备案号：62003221A0349

查询码：64B0A605

土地估价报告

项 目 名 称：甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权涉及的土地使用权价格评估(青海省海东市民和回族土族自治县)

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：甘新方圆（2022）土估字第3022号

提交估价报告日期：2022年5月31日

估价报告备案日期：2022年8月10日

土地估价报告

项目名称：甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权涉及的土地使用权价格评估（青海省海东市民和回族土族自治县）

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：甘新方圆（2022）土估字第3022号

电子备案编号：6200322IA0349

提交估价报告日期：二〇二二年五月三十一日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权涉及的土地使用权价格评估(青海省海东市民和回族土族自治县)

二、委托估价方

委托估价单位：甘肃靖远煤电股份有限公司

委托单位地址：甘肃省白银市平川区大桥路1号

法定代表人：杨先春

三、估价目的

根据《省政府国资委关于印发<省属企业混合所有制改革工作推进方案的通知>》（甘国资改组函[2019]75号），甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权，特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对窑街煤电集团有限公司使用的位于民和县川口镇享堂村的一宗国有建设用地使用权于估价期日2022年3月31日的价格进行评估，为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权价格参考。

四、估价期日

二〇二二年三月三十一日。

五、估价日期

二〇二二年四月十八日至二〇二二年五月三十一日。

六、地价定义

根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》及估价师现场勘查情况，估价对象位于民和县川口镇享堂村，登记用途为铁路用地，土地使用权类型为划拨。土地登记面积为37604.94平

方米，截至估价期日二〇二二年三月三十一日，估价对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、通讯、排水），宗地红线内“场地平整”，详见区域及个别因素说明。

本次估价目的是为甘肃靖远煤电股份有限公司确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权价格参考。根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，对地价定义中有关事项作以下设定：

1、土地用途的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象登记用途为铁路用地，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，本次评估设定估价对象土地用途为铁路用地。

2、土地使用权类型的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》及本次估价目的，估价对象土地使用权类型登记为划拨，故本次评估设定估价对象土地使用权类型为划拨。

3、土地使用年期的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象土地使用权类型为划拨，故本次评估设定估价对象土地使用年期无年期限制。

4、土地开发程度的设定：截至估价期日，实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。本次评估设定估价对象土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”条件。

综上所述，本次评估价格定义为：在公开市场条件下，估价对象于估价期日二〇二二年三月三十一日在设定用地条件下，土地开发程度达到红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”，无年期限制时的国有划拨用地使用权价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场

交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下的土地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地面积：37604.94 平方米

单位面积价格：166.63 元/平方米

总价：626.61 万元

大写：陆佰贰拾陆万陆仟壹佰元整（人民币）

详见表 1《土地估价结果一览表》。

表1　土地估价结果一览表

估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司　报告编号：甘新方圆（2022）土估字第3022号　估价期日：2022.3.31　估价目的：股权收购 估价期日土地使用权性质：划拨

估价期日土地使用者	宗地名称	土地证号	估价期日的用途			估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用年期	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
			证载	实际	设定							
窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	青（2019）民和县不动产权第0013113号	铁路用地	铁路用地	铁路用地	宗地红线外“五通”，宗地内“场地平整”	宗地红线外“五通”，宗地内“场地平整”	无年期限制	37604.94	166.63	626.61	/
合计	——	——	——	——	——	——	——	——	37604.94	——	626.61	——

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：至估价期日，估价对象无抵押、担保、租赁等他项权利的设定，亦无司法查封等情况。

2、基础设施条件：

（1）道路状况:区域内有乡村道路通过，并与外界相连，道路通达度一般；

（2）供电状况:待估宗地所在区域主要由民和县供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

（3）供水状况:待估宗地所在区域已铺设市政供水管网,管道普及率较高；

（4）通讯状况:区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通；

（5）排水状况:区域内已铺设排水管网,管道普及率较高，排水畅通；

（6）宗地内平整状况：场地平整。

3、规划限制条件：无。

4、影响土地价格的其它限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、评估报告自提交估价报告之日起一年内有效；

2、评估价格仅作为窑街煤电集团有限公司进行资产证券化提供土地使用权价格参考依据，当用于其它目的时，本报告评估结果无效；

3、本报告出具结果所涉及币种均为人民币；

4、其它需要说明事项请详见本报告“估价结果和估价报告的使用”。

三、评估单位：

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇二二年五月二十一日

八、土地估价师签字

估价师姓名	估价师证书号	签　字
张鹏涛	201462L012	
李　丽	2014620005	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇二二年五月三十一日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位：甘肃靖远煤电股份有限公司

委托单位地址：甘肃省白银市平川区大桥路 1 号

法定代表人：杨先春

二、估价对象

本次估价对象为位于民和县川口镇享堂村的一宗土地面积为 37604.94 平方米的铁路用地。

三、估价对象概况

此次估价对象位于民和县川口镇享堂村，为窑街煤电集团有限公司用地，土地面积为 37604.94 平方米，土地使用权类型为划拨。

（一）土地登记状况

窑街煤电集团有限公司通过划拨的方式取得该土地使用权，于 2019 年 12 月 31 日取得青（2019）民和县不动产权第 0013113 号《不动产权证书》。

2、估价对象登记状况

不动产证号：青（2019）民和县不动产权第 0013113 号；

共有情况：单独所有；

坐落：民和县川口镇享堂村；

不动产单元号：630222 100201 GB00001 F99990001；

土地使用权类型：划拨；

登记土地用途：铁路用地；

土地面积：37604.94 平方米；

土地使用权年期：无年期限制；

土地四至：详见《宗地图》。

（二）土地权利状况

土地所有者：在估价期日，估价对象为国有建设用地，其土地所有权属国家所有；

土地使用者：窑街煤电集团有限公司；

共有土地使用者：无；

土地使用权取得方式：划拨；

土地他项权利：至估价期日，待估宗地无抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

（三）土地利用状况

经估价人员现场踏勘和委托方提供的资料，至本次估价期日2022年3月31日，估价对象地上建有集体宿舍、厂房等建筑物，总建筑面积927.34平方米，详见表2.1《估价对象地上建筑物状况一览表》。宗地外土地开发程度达到“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内平整状况：宗地内“场地平整”，估价对象现状照片详见下图：

表2.1　估价对象地上建筑物状况一览表

序号	名称	房产证号	房屋建筑年代	总层数（层）	所在楼层（层）	建筑面积（M2）
1	工业用房	青（2019）民和县不动产权第0013113号	1966年10月25号	1	1	96.00
2	工业用房	青（2019）民和县不动产权第0013113号	1988年10月25号	1	1	153.72
3	集体宿舍	青（2019）民和县不动产权第0013113号	1988年10月25号	1	1	677.62
合计	——	——	——	——	——	927.34

图2.1 估价对象照片

四、影响地价因素说明

（一）一般因素

估价对象位于民和县川口镇享堂村，作为铁路用地，本次参照工业用地进行价格评估，其土地价格形成的一般影响因素主要有：

1、城市资源状况

（1）地理位置

民和回族土族自治县位于青海省东部，东部和南部与甘肃省毗连。东北与甘肃省永登县、兰州市红古区隔大通河相望，东与甘肃省永靖县接壤，南隔黄河与甘肃省积石山相对，西、西北及北与本省循化县、化隆县、乐都县毗邻。

（2）地貌、气候

民和回族土族自治县地处湟水谷地和黄河谷地，地貌以山地沟谷地为主，湟水、黄河自西向东分别流经县北境和境南，大通河自北向南流经县境东北部。 年均气温 7.9℃8.1℃，年降水量 350650 毫米。

2、不动产制度与不动产市场状况

（1）土地使用制度与土地管理政策

随着国家土地有偿使用制度的不断建设和完善，相继出台了一系列有关土地管理的法规、制度和政策，加强了对地价的调控，建立了严格的土地征收、转用制度和用途管制制度，加强对已供土地的监督管理，提高土地的集约节约利用。

2007 年 4 月 4 日，国土资源部、监察部联合印发了《国土资源部监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，明确政府供应工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开出让或租赁，必须严格执行《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》规定的程序和方法。要求市、县国土资源管理部门根据工业项目用地的特点，注意把握以下关键环节：①做好工业用地招标拍卖挂牌出让与农用地转用、土地征收审批的衔接。工业用地出让涉及农用地转用和土地征收的，应当先行办理农用地转用和土地征收审批手续，再依法采取招标拍卖挂牌方式确定土地使用权人。②

建立健全土地储备制度，作好工业用地的前期开发，为招标拍卖挂牌出让创造条件。③建立用地预申请制度，及时了解工业用地的需求情况，科学合理安排工业用地出让的规模、结构、布局、进度和宗地规模、产业类别、土地使用条件等，保证工业用地招标拍卖挂牌制度的有效落实。④依据土地利用总体规划、城市规划、国家产业政策，以及拟出让地块周边产业布局情况等，进一步细化拟出让工业用地的地类和产业类型，科学合理地确定拟出让工业用地的地块面积、具体用途、土地使用条件、产业类型、生产技术要求等内容。出让方案中确定的产业类型、用地标准和用地规模等，应当符合《建设项目用地预审管理办法》和《工业项目建设用地控制指标（试行）》的有关要求。⑤根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等，集体决策，综合确定出让底价。出让底价不得低于国家公布的最低价标准。⑥工业用地出让文件中，应当明确拟出让地块的投资强度要求、产业类型、具体地类等内容。⑦采取灵活的方式，合理确定工业项目的用地面积。既可以确定出让地块面积后招标拍卖挂牌出让，也可以先不确定出让地块的具体面积，招标拍卖挂牌中通过竞单位面积地价的方式确定土地使用者，然后再根据工业项目的类别、规模、土地使用标准等合理确定出让地块的具体面积。⑧与竞得人签订《成交确认书》或向中标人发放《中标通知书》后，应当向竞得人、中标人核发建设项目用地预审批准文件。⑨要根据《国有土地使用权出让合同》和《国有土地使用权出让合同补充协议》示范文本，完善工业用地出让合同，明确约定工业项目的投资强度要求、产业要求、具体地类等内容。加强合同管理，督促用地者严格按照合同约定的条件开发利用土地。

2009 年 5 月 11 日，国土资源部印发了《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》，要求对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 70%执行；以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所

在地土地等别相对应《标准》的70%执行；对中西部地区确需使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围外的国有未利用地，且土地前期开发由土地使用者自行完成的工业项目用地，在确定土地出让价格时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的15%执行。使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的国有未利用地，可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的50%执行。

2016年12月31日，国土资源部会同发展改革委、财政部、住房城乡建设部、农业部、人民银行、林业局、银监会联合印发了《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，提出地方政府可依据国家产业政策，对工业用地采取先行以租赁方式提供用地，承租方投资工业项目达到约定条件后再转为出让的先租后让供应方式，或部分用地保持租赁、部分用地转为出让的租让结合供应方式。各地可根据实际情况，实行工业用地弹性年期出让政策。支持各地以土地使用权作价出资或者入股方式供应标准厂房、科技孵化器用地，为小型微型企业提供经营场所，促进大众创业、万众创新。

