

备案号：62003221A0351

查询码：FDDE68F1



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（武威市天祝藏族自治县）

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 6034 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（武威市天祝藏族自治县）

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 6034 号

电子备案编号：62003221A0351

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（武威市天祝藏族自治县）

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子公司（窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司）使用的位于武威市天祝藏族自治县的 8 宗国有建设用地使用权于估价期日 2022 年 03 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，为《评估委托书》约定日期。

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

（一）宗地实际情况

根据委托方提供的资料及估价师现场勘查情况，待估宗地实际情况详见下表 1-1《待估宗地实际情况一览表》。

表 1-1 待估宗地实际情况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	土地使用 权类型	登记 用途	现状 用途	土地使用 期限	估价期日实 际开发程度	备注
宗地 1	甘(2021)天祝县不动产权第0000211号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	725.5	90.32	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起至2070年2月19日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 2	甘(2021)天祝县不动产权第0000214号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库1等	2397.34	90.92	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起至2070年2月19日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 3	甘(2021)天祝县不动产权第0000213号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房1-2层等	7418.85	628.03	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起至2070年2月19日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 4	甘(2020)天祝县不动产权第0002691号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝县炭山岭镇塔窝村	5624	/	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起至2070年2月19日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 5	甘(2021)天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	106680.6	43565.53	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起至2070年2月20日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 6	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场6KV变电所等	39813.98	1945.1	出让	工业用地	工业用地	2011年10月10日起至2061年10月10日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 7	甘(2020)天祝县不动产权第0000129号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	860.61	/	出让	工业用地	工业用地	2011年10月10日起至2061年10月10日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 8	甘(2021)天祝县不动产权第0002526号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	62000	/	出让	工业用地	工业用地	1993年1月1日起至2042年12月31日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水

(二) 宗地设定情况

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)，对地价定义中有关事项作以下设定，详见下表 1-2《待估宗地设定情况一览表》。

表 1-2 待估宗地设定情况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	登记用途	设定用途	剩余使用年期(年)	估价设定土地使用年期(年)	现状容积率	设定容积率	估价期口实际开发程度	估价设定开发程度	备注
宗地 1	甘(2021)天祝县不动产权第0000211号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	0.12	0.12	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 2	甘(2021)天祝县不动产权第0000214号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库 1 等	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	0.04	0.04	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 3	甘(2021)天祝县不动产权第0000213号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	0.08	0.08	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 4	甘(2020)天祝县不动产权第0002691号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝县炭山岭镇塔窝村	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	/	/	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 5	甘(2021)天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	0.41	0.41	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 6	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场 6KV 变电所等	出让	出让	工业用地	工业用地	39.53	39.53	0.05	0.05	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 7	甘(2020)天祝县不动产权第0000129号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	出让	出让	工业用地	工业用地	39.53	39.53	/	/	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 8	甘(2021)天祝县不动产权第0002526号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	出让	出让	工业用地	工业用地	20.75	20.75	/	/	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水

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的土地使用权市场价值。

七、估价结果

(一) 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国有建设用地使用权市场价值如下：

估价结果（人民币）：

总价：3080.83万元

大写：叁仟零捌拾万零捌仟叁佰元整

宗地1：

土地面积：725.5平方米

单位面积地价：151.75元/平方米

总地价：11.01万元

大写：壹拾壹万零壹佰元整

宗地2：

土地面积：2397.34平方米

单位面积地价：147.19元/平方米

总地价：35.29万元

大写：叁拾伍万贰仟玖佰元整

宗地3：

土地面积：7418.85平方米

单位面积地价：146.45元/平方米

总地价：108.65万元

大写：壹佰零捌万陆仟伍佰元整

宗地4：

土地面积：5624平方米

单位面积地价：147.91元/平方米

总地价：83.18万元

大写：捌拾叁万壹仟捌佰元整

宗地5:

土地面积: 106680.6平方米

单位面积地价: 145元/平方米

总地价: 1546.87万元

大写: 壹仟伍佰肆拾陆万捌仟柒佰元整

宗地6:

土地面积: 39813.98平方米

单位面积地价: 143.85元/平方米

总地价: 572.72万元

大写: 伍佰柒拾贰万柒仟贰佰元整

宗地7:

土地面积: 860.61平方米

单位面积地价: 139.84元/平方米

总地价: 12.03万元

大写: 壹拾贰万零叁佰元整

宗地8:

土地面积: 62000平方米

单位面积地价: 114.69元/平方米

总地价: 711.08万元

大写: 柒佰壹拾壹万零捌佰元整

详见表2《土地估价结果一览表》。



表2 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公司 报告编号：甘新方圆（2022）土估字第6034号

估价日期：2022.03.31

估价目的：股权收购

估价期日的土地使用权性质：国有土地

宗地 序号	权利人	宗地名称	产权证号	宗地位置	估价期日的用途		容积率		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 (年)	土地面积 (平方米)	单位面积 地价(元/ 平方米)	总地价 (万元)	备注
					证载	实际	实际	设定							
宗地 1	窑街煤电集团 天祝煤业有限公司 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘（2021）天 祝县不动产权 第0000211号	天祝藏族自治州炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业爆破材料库值班室	工业 用地	工业 用地	0.12	0.12	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	47.89	725.5	151.75	11.01	10.12 万元/ 亩
宗地 2	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘（2021）天 祝县不动产权 第0000214号	天祝藏族自治州炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业爆破材料库1等	工业 用地	工业 用地	0.04	0.04	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	47.89	2397.34	147.19	35.29	9.81万 元/ 亩
宗地 3	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘（2021）天 祝县不动产权 第0000213号	天祝藏族自治州炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业瓦斯抽放泵房1-2层 等	工业 用地	工业 用地	0.08	0.08	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	47.89	7418.85	146.45	108.65	9.76万 元/ 亩
宗地 4	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘（2020）天 祝县不动产权 第0002691号	天祝县炭山岭镇塔窝村	工业 用地	工业 用地	/	/	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	47.89	5624	147.91	83.18	9.86万 元/ 亩
宗地 5	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘（2021）天 祝县不动产权 第0000212号	天祝藏族自治州炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业区队材料库等	工业 用地	工业 用地	0.41	0.41	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	47.89	106680.6	145	1546.87	9.67 万元/ 亩
宗地 6	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘（2021）天 祝县不动产权 第0000210号	天祝藏族自治州炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业储煤场6KV变电所等	工业 用地	工业 用地	0.05	0.05	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	39.53	39813.98	143.85	572.72	9.59万 元/ 亩
宗地 7	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘（2020）天 祝县不动产权 第0000129号	天祝藏族自治州炭山岭 镇塔窝村	工业 用地	工业 用地	/	/	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	39.53	980.61	139.84	12.03	9.32万 元/ 亩
宗地 8	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘（2021）天 祝县不动产权 第0002526号	天祝藏族自治州华藏寺 镇岔口驿村	工业 用地	工业 用地	/	/	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”，宗地内“场 地平整”	20.75	62000	114.69	711.08	7.65万 元/ 亩
合计												225520.88		3080.83	—

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、租赁等其他权利的限制，亦无司法查封等情况。
- 2、基础设施条件：详见表3《估价对象基础设施一览表》。
- 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，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三部分第三项：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公司

