（上接D47版）

④ 比较因素条件说明

待估宗地与比较实例的比较因素条件详述见下表：

待估宗地及实例比较因素		估价对象	实例A	实例B	实例C
交易价格（元/m2）			375	375	417
交易日期		2012.1.31	2010.10.20	2010.10.20	2011.11.25
交易情况		资产重组	挂牌	挂牌	挂牌
用地类型		工作船基地	仓储	仓储	仓储
剩余使用年限（年）		39.42	50	50	50
土地性质		出让	出让	出让	出让
影响因素	距干道距离m	<10	<10	<10	<10
	距火车分站距离m	<1300	10000	10000	1300-2600
	距汽车站距离m	>2200	10000	10000	>2200
	供排水状况	好	好	好	好
	供电状况	好	好	好	好
	环境污染情况	污染不明显	污染不明显	污染不明显	污染不明显
	地形地质情况	对建筑不限制	对建筑不限制	对建筑不限制	对建筑不限制
	洪涝危害程度	50年一遇	50年一遇	50年一遇	50年一遇
	规划前景	码头	仓储	仓储	仓储
	宗地形状面积	对设备安装无限制	对设备安装无限制	对设备安装无限制	对设备安装无限制
	周围用地类型	工业	工业	工业	工业

⑤ 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地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：

Ⅰ、本次评估基准日为2012年1月31日，交易案例A、B的交易日期为2010年10月20日，案例C的交易日期为2011年11月25日，据估价人员调查，2010年至2011年当地工业用地地价上涨幅度不大，根据钦州港地价指数，则确定待估宗地、案例A、B、C交易情况修正系数为100、98、98、100。

Ⅱ、待估宗地与交易案例交易情况均为市场正常情况，故不需进行用途修正，故确定待估宗地、案例A、B、C土地用途、交易情况修正系数均为100。

Ⅲ、待估宗地与交易案例在用地类型上存在差异，待估宗地为工作船基地，属于码头用地，具有垄断经营性，交易案例为仓储用地，故确定待估宗地、案例A、B、C用地类型修正系数为100、90、90、90。

Ⅳ、土地使用年期修正

由于委估对象（宗地1号）的土地剩余年限为39.42年，比较案例（宗地1、2、3号）的土地剩余年限为50年，土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按7%计，则土地剩余年限修正系数为：

$[1-1/(1+7\%)^{39.42}]\div[1-1/(1+r)^{50}]=0.9632$

Ⅴ、影响因素修正系数

A.宗地临路条件（距干道距离）：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%，由于待估宗地临、案例A、案例B、案例C均临主干道，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C分别对应的指数均为100、100、100、100；

B.距火车站距离：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%，由于待估宗地距火车分站约1.3公里，条件为优，交易案例A、B距离火车站均大于10公里，条件均为较劣，案例C距离火车站在1.3—2.6公里，条件较优，确定故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数分别为100、91、91、98；

C.距汽车站距离：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%，由于待估宗地、交易案例C距汽车站均在2.2公里内，条件为优，案例A、B距离汽车站均大于10公里，条件均为劣，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数分别为100、92、92、100；

D.供排水保证度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1%，由于待估宗地、交易案例所处区域为钦州港工业开发区，供排水保证度一致，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数均为100；

E.供电保证度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1%，由于待估宗地、交易案例所处区域为钦州港工业开发区，供电保证度一致，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数均为100；

F.环境污染情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%，由于待估宗地、交易案例所处区域为工业园区内，生产有一定废渣、废水污染，但环境污染不明显，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数均为100；

G.地质地形情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%，由于待估宗地、交易案例所处区域为钦州港工业开发区，为山区地质状况与地基承载力较好，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数均为100；

H.宗地自然条件（洪涝危害程度）：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%，由于待估宗地、交易案例所处区域为工业新开发区，自然条件均为较好，洪涝灾害50年一遇，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数均为100；

I.规划前景：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%，由于待估宗地、交易案例所处区域为工业开发区，规划前景为码头、仓储，均属于工业性质，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数均为100。