（2）全国土地市场交易状况

2021年上半年，全国300城市共推出土地56398万平方米，同比供应量减少6%。成交土地面积46449万平方米，同比减少9%。土地出让金总额为28340亿元，同比增加8%。成交楼面均价为3263元/平方米，同比增加21%。土地平均溢价率为16%，溢价率上升1个百分点。

2021年上半年出让金：住宅类用地出让金占比较2020年上半年上涨近1个百分点，达89%，商办类用地出让金占比为7%，工业及其他类用地出让金合计占比为4%。

2021年上半年成交面积：各类土地供求结构较稳定，经营性用地占比较去年微降，住宅、商办用地分别为41%和8%，工业用地成交面积有所下滑，占比为47%，其他用地性质占比为4%。

2021年上半年全国主要城市地价总体延续微小波动，商服、住宅地价稳中有升，地区及城市间分化将仍然存在。《报告》建议在坚持

“房住不炒”基本定位的同时须完善租购并举，衔接市场与保障两个体系，从规划、供应、开发利用、市场监管等各环节形成合力，确保房地产市场平稳健康发展。

3、产业政策

（1）税收政策

①新办生产性企业，首次纳税之日起，5 年内免征车船使用税、房产税或城市房地产税、车船使用牌照税，免征建设期内土地使用税。

②新办个体工商户，自生产经营之日起二年内营业税起征点提高至 3000 元。

③新建基础设施、生态环境建设和高新技术项目(单独核算)，首次纳税之日起，10 年内免征车船使用税、房产税或城市房地产税、车船使用牌照税，免征建设期内土地使用税。

④兼并、收购省内国有生产性企业，10 年内免征车船使用税、房产税或城市房地产税、车船使用牌照税。

（2）土地使用优惠政策

①建设项目应依法有偿使用国有土地，法律、法规另有规定的除外。企业应通过招标、拍卖或挂牌方式，取得商业、娱乐和商品住宅等各类经营性用地国有土地使用权;其他建设用地可采取协议出让方式取得国有土地使用权。

②生产性企业以协议出让方式取得国有土地使用权，按协议出让国有土地使用权最低出让金标准，缴纳土地出让金，企业可以先缴纳应缴部分的 30%，其余在 5 年内分期缴纳。

③从事基础设施建设或公益性等建设项目，依照国家规定可以使用国有划拨土地的，经土地行政主管部门核准，以划拨方式供地。

④使用国有荒山、荒地等未利用地从事造林、种草等生态建设或农牧业综合开发项目以及兴办社会公益事业的,土地使用权期限 50 年,在使用期限内可以依法继承。使用期满后，原使用权人优先受让;达到合同约定的投资金额或符合生态建设条件的，土地使用权可以依法转

让抵押。

4、城市社会经济发展状况

2021年，民和县地区生产总值108.16亿元，按可比价格计算，比上年增长4.5%。分产业看，第一产业增加值14.65亿元，增长5%；第二产业增加值44.29亿元，增长6.7%；第三产业增加值49.22亿元，增长2.3%。第一产业增加值占全县生产总值的比重为13.54%，第二产业增加值比重为40.95%，第三产业增加值比重为45.51%。

综上所述，随着民和回族土族自治县经济的持续发展，将会对建设用地产生更多需求。同时，伴随着国家和地方土地管理制度的不断完善，民和回族土族自治县的地产市场发育日趋成熟，建设土地潜能将会得到进一步的发挥。

（二）区域因素分析

影响待估宗地地价的区域因素包括区域概况、交通状况、基础设施条件、环境条件、工业集聚度、公用设施条件、规划限制等，待估宗地位于民和县川口镇享堂村，影响地价的因素主要来自于川口镇，故在本次评估中以川口镇为区域来分析影响地价的因素。

1、区域概况

川口镇为青海省海东地区民和回族土族自治县辖镇，县府驻地。位于县境东北边缘，东与甘肃省接壤。人口5.2万，以汉族为主，回族占总人口的42.8%，土族占2.2%。面积90平方公里。辖享堂、史纳、山诚、米拉湾、南庄子、川口、吉家堡、红卫、东垣、边墙、驼岭、南山寺、牙合、果园14个村委会。

2、交通状况

（1）区域内公共交通状况：区域内无公交等交通工具通过，公共交通便捷度较差。

（2）对外交通条件：区域内兰（州）青（海）铁路、甘（肃）青（海）公路穿境而过，对外交通便捷度较高。

3、基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施开发程度已达到“五通”（通路、供电、供水、通讯、排水），具体情况如下：

（1）道路状况:区域内有乡村道路通过，并与外界相连，道路通达度一般；

（2）供电状况:待估宗地所在区域主要由民和县供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

（3）供水状况:待估宗地所在区域已铺设市政供水管网,管道普及率较高；

（4）通讯状况:区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通；

（5）排水状况:区域内已铺设排水管网,管道普及率较高，排水畅通。

4、环境条件

（1）自然环境

评估宗地所在区域大气污染、水污染较小，总体空气质量较好；白天噪音污染轻微，夜间基本无，自然环境较好。

（2）人文环境

估价对象所在区域人口密度较小，常住人口较少，人均受教育水平较低，人文环境一般。

5、工业集聚度

待估宗地所在区域工业分布较少，工业集聚度一般。

6、规划限制

估价对象所在区域未纳入城市总体规划范围，因此所在区域土地用途等用地指标无严格管制，土地利用仅需遵守土地总体利用规划，实行独立选址项目审批制度，则估价对象土地规划限制条件为稍有限制。

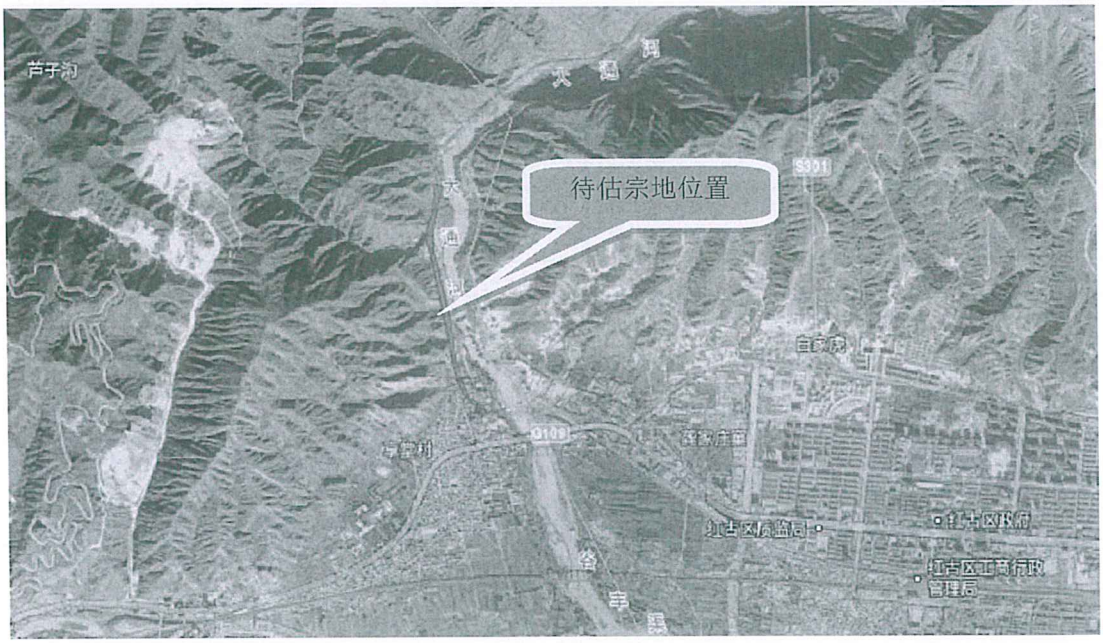
综上所述，估价对象所处区域条件一般，公共交通便捷度较差，

对外交通便捷度较高，工业聚集度一般，自然环境较好，土地规划稍有限制，综合评价影响估价对象地价的区域因素条件一般。

（三）个别因素

1、宗地位置

估价对象位于民和川口镇享堂村。



2、土地面积

根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，登记面积为37064.94平方米，结合区域铁路用地利用现状，宗地面积大小适当，有利于土地利用。

3、用途

根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象登记用途为铁路用地，结合《评估委托书》及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，本次估价设定估价对象土地用途为铁路用地，土地用途与区域规划相协调。

4、现状利用状况

经估价人员现场踏勘和委托方提供的资料，至本次估价期日2022年3月31日，估价对象地上建有集体宿舍、厂房等建筑物，总建筑面

积927.34平方米，详见表2.2《估价对象地上建筑物状况一览表》。宗地外土地开发程度达到“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内平整状况：宗地内“场地平整”，估价对象现状照片详见下图：

表2.2　估价对象地上建筑物状况一览表

序号	名称	房产证号	房屋建筑年代	总层数（层）	所在楼层（层）	建筑面积（M2）
1	工业用房	青（2019）民和县不动产权第0013113号	1966年10月25号	1	1	96.00
2	工业用房	青（2019）民和县不动产权第0013113号	1988年10月25号	1	1	153.72
3	集体宿舍	青（2019）民和县不动产权第0013113号	1988年10月25号	1	1	677.62
合计	——	——	——	——	——	927.34

图2.2 估价对象照片

5、地形形状

（1）地形：待估宗地地形平坦，对建设利用无影响。

（2）形状：待估宗地形状不规则，对规划利用有一定影响。

6、工程地质条件

鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象的地质状况进行研究和分析，因此，我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的均质状况。待估宗地所在区域属于民和县地质灾害不易发区，满足开发要求。

7、临路状况

作为工业用地，临路越少交汇路口道路越少，交通便捷度越低，估价对象两面临路，临路状况较优。

8、个别开发程度

截至估价期日，待估宗地实际土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、通讯、排水），宗地内“场地平整”。根据评估目的，本次评估设定估价对象土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、通讯、排水），宗地内“场地平整”。

综上所述，估价对象作为铁路用地开发利用，宗地位置条件一般，土地面积规模适当，规划用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用有一定影响；两面临路，临路状况较优；地形平坦，地质条件满足开发要求；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

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、法律及行政法规

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年01月01日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民 代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）（中华人民共和国主席令十二届第46号）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

（7）《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布；根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

（8）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

（9）《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行、2013 年 12 月 7 日修订）；

（10）《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021 年 09 月 01 日起施行）；

（11）《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；

（12）《基本农田保护条例》（中华人民共和国国务院令第 257 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）。

2、部门规章及规范性文件

（1）《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]35 号，自 2012 年 07 月 01 日起施行）；

（2）《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号，2019 年 7 月 16 日修订）；

（3）《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119 号，自 2014 年 09 月 12 日起施行）；

（4）国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号，自2016年12月31日起施行）；

（5）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕

36号，自2016年05月01日起施行）；

（6）财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，自2019年04月01日起施行）；

（7）《劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》（劳社部发〔2007〕14 号，自2007年04月28日起施行）；