二〇一二年五月三十一日



表 3 估价对象基础设施一览表

宗地 序号	估价期日土地 使用者	宗地位置	产权证号	红线内/外	区域基础设施状况		
					通路状况	通电状况	通讯状况
宗地 1	窑街煤电集团 天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业爆破材料库值 班室	甘 (2021) 天祝县 不动产产权第 0000211 号	红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	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
宗地 2	窑街煤电集团 天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业爆破材料库 1 等	甘 (2021) 天祝县 不动产产权第 0000214 号	红线内	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	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
宗地 3	窑街煤电集团 天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	甘 (2021) 天祝县 不动产产权第 0000213 号	红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	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
宗地 4	窑街煤电集团 天祝煤业有限公司	天祝县炭山岭镇塔窝 村	甘 (2020) 天祝县 不动产产权第 0002691 号	红线内	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	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
宗地 5	窑街煤电集团 天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业区队材料库等	甘 (2021) 天祝县 不动产产权第 0000212 号	红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	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
宗地 6	窑街煤电集团 天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业储煤场 6KV 变 电所等	甘 (2021) 天祝县 不动产产权第 0000210 号	红线内	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	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
宗地 7	窑街煤电集团 天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山 岭镇塔窝村	甘 (2020) 天祝县 不动产产权第 0000129 号	红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	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
宗地 8	窑街煤电集团 天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县华藏 寺镇岔口驿村	甘 (2021) 天祝县 不动产产权第 0002526 号	红线外	区域内村道、 县道与国道相 连, 交通便捷 度较高	区域内由华藏寺镇 供电所供电, 供电 保证率较高	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

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

张鹏涛

李 丽

2014620005

李 丽

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

二〇一三年五月三十一日



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

窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司使用的位于武威市天祝族自治县的 8 宗国有建设用地。

三、估价对象概况

宗地 1：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 725.5 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 2：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库 1 等，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 2397.34 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 3：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 7418.85 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 4：位于天祝县炭山岭镇塔窝村，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 5624 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 5：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 106680.6 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 6：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场

6KV 变电所等，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 39813.98 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 7：位于天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 860.61 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 8：位于天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 62000 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

（一）土地登记状况

1、土地来源

宗地 1：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号《不动产权证书》。

宗地 2：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号《不动产权证书》。

宗地 3：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号《不动产权证书》。

宗地 4：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2020 年 9 月 17 日办理了甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号《不动产权证书》。

宗地 5：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号《不动产权证书》。

宗地 6：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动

产权第 0000210 号《不动产权证书》。

宗地 7：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2020 年 3 月 17 日办理了甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号《不动产权证书》。

宗地 8：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 9 月 18 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》。

2、估价对象基本状况

详见下表 4《估价对象基本状况一览表》。

表 4 估价对象基本状况一览表

宗地序号	权利人	共有情况	产权证号	坐落	不动产单元号	使用权类型	权利性质	土地用途	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	土地使用期限	土地四至
宗地 1	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000211 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	620623103208GB0009F00010001	国有建设用地使用权	出让	工业用地	725.5	90.32	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止	详见《宗地图》
宗地 2	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000214 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库 1 等	620623103208GB0008F00010001 等	国有建设用地使用权	出让	工业用地	2397.34	90.92	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止	详见《宗地图》
宗地 3	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000213 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	620623103208GB0007F00010001 等	国有建设用地使用权	出让	工业用地	7418.85	628.03	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止	详见《宗地图》
宗地 4	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2020)天祝县不动产权第 0002691 号	天祝县炭山岭镇塔窝村	620623103200GB0001W00000000	国有建设用地使用权	出让	工业用地	5624	/	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止	详见《宗地图》
宗地 5	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000212 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	620623103200GB0002F00170001 等	国有建设用地使用权	出让	工业用地	106680.6	43565.53	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 20 日止	详见《宗地图》
宗地 6	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000210 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场 6KV 变电所等	620623103200GB0003F00050001 等	国有建设用地使用权	出让	工业用地	39813.98	1945.1	2011 年 10 月 10 日起 2061 年 10 月 10 日止	详见《宗地图》
宗地 7	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2020)天祝县不动产权第 0000129 号	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	620623103201GB0003W00000000	国有建设用地使用权	出让	工业用地	860.61	/	2011 年 10 月 10 日起 2061 年 10 月 10 日止	详见《宗地图》
宗地 8	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0002526 号	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	620623405004GB50010W00000000	国有建设用地使用权	出让	工业用地	62000	/	1993 年 1 月 1 日起 2042 年 12 月 31 日止	详见《宗地图》