J.宗地形状面积：分为规模过小影响使用、规模较小对使用影响较大、规模适中对利用无影响、规模较大较有利于利用、规模大利于利用五个等级，以待估宗地100为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1%，由于宗地面积、规模的大小影响土地开发利用的成本，待估宗地面积规模与交易案例面积规模相近，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数均为100；

K.周围用地类型：由于待估宗地与交易案例所处工业区用地类型相同，故不需进行修正，故确定待估宗地、案例A、案例B、案例C对应的指数均为100；

根据上述因素比较，编制比较因素条件指数表，详见下表：

待估宗地及实例比较因素		估价对象	实例1	实例2	实例3
交易价格（元/m2）			375	375	471
交易日期		100	98	98	100
交易情况		100	100	100	100
用地类型		100	90	90	90
剩余使用年限		1	0.9632	0.9632	0.9632
土地性质		100	100	100	100
影响因素	距干道距离m	100	100	100	100
	距火车分站距离m	100	91	91	98
	距汽车站距离m	100	92	92	100
	供排水状况	100	100	100	100
	供电状况	100	100	100	100
	环境污染情况	100	100	100	100
	地形地质情况	100	100	100	100
	洪涝危害程度	100	100	100	100
	规划前景	100	100	100	100
	宗地形状面积	100	100	100	100
	周围用地类型	100	100	100	100

⑥ 因素修正

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数下表：

待估宗地及实例比较因素		委估宗地1号	实例1	实例2	实例3
交易价格（元/m2）		100	375	375	471
交易日期		100	100/98	100/98	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
用地类型		100	100/90	100/90	100/90
剩余使用年限		100	0.9632	0.9632	0.9632
土地性质		100	100/100	100/100	100/100
影响因素	距干道距离	100	100/100	100/100	100/100
	距火车分站距离	100	100/91	100/91	100/98
	距汽车站距离	100	100/92	100/92	100/100
	供排水状况	100	100/100	100/100	100/100
	供电状况	100	100/100	100/100	100/100
	环境污染情况	100	100/100	100/100	100/100
	地形地质情况	100	100/100	100/100	100/100
	洪涝危害程度	100	100/100	100/100	100/100
	规划前景	100	100/100	100/100	100/100
	宗地形状面积	100	100/100	100/100	100/100
	周围用地类型	100	100/100	100/100	100/100
综合修正系数			1.30	1.30	1.09
比较对象修正后价格（元/m2）			488	488	513
估价对象比准价格（取算术平均值）		496元/m2（折合为33.07万元/亩）			

⑦ 实例修正后的地价计算

经过比较分析，本次选取三个比较案例区域因素和个别因素均较为接近，且测算出三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果。

（宗地编号：宗地2、3、4、5、6、7、8、9、10号）价格修正

以上测算出了宗地1号的市场比较法评估价格，对于其他5宗土地，通过进行土地用途、交易情况、交易日期、土地剩余使用年限、区域及个别因素相互比较，可以得出其他5宗的市场比较法评估价格。