（8）《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，自2008年12月31日起施行）。

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

（1）《青海省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（1990年8月31日青海省第七届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 2006年7月28日青海省第十届人民代表大会常务委员会第二十三次会议修订 根据2010年5月27日青海省第十一届人民代表大会常务委员会第十五次会议《关于修改部分地方性法规的决定》修正）；

（2）《青海省人民政府办公厅关于印发青海省地方教育附加征收管理暂行办法的通知》（青政办[2004]107号，自2004年06月03日起实施）；

（3）《青海省城镇土地使用税实施办法》（省政府令[第59号]，自2007年07月08日起实施）；

（4）《青海省耕地占用税实施办法》（省政府令[第71号]，自2009年10月29日起实施）；

（5）《青海省耕地开垦费土地复垦费土地闲置费征收和使用管理暂行办法》（自2004年8月1日起实施）；

（6）《青海省人民政府关于公布青海省征收农用地区片综合地价的通知》（青政办〔2020〕64号，自2020年09月02日起实施）。

（三）有关技术标准

1、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

4、《标定地价规程》（TD/T1052—2017）；

5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；

6、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；

7、《自然资源部办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）>的通知》（自然资办函[2019]922号）。

（四）委托方提供的有关资料

（1）《评估委托书》；

（2）《营业执照》；

（3）青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》。

（五）受托估价方掌握的和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

1、估价人员实地勘查、调查所获取的资料

（1）估价对象位置示意图；

（2）估价对象现状照片；

（3）现场勘查记录表，包括基本情况调查表；

（4）估价对象所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料；

（5）估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

（6）估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片；

（7）估价人员现场调查收集的其它相关资料。

2、受托估价方掌握的资料

（1）中国土地市场网土地供应结果公告相关数据；

（2）《青海省土地交易基础资料库》；

（3）《青海省房产交易基础资料库》；

（4）受托估价方搜集、整理研究的其他相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价遵循的主要土地估价原则有：

1、合法原则

估价对象必须合法取得、合法使用、合法处分。合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价中所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

在评估过程中，应严格遵守《土地管理法》、《城市房地产管理法》、中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》以及各种地方性法律法规和政策，严格审查各项指标的合法性，并按现行法规政策，采用合法的程序、参数、方法、客观、合理的确定评估宗地价格。

在合法取得方面，根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第 0013113 号《不动产权证书》，窑街煤电集团有限公司通过合法的方式取得估价对象的使用权。

在合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据，目前估价对象证载用途为铁路用地符合区域的规划。

在合法处分方面，以法律、法规或合同等规定允许的处分方式为依据。

2、最有效利用原则

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的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以估价是以该宗地的效用达到最有效发挥为前提的。在评估中充分考虑到估价对象的特性，在规划限定条件下，通过分析，设定以其上限规划指标作为其最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

根据委托方提供青（2019）民和县不动产权第 0013113 号《不动

产权证书》，在评估中充分考虑到估价对象的特性，设定适当的指标为最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估，最终确定出合理的评估价格。

3、替代原则

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。土地价格也同样遵循替代规律，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。换言之，具有相同使用价值、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。

估价对象设定用途为铁路用地，采用成本逼近法和收益还原法测算土地使用权价格。成本逼近法与收益还原法的相关参数取值依据了替代原则，多方面考虑了估价对象所在区域内类似用地的实际情况，在参数取值方面遵循了替代原则。

4、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

本次评估采用了收益还原法，结合估价对象所在区域类似用地市场状况，得到的土地收益，在收益还原法中充分考虑了预期收益原则。

5、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的均衡

点，需求超过供给，价格随之提高；反之,供给超过需求，价格随之下降。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。遵循供需原则，是指土地评估要充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

估价对象位于民和县川口镇享堂村，区域内有大量存量土地，供给充足。宗地所在区域人口密度和人流量较少，区域内类似用地需求较小，增值潜力也小，地产市场处在供过于求的阶段。本次评估中充分考虑了估价对象所在区域铁路用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

6、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，就要根据待估宗地的实际情况，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。

地价评估的方法有：（1）收益还原法、（2）市场比较法、（3）剩余法、（4）成本逼近法、（5）公示地价系数修正法，地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。

本次评估中估价对象选择了收益还原法和成本逼近法两种估价方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的土地价格，符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）对铁路用地评估的要求。

7、价值主导原则

土地综合质量的优劣是对土地价格产生影响的主要因素，即要求估价师在评估特定地块的过程中必须综合分析多方面的因素综合考虑土地的质量，通过合适的方法评估出能够正确反映土地估价时点的价格。

土地估价师实地调查取得了土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料，区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、估价中的相关参数资料等则是由估价师通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取的，确保在估价过程中综合分析多方面的因素来考虑估价对象的价值。

8、估价时点原则

估价时点原则要求土地估价结果应是待估宗地在估价时点时的客观合理价格或价值。确立该原则的意义在于估价时点是评估土地价格的时间点。影响土地价格的因素是不断变化的，土地市场是不断变化的，土地价格自然也是不断变化的。土地估价通常是求取待估宗地在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是估价时点。

根据委托方提供的《评估委托书》，本次评估估价期日为2022年3月31日，估价中市场状况、估价依据、估价相关参数的取值均以估价期日为基准。

9、审慎原则

在地价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。本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了估价对象所在区域土地市场运行及发展状况。

本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了民和县类似用地土地市场运行及发展状况。

（二）估价方法

关于本次评估中铁路用地参照工业用地评估的说明：估价对象设定用途为铁路用地，一般来讲土地交易市场不发育，很少有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等；从企业收益水平对区位选择敏感度角度出发，不像商业、住宅的收益对区位敏感度高,而与工业用地相似，故本次评估待估对象参照工业用地进行评估。

1、估价方法的选取

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（含基准地价系数修正法、标定地价系数修正法、路线价法）等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用成本逼近法和收益还原法对估价对象划拨土地使用权价格进行评估。

2、估价方法选取的依据

采用方法的理由：

（1）收益还原法：根据估价人员实地踏勘收集资料，能收集到与估价对象处于类似区域、并与估价对象相类似的工业场地出租案例，土地收益容易确定，故本次可采用收益还原法进行评估。

（2）成本逼近法：估价对象位于民和县川口镇享堂村，所在区域近期有征地交易实例，也有当地政府及相关部门公布了的相关征地补偿标准文件，故本次可采用成本逼近法进行评估。

未采用方法的理由：

（1）市场比较法：估价人员通过努力亦未找到划拨供地案例，或虽找到划拨供地案例但无法核实到供地成本，无法满足市场比较法使用条件，因此不采用选用市场比较法进行评估。

（2）基准地价系数修正法：当地政府未制定及公布划拨基准地价，因此不采用选择基准地价系数修正法进行评估。

（3）剩余法：估价对象作为铁路用地，不具有开发或再开发潜力，且在法定用途下不能作为其他用途开发建设，而只能作为铁路线路用地继续使用，因此不采用剩余法进行估价。

（三）估价结果

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用收益还原法和成本逼近法对估价对象划拨土地使用权价格进行了测算，两种方法测算的划拨地价差异不大，为此，我们进行了如下分析：

收益还原法是基于预期收益原理，将估价对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的一种估价方法。以此计算估价对象的价格，能最有效利用能充分体现土地的利用价值，能准确的反映待估宗地的价格，故我们认为其测算结果可信度较高。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润利息，应缴纳的税金和土地增值收益作为确定土地价格的一种估价方法。成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据，故而成本逼近法测算结果具有较强的现势性，因此我们认为其测算结果可信度较高。

以上两种方法的测算结果差距不大。通过我们对该区域的调查，并考虑待估宗地在该区域内的具体位置、使用状况等因素，同时对同级别的交易样点的调查比较，分析决定以两种估价方法测算结果的算术平均值作为最终估价结果。详见表 3.1《待估对象估价结果确定表》。

表 3.1　待估对象估价结果确定表

宗地名称	收益还原法（元/平方米）	权重	成本逼近法（元/平方米）	权重	单位面积价格（元/平方米）	面积（平方米）	总价（万元）
窑街煤电有限公司用地	152.42	50%	180.84	50%	166.63	37604.94	626.61
合计	--	--	--	--	166.63	--	626.61

2、估价结果（币种：人民币）

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下的土地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地面积：37604.94 平方米

单位面积价格：166.63 元/平方米

总价：626.61 万元

大写：陆佰贰拾陆万陆仟壹佰元整（人民币）

详见表 1《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、由于本次估价目的是为甘肃靖远煤电股份有限公司确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。

2、本次估价中估价对象的土地用途、使用权类型、土地面积、土地利用条件等以青（2019）民和县不动产权第 0013113 号《不动产权证书》、《评估委托书》等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

3、估价对象能够满足地价定义的设定条件：①土地用途为铁路用地；②土地开发程度达到宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、

通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为无年期限制；④估价期日为2022年3月31日；⑤土地权利类型为划拨。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、青海省、海东市的有关法律、法规的规定。

5、待估宗地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。

6、根据委托方提供的《评估委托书》，本次评估委托日期为二〇二二年四月十八日，估价期日为二〇二二年三月三十一日，本公司自接受委托后开始评估，现场勘查时间与估价期日不一致，本次评估时假设估价日期至现场勘查日土地利用现状未发生明显变化。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价主要依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《城镇土地估价规程》，以及国家、永登县自然资源管理部门有关的政策规定进行，使用本评估结果时，必须严格遵照上述法律法规及文件规定。

2、本报告及估价结果仅为窑街煤电集团有限公司进行资产证券化提供土地使用权价值参考依据，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》提供委托方使用和送交自然资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交自然资源管理部门审查备案用。

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，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、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；若在估价结果有效期内由于国家政策、经济环境等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，须重新估价。

4、本估价报告出具结果所涉及币种均为人民币。

5、本估价报告必须完整使用，未经我公司书面同意，任何人不得复印、修改、引用本报告书的部分或全部内容，也不得以任何形式公

开发表，不得使用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中，我公司对以上行为产生的后果不承担责任。

6、本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

7、本公司对逾期使用报告书不承担任何责任。

8、未经我公司书面同意，任何人不得擅自修改、引用本报告书的部分或全部，也不得以任何形式公开发表，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

9、未经我公司书面同意，本报告书的复印件一律无效，我公司对其产生的一切后果不承担任何责任。

10、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司拥有对估价报告和估价结果的解释权。

（三）其它需要说明的事项

1、资料来源说明

（1）本估价报告所依据的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》、《评估委托书》等资料由委托方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由估价师实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料、估价中的相关参数资料等由估价师通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

（4）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。

2、估价相关参数确定的说明

还原利率是土地价格评估的重要参数。根据对象的不同，还原利率可以分为土地还原利率、建筑物还原利率、综合还原利率；根据土地用途的不同可以分为商业用地还原利率、住宅用地还原利率及工业用地还原利率。本次评估中采用安全利率加风险调整值法确定，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率选用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不动产市场等状况对其影响程度而确定。评估期日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率1.5%，风险因素调整值确定为4.5%，则土地还原利率按6%计。

