土地（4号楼剩余未建土地约1.5亩）。

1. **价格评估目的**

确定价格评估标的在价格评估基准日的市场价格，为双方委托人提供标的价格参考依据。

1. **价格评估基准日**

本次价格评估基准日为2020年1月8日。

1. **价格定义**

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

1. **价格评估依据**
2. 有关的法律、法规及技术标准文件
3. 《中华人民共和国价格法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
7. 《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》；
8. 《中华人民共和国物权法》；
9. 《价格评估执业规范》（2017）；
10. 《陕西省价格鉴证操作规范》（试行）。
11. 委托方提供的有关资料
12. 汉中联合美新房地产发展有限公司及陕西大东建设工程有限公司共同委托的《价格评估委托书》；
13. 略国用（2015）第9号土地使用证复印件；
14. 委托方提供的其他相关资料。
15. 评估方收集的有关资料
16. 现场勘验资料；
17. 市场调查资料。
18. **价格评估方法**

根据本次价格评估标的的目的及特点，确定本次评估标的采用基准地价修正系数法和假设开发法。

1. **价格评估过程**

接受委托后，本公司组成了价格评估小组，在详细查阅了委托方提供相关资料的基础上，制定了作业方案，并在双方委托人及相关人员的陪同下，前往汉中市略阳县城关镇宫地山村柳树坝村利玛花苑小区，共同对双方委托的宗地进行了现场勘验，依据委托方提供的相关资料，根据国家有关房地产价格评估的规程和标准，严格按照价格评估的程序和原则，运用基准地价修正系数法和假设开发法，对本次价格评估标的在价格评估基准日的价格进行了价格评估（详见附件1：价格评估技术报告）。

1. **价格评估结论**

本次评估标的在价格评估基准日的评估价格为￥1401000. 00元（人民币：壹佰肆拾万壹仟元整）评估结果保留整数。

1. **价格评估限定条件**
2. 委托方提供资料客观、真实；
3. 评估标的项目、数量、产权无争议；
4. 本报告中的面积仅作测算使用，不做确权使用；
5. 本报告未考虑未来市场波动因素；
6. 本结论是建立在标的符合国家法律、法规及权属无争议的前提下产生的；
7. 任何针对本次评估进行了经济行为均应遵循国家有关法律、法规和制度；
8. 本评估结论有效期自本结论报告书出具之日起壹年内。
9. **声明**
10. 评估结论受价格评估报告中已说明的限定条件限制；
11. 委托方提供资料的真实性由委托方负责；
12. 价格评估结论仅对本次委托有效，不做他用，未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；
13. 评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；
14. 如对本结论有异议，可于价格评估报告送达之日起十日内书面向评估机构提出重新、补充评估。
15. **价格评估作业日期**

2020年1月8日至2020年3月10日。

1. **价格评估机构**

机构名称：陕西秦正价格评估有限公司

机构资质证号：陕J610012

1. **价格评估人员：**

姓名 执业资格名称 资格证号 印章、签字

徐 鹏 注册执业价格鉴证师 0008329

肖建波 执业价格评估员 61010006

1. **附件**
2. 《价格评估技术报告》；
3. 汉中联合美新房地产发展有限公司及陕西大东建设工程有限公司出具的《价格评估委托书》复印件；
4. 土地证略国用（2015）第9号复印件；
5. 价格评估机构《营业执照》（副本）复印件；
6. 《价格评估机构资质登记证书》复印件；
7. 价格评估人员资格证书复印件。

陕西秦正价格评估有限公司

2020年3月10日

附件1：《价格评估技术报告》

**价格评估技术报告**

1. **价格评估标的概况**

该标的位于汉中市略阳县城关镇略康公路北侧象山以南，官地山村柳树坝村利玛花苑小区。该小区占地9694.04平方米（14.54亩），土地使用权人为汉中云腾房地产发展有限公司，土地性质为国有出让住宅用地，土地证号为略国用（2015）第9号，终止日期2083年12月30日。现建有多层住宅、高层住宅、公厕，总建筑面积38536.99平方米，房屋372套。本次价格评估标的为小区内4号楼剩余未建地一块，土地面积约1000平方米（1.5亩）。