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：交易期日；交易方式；土地使用年期；影响因素。

由于宗地1号的土地用途、交易期日、交易方式与其他5宗待估土地一致，故不需进行修正；

土地剩余年限修正：

由于委估对象（宗地2、3号）比较案例（宗地1号）的土地剩余年限均为39.42年，则不需要进行土地剩余年限修正。

由于委估对象（宗地1号）的土地剩余年限为38.75年，比较案例（宗地1号）的土地剩余年限为39.42年，则土地剩余年限修正系数为：

$[1-1/(1+7\%)^{38.75}]\div[1-1/(1+r)^{39.42}]=0.9965$

由于委估对象（宗地5、6号）的土地剩余年限为36.63年，比较案例（宗地1号）的土地剩余年限为39.42年，则土地剩余年限修正系数为：

$[1-1/(1+7\%)^{36.63}]\div[1-1/(1+r)^{39.42}]=0.9845$

由于委估对象（宗地7、8、9号）的土地剩余年限为44.67年，比较案例（宗地1号）的土地剩余年限为39.42年，则土地剩余年限修正系数为：

$[1-1/(1+7\%)^{44.67}]\div[1-1/(1+r)^{39.42}]=1.0223$

影响因素修正：

由于委估对象（宗地2、3号），比较案例（宗地1号）所处同一区域，勒沟作业区，故不需对区域因素进行修正；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，不需进行修正案，宗地2、3号的土地较比较案例面积规模相近，故不需进行个别因素修正。

由于委估对象（宗地4号），比较案例（宗地1号）所处同一区域，勒沟作业区，故不需对区域因素进行修正；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，不需进行修正案，宗地4号的土地较比较案例面积大，故需对面积修正，面积规模大则有利于土地利用，故确定修正系数为2%。

由于委估对象（宗地5、6号），比较案例（宗地1号）所处同一区域，勒沟作业区，故不需对区域因素进行修正；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，宗地5、6号的土地与比较案例面积规模相近，故不需进行个别因素修正。

由于委估对象（宗地7、8、9、10号）位于钦州保税港区，比较案例（宗地1号）位于钦州港勒沟作业区，钦州保税港区属于工业开发新区，较勒沟作业区距离火车站、汽车站很远，便捷度不够齐备，因此需对区域因素进行修正，根据钦州港区域因素的影响程度，确定修正系数为-10%；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，宗地7、8号的土地较比较案例面积大，故需对面积修正，面积规模大则有利于土地利用，故确定修正系数为2%。

根据各待估宗地与比较案例修正说明，确定各待估宗地市场比较法评估结果如下表：

宗地编号		标准宗地价格（元/m2）	土地用途修正	交易日期修正	剩余年限修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/m2）	开发程度修正（元/m2）	最终修正价格（元/m2）
宗地1号		496								496
宗地2号			1.00	1.00	1.00	0.00%	0.00%	496	0.00	496
宗地3号			1.00	1.00	1.00	0.00%	0.00%	496	0.00	496
宗地4号			1.00	1.00	0.9965	0.00%	2%	504	0.00	504
宗地5号			1.00	1.00	0.9845	0.00%	0.00%	488	0.00	488
宗地6号			1.00	1.00	0.9845	0.00%	0.00%	488	0.00	488
宗地7号			1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465
宗地8号			1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465
宗地9号			1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465
宗地10号			1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465
影响因素	距干道距离		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100			
	距火车分站距离		100/91	100/91	100/91	100/98	100/98			
	距汽车站距离		100/92	100/92	100/92	100/100	100/100			
	供排水状况		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100			
	供电状况		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100			
	环境污染情况		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100			
	地形地质情况		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100			
	洪涝危害程度		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100			
	规划前景		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100			
	宗地形状面积		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100			
	周围用地类型		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100			
综合修正系数			1.30	1.30	1.09					
比较对象修正后价格（元/m2）			488	488	513					
估价对象比准价格（取算术平均值）		496元/m2（折合为33.07万元/亩）								

⑦ 实例修正后的地价计算

经过比较分析，本次选取三个比较案例区域因素和个别因素均较为接近，且测算出三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果。

（宗地编号：宗地2、3、4、5、6、7、8、9、10号）价格修正

以上测算出了宗地1号的市场比较法评估价格，对于其他5宗土地，通过进行土地用途、交易情况、交易日期、土地剩余使用年限、区域及个别因素相互比较，可以得出其他5宗的市场比较法评估价格。