3、其它说明

（1）本次估价活动所运用的基础资料和数据以及法律文书均由委托方提供，委托方应对所提供的材料的真实性、合法性负责，本公司对此仅作一般辨别，具体鉴定由相关部门负责；我公司仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

（2）土地使用权类型的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》及本次估价目的，待估对象土地使用权类型登记为划拨，故本次评估设定估价对象土地使用权类型为划拨。

（3）土地用途的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象登记用途为铁路用地，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，本次评估设定估价对象土地用途为铁路用地。

（4）土地使用年期的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象土地使用权类型登记为划拨，故本次评估估价对象土地使用年期按无年期限制设定。

（5）关于本次评估中铁路用地参照工业用地评估的说明：估价对象登记用途为铁路用地，一般来讲土地交易市场不发育，很少有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等；从企业收益水平对区位选择敏感度角度出发，不像商业、住宅的收益对区位敏感度高,而与工业用地相似。故本次评估待估对象参照工业用地进行评估。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象的地下资源、埋藏物、水文及地质状况进行研究和分析，若因该部分原因造成估价结果的失实，本公司不对由此引致的损失承担责任。

5、在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权；估价时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响我公司将不承担任何责任，在报告书有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告书中观点、分析或结论的修正权。

6、由于本报告的测算数据采用的是连续电子化测算，可能会产生等式两边不完全相等的情况，但由于差距微弱，不影响评估报告的正常使用。

7、本报告中的估价报告书均盖有“甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司”及两名注册土地估价师的印章，所有印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，确认报告书的真实性。

第四部分　附　件

附件一　　委托方提供的《评估委托书》；

附件二　　委托方提供的《营业执照》；

附件三　　委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》；

附件四　　估价对象位置图；

附件五　　估价对象照片；

附件六　　土地估价机构法人营业执照复印件；

附件七　　甘土估备字[2021]0011号《关于甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司备案情况的函》；

附件八　　土地估价师资格证书复印件。

附件一

土地估价技术报告（评估工作底稿）

项目名称：甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权涉及的土地使用权价格评估（青海省海东市民和回族土族自治县）

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：甘新方圆（2022）土估字第3022号

土地估价技术报告编号：甘新方圆（2022）土技字第3022号

电子备案编号：62003221A0349

提交估价报告日期：二〇二二年五月三十一日

关键词：青海省海东市民和回族土族自治县
股权收购
甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司
2022年

土地估价技术报告（评估工作底稿）

第一部分 总 述

一、估价项目名称

甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权涉及的土地使用权价格评估(青海省海东市民和回族土族自治县）

二、委托估价方

委托估价单位：甘肃靖远煤电股份有限公司

委托单位地址：甘肃省白银市平川区大桥路 1 号

法定代表人：杨先春

三、受托估价方

受托估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

住　　所：兰州市城关区红星巷 125 号

备案文件：甘土估备字[2021]0011 号《关于甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司备案情况的函》

备案编号：2021620011

备案日期：2021 年 10 月 28 日

法人代表：张鹏涛

联 系 人：彭娅文

联系电话：0931-8912950

办公地址：兰州市城关区红星巷 64 号昶荣大厦 18 楼

四、估价目的

根据《省政府国资委关于印发<省属企业混合所有制改革工作推进方案的通知>》（甘国资改组函[2019]75 号），甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权，特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对窑街煤电集团有限公司使用的位于民和县川口镇享堂村的一宗国

有建设用地使用权于估价期日2022年3月31日的价格进行评估，为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权价格参考。

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、法律及行政法规

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年01月01日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民 代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）（中华人民共和国主席令十二届第46号）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

（7）《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布；根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

（8）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

（9）《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行、2013 年 12 月 7 日修订）；

（10）《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021 年 09 月 01 日起施行）；

（11）《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；

（12）《基本农田保护条例》（中华人民共和国国务院令第 257 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）。

2、部门规章及规范性文件

（1）《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]35 号，自 2012 年 07 月 01 日起施行）；

（2）《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号，2019 年 7 月 16 日修订）；

（3）《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119 号，自 2014 年 09 月 12 日起施行）；

（4）国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号，自2016年12月31日起施行）；

（5）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 05 月 01 日起施行）；

（6）财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，自2019年04月01日起施行）；

（7）《劳动和社会保障部、国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》（劳社部发〔2007〕14 号，自2007年04月28日起施行）；

（8）《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，自2008年12月31日起施行）。

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

（1）《青海省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（1990年8月31日青海省第七届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 2006年7月28日青海省第十届人民代表大会常务委员会第二十三次会议修订 根据2010年5月27日青海省第十一届人民代表大会常务委员会第十五次会议《关于修改部分地方性法规的决定》修正）；

（2）《青海省人民政府办公厅关于印发青海省地方教育附加征收管理暂行办法的通知》（青政办[2004]107号，自2004年06月03日起实施）；

（3）《青海省城镇土地使用税实施办法》（省政府令[第59号]，自2007年07月08日起实施）；

（4）《青海省耕地占用税实施办法》（省政府令[第71号]，自2009年10月29日起实施）；

（5）《青海省耕地开垦费土地复垦费土地闲置费征收和使用管理暂行办法》（自2004年8月1日起实施）；

（6）《青海省人民政府关于公布青海省征收农用地区片综合地价的通知》（青政办〔2020〕64号，自2020年09月02日起实施）。

（三）有关技术标准

1、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

4、《标定地价规程》（TD/T1052—2017）；

5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；

6、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；

7、《自然资源部办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）>的通知》（自然资办函[2019]922号）。

（四）委托方提供的有关资料

（1）《评估委托书》；

（2）《营业执照》；

（3）青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》。

（五）受托估价方掌握的和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

1、估价人员实地勘查、调查所获取的资料

（1）估价对象位置示意图；

（2）估价对象现状照片；

（3）现场勘查记录表，包括基本情况调查表；

（4）估价对象所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料；

（5）估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

（6）估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片；

（7）估价人员现场调查收集的其它相关资料。

2、受托估价方掌握的资料

（1）中国土地市场网土地供应结果公告相关数据；

（2）《青海省土地交易基础资料库》；

（3）《青海省房产交易基础资料库》；

（4）受托估价方搜集、整理研究的其他相关资料。

六、估价期日

二〇二二年三月三十一日。

七、估价日期

二〇二二年四月十八日至二〇二二年五月三十一日。

八、地价定义

根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》及估价师现场勘查情况，估价对象位于民和县川口镇享堂村，登记用途为铁路用地，土地使用权类型为划拨。土地登记面积为37604.94平方米，截至估价期日二〇二二年三月三十一日，估价对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、通讯、排水），宗地红线内“场地平整”，详见区域及个别因素说明。

本次估价目的是为甘肃靖远煤电股份有限公司确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权价格参考。根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，对地价定义中有关事项作以下设定：

1、土地用途的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象登记用途为铁路用地，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，本次评估设定估价对象土地用途为铁路用地。

2、土地使用权类型的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》及本次估价目的，估价对象土地使用权类型登记为划拨，故本次评估设定估价对象土地使用权类型为划拨。

3、土地使用年期的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象土地使用权类型为划拨，故本次评估设定估价对象土地使用年期无年期限制。

4、土地开发程度的设定：截至估价期日，实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。本次评估设定估价对象土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”条件。

综上所述，本次评估价格定义为：在公开市场条件下，估价对象于估价期日二〇二二年三月三十一日在设定用地条件下，土地开发程度达到红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”，

无年期限制时的国有划拨用地使用权价格。

九、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下的土地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地面积：37604.94 平方米

单位面积价格：166.63 元/平方米

总价：626.61 万元

大写：陆佰贰拾陆万陆仟壹佰元整（人民币）

详见表 1《土地估价结果一览表》。

表1　　土地估价结果一览表

估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司　报告编号：甘新方圆（2022）土技字第3022号　估价期日：2022.3.31　估价目的：股权收购 估价期日土地使用权性质：划拨

估价期日土地使用者	宗地名称	土地证号	估价期日的用途			估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用年期	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
			证载	实际	设定							
窑街煤电集团有限公司	窑街煤电集团有限公司用地	青（2019）民和县不动产权第0013113号	铁路用地	铁路用地	铁路用地	宗地红线外“五通”，宗地内“场地平整”	宗地红线外“五通”，宗地内“场地平整”	无年期限制	37604.94	166.63	626.61	/
合计	——	——	——	——	——	——	——	——	37604.94	——	626.61	——

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：至估价期日，估价对象无抵押、担保、租赁等他项权利的设定，亦无司法查封等情况。

2、基础设施条件：

（1）道路状况:区域内有乡村道路通过，并与外界相连，道路通达度一般；

（2）供电状况:待估宗地所在区域主要由民和县供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

（3）供水状况:待估宗地所在区域已铺设市政供水管网,管道普及率较高；

（4）通讯状况:区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通；

（5）排水状况:区域内已铺设排水管网,管道普及率较高，排水畅通；

（6）宗地内平整状况：场地平整。

3、规划限制条件：无。

4、影响土地价格的其它限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、评估报告自提交估价报告之日起一年内有效；

2、评估价格仅作为窑街煤电集团有限公司进行资产证券化提供土地使用权价格参考依据，当用于其它目的时，本报告评估结果无效；

3、本报告出具结果所涉及币种均为人民币；

4、其它需要说明事项请详见本报告第十项-十、需要特殊说明的事项。

三、评估单位：

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇二二年五月三十一日

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、由于本次估价目的是为甘肃靖远煤电股份有限公司确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。

2、本次估价中估价对象的土地用途、使用权类型、土地面积、土地利用条件等以青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》、《评估委托书》等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

3、估价对象能够满足地价定义的设定条件：①土地用途为铁路用地；②土地开发程度达到宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为无年期限制；④估价期日为2022年3月31日；⑤土地权利类型为划拨。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、青海省、海东市的有关法律、法规的规定。

5、待估宗地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。

6、根据委托方提供的《评估委托书》，本次评估委托日期为二〇二二年四月十八日，估价期日为二〇二二年三月三十一日，本公司自接受委托后开始评估，现场勘查时间与估价期日不一致，本次评估时假设估价日期至现场勘查日土地利用现状未发生明显变化。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价主要依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《城镇土地估价规程》，以及国家、永登县自然资源管理部门有关的政策规定进行，使用本评估结果时，必须严格遵照上述法律法规及文件规定。

2、本报告及估价结果仅为窑街煤电集团有限公司进行资产证券化

提供土地使用权价值参考依据，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》提供委托方使用和送交自然资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交自然资源管理部门审查备案用。

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，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、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；若在估价结果有效期内由于国家政策、经济环境等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，须重新估价。

4、本估价报告出具结果所涉及币种均为人民币。

5、本估价报告必须完整使用，未经我公司书面同意，任何人不得复印、修改、引用本报告书的部分或全部内容，也不得以任何形式公开发表，不得使用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中，我公司对以上行为产生的后果不承担责任。

6、本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

7、本公司对逾期使用报告书不承担任何责任。

8、未经我公司书面同意，任何人不得擅自修改、引用本报告书的部分或全部，也不得以任何形式公开发表，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