1. **价格评估目的**

确定标的在价格评估基准日的市场价格，为双方委托人提供标的价格参考依据。

1. **价格评估基准日**

本次价格评估基准日为2020年1月8日。

1. **价格评估依据**
2. 《中华人民共和国价格法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
6. 《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》；
7. 《中华人民共和国物权法》；
8. 《价格评估执业规范》（2017）；
9. 《陕西省价格鉴证操作规范》（试行）；
10. 略国用（2015）第9号土地使用证复印件；
11. 汉中联合美新房地产发展有限公司及陕西大东建设工程有限公司出具的《价格评估委托书》；
12. 略阳县人民政府《关于公布实施略阳县2018年城镇基准地价更新成果的批复》略政函（2019）60号；
13. 委托方提供的其他相关资料；
14. 现场勘验资料；
15. 市场调查资料。

**五、价格评估方法**

根据本次价格评估标的的目的及特点，确定小区土地采用基准地价修正系数法和假设开发法。

**六、价格评估测算过程**

1. 估价原则

本次评估作业在坚持客观、公正、科学的基础上遵循了如下的估价原则：

1. 合法原则：评估过程中以国家的法律法规为准则，以国土资源部公布的《城镇土地估价规程》及《报告标准格式》为规范，以保证评估过程的规范性和结果的合法性。
2. 公平原则：即站在公正的立场上，认真客观地进行估价，求取一个公平合理的价格。
3. 价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。
4. 审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。
5. 公开市场原则：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。
6. 最有效利用原则：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，土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，以此确定土地利用方式。
7. 综合分析原则：确定最终地价结果时，对各种方法评估的地价结果进行综合分析，合理确定最终的地价结果。
8. 替代原则：根据市场运行规律，某块土地的价格，受其他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连。换言之，具有相同使用价值、有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。
9. 供需原则：在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的相互关系而定。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它不完全遵循上述供求均衡法则，而形成其特有的供求原则。
10. 多种评估方法相结合的原则：地价评估的方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法和基准地价系数修正法等多种方法。由于地产市场发育状况的不同和土地用途的差异，以及受其他各种因素的影响，各种评估方法适用范围有所不同。在进行地价评估时要根据评估对象实际，充分考虑用地类型和掌握的资料选择两种以上较为适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、合理的土地价格。
11. 协调原则：土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若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。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，这直接关系到待估宗地的收益量和价格。
12. 贡献原则：不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。
13. 估价方法与估价过程

估价对象设定土地用途为住宅用地，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），该类用地宜采用市场比较法、假设开发法、收益还原法和基准地价系数修正法等进行评估。

本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用基准地价系数修正法、假设开发法两种评估方法进行评估，力求合理科学的评估出估价对象的土地使用权价格。

测算过程:

1. 基准地价系数修正法
2. 基准地价成果介绍及内涵

略阳县人民政府于2019年10月公布了略阳县城镇土地基准地价，基准地价的内涵为期日于2017年12月31日，略阳县城区、横现河街道办事处、街官亭镇、白水江镇、郭镇土地开发程度均为红线外“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯、场地平整），其余建制镇镇区“三通一平”（通电、通讯、通路、场地平整），红线内场地平整条件下不同级别，不同用地类型法定最高出让年期的平均地价，详见表1。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 表1 略阳县城镇土地基准地价表 单位：元/平方米 | | | | | | | | | |
| 城镇名称 | 级别 | 商服用地 | | 住宅用地 | | 工矿仓储用地 | | 公共管理与公共服务用地 | |
| 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| 县城区 | Ⅰ级 | 946 | 63.07 | 902 | 60.13 | - | - | 605 | 40.33 |
| Ⅱ级 | 842 | 56.13 | 783 | 52.2 | 573 | 38.2 | 582 | 38.8 |
| Ⅲ级 | 646 | 43.07 | 558 | 37.2 | 392 | 26.13 | 405 | 27 |
| 横现河街道办事处 | Ⅰ级 | 362 | 24.13 | 255 | 17 | 186 | 12.4 | 192 | 12.8 |
| Ⅱ级 | 330 | 22 | 228 | 15.2 | 172 | 11.47 | 180 | 12 |
| 接官亭镇 | Ⅰ级 | 352 | 23.47 | 235 | 15.67 | 156 | 10.4 | 162 | 10.8 |
| Ⅱ级 | 326 | 21.73 | 212 | 14.13 | 145 | 9.67 | 153 | 10.2 |
| 白水江镇 | Ⅰ级 | 328 | 21.87 | 224 | 14.93 | 152 | 10.13 | 160 | 10.67 |
| Ⅱ级 | 308 | 20.53 | 196 | 13.07 | 141 | 9.4 | 148 | 9.87 |
| 郭 镇 | Ⅰ级 | 280 | 18.67 | 212 | 14.13 | 148 | 9.87 | 152 | 10.13 |
| Ⅱ级 | 252 | 16.8 | 188 | 12.53 | 138 | 9.2 | 144 | 9.6 |
| 金家河镇 | - | 234 | 15.6 | 189 | 12.6 | 136.5 | 9.1 | 143 | 9.53 |
| 硖口驿镇 | - | 222 | 14.8 | 187.5 | 12.5 | 136.5 | 9.1 | 143 | 9.53 |
| 徐家坪镇 | - | 221 | 14.73 | 186 | 12.4 | 136.5 | 9.1 | 143 | 9.53 |
| 黑河镇 | - | 220 | 14.67 | 185 | 12.33 | 136.5 | 9.1 | 143 | 9.53 |
| 两河口镇 | - | 210 | 14 | 183 | 12.2 | 136.5 | 9.1 | 143 | 9.53 |
| 乐素河镇 | - | 180 | 12 | 177 | 11.8 | 135 | 9 | 135 | 9 |
| 马蹄湾镇 | - | 185 | 12.33 | 183 | 12.2 | 130.5 | 8.7 | 138 | 9.2 |
| 西淮坝镇 | - | 182 | 12.13 | 181.5 | 12.1 | 130.5 | 8.7 | 138 | 9.2 |
| 五龙洞镇 | - | 181 | 12.07 | 180 | 12 | 130.5 | 8.7 | 138 | 9.2 |
| 仙台坝镇 | - | 181 | 12.07 | 178.5 | 11.9 | 130.5 | 8.7 | 138 | 9.2 |
| 观音寺镇 | - | 180 | 12 | 178.5 | 11.9 | 128 | 8.53 | 135 | 9 |
| 白雀寺镇 | - | 180 | 12 | 177 | 11.8 | 127.5 | 8.5 | 135 | 9 |

表2 略阳县城镇基准地价内涵表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 内涵 |
| 估价基准日 | 2017年12月31日 |
| 土地开发程度 | 略阳县城区、横现河街道办事处、街官亭镇、白水江镇、郭镇土地开发程度均为红线外“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯、场地平整），其余建制镇镇区“三通一平”（通电、通讯、通路、场地平整） |
| 使用年期 | 商服用地40年，住宅用地70年，工矿仓储用地和公共服务设施用地为50年。 |
| 容积率 | 略阳县城区商业用地1.5、住宅用地1.8、工矿仓储用地及公共管理与公共服务用地1.0；  横现河街道办事处、街官亭镇、白水江镇、郭镇及其它建制镇镇区均为（商服、住宅容积率均为1.2、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地为1.0）。 |
| 权利性质 | 完整的国有建设用地出让土地使用权 |

根据《城镇土地估价规程》，用基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：宗地单位面积地价=P1b×(1+∑Ki)×Kj+D  
 式中：  
 P1b——基准地价  
 ∑Ki——区域、个别因素修正系数  
 Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数  
 D——土地开发程度修正值