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：交易期日；交易方式；土地使用年期；影响因素。

由于宗地1号的土地用途、交易期日、交易方式与其他5宗待估土地一致，故不需进行修正；

土地剩余年限修正：

由于委估对象（宗地2、3号），比较案例（宗地1号）的土地剩余年限均为39.42年，则不需要进行土地剩余年限修正。

由于委估对象（宗地1号）的土地剩余年限为38.75年，比较案例（宗地1号）的土地剩余年限为39.42年，则土地剩余年限修正系数为：

$[1-1/(1+7\%)^{38.75}]\div[1-1/(1+r)^{39.42}]=0.9965$

由于委估对象（宗地5、6号）的土地剩余年限为36.63年，比较案例（宗地1号）的土地剩余年限为39.42年，则土地剩余年限修正系数为：

$[1-1/(1+7\%)^{36.63}]\div[1-1/(1+r)^{39.42}]=0.9845$

由于委估对象（宗地7、8、9号）的土地剩余年限为44.67年，比较案例（宗地1号）的土地剩余年限为39.42年，则土地剩余年限修正系数为：

$[1-1/(1+7\%)^{44.67}]\div[1-1/(1+r)^{39.42}]=1.0223$

影响因素修正：

由于委估对象（宗地2、3号），比较案例（宗地1号）所处同一区域，勒沟作业区，故不需对区域因素进行修正；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，不需进行修正案，宗地2、3号的土地较比较案例面积规模相近，故不需进行个别因素修正。

由于委估对象（宗地4号），比较案例（宗地1号）所处同一区域，勒沟作业区，故不需对区域因素进行修正；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，不需进行修正案，宗地4号的土地较比较案例面积大，故需对面积修正，面积规模大则有利于土地利用，故确定修正系数为2%。

由于委估对象（宗地5、6号），比较案例（宗地1号）所处同一区域，勒沟作业区，故不需对区域因素进行修正；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，宗地5、6号的土地与比较案例面积规模相近，故不需进行个别因素修正。

由于委估对象（宗地7、8、9、10号）位于钦州保税港区，比较案例（宗地1号）位于钦州港勒沟作业区，钦州保税港区属于工业开发新区，较勒沟作业区距离火车站、汽车站很远，便捷度不够齐备，因此需对区域因素进行修正，根据钦州港区域因素的影响程度，确定修正系数为-10%；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，宗地7、8号的土地较比较案例面积大，故需对面积修正，面积规模大则有利于土地利用，故确定修正系数为2%。

根据各待估宗地与比较案例修正说明，确定各待估宗地市场比较法评估结果如下表：

宗地编号	标准宗地价格（元/m2）	土地用途修正	交易日期修正	剩余年限修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/m2）	开发程度修正（元/m2）	最终修正价格（元/m2）
宗地1号	496								496
宗地2号		1.00	1.00	1.00	0.00%	0.00%	496	0.00	496
宗地3号		1.00	1.00	1.00	0.00%	0.00%	496	0.00	496
宗地4号		1.00	1.00	0.9965	0.00%	2%	504	0.00	504
宗地5号		1.00	1.00	0.9845	0.00%	0.00%	488	0.00	488
宗地6号		1.00	1.00	0.9845	0.00%	0.00%	488	0.00	488
宗地7号		1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465
宗地8号		1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465
宗地9号		1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465
宗地10号		1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465

注：表中开发程度修正主要是考虑本次委估宗地与比较案例的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，由于估价对象（宗地编号为宗地2、3、4、5、6、7、8、9、10号）与比较案你（宗地编号为宗地1号）土地开发程度均为红线外"五通"，红线内场地平整"，故不需进行修正。

⑧ 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金确定土地价格的估价方法。则：

土地价格=土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润+增值收益

① 土地取得费及相关税费

Ⅰ、土地取得费

土地取得费是指在待估宗地所在区域要取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据《中华人民共和国土地管理法》、《"西社族自治区实施《中华人民共和国土地管理法"办法》征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿。征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

调查待估宗地位于钦州港工业区，根据周边农用土地的利用类型，判定待估宗地在征用时的土地类型为滩涂。根据财政部 国家海洋局《关于加强海域使用金征收管理的通知》财综〔2007〕10号，钦州市钦南区建设填海造地用海的海域使用金征收标准是45万元/公顷。