9、未经我公司书面同意，本报告书的复印件一律无效，我公司对其产生的一切后果不承担任何责任。

10、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司拥有对估价报告和估价结果的解释权。

（三）其它需要说明的事项

1、资料来源说明

（1）本估价报告所依据的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》、《评估委托书》等资料由委托方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由估价师实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料、估价中的相关参数资料等由估价师通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

（4）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。

2、估价相关参数确定的说明

还原利率是土地价格评估的重要参数。根据对象的不同，还原利率可以分为土地还原利率、建筑物还原利率、综合还原利率；根据土地用途的不同可以分为商业用地还原利率、住宅用地还原利率及工业用地还原利率。本次评估中采用安全利率加风险调整值法确定，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率选用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不动产市场等状况对其影响程度而确定。评估期日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率1.5%，风险因素调整值确定为4.5%，则土地还原利率按6%计。

3、其它说明

（1）本次估价活动所运用的基础资料和数据以及法律文书均由委托方提供，委托方应对所提供的材料的真实性、合法性负责，本公司对此仅作一般辨别，具体鉴定由相关部门负责；我公司仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

（2）土地使用权类型的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》及本次估价目的，待估对象土地使用权类型登记为划拨，故本次评估设定估价对象土地使用权类型为划拨。

（3）土地用途的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象登记用途为铁路用地，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，本次评估设定估价对象土地用途为铁路用地。

（4）土地使用年期的设定：根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象土地使用权类型登记为划拨，故本次评估估价对象土地使用年期按无年期限制设定。

（5）关于本次评估中铁路用地参照工业用地评估的说明：估价对象登记用途为铁路用地，一般来讲土地交易市场不发育，很少有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等；从企业收益水平对区位选择敏感度角度出发，不像商业、住宅的收益对区位敏感度高,而与工业用地相似。故本次评估待估对象参照工业用地进行评估。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象的地下资源、埋藏物、水文及地质状况进行研究和分析，若因该部分原因造成估价结果的失实，本公司不对由此引致的损失承担责任。

5、在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权；估价时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响我公司将不承担任何责任，在报告书有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告书中观点、分析或结论的修正权。

6、由于本报告的测算数据采用的是连续电子化测算，可能会产生等式两边不完全相等的情况，但由于差距微弱，不影响评估报告的正常使用。

7、本报告中的估价报告书均盖有“甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司”及两名注册土地估价师的印章，所有印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，确认报告书的真实性。

十一、土地估价师签字

估价师姓名	估价师证书号	签　字
张鹏涛	201462L012	
李　丽	2014620005	

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇二二年五月二十一日

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

此次估价对象位于民和县川口镇享堂村，为窑街煤电集团有限公司用地，土地面积为37604.94平方米，土地使用权类型为划拨。

（一）土地登记状况

窑街煤电集团有限公司通过划拨的方式取得该土地使用权，于2019年12月31日取得青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》。

2、估价对象登记状况

不动产证号：青（2019）民和县不动产权第0013113号；

共有情况：单独所有；

坐落：民和县川口镇享堂村；

不动产单元号：630222 100201 GB00001 F99990001；

土地使用权类型：划拨；

登记土地用途：铁路用地；

土地面积：37604.94平方米；

土地使用权年期：无年期限制；

土地四至：详见《宗地图》。

（二）土地权利状况

土地所有者：在估价期日，估价对象为国有建设用地，其土地所有权属国家所有；

土地使用者：窑街煤电集团有限公司；

共有土地使用者：无；

土地使用权取得方式：划拨；

土地他项权利：至估价期日，待估宗地无抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

（三）土地利用状况

经估价人员现场踏勘和委托方提供的资料，至本次估价期日2022年3月31日，估价对象地上建有集体宿舍、厂房等建筑物，总建筑面积927.34平方米，详见表2.1《估价对象地上建筑物状况一览表》。宗地外土地开发程度达到“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内平整状况：宗地内“场地平整”，估价对象现状照片详见下图：

表2.1　估价对象地上建筑物状况一览表

序号	名称	房产证号	房屋建筑年代	总层数（层）	所在楼层（层）	建筑面积（M2）
1	工业用房	青（2019）民和县不动产权第0013113号	1966年10月25号	1	1	96.00
2	工业用房	青（2019）民和县不动产权第0013113号	1988年10月25号	1	1	153.72
3	集体宿舍	青（2019）民和县不动产权第0013113号	1988年10月25号	1	1	677.62
合计	——	——	——	——	——	927.34

图2.1 估价对象照片

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

估价对象位于民和县川口镇享堂村，作为铁路用地，本次参照工业用地进行价格评估，其土地价格形成的一般影响因素主要有：

1、城市资源状况

（1）地理位置

民和回族土族自治县位于青海省东部，东部和南部与甘肃省毗连。东北与甘肃省永登县、兰州市红古区隔大通河相望，东与甘肃省永靖

县接壤，南隔黄河与甘肃省积石山相对，西、西北及北与本省循化县、化隆县、乐都县毗邻。

（2）地貌、气候

民和回族土族自治县地处湟水谷地和黄河谷地，地貌以山地沟谷地为主，湟水、黄河自西向东分别流经县北境和境南，大通河自北向南流经县境东北部。 年均气温7.9℃8.1℃，年降水量350650毫米。

2、不动产制度与不动产市场状况

（1）土地使用制度与土地管理政策

随着国家土地有偿使用制度的不断建设和完善，相继出台了一系列有关土地管理的法规、制度和政策，加强了对地价的调控，建立了严格的土地征收、转用制度和用途管制制度，加强对已供土地的监督管理，提高土地的集约节约利用。

2007年4月4日，国土资源部、监察部联合印发了《国土资源部监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，明确政府供应工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开出让或租赁，必须严格执行《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》规定的程序和方法。要求市、县国土资源管理部门根据工业项目用地的特点，注意把握以下关键环节：①做好工业用地招标拍卖挂牌出让与农用地转用、土地征收审批的衔接。工业用地出让涉及农用地转用和土地征收的，应当先行办理农用地转用和土地征收审批手续，再依法采取招标拍卖挂牌方式确定土地使用权人。②建立健全土地储备制度，作好工业用地的前期开发，为招标拍卖挂牌出让创造条件。③建立用地预申请制度，及时了解工业用地的需求情况，科学合理安排工业用地出让的规模、结构、布局、进度和宗地规模、产业类别、土地使用条件等，保证工业用地招标拍卖挂牌制度的有效落实。④依据土地利用总体规划、城市规划、国家产业政策，以及拟出让地块周边产业布局情况等，进一步细化拟出让工业用地的地类和产业类型，科学合理地确定拟出让工业用地的地块面积、具体用

途、土地使用条件、产业类型、生产技术要求等内容。出让方案中确定的产业类型、用地标准和用地规模等，应当符合《建设项目用地预审管理办法》和《工业项目建设用地控制指标（试行）》的有关要求。⑤根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等，集体决策，综合确定出让底价。出让底价不得低于国家公布的最低价标准。⑥工业用地出让文件中，应当明确拟出让地块的投资强度要求、产业类型、具体地类等内容。⑦采取灵活的方式，合理确定工业项目的用地面积。既可以确定出让地块面积后招标拍卖挂牌出让，也可以先不确定出让地块的具体面积，招标拍卖挂牌中通过竞单位面积地价的方式确定土地使用者，然后再根据工业项目的类别、规模、土地使用标准等合理确定出让地块的具体面积。⑧与竞得人签订《成交确认书》或向中标人发放《中标通知书》后，应当向竞得人、中标人核发建设项目用地预审批准文件。⑨要根据《国有土地使用权出让合同》和《国有土地使用权出让合同补充协议》示范文本，完善工业用地出让合同，明确约定工业项目的投资强度要求、产业要求、具体地类等内容。加强合同管理，督促用地者严格按照合同约定的条件开发利用土地。

2009 年 5 月 11 日，国土资源部印发了《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》，要求对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 70%执行；以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 70%执行；对中西部地区确需使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围外的国有未利用地，且土地前期开发由土地使用者自行完成的工业项目用地，在确定土地出让价格时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 15%执行。使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的国有未利用地，可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 50%执行。

2016 年 12 月 31 日，国土资源部会同发展改革委、财政部、住房

城乡建设部、农业部、人民银行、林业局、银监会联合印发了《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，提出地方政府可依据国家产业政策，对工业用地采取先行以租赁方式提供用地，承租方投资工业项目达到约定条件后再转为出让的先租后让供应方式，或部分用地保持租赁、部分用地转为出让的租让结合供应方式。各地可根据实际情况，实行工业用地弹性年期出让政策。支持各地以土地使用权作价出资或者入股方式供应标准厂房、科技孵化器用地，为小型微型企业提供经营场所，促进大众创业、万众创新。

（2）全国土地市场交易状况

2021年上半年，全国300城市共推出土地56398万平方米，同比供应量减少6%。成交土地面积46449万平方米，同比减少9%。土地出让金总额为28340亿元，同比增加8%。成交楼面均价为3263元/平方米，同比增加21%。土地平均溢价率为16%，溢价率上升1个百分点。

2021年上半年出让金：住宅类用地出让金占比较2020年上半年上涨近1个百分点，达89%，商办类用地出让金占比为7%，工业及其他类用地出让金合计占比为4%。

2021年上半年成交面积：各类土地供求结构较稳定，经营性用地占比较去年微降，住宅、商办用地分别为41%和8%，工业用地成交面积有所下滑，占比为47%，其他用地性质占比为4%。

2021年上半年全国主要城市地价总体延续微小波动，商服、住宅地价稳中有升，地区及城市间分化将仍然存在。《报告》建议在坚持“房住不炒”基本定位的同时须完善租购并举，衔接市场与保障两个体系，从规划、供应、开发利用、市场监管等各环节形成合力，确保房地产市场平稳健康发展。

3、产业政策

（1）税收政策

①新办生产性企业，首次纳税之日起，5年内免征车船使用税、房产税或城市房地产税、车船使用牌照税，免征建设期内土地使用税。

②新办个体工商户，自生产经营之日起二年内营业税起征点提高至3000元。

③新建基础设施、生态环境建设和高新技术项目(单独核算)，首次纳税之日起，10年内免征车船使用税、房产税或城市房地产税、车船使用牌照税，免征建设期内土地使用税。

④兼并、收购省内国有生产性企业，10年内免征车船使用税、房产税或城市房地产税、车船使用牌照税。

（2）土地使用优惠政策

①建设项目应依法有偿使用国有土地，法律、法规另有规定的除外。企业应通过招标、拍卖或挂牌方式，取得商业、娱乐和商品住宅等各类经营性用地国有土地使用权;其他建设用地可采取协议出让方式取得国有土地使用权。

②生产性企业以协议出让方式取得国有土地使用权，按协议出让国有土地使用权最低出让金标准，缴纳土地出让金，企业可以先缴纳应缴部分的30%，其余在5年内分期缴纳。

③从事基础设施建设或公益性等建设项目，依照国家规定可以使用国有划拨土地的，经土地行政主管部门核准，以划拨方式供地。

④使用国有荒山、荒地等未利用地从事造林、种草等生态建设或农牧业综合开发项目以及兴办社会公益事业的,土地使用权期限50年,在使用期限内可以依法继承。使用期满后，原使用权人优先受让;达到合同约定的投资金额或符合生态建设条件的，土地使用权可以依法转让抵押。