(二) 土地权利状况

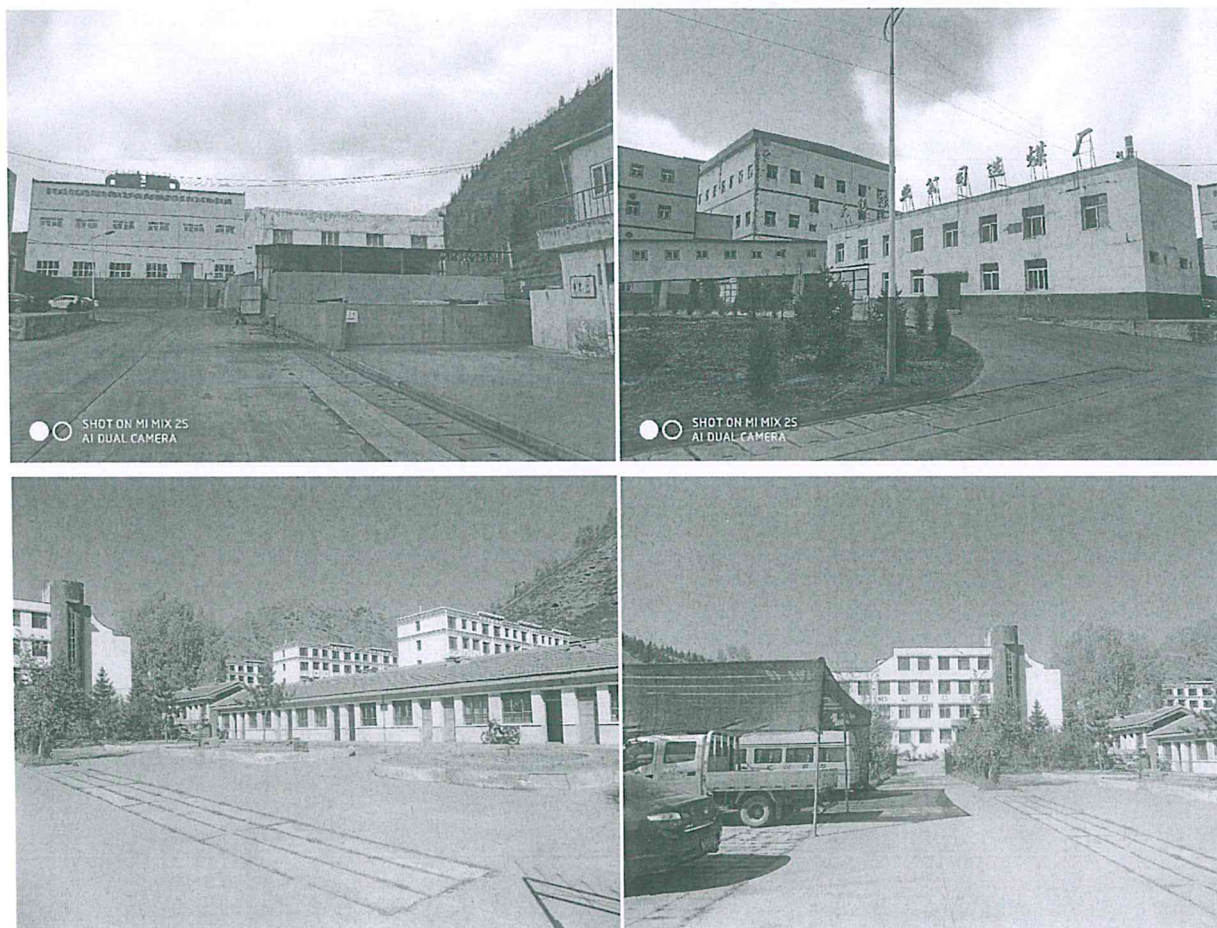
详见下表 5 《土地权利状况一览表》。

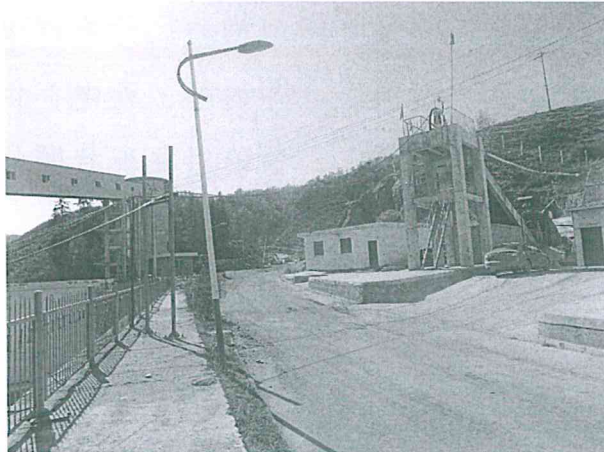
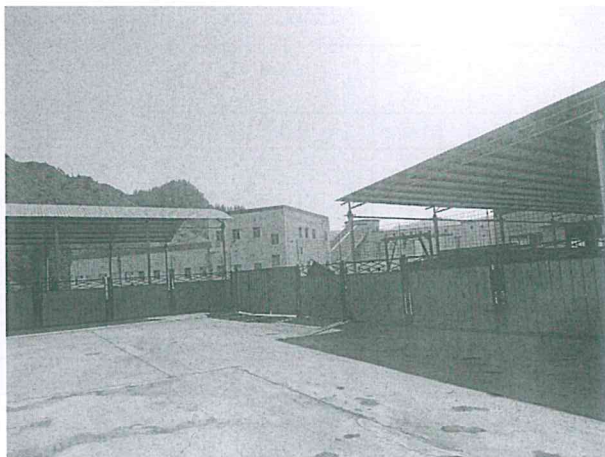
表 5 土地权利状况一览表

宗地序号	土地所有者	土地使用者	共有土地使用者	土地使用权取得方式	土地使用权终止日期	土地他项权利
宗地 1	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 19 日	无
宗地 2	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 19 日	无
宗地 3	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 19 日	无
宗地 4	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 19 日	无
宗地 5	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 20 日	无
宗地 6	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2061 年 10 月 10 日	无
宗地 7	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2061 年 10 月 10 日	无