1. 确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于略阳县城关镇官地山村柳树坝村，根据略阳城镇土地基准地价表，待估宗地属城区二级区域，委托评估土地用途为住宅用地，住宅用地基准地价为783元/平方米。

1. 确定期日修正系数（Kj）

据调查，近年来该区域周围地产发展较快，委估宗地实际地价年平均涨幅为6%，因此Kj =1.1322。

1. 确定土地使用权年期修正系数（Kj ）

设定待估宗地土地使用年期为63.91年，与略阳县住宅基准地价设定年期70年不一致，因此需要进行年期修正，土地使用年限修正系数Kj＝0.9957。

1. 确定土地因素修正系数

根据基准地价系数说明表及修正系数得出待估宗地修正系数Kj＝7.115%

1. 确定容积率修正系数（Kj）

本次待估宗地容积率为2.5，确定容积率修正系数为1.0465。

1. 计算宗地估价设定开发程度条件下的宗地地价

待估宗地设定开发程度为“五通一平”，与基准地价设定开发程度“五通一平”一致，因此不需要进行开发程度修正。

经以上分析过程，可得到待估宗地价格：

宗地单位面积地价=P1b×(1+∑Ki)×Kj+D

＝783×1.1322×0.9957×（1+7.115％）×1.0465

＝989.0元/平方米

基准地价系数修正法详细评估过程见表。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基准地价系数修正法评估过程一览表 | | | | | | | | | | |
| 宗地名称(地号) | 土地等级 | 基准地价（元/m2） | 基准地价设定年期 | 区域及个别因素修正系数（%） | 期日修正系数 | 估价设定年（年） | 使用年期修正系数 | 容积率修正系数 | 开发程度修正 （元/m2） | 单位面积地价 (元/m2) |
| 610727100201GB04001 | 城区二级 | 783.0 | 70 | 7.115 | 1.1322 | 63.91 | 0.9957 | 1.0465 | 0 | 989.0 |

1. 假设开发法
2. 基本原理

假设开发法是在假设估价对象在最有效利用条件下，在估算未来不动产开发完成后正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

1. 公式

V=A-B-C

式中，V——待估土地价格

A——开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B——整个开发项目的开发成本

C——开发商合理利润

其中，在房地产开发项目中，开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。

1. 测算过程
2. 最佳利用方式设定

本次估价对象土地面积为1000.0平方米，根据估价人员现场勘察待估宗地周边区域房地产开发项目并结合待估宗地实际情况，对估价对象做以下设定：

土地面积：1000.0平方米

容积率：2.5

建筑密度：40%

绿地率：35%

1. 层数及建筑结构的确定

估价对象设定容积率为2.5，建筑密度40%，则项目平均层数为2.5/40%=6层，本次估价按地上6层考虑。

1. 建筑面积的确定

根据略阳县规划建筑容积率计算规则：在计算容积率时，地下室的建筑面积不计，顶层建筑面积不超过标准层建筑面积的1/8 的不计。估价对象容积率为2.5，土地面积为1000.0平方米，可知，该项目地上建筑面积为：

1000.0×2.5=2500平方米

1. 人防建筑面积的确定

根据汉中市人民防空工程建设规定，本项目需建地下人防面积为：2500×5%=125㎡。考虑到地下人防工程等为公共事业服务的部分，不应考虑其收益。

1. 停车位的确定

根据汉中市有关停车位配建标准，住宅为1个/100平方米建筑面积。则待开发项目应配建停车位数量为：

2500×1/100=25个

本次估价结合机动车停车位设计以垂直式后退停车为主，根据公安部、建设部联合下发的《停车场规划设计规则》，小型轿车垂直式后退停车单位停车面积不应少于25.2 平方米，考虑出入口面积、柱间距影响等因素，结合估价对象区域商品房楼盘停车位设计情况，本次估价按每个车位占地30平方米计。