4、城市社会经济发展状况

2021年，民和县地区生产总值108.16亿元，按可比价格计算，比上年增长4.5%。分产业看，第一产业增加值14.65亿元，增长5%；第二产业增加值44.29亿元，增长6.7%；第三产业增加值49.22亿元，增长2.3%。第一产业增加值占全县生产总值的比重为13.54%，第二产业增加值比重为40.95%，第三产业增加值比重为45.51%。

综上所述，随着民和回族土族自治县经济的持续发展，将会对建设用地产生更多需求。同时，伴随着国家和地方土地管理制度的不断完善，民和回族土族自治县的地产市场发育日趋成熟，建设土地潜能将会得到进一步的发挥。

（二）区域因素分析

影响待估宗地地价的区域因素包括区域概况、交通状况、基础设施条件、环境条件、工业集聚度、公用设施条件、规划限制等，待估宗地位于民和县川口镇享堂村，影响地价的因素主要来自于川口镇，故在本次评估中以川口镇为区域来分析影响地价的因素。

1、区域概况

川口镇为青海省海东地区民和回族土族自治县辖镇，县府驻地。位于县境东北边缘，东与甘肃省接壤。人口5.2万，以汉族为主，回族占总人口的42.8%，土族占2.2%。面积90平方公里。辖享堂、史纳、山诚、米拉湾、南庄子、川口、吉家堡、红卫、东垣、边墙、驼岭、南山寺、牙合、果园14个村委会。

2、交通状况

（1）区域内公共交通状况：区域内无公交等交通工具通过，公共交通便捷度较差。

（2）对外交通条件：区域内兰（州）青（海）铁路、甘（肃）青（海）公路穿境而过，对外交通便捷度较高。

3、基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施开发程度已达到“五通”（通路、供电、供水、通讯、排水），具体情况如下：

（1）道路状况:区域内有乡村道路通过，并与外界相连，道路通达度一般；

（2）供电状况:待估宗地所在区域主要由民和县供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

（3）供水状况:待估宗地所在区域已铺设市政供水管网,管道普及

率较高；

（4）通讯状况：区域内通讯与市政通讯网相联，各类通讯设施均已通达，安装程控电话、使用移动电话不受限制，通讯、网络线路畅通；

（5）排水状况：区域内已铺设排水管网，管道普及率较高，排水畅通。

4、环境条件

（1）自然环境

评估宗地所在区域大气污染、水污染较小，总体空气质量较好；白天噪音污染轻微，夜间基本无，自然环境较好。

（2）人文环境

估价对象所在区域人口密度较小，常住人口较少，人均受教育水平较低，人文环境一般。

5、工业集聚度

待估宗地所在区域工业分布较少，工业集聚度一般。

6、规划限制

估价对象所在区域未纳入城市总体规划范围，因此所在区域土地用途等用地指标无严格管制，土地利用仅需遵守土地总体利用规划，实行独立选址项目审批制度，则估价对象土地规划限制条件为稍有限制。

综上所述，估价对象所处区域条件一般，公共交通便捷度较差，对外交通便捷度较高，工业聚集度一般，自然环境较好，土地规划稍有限制，综合评价影响估价对象地价的区域因素条件一般。

（三）个别因素

1、宗地位置

估价对象位于民和川口镇享堂村。

2、土地面积

根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，登记面积为37064.94平方米，结合区域铁路用地利用现状，宗地面积大小适当，有利于土地利用。

3、用途

根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，估价对象登记用途为铁路用地，结合《评估委托书》及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，本次估价设定估价对象土地用途为铁路用地，土地用途与区域规划相协调。

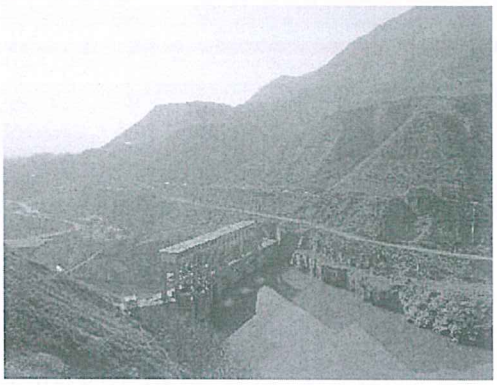
4、现状利用状况

经估价人员现场踏勘和委托方提供的资料，至本次估价期日2022年3月31日，估价对象地上建有集体宿舍、厂房等建筑物，总建筑面积927.34平方米，详见表2.2《估价对象地上建筑物状况一览表》。宗地外土地开发程度达到“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内平整状况：宗地内“场地平整”，估价对象现状照片详见下图：

表 2.2　估价对象地上建筑物状况一览表

序号	名称	房产证号	房屋建筑年代	总层数（层）	所在楼层（层）	建筑面积（M2）
1	工业用房	青（2019）民和县不动产权第 0013113 号	1966 年 10 月 25 号	1	1	96.00
2	工业用房	青（2019）民和县不动产权第 0013113 号	1988 年 10 月 25 号	1	1	153.72
3	集体宿舍	青（2019）民和县不动产权第 0013113 号	1988 年 10 月 25 号	1	1	677.62
合计	——	——	——	——	——	927.34

图 2.2 估价对象照片



5、地形形状

（1）地形：待估宗地地形平坦，对建设利用无影响。

（2）形状：待估宗地形状不规则，对规划利用有一定影响。

6、工程地质条件

鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象的地质状况进行研究和分析，因此，我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的均质状况。待估宗地所在区域属于民和县地质灾害不易发区，满足开发要求。

7、临路状况

作为工业用地，临路越少交汇路口道路越少，交通便捷度越低，估价对象两面临路，临路状况较优。

8、个别开发程度

截至估价期日，待估宗地实际土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、通讯、排水），宗地内“场地平整”。根据评估目的，本次评估设定估价对象土地开发程度为宗地外“五通”（即通

路、通电、供水、通讯、排水），宗地内“场地平整”。

综上所述，估价对象作为铁路用地开发利用，宗地位置条件一般，土地面积规模适当，规划用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用有一定影响；两面临路，临路状况较优；地形平坦，地质条件满足开发要求；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

第三部分 土 地 估 价

一、估价原则

本次估价遵循的主要土地估价原则有：

1、合法原则

估价对象必须合法取得、合法使用、合法处分。合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价中所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

在评估过程中，应严格遵守《土地管理法》、《城市房地产管理法》、中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》以及各种地方性法律法规和政策，严格审查各项指标的合法性，并按现行法规政策，采用合法的程序、参数、方法、客观、合理的确定评估宗地价格。

在合法取得方面，根据委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，窑街煤电集团有限公司通过合法的方式取得估价对象的使用权。

在合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据，目前估价对象证载用途为铁路用地符合区域的规划。

在合法处分方面，以法律、法规或合同等规定允许的处分方式为依据。

2、最有效利用原则

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的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以估价是以该宗地的效用达到最有效发挥为前提的。在评估中充分考虑到估价对象的特性，在规划限定条件下，通过分析，设定以其上限规划指标作为其

最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

根据委托方提供青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》，在评估中充分考虑到估价对象的特性，设定适当的指标为最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估，最终确定出合理的评估价格。

3、替代原则

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。土地价格也同样遵循替代规律，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。换言之，具有相同使用价值、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。

估价对象设定用途为铁路用地，采用成本逼近法和收益还原法测算土地使用权价格。成本逼近法与收益还原法的相关参数取值依据了替代原则，多方面考虑了估价对象所在区域内类似用地的实际情况，在参数取值方面遵循了替代原则。

4、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

本次评估采用了收益还原法，结合估价对象所在区域类似用地市场状况，得到的土地收益，在收益还原法中充分考虑了预期收益原则。

5、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的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之,供给超过需求，价格随之下降。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。遵循供需原则，是指土地评估要充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

估价对象位于民和县川口镇享堂村，区域内有大量存量土地，供给充足。宗地所在区域人口密度和人流量较少，区域内类似用地需求较小，增值潜力也小，地产市场处在供过于求的阶段。本次评估中充分考虑了估价对象所在区域铁路用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

6、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，就要根据待估宗地的实际情况，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。

地价评估的方法有：（1）收益还原法、（2）市场比较法、（3）剩余法、（4）成本逼近法、（5）公示地价系数修正法，地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。

本次评估中估价对象选择了收益还原法和成本逼近法两种估价方

法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的土地价格，符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）对铁路用地评估的要求。

7、价值主导原则

土地综合质量的优劣是对土地价格产生影响的主要因素，即要求估价师在评估特定地块的过程中必须综合分析多方面的因素综合考虑土地的质量，通过合适的方法评估出能够正确反映土地估价时点的价格。

土地估价师实地调查取得了土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料，区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、估价中的相关参数资料等则是由估价师通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取的，确保在估价过程中综合分析多方面的因素来考虑估价对象的价值。

8、估价时点原则

估价时点原则要求土地估价结果应是待估宗地在估价时点时的客观合理价格或价值。确立该原则的意义在于估价时点是评估土地价格的时间点。影响土地价格的因素是不断变化的，土地市场是不断变化的，土地价格自然也是不断变化的。土地估价通常是求取待估宗地在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是估价时点。

根据委托方提供的《评估委托书》，本次评估估价期日为2022年3月31日，估价中市场状况、估价依据、估价相关参数的取值均以估价期日为基准。

9、审慎原则

在地价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。本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了估价对象所在区域土地市场运行及发展状况。

本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了民和县类似用

地土地市场运行及发展状况。

二、估价方法与估价过程

关于本次评估中铁路用地参照工业用地评估的说明：估价对象设定用途为铁路用地，一般来讲土地交易市场不发育，很少有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等；从企业收益水平对区位选择敏感度角度出发，不像商业、住宅的收益对区位敏感度高,而与工业用地相似，故本次评估待估对象参照工业用地进行评估。

1、估价方法的选取

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（含基准地价系数修正法、标定地价系数修正法、路线价法）等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用成本逼近法和收益还原法对估价对象划拨土地使用权价格进行评估。

2、估价方法选取的依据

采用方法的理由：

（1）收益还原法：根据估价人员实地踏勘收集资料，能收集到与估价对象处于类似区域、并与估价对象相类似的工业场地出租案例，土地收益容易确定，故本次可采用收益还原法进行评估。