宗地 8	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2042 年 12 月 31 日	无

(三) 土地现状利用状况

经估价人员现场踏勘，至本次估价期日，待估 8 宗地均为已开发建设完成的工业用地。宗地外土地开发程度达到“四通”（即通路、通电、供水、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：





四、影响地价因素说明

（一）一般因素

估价对象位于天祝藏族自治县，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

天祝藏族自治县，地处甘肃省中部、武威市南部、祁连山东端。1936年，以境内天堂寺、祝贡寺首字“天祝”命名。1950年设立天祝自治区（县级），1955年改为天祝藏族自治县。南接兰州，东靠景泰，北邻古浪，西邻青海，西北与肃南县接壤，距省会兰州140公里，距中川机场100公里。位于县境中部的乌鞘岭横亘东西，是古丝绸之路咽喉要塞，兰新铁路、G30高速、G312国道和正在建设的兰张三四线高铁贯穿全境。

（2）地形地貌

天祝藏族自治县处于青藏高原、黄土高原和内蒙古高原的交汇地带，

境内地势西北高，东南低，海拔在 2040-4874 米之间。地貌以山地为主，位于县境中部的乌鞘岭横亘东西。

（3）人口资源

根据《天祝县第七次全国人口普查公报》，截止 2020 年 11 月 1 日，天祝藏族自治县常住人口为 151031 人，同 2010 年第六次全国人口普查时的 174790 人相比，减少了 23759 人，年平均增长率为-1.45%。