另外，考虑地面停车率不宜超过10%，故本次估价按规划地面停车位10%考虑，则地下停车位应占面积为：

25×（1-10%）=23辆

23×30=690平方米

1. 建筑总面积的确定

根据平战结合原则，待开发项目125平方米的地下人防工程在日常可作为停车场使用，与配建的地下停车场建筑面积690平方米相比较，最终确定地下建筑面积为690平方米。

则总建筑面积=3190.0平方米

1. 建设工期及成本投入情况的设定

待开发房地产总建筑面积3190.0平方米，平均层数6层，根据周边区域已有楼盘建设情况，同规模房地产开发周期一般在1年左右，本次评估开发建设期设定为1年。土地取得费、取得税费、开发工程前期费用按在估价时点一次性投入设定，其余开发成本按在建设期内均匀投入设定。

1. 开发完成后房地产总价值

该项目建成后住宅全部用于出售，估价对象所处区域同类住宅用房供应量较大，成交量也较大。经评估人员调查估价对象所处区域住宅用房交易市场，本次评估根据同类区域商品房售价确定估价对象开发后综合售价。具体见下表：

售价确定表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区名称 | 位置 | 交易时间 | 销售均价（元/平方米） |
| 龙佳大厦 | 略阳县北大街与小东街交汇处 | 2019.12 | 3600 |
| 怡馨家园 | 略阳县电广路人民法院北侧 | 2019.12 | 3400 |
| 兴洲华府 | 略阳县东环路西侧 | 2019.12 | 3400 |
| 平均销售均价（元/平方米） | | | 3467 |

根据上述测算，考虑到本次评估设定项目整体开发期经营期为1年，故应对评估价格进行市场价格发展趋势修正。近年来略阳县经济一直保持着较快增长，住宅类房地产市场也日渐规范，房价趋于平稳，经综合分析，最终确定项目建设完成时住宅楼均价为3400元/平方米。

1. 停车位

本次估价规划停车位共计25辆，其中地面停车位2辆，地下停车位23辆；结合周边区域情况，本次地上停车位按临时停车位，地下停车位按全部售出考虑，经调查，目前该区域地下车位售价一般在12-14万元，考虑估价对象车位规划数量较充足，其售价按13万元/辆计，预计二年后车位售价变化不大。则：

停车位销售收入=2990000（元）

则开发完成后房地产价值=11490000.00（元）

1. 开发成本的确定
2. 购地税费

购地税费主要指取得土地时应缴纳的契税、印花税、交易手续费等，本次评估购地税费按地价的3.6%计，故

购地税费=地价×3.6%=0.036×地价（元）

1. 房屋建造成本

主要包括建安工程费、前期及其他费用、室外工程费等。

* 建安工程费的测算

建安工程费包括土建工程费（含结构及装修）、给排水、采暖、电气（配电线路、照明）等工程的组成价值，以及包括电梯、消防系统设备（消火栓除外）、变配电设备、锅炉设备、电器仪表、工艺管道等属于开发商投入的设备的价值。

建安工程费的确定采用类比计算法，首先根据计算出的典型工程单方造价及收集的汉中市现行同类型建筑单方造价，按不同结构类型确定评估中对比单方造价标准，然后通过条件对比确定被评估房屋建筑物的建筑造价。本次评估对象为框架结构，综合造价取1950元/平方米。

* 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其它费用两个部分，主要有：市政公用设施配套费、勘察设计费、新型墙体材料专项费用、劳保统筹基金、散装水泥、人防易地结建费等，其具体明细及费用标准如下表所示：