（2）成本逼近法：估价对象位于民和县川口镇享堂村，所在区域近期有征地交易实例，也有当地政府及相关部门公布了的相关征地补

偿标准文件，故本次可采用成本逼近法进行评估。

未采用方法的理由：

（1）市场比较法：估价人员通过努力亦未找到划拨供地案例，或虽找到划拨供地案例但无法核实到供地成本，无法满足市场比较法使用条件，因此不采用选用市场比较法进行评估。

（2）基准地价系数修正法：当地政府未制定及公布划拨基准地价，因此不采用选择基准地价系数修正法进行评估。

（3）剩余法：估价对象作为铁路用地，不具有开发或再开发潜力，且在法定用途下不能作为其他用途开发建设，而只能作为铁路线路用地继续使用，因此不采用剩余法进行估价。

3、估价过程

Ⅰ、收益还原法

收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和的一种方法。

本次评估，我们假设未来土地纯收益流量每年固定不变、还原利率不变，有限年期的土地使用权价格计算公式为：

$P=a\div r\times(1-1/(1+r)^{n})$

其中：P——土地价格

a——土地年纯收益

r——土地还原利率

n——估价对象土地使用年期

1、确定房地年总收益

调查估价对象所处区域、同类用途的土地租金水平、土地出租率等情况，确定估价对象的土地出租的总收益。

土地总收益=月租金×12×土地面积×出租率×出租面积比率

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈内的类似土地出租情况，选取了三个具有普遍性的场地出租案例，其中

实例A：民和祁连山水泥有限公司，位于青海省海东市市民和回族土族自治县享堂村1号，土地使用权类型为划拨，用途为工业用地，场地租金水平为1.04元/平方米·月，租赁期限：2021年04月-2022年12月，一面临路，形状对规划利用有一定影响，属于正常交易，未设立他项权利等情况；

实例B：金钟煤砖场，位于青海省海东市民和回族土族自治县，土地使用权类型为划拨，用途为工业用地，场地租金水平为1.05元/平方米·月，租赁期限：2021年05月-2022年12月，一面临路，形状对规划利用有一定影响，属于正常交易，未设立他项权利等情况；

实例C：民和矿粉厂，位于京拉线与北环路交叉路口东北侧，土地使用权性质为划拨，用途为工业用地，场地租金水平为1.0元/平方米·月，租赁期限：2021年05月-2022年12月，一面临路，形状对规划利用有一定影响，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

本次评估对选取的案例分别与待估宗地进行比较，以此来确定待估宗地的客观租金。根据估价对象与比较案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）交易情况修正指数的确定：估价人员根据对比较案例交易情况分析，判断交易情况是否正常，并判断其对地价的影响指数。经分析，三个比较案例均为正常交易，其成交价格均为估价人员调查同类型土地交易案例获得，成交日期的地产市场均为公正、公开、公平的市场。因此，采用上述三个比较案例与估价对象进行比较修正是符合现实条件并可行的，故对交易情况不予修正，交易情况修正指数均取100。

2）期日修正系数的确定：本次评估所选取的三个比较案例的交易日期分别为2021年04月、2021年05月、2021年05月，自2021年04月至本次评估期日2022年3月，区域内类似租赁价格变化不大，故对期日不予修正，期日修正指数均取100。

3）区位状况及实物状况修正

采用百分比法，以待估物业条件为100，各可比实例与待估物业的

各项影响因素进行比较，优于待估物业的，采用上浮修正，劣于待估物业的，采用下浮修正，相同或相似的不需进行调整。

设定估价对象比较指数为100，得到以下比较案例因素修正系数及比准价格表，具体测算过程如下，见下表3.1、表3.2。

表3.1 估价对象与比较案例比较因素说明表

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例A	实例B	实例C
位置（名称）		民和县川口镇享堂村	民和祁连山水泥有限公司	金钟煤砖场	民和矿粉厂
月租金(元/平方米.月)		待估	1.04	1.05	1
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022.3.31	2021年04月	2021年05月	2021年05月
区域因素	工业用地类型	独立工业用地	独立工业用地	独立工业用地	独立工业用地
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	一般	一般	一般	一般
个别因素	临路条件	两面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	面积（平方米）	37604.94	12500	8900	11000
	形状	对规划利用有一定影响	对规划利用有一定影响	对规划利用有一定影响	对规划利用有一定影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表3.2 估价对象租金价格修正表

待估物业及比较实例比较因素		实例A	实例B	实例C
位置		民和祁连山水泥有限公司	金钟煤砖场	民和矿粉厂
月租金(元/平方米.月)		1.04	1.05	1
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/102	100/102	100/102
	面积（平方米）	100/100	100/99	100/100
	形状	100/100	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9804	0.9903	0.9804
修正价格		1.02	1.04	0.98
比准租金(元/平方米.月)		1.01		

经过比较分析，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估价对象的租金。

经估价师调查，区域内类似土地租赁市场一般供求状况，区域内类似土地的出租率一般为90%，根据调查区域内类似土地的出租情况，区域内类似土地一般整体出租，有效出租面积比率为100%，本次评估确定估价对象的有效出租面积比率为100%，出租率为90%。

土地年总收益=月租金×12×土地面积×出租率×有效出租面积比率

土地年总收益=月租金×12×土地面积×出租率×出租面积比率

=1.01×12×37604.94×90%×100%/10000

=41.02 万元

2、土地出租年总费用

（1）管理费

指对出租土地进行管理所需的费用。按总收益的一定比例收取。经评估人员对区域内土地出租市场调查，土地出租管理费一般为土地年总收益的 1%—3%，本次评估取 2%。

管理费=土地年总收益×2%

=41.02×2%

=0.82 万元

（2）土地维护费

指对出租土地进行必要的维护所需的费用。按总收益的一定比例收取。经评估人员对区域内土地出租市场调查，土地维护费一般为土地年总收益的 1%—3%，本次评估取 1%。

土地维护费=土地年总收益×1%

=41.02×1%

=0.41 万元

（3）税金

出租土地需要缴纳的税金包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税。

增值税：根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文、《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》国家税务总局公告 2016 年第 18 号等文件的相关规定，确定增值税测算公式为：销项税额-进项税额；不动产租赁服务的增值税

率为9%，由于场地租赁过程中的进项税额难以计算，故本次评估中进项税额按0计，增值税=销项税额-进项税额=土地总收益×9%/（1+9%）-0；

城市维护建设税、教育费附加：城市维护建设税按增值税税额的1%,教育费附加按增值税税额的3%，地方教育附加按增值税税额的2%；

增值税及附加=（41.02×9%/（1+9%）-0）×（1+1%+3%+2%）

=3.59万元

土地使用税：根据《土地使用税暂行条例》，城镇、街道、公共设施用地、铁路、机场、港区、车站、管理交通运输用地及水利工程，农、林、牧、渔、果生产基地用地，以及个人非营业建房用地等，均免征土地使用税，故本次评估估价对象设定用途为铁路用地的，免征土地使用税，土地使用税为0。

税金=增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加+土地使用税

税金=3.59+0=3.59万元

综上所述，土地出租年总费用为税金、管理费、土地维护费之和，即：

土地出租年总费用=管理费+土地维护+税金

=0.82+0.41+3.59

=4.82万元

3、土地年纯收益

土地年纯收益=土地出租年总收益-土地出租年总费用

=41.02-4.82

=36.20万元

4、政府纯收益

指以营利为目的，土地使用权人将以划拨方式取得使用权的国有土地出租的，租金中所含应当上缴国家的土地收益。经评估人员对区域内土地出租市场调查，类似土地政府纯收益为土地纯收益的5%，故

本次评估政府纯收益按土地纯收益的5%计。

政府土地年收益=土地年纯收益×5%

=36.20×5%

=1.81万元

5、土地年纯收益

土地年纯收益=土地年纯收益-政府年纯收益

=36.20-1.81

=34.39万元

6、待估宗地土地总地价

总地价=土地年纯收益/r×[1-1/（1+ r）^{n}]

其中：r——土地还原利率[详见本报告第十项-十、需要特殊说明的事项]

n-土地使用年期（估价对象设定使用年期为无使用年期限制）

总地价=34.39÷6%=573.17万元

7、土地单位面积地价

土地单位面积地价=土地总地价÷土地面积×10000

=573.17÷37604.94×10000

=152.42元/平方米

Ⅱ、成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息以及应交纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种评估方法。其计算公式为：

无限年期土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+利息+利润……①

宗地价格=无限年期土地价格×个别因素修正系数…②

1、基本假设及相关说明

（1）基本假设及相关说明

A、土地取得费及相关税费，主要由土地补偿费、安置补助费、土

地开垦费、耕地占用税、被征地农民养老保险构成。

B、土地开发费以估价对象所在区域及宗地目前的实际开发程度，依据正常的费率标准，计算出各项开发条件所发生的正常开发费，并参照区域同等开发程度的开发费，经综合比较来确定的。

C、投资利息

投资利息率按评估期日中国人民银行公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%，并综合考虑行业风险调整值等，经综合分析确定利息率按4.35%计，计复利。

D、利润率，以民和县类似企业平均利润率确定，本次评估取土地开发的年投资回报率为8%。

E、土地成本中的各项费用，均是以区域平均状况为计算依据，故应作个别条件的修正。

F、本次估价期日及计算基准设定在项目开发建设完成后，投入正常使用时，设定正常开发周期为一年。

G、本次评估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，按开发周期的1/2计算，按复利计算。

（2）土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费，指征收土地所支付的各项费用。通过对民和县及评估区域内征地情况的调查、统计，经对各征地案例的比较分析、整理，参照《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十四条，目前取得类似土地通过征收集体土地获得，需支付的费用主要有土地补偿费、安置补助费、耕地占用税、耕地开垦费、被征地农民养老保险。

①征地补偿费、安置补助费

根据甘肃省人民政府《青海省人民政府关于公布青海省征收农用地区片综合地价的通知》（青政办〔2020〕64号，自2020年09月02日起实施），估价对象所在区域统一征地区片价补偿标准合111.15元/平方米。

②耕地占用税

根据《青海省耕地占用税实施办法》(省政府令[第71号]，自2009年10月29日起实施)，“铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米2元的税额征收耕地占用税。”

根据估价师对待估宗地所在区域的调查， 估价对象所处区域铁路用地耕地占用税标准为2元/平方米。

③耕地开垦费

根据《青海省耕地开垦费土地复垦费土地闲置费征收和使用管理暂行办法》，凡非农业建设项目经批准占用耕地的，按照“占多少、垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占耕地数量的质量相当的耕地。没有条件开垦的或者开垦的耕地不符合要求的，应按规定缴纳耕地开垦费。根据估价师调查估价对象所在区域耕地多为山旱地，则根据文件规定耕地开垦费取2.85元/平方米。

④被征地农民养老保险

根据《青海省人力资源社会保障厅 青海省财政厅 青海省医疗保障厅 国家税务总局青海省税务局 关于确定2021年度城镇职工社会保险缴费基数和基本养老保险计发基数等有关事项的通知》(青人社厅函[2021]554号)(青人社厅函〔2020〕423号)文件，2020年度全口径城镇单位就业人员平均工资为84278元/人•年。

根据估价师调查，估价对象所在区域人均耕地面积1.75亩，区域内集体土地征收比例为0.28。则：

被征地农民养老保险=(84278×0.28)÷(1.75×666.67)=20.23元/平方米

综上所述，估价对象的土地取得费及税费为上述①、②、③、④项之和，即：

土地取得费及税费=111.15+2+2.5+20.23

=136.23元/平方米

(3) 土地开发费

土地开发费是指对土地开发所进行的土地投入中属于土地资本的部分，一般是指土地开发部门完成基本的土地开发工程所投入的资金。

根据估价师对估价对象所在区域土地市场的调查，并结合估价对象的实际情况以及调查估价对象所在区域类似项目“五通”的开发费用，确定该区域 “五通”的土地开发费用为 20 元/平方米。