（4）气候状况

天祝藏族自治县以乌鞘岭为界，岭南属大陆性高原季风气候，岭北属温带大陆性半干旱气候。另外尚有冷温半干旱、凉冷半干旱、寒冷半干旱、高寒半湿润、高寒湿润等气候类型。气候特征是春季天气多变，多寒潮大风；夏季气候凉爽、降水增多，年际变化大，多冰雹，常发生伏旱；秋季，前秋潮湿多雨，后秋降温迅速，降水锐减；冬季干燥寒冷多晴天。全年太阳总辐射每平方厘米 130 千卡左右，全年实日照时数可达 4434 小时。年降水量大体上呈由西北向东南逐渐减少。西北部的哈溪一带年降水量 500-600 毫米，皇娘娘台一带是最大的降水中心，为 632.3 毫米。降雹季节一般在 4-10 月。

（5）水系水文

天祝藏族自治县境内河流分为石羊河水系（内陆）和黄河水系（外流）两大水系。黄河水系的主要河流有大通河、金强河、石门河等，石羊河水系的主要河流有毛藏河、哈溪河、南岔河、响水河、西大滩河等 17 条河流。

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1-12月，全国300城成交楼面均价为2791元/平方米。同比上涨10.91%，较去年同期下降2.55个百分点；各类用地出让金达56522.62亿元，同比下降8.03%。

2021年1-12月，全国共推出住宅用地规划建筑面积123364.55万平方米，同比下降9.57%；成交规划建筑面积87712.92万平方米，同比下降25.15%。住宅用地成交楼面均价为5522元/平方米，同比上涨23.85%；平均溢价率为11.1%，较去年同期下降4.21个百分点；住宅用地出让金达48412.08亿元，同比下降7.35%。

2021年1-12月，全国300城共推出商业、办公用地规划建筑面积

26725.82 万平方米，同比下降 15.5%；成交规划建筑面积 20771.74 万平方米同比下降 21.32%。成交楼面均价为 2332 元/平方米，同比上涨 3.09%；平均溢价率为 4.64%，较去年同期下降 1.08 个百分点；商业、办公用地出让金达 4852.32 亿元，同比下降 18.86%。

（3）甘肃省土地市场状况

2020 年，甘肃省供应国有建设用地 2542 宗，供地宗面积 9604.18 公顷。以出让方式供地 5067.82 公顷（其中招标采购挂牌出让方式供地 4135.86 公顷，协议出让方式供地 931.96 公顷）；以划拨方式供地 4462.96 公顷；以租赁方式供地 73.4 公顷。按供地用途分，供应工矿仓储用地 1778.74 公顷、商服供地 750.41 公顷、住宅用地 1930.66 公顷、公共管理与公共服务用地 1711.19 公顷、交通运输用地 2717.33 公顷、其他用地（特殊用地、水域及水利设施用地、其他土地）715.85 公顷。

2020 年甘肃省国有建设用地出让合同价款 587.82 亿元，其中，以招标采购挂牌方式出让成交价款 544.57 亿元；以协议出让方式出让成交价款 43.25 亿元。土地租赁收入 627.81 亿元。

2021 年 8 月甘肃省土地出让面积为 913.24 万平方米，同比增长 109.1%，环比增长 16.74%；2021 年 8 月甘肃省土地成交面积为 703.12 万平方米，其中住宅用地成交面积为 121.94 万平方米，工业仓储用地成交面积为 525.42 万平方米，商服办公用地成交面积为 45.94 万平方米，全部用地成交价款 48.83 亿元，成交价款同比增长 78.19%，成交价款环比下降 2.74%；2021 年 1-8 月甘肃省土地累计出让面积 5291.26 万平方米，土地成交面积为 3962.16 万平方米，未成交面积为 1079.19 万平方米；2015-2020 年甘肃省全部用地土地成交面积总体呈现上升趋势。