土地取得费=45万元/公顷=45元/平方米

Ⅱ、相关税费

根据《"西社族自治区实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法》（"西社族自治区人民政府令 第46号）的规定征用耕地的，要缴纳耕地占用税。根据《"西社族自治区耕地开垦费征收使用办法》征用耕地要缴纳耕地开垦费。根据"广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅 关于转发国家计委、财政部全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知"《住价费字〔2001〕250号》和"广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅 关于下达全区土地系统行政事业性收费项目和标准的通知"《住价字〔1994〕210号》文，征用土地国土资源局要收以下费用：管理费、测绘费等。

A.征地管理费

根据"广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅 关于转发国家计委、财政部全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知"《住价费字〔2001〕250号》和"广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅 关于下达全区土地系统行政事业性收费项目和标准的通知"《住价字〔1994〕210号》文件规定"征地管理费按征地费总额的2.8%征收"。则：

宗地征地管理费=45×2.8%=1.26元/平方米

B.征地劳务费

根据《"西壮族自治区物价局关于重新规范征地劳务收费有关问题的通知》（住价费〔2010〕109号），文件规定"征地劳务费不再分为征用耕地和征用非耕地费，收费标准统一按每平方米3元收取"。则：

宗地征地劳务费=3元/平方米

C.新增建设用地有偿使用费

根据《新增建设用地土地有偿使用费征收标准及等则》，广西钦州市《钦北区、钦南区》位于十等，新增建设用地有偿使用费为28元/平方米，本次评估新增建设用地有偿使用费按28元/平方米计算，则：

新增建设用地有偿使用费=28元/平方米

D.测绘费

根据广西壮族自治区物价局 关于下达全区土地行政系统事业收费项目和标准的通知"《住价字〔1994〕210号》文件规定，测绘费的标准为每平方米0.25元。

小计：有关税费=A+B+C+D

宗地税费=32.51元/平方米

Ⅲ、土地开发费

土地开发费指要达到估价对象设定的开发程度所需投入的各项客观费用，包括宗地外的土地开发费和宗地内的土地开发费。按照设定的宗地外五通、宗地内土地平整所形成的开发程度计算土地开发费。根据委托方提供的资料和评估人员实地勘查估算的开发量，参照广西区的建筑工程定额标准，确定开发费用如下表：

项目内容	标准（元/m²）
道路	36
供水	12
排水	10
电力	13
电讯	9
土地平整（含吹填成本）	150
合计	230

则本次评估设定宗地开发费用为：宗地土地开发费=230元/平方米

Ⅳ、投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为1年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的一年期贷款利息率6.56%计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

投资利息=（土地取得费+相关税费）×开发周期×6.56%

+土地开发费×开发周期×1/2×6.56%

宗地投资利息=（45+32.51）×1×6.56%

+230×1×1/2×6.56%

=12.63元/平方米

Ⅴ、投资利润

调查该地区土地开发的投资回报情况，并结合本地区同类型用地的平均利润率，本次评估取宗地土地开发的年投资回报率为15%，则：

投资利润=（土地取得费+土地开发费+相关税费）×开发周期×投资回报率

宗地投资利润=（45+230+32.51）×1×15%=46.13元/平方米

Ⅵ、土地增值收益

根据对调查当地土地市场所得到资料的分析，待估宗地开发程度为宗地外五通、宗地内土地平整，土地增值收益按成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的35%计。

土地增值收益=（土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息

+投资利润）×35%

=（45+32.51+230+12.63+46.13）×35%

=128.19元/平方米

Ⅶ、无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述6项相加之和即得土地使用权总价格。则：

无限年期宗地土地使用权单价≈494.46元/平方米

Ⅷ、待估宗地设定年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

Vn=VN×[1-1/(1+r)^n]