前期费用及其它费用计算明细表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **计费基础** | | **备注** |
| **按投资额（%）** | **建筑面积（元/㎡）** |
| 1 | 工程勘察费 |  | 8 | 《工程勘察设计收费标准》（计价[2002]I0号） |
| 2 | 工程设计费 | 2.13 |  |
| 3 | 工程监理费 | 1.27 |  | 发改价[2007]670号 |
| 4 | 工程招投标代理费 | 0.5 |  | 国家计委计价格[ 2002]1980号文 |
| 5 | 施工图设计及抗震设防设计审查费 |  | 1.2 | 陕价行函[2011]57号 |
| 6 | 基础设施配套费 |  | 62 | 汉政办发[2006]90号 |
| 7 | 新型墙体材料专项基金 |  | 10 | 陕政办发[2008]94号 |
| 8 | 散装水泥专项基金 |  | 1.5 | 市政办发[2003]6号 |
| 9 | 劳保统筹费 | 3.55 |  |  |
| **合计** | | **7.45** | **82.7** |  |

按照陕西省和汉中市的相关规定，本次评估按1950元/㎡计算估价对象前期费用及其他费用，则：

前期费用及其它费用=1950×7.45%+82.7=227.98元/㎡

* 室外工程费

室外工程费包括室外道路、绿化、管网、围墙以及消防、物业办公等工程费用。结合我们所掌握的房地产开发项目该项费用的一般标准，本次评估对象为低密度建筑项目，并考虑估价对象所处区域现状的开发条件，其室外工程配套费用较高，本次评估确定室外工程配套费用为305元/㎡。

综合以上计算，则估价对象建筑费合计为：

房屋建造成本=7130740（元）

1. 管理费：包括职工工资、福利、办公费、差旅费、交通费、通讯费、会议费等，一般为建筑费的2-5%，本次评估管理费用按建造成本的3%测算。则：

管理费=213922.0（元）

1. 投资利息

本次估价考虑估价对象所处区域目前的房地产现状条件，设定房地产开发经营期1年，以估价期日中国人民银行公布的1年期贷款利息4.35%计，地价和购地税费、项目前期费用于开始一次投入建安费、室外工程费、管理费均匀投入。

利息=0.0451×地价+174032.0（元）

1. 销售税费、销售费用的确定

销售税费主要是交易过程中的统一工商税、广告宣传费及代理费、印花税和交易手续费等。根据国家及汉中市有关规定，此次销售税费、销售费用总共按销售收入的8%计，则：

销售税费=919200.0（元）

1. 开发商利润的确定

利润率一般采用同一市场上类似房地产开发项目的平均利润率。汉中市房地产企业利润率一般在15-30%之间，经综合分析，以谨慎性原则，此次确定该项目利润率为15%，计算基数为地价、购地税费、房屋建造成本、管理费用之和。则：

利润=0.1554×地价+1101699.0 元

1. 地价的确定

根据公式：

地价=开发完成后房地产总价值-开发成本-开发商利润

=11490000-（0.036×地价+7130740.0+213922.0+0.0451×地价+174032.0+919200.0）-（0.1554×地价+1101699.0）元

经计算，单位面积地价=1577.0（元/㎡）

即利用假设开发法测算出估价对象建设用地地价为1577.0元/平方米。

1. 地价的确定

对待估宗地分别运用基准地价系数修正法和假设开发法测算的价格分别为989.0元/平方米和1577.0元/平方米。两种方法从不同的侧面反映了估价对象的地价水平，测算结果有一定差异。本次评估通过对两种评估方法对估价对象的适合性，评估方法本身的局限性对估价结果的影响程度，评估方法测算结果的合理性及与周围市场地价的符合性等方面进行认真分析，结合两种方法的可信度和本次估价目的，综合考虑取两种评估方法的加权平均值（基准地价系数修正法权重取0.3，假设开发法权重取0.7）的结果1401.0元/平方米作为最终估价结果。

1. 估价结果

经评估人员现场勘察和对当地土地市场分析，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，评估得到待估宗地地价定义条件下的国有出让建设用地使用权市场价值为：

位置：略阳县城关镇官地山村柳树坝村

宗地面积：1000.0平方米（折合1.5亩）

单位面积地价：1401.0元/平方米（折合93.4万元/亩）

土地总价：140.1万元（人民币大写：壹佰肆拾万壹仟元整）