2021 年 8 月甘肃省全部用地出让地面均价为 941 元/平方米，其中住宅用地出让地面均价最高（2984 元/平方米），全部用地成交地面均价为 694 元/平方米，其中住宅用地成交地面均价为 3130 元/平方米，高于商服办公用地成交地面均价；2021 年 1-8 月甘肃省住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多（为 49.82%），溢价率为 7.84%。

3、产业政策

自然资办发〔2019〕31号《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019年版）〉的通知》规定，地方各级自然资源主管部门应当遵守国家有关法律法规规章和产业用地政策规定，落实国土空间规划的管控要求，在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。

（1）土地供应基本规定

出让方式取得国有建设用地使用权：工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。以协议方式出让国有建设用地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。依法以出让方式取得的国有建设用地使用权，在使用年限内可以转让、出租、抵押等。

（2）产业用地政策实施

可按原地类管理的情形：光伏、风力发电项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的，对不占压土地、不改变地表形态的用地部分，可按原地类认定；旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的，不征收（收回）、不转用，按现用途管理：仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施，自然资源主管部门在相关设施不使用永久基本农田、不破坏生态与景观环境、不影响地质安全、不影响农业种植、不硬化地面、不建设永久设施的前提下，可不征收（收回）、不转用，按现用途管理：对自驾车旅居车营地的特定功能区，使用未利用地的，在不改变土地用途、不固化地面的前提下，可按原地类管理：对利用现有山川水面建设冰雪场地设施，对不占压土地、不改变地表形态的，可按原地类管理。

土地利用计划安排：省级人民政府在用地指标中可对国家级经济技术开发区予以单列，优先安排创新创业企业用地。对规划建设的小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等，要优先安排用地计划指标。

土地用途的确定：新产业新业态发展中工业用地、科教用地兼容该文件规定的用途设施（不包括商品住宅）建筑面积不超过15%的，仍按工业、

科教用途管理。其他情形下，同一宗土地上兼容两种以上用途的，应确定主用途并依据主用途确定供应方式；主用途可以依据建筑面积占比确定，也可以依据功能的重要性确定，确定主用途的结论和理由应当写入供地方案，经批准后实施。

支持土地复合利用的情形：鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器，供中小企业进行生产、研发、设计、经营多功能复合利用。标准厂房用地按工业用途管理，国家大学科技园、科技企业孵化器实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制的，其用地可按科教用途管理。

办理协议出让国有建设用地使用权：对非营利性的冰雪运动项目专业比赛和专业训练场（馆）及配套设施，不符合划拨用地目录的，可以协议方式供地。产业用地可以采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应。长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用。先租后让，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。租让结合，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。弹性年期，是指整宗土地以低于对应用途国有建设用地使用权出让法定最高年限的使用年期出让的供应方式。以长期租赁方式使用土地的，应按照《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222号）的规定执行，租赁期限不得超过20年。以租让结合方式使用土地的，租赁部分单次签约时限不得超过20年，可以续签租赁合同。

采取作价出资（入股）方式供应：政府投资建设不以盈利为目的、具有公益性质的农产品批发市场，可按作价出资（入股）方式办理用地手续，但禁止改变用途和性质；可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会

资本共同投资建设；国有企业原使用的生产经营性划拨土地使用权，符合国家有关行业、企业类型和改革需要的，可采用作价出资（入股）方式进行有偿使用。

企业转型涉及的用地：对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地、工业用地，在收回原国有建设用地使用权后，经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排用地，有土地使用标准要求的，应按标准安排同类用途用地；经营性文化事业单位转制涉及的原划拨土地，转制后符合《划拨用地目录》的，可继续以划拨方式使用；不符合《划拨用地目录》的，应当依法实行有偿使用。

鼓励地下空间开发：通过分层规划，利用地下空间建设公共停车场的，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。对新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。