式中：Vn——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

VN——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r——土地还原率（土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按7%计）

n——待估宗地设定年期

无限期宗地Vn（元/m²）	委估宗地1、2、3号			委估宗地4号			委估宗地5、6号			委估宗地7、8、9、10号		
	剩余使用年限	修正系数	宗地Vn（元/m²）	剩余使用年限	修正系数	宗地Vn（元/m²）	剩余使用年限	修正系数	宗地Vn（元/m²）	剩余使用年限	修正系数	宗地Vn（元/m²）
494.46	39.42年	0.9305	460.10	38.75年	0.9273	458.51	36.63年	0.9161	452.97	44.67年	0.9513	470.38

Ⅸ、其他因素修正

因同一区域待估宗地的个别因素之间存在着差异，需要对以上的因素进行修正，修正系数参照基准地价系数修正法里的个别因素修正系数确定。则：

影响因素	委估宗地1、2、3号			委估宗地4号			委估宗地5、6号			委估宗地7、8、9、10号		
	条件说明	优劣度	修正系数(%)	条件说明	优劣度	修正系数(%)	条件说明	优劣度	修正系数(%)	条件说明	优劣度	修正系数(%)
供排水状况	好	好	9.9	好	好	9.9	好	好	9.9	好	好	9.9
供电状况	好	好	9.9	好	好	9.9	好	好	9.9	好	好	9.9
环境污染情况	污染不明显	一般	0	污染不明显	一般	0	污染不明显	一般	0	污染不明显	一般	0
地形地质情况	对建筑不限制	一般	0	对建筑不限制	一般	0	对建筑不限制	一般	0	对建筑不限制	一般	0
洪涝危害程度	50年一遇	一般	0	50年一遇	一般	0	50年一遇	一般	0	50年一遇	一般	0
规划前景	码头	一般	0	码头	一般	0	码头	一般	0	码头	一般	0
宗地形状面积	对设备安装无限制	一般	0	对设备安装无限制	一般	0	对设备安装无限制	一般	0	对设备安装无限制	一般	0
周围用地类型	工业	好	4.6	工业	好	4.6	工业	好	4.6	工业	好	4.6
合计			24.4			24.4			24.4			24.4
宗地Vn（元/m²）	460.10			458.51			452.97			470.38		
估价结果取整（元/m²）	572.00			570.00			563.00			585.00		

⑨ 地价的确定

① 地价确定的方法

根据上述估价过程得出的市场比较法的估价结果与成本逼近法的估价结果有一定的差距，但差距较小。待估宗地所在区域有较多工业用地成交，能代表当地工业用地的价格水平，而成本逼近法是当地土地征收补偿成本，测算出来的结果也较符合当前的土地价格。根据估价人员对钦州港市地产市场行情的了解以及估价对象的实际状况，结合本次估价对象的特性，取市场比较法估价结果和成本逼近法估价结果的算术平均值为宗地最终估价结果。详见下表：

宗地编号	市场比较法		成本逼近法		最终估价结果单价取值（元/m2）取整	申报土地面积（m2）	最终估价结果总价取值（万元）	备注
	评估结果（元/m²）	权重	评估结果（元/m²）	权重				
宗地1	496	60%	572	40%	542	39,689.47	2,151.17	
宗地2	496	60%	572	40%	542	30,159.38	1,634.64	
宗地3	496	60%	572	40%	542	37,475.24	2,031.16	
宗地4	504	60%	570	40%	544	190,559.01	10,366.41	
宗地5	488	60%	563	40%	533	24,485.89	1,305.10	
宗地6	488	60%	563	40%	533	66,420.04	3,540.19	
宗地7	465	60%	585	40%	537	213,151.70	11,446.25	
宗地8	465	60%	585	40%	537	214,835.22	11,536.65	
宗地9	465	60%	585	40%	537	339,429.35	18,227.36	
宗地10	465	60%	585	40%	537	511,987.56	27,493.73	
合计						1,668,192.86	89,732.65	