宗地内“场地平整”费用：评估人员根据待估对象的实际情况，并参考类似项目的费用，确定为每平方米 2 元。

土地开发费=20+2=22 元/平方米

（4）投资利息

根据估价对象开发程度和开发规模，确定土地开发周期为 1 年。投资利息率按评估期日中国人民银行公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%，并综合考虑行业风险调整值等，经综合分析确定利息率按 4.35%计，计复利。假设土地取得费、相关税费在征地时一次投入，按整个开发周期计算，按复利计算；土地开发费在开发期内均匀投入，按开发周期的 1/2 计算，按复利计算，故：

投资利息=土地取得费及相关税费×[（1+4.35%）^{开发周期}-1]+开发费×[（1+4.35%）$^{开发周期/2}$-1]

=136.23×[（1+4.35%）^{1}-1]+22×[（1+4.35%）$^{0.5}$-1]

=6.4 元/平方米

（5）投资利润

土地作为一种生产要素是以无形资产投入的形式进入企业的总资产，根据等量资金应获得相应收益的原理，土地资产同其它生产要素相结合，共同对企业的利润作出贡献。所以土地的投资利润率应与当地类似企业正常的投资利润率相一致。据调查，该地区最近几年类似企业平均利润率为 8%,则：

投资利润=（土地取得费及相关税费+土地开发费）×投资利润率

=（136.23+22）×8%

=12.66 元/平方米

（6）无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述各项求和即得无限年期土地使用权价格。

无限年期土地使用权价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润

=136.23+22+6.4+12.66

=177.29 元/平方米

（7）个别因素修正系数

在成本逼近法计算中，由于土地取得费、相关税费和土地开发费等是以区域平均状况为计算依据，较少考虑估价对象的个别性，故需进行相关个别因素的修正。因此我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表 3.3《估价对象个别因素修正系数表》。

面积修正：本次评估土地面积为 37604.94 平方米，结合区域内类似用地利用状况，宗地面积大小适当，对规划利用无影响，故需对估价对象价格向上修正 1.5%；

形状修正：估价对象形状不规则，对规划利用有一定影响，故需对估价对象价格向下修正 0.5%；

地形修正：估价对象地形平坦，对建设利用无影响，故不需对估价对象价格进行修正；

地质修正：估价对象所在区域属于民和县地质灾害不易发区，满足开发要求，故不需对估价对象价格进行修正；

临路条件修正：估价对象两面临路，临路状况较优，故需对估价对象价格向上修正 1%；

个别开发条件修正：估价对象无个别开发条件因素影响，故不需对估价对象价格进行修正。

表 3.3　估价对象个别因素修正状况表

宗地名称	个别因素修正系数%						
窑街煤电集团有限公司用地	面积	形状	地形	地质	临路条件	个别开发条件	小计
	+1.5	-0.5	0	0	+1	0	+2

宗地价格=无限年期价格×个别因素修正系数

=177.29×（1+2%）

=180.84 元/平方米

三、地价的确定

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用收益还原法和成本逼近法对估价对象划拨土地使用权价格进行了测算，两种方法测算的划拨地价差异不大，为此，我们进行了如下分析：

收益还原法是基于预期收益原理，将估价对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的一种估价方法。以此计算估价对象的价格，能最有效利用能充分体现土地的利用价值，能准确的反映待估宗地的价格，故我们认为其测算结果可信度较高。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润利息，应缴纳的税金和土地增值收益作为确定土地价格的一种估价方法。成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据，故而成本逼近法测算结果具有较强的现势性，因此我们认为其测算结果可信度较高。

以上两种方法的测算结果差距不大。通过我们对该区域的调查，并考虑待估宗地在该区域内的具体位置、使用状况等因素，同时对同级别的交易样点的调查比较，分析决定以两种估价方法测算结果的算术平均值作为最终估价结果。详见表 3.4《待估对象估价结果确定表》。

表 3.4　待估对象估价结果确定表

宗地名称	收益还原法（元/平方米）	权重	成本逼近法（元/平方米）	权重	单位面积价格（元/平方米）	面积（平方米）	总价（万元）
窑街煤电有限公司用地	152.42	50%	180.84	50%	166.63	37604.94	626.61
合计	--	--	--	--	166.63	--	626.61

2、估价结果（币种：人民币）

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下的土地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地面积：37604.94 平方米

单位面积价格：166.63 元/平方米

总价：626.61 万元

大写：陆佰贰拾陆万陆仟壹佰元整（人民币）

详见表 1《土地估价结果一览表》。

第四部分　附　件

附件一　　委托方提供的《评估委托书》；

附件二　　委托方提供的《营业执照》；

附件三　　委托方提供的青（2019）民和县不动产权第0013113号《不动产权证书》；

附件四　　估价对象位置图；

附件五　　估价对象照片；

附件六　　土地估价机构法人营业执照复印件；

附件七　　甘土估备字[2021]0011号《关于甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司备案情况的函》；

附件八　　土地估价师资格证书复印件。

评估委托书

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司：

甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购窑街煤电集团有限公司股权，特委托你公司对窑街煤电集团有限公司持有的土地使用权价格进行评估，为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权价格参考，估价期日为2022年3月31日，土地评估范围以窑街煤电集团有限公司提供的《土地资产范围表》为准，土地估价报告应符合《城镇土地估价规程》等相关技术规范的要求。

甘肃靖远煤电股份有限公司

2022年4月18日

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91620000224344785T

名　　称	甘肃靖远煤电股份有限公司
类　　型	股份有限公司（上市）
住　　所	甘肃省白银市平川区大桥路1号
法定代表人	杨先春
注册资本	贰拾贰亿捌仟陆佰玖拾柒万壹仟零伍拾元整
成立日期	1996年12月28日
营业期限	1996年12月28日 至 2046年12月28日
经营范围	煤炭开采、洗选、销售（仅限分支机构王家山煤矿、魏家地煤矿、大水头煤矿、宝积山煤矿、红会第一煤矿、红会第四煤矿凭许可证在有效期内经营）；机械产品、矿山机械、矿山机电产品、电力设备的生产、销售、维修（仅限分支机构凭许可证、资质证在有效期内经营）；发电、供电、供水（仅限分支机构凭许可证、资质证在有效期内经营）；普通货物运输（仅限分支机构凭许可证、资质证在有效期内经营）；铁路专用线路运营；煤炭地质勘查与测绘服务；工程测量；建筑材料、化工产品（不含危险化学品）、工矿配件、机电产品（不含小汽车）、五金交电的批发、零售；设备租赁（不含融资租赁）；房屋租赁。（凡涉及行政许可或资质经营项目，凭有效许可证、资质证经营）

甘肃靖远煤电股份有限公司

仅供 公司资本证 在其他机构备案 再次复印无效。 2022年6月7日

甘肃方圆不动产评估咨询有限责任公司

登记机关 甘肃省工商行政管理局

2017 年 08 月 31 日

提示：每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址：http://gs.gsxt.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2019 年 12 月 31 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 6300503832

青（2019）民和县 不动产权第 0013113 号

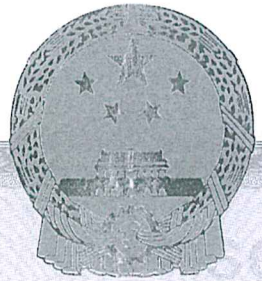
权利人	富街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	民和县川口镇享堂村
不动产单元号	630222 100201 GB00001 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/自建房
用途	铁路用地/工业、集体宿舍
面积	宗地使用权面积37604.94m²/房屋建筑面积927.34m²
使用期限	
权利其他状况	2幢 房屋用途：工业，建筑面积：96.00m²，总层数：1，竣工日期：1966年10月25日； 3幢 房屋用途：工业，建筑面积：153.72m²，总层数：1，竣工日期：1988年10月25日； 4幢 房屋用途：集体宿舍，建筑面积：677.62m²，总层数：1，竣工日期：1988年10月25日；

附 记

填发单位：民和县不动产登记服务中心
填发时间：2019-12-31

估价对象照片

估价对象位置图



统一社会信用代码

91620102591245615J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称	甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司	注册资本	贰佰万元整
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2011年05月25日
法定代表人	张鹏涛	营业期限	长期
经营范围	土地评估、城镇土地定级及基准地价评估、农用地定级估价、不动产处置策划、土地房产的咨询、策划及登记代理、不动产市场调研等业务。（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）***	住　　所	兰州市城关区红星巷125号

登记机关

2021年07月13日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

甘肃省自然资源厅

甘土估备字〔2021〕0011号

关于甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司备案情况的函

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2021 年 10 月 28 日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

备案编号：2021620011

统一社会信用代码：91620102591245615J

法定代表人（执行事务合伙人）：张鹏涛

估价师信息见附记页

原函（甘土估备字〔2020〕0046号）作废。

甘肃省自然资源厅

2021年10月28日

附记

估价师信息　　备案日期：2021 年 10 月 28 日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
张鹏涛	土地估价师	L012	李丽	土地估价师	0005
姜丽丽	土地估价师	L026	陈文虎	土地估价师	0080
马吉胜	土地估价师	0005	刘玉权	土地估价师	0018
周萍	土地估价师	L021	寇军武	房地产估价师	0066

变更前信息　　备案日期：2021 年 7 月 3 日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
曹相汉	土地估价师	0007	张鹏涛	土地估价师	L012
李丽	土地估价师	0005	姜丽丽	土地估价师	L026
陈文虎	土地估价师	0080	马吉胜	土地估价师	0005
刘玉权	土地估价师	0018	周萍	土地估价师	L021

全国土地估价监管系统
备案号2021620011
2021.10.28

土地评估中介机构
资信等级证书

资 信 等 级：A 级

机 构 名 称：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

法定代表人：张鹏涛

资 信 年 度：2022 年度

资 信 编 号：2022A-093

发 证 单 位：

二零二二 年 一 月 一 日

中国土地估价师与土地登记代理人协会制

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.

中华人民共和国国土资源部

盖印
Seal

编号 2014620005
No.

姓　名：李丽
Full Name

性　别：女
Sex

身份证号码：622801198207021268
I.D. No.

持证人签名：
Signature of the bearer .....

发证日期：2014 年 12 月 25 日
Date of Issue

有效期至：2034 年 12 月 24 日
Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

甘肃省国土资源厅不动产评估咨询有限责任公司

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.

盖印
Seal

中华人民共和国国土资源部

编号 201462L012
No.

姓　名：张鹏涛
Full Name

性　别：男
Sex

身份证号码：622825198607180314
I.D. No.

持证人签名：.....
Signature of the bearer

发证日期：2014 年 12 月 25 日
Date of Issue

有效期至：2034 年 12 月 24 日
Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

甘肃省国土资源厅不动产评估资质专用章