② 估价结果

根据上述地价确定方法并取整，本次估价确定估价对象最终结果：

宗地编号	宗地名称	申报土地面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总价(万元)	人民币大写
宗地1	工作船基地用地	39,689.47	542	2,151.17	人民币贰仟壹佰伍拾壹万壹仟柒佰元整
宗地2	工作船基地用地	30,159.38	542	1,634.64	人民币壹仟陆佰叁拾肆万陆仟肆佰元整
宗地3	工作船基地用地	37,475.24	542	2,031.16	人民币贰仟零叁拾壹万壹仟陆佰元整
宗地4	万吨级通用泊位用地	190,559.01	544	10,366.41	人民币壹亿零叁佰陆拾陆万肆仟壹佰元整
宗地5	库场用地	24,485.89	533	1,305.10	人民币壹仟叁佰零伍万壹仟元整
宗地6	万吨级散杂货码头用地	66,420.04	533	3,540.19	人民币叁仟伍佰肆拾万零壹仟玖佰元整
宗地7	港口码头用地	213,151.70	537	11,446.25	人民币壹亿壹仟肆佰肆拾陆万贰仟伍佰元整
宗地8	港口码头用地	214,835.22	537	11,536.65	人民币壹亿壹仟伍佰叁拾陆万陆仟伍佰元整
宗地9	港口码头用地	339,429.35	537	18,227.36	人民币壹亿捌仟贰佰贰拾柒万叁仟陆佰元整
宗地10	港口码头用地	511,987.56	537	27,493.73	人民币贰亿柒仟肆佰玖拾叁万柒仟叁佰元整
合计		1,668,192.86		89,732.65	人民币捌亿玖仟柒佰叁拾贰万陆仟伍佰元整

⑩ 预估增值的原因

本次预估增值的主要原因是防城港和钦州港所属泊位的固定资产及土地使用权增值，具体情况如下：

1、固定资产增值

固定资产主要包括房屋建筑物类资产和机器设备，近年来，随着社会经济的发展，物价水平不断提高，由于材料、人工价格上涨引起建筑成本升高，导致房屋建筑物类资产增值；机器设备评估增值的主要原因是由于部分机器设备评估基准日的市场价格高于购置时的市场价格引起评估增值。

2、土地使用权增值

由于土地因有稀缺性，岸线相邻的港口码头用地更加稀缺，随着社会经济的发展，泛北部湾经济发展，北部湾经济的辐射能力提高、临港工业的迅猛发展以及码头吞吐量的不断增加，港口码头用地价格随之上涨。另物价水平不断提高，由于材料、人工价格上涨引起土地开发成本升高，则土地取得成本提高。因此本次土地使用权评估有所增值。

⑪ 预估假设

1、假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

2、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

3、假设拟注入资产于预估基准日不存在法律、经济等未决事项及权属资料不完善事项。

五、目标资产土地和房产明细

（一）土地明细

本次拟注入资产对应的土地共36宗，目前其中13宗已经取得出让土地使用权证，尚有23宗尚未取得出让土地使用权证。在尚未取得出让土地使用权证的土地中，19宗为划拨土地，并拥有相应的划拨土地使用权证，4宗因填海造陆形成，目前拥有的为海域使用权证。上述划拨土地使用权和海域使用权均需转变为出让土地使用权，目前相关的手续正在积极办理中，北部湾港务集团和防城港务集团承诺在本次重大资产重组报告书通过上市公司董事会审议前能够解决完毕，办理相关房产权属证书的应缴税费由北部湾港务集团和防城港务集团承担。

截至本预案签署日，上述各处房产的明细及权属情况如下表：

宗地编号	土地使用证号	宗地位置	土地用途	剩余使用权年限（年）	土地面积(m2)	备注
防城港域						
宗地1	防港国用(2000)字第0509号	0号码头	港口码头用地	50.00	29,839.92	划拨土地，尚待转为出让用地
宗地2	防港国用(99)字第0050号	1号泊位	港口码头用地	50.00	78,465.17	
宗地3	防港国用(99)字第0051号	2号泊位	港口码头用地	50.00	72,441.75	
宗地4	防港国用(99)字第0052号	过渡段	港口码头用地