过渡期政策：对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。

使用集体建设用地的情形：养老机构可依法依规使用农村集体建设用地发展养老服务设施；在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下，允许返乡下乡人员和当地农民合作改建自住房；在充分保障农民宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下，探索农村集体经济组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地，按照规划要求和用地标准，改造建设民宿民俗、创意办公、休闲农业、乡村旅游等农业农村体验活动场所；农村集体经济组织可以依法使用自有建设用地自办或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同参与乡村旅游基础设施建设；鼓励通过

流转等方式取得属于文物建筑的农民房屋及宅基地使用权，统一保护开发利用。在充分保障农民宅基地用益物权的前提下，探索农村集体经济组织以出租、入股、合作等方式盘活利用闲置宅基地和农房，按照规划要求和用地标准，改造建设乡村旅游接待和活动场所；选址在土地利用总体规划确定的城镇规划区外的自驾车旅居车营地，其公共停车场、各功能区之间的连接道路、商业服务区、车辆设备维修及医疗服务保障区、废弃物收纳与处理区等功能区可与农村公益事业合并实施，依法使用集体建设用地。

（3）产业用地管理要求

土地供应前置条件：对政策允许将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件的，设置供应前置条件时，市、县自然资源主管部门应当商请提出供应前置条件的部门，书面明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等。

限制改变用途与分割转让及探索抵押融资：对于落实产业用地政策供应的宗地，相关规范性文件有限制改变用途、限制转让或分割转让等规定的，原则上应当将限制要求写入划拨决定书或有偿使用合同，在分割转让审批中予以落实。其中，对经批准的用地，相关规范性文件规定该类用地禁止改变用途、容积率等土地使用条件用于其它建设的，自然资源主管部门要予以严格监管。

4、天祝藏族自治县税收政策

①对在天祝藏族自治县新办交通、电力、水利、邮政、广播电视企业，且上述项目业务收入占企业总收入 70%以上的，实行企业自行申请，税务机关审核的管理办法。经税务机关审核确认后，内资企业自开始生产经营之日起，第一年至第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。外商投资企业经营期在十年以上的，自获利年度起，第一年至第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。

以国家规定的鼓励产业项目为主营业务，且其当年主营业务收入超过企业总收入 70%的企业，实行企业自行申请，税务机关审核的管理办法，经

税务机关确认后，企业可减按 15% 的税率缴纳企业所得税。

经省级人民政府批准，民族自治地方的内资企业可以定期减征或免征企业所得税，外商投资企业减征、免征企业所得税，中央企业所得税减免的审批权限和程序按现行有关规定执行。

县外投资者在天祝县投资兴办农业产业化经营企业、龙头企业，加工、销售国家规定的农产品，增值税税率按 13% 计征，超过部分由财政予以补贴。

②国家产业政策扶持发展的大型基建项目，经逐级报省地税局审批后，可免征土地使用税，对已完工或已使用的建设项目，其用地应照章征收土地使用税。

以开山整治的土地和改造的废弃土地，由县土地管理部门出具证明文件，报经省地税局批准后，可从使用月份起免征土地使用税 5 至 10 年。

③县外投资者，开办矿山的独立矿山企业(即只采矿和选矿，不进行连续冶炼和加工、连续生产的企业)，应纳的铁矿石资源税减征 40%。探明可供开采矿床的地质勘查费用，可作为递延资产，在开采该矿床后，税前逐年摊销。

④县外投资者来天祝县开发“四荒”(荒山、荒地、荒滩、荒坡)种树种草的，免征一切地方税费和土地出让金，投资者拥有所植草木的所有权和经营权，土地使用权 50 年不变，期满后可申请延期，可继承和有偿转让。

在天祝县土地利用总体规划划定的可垦区域内进行土地综合开发的，从受益年度起 5 年内免征农业税。在县内兴办畜牧业项目的，从受益年度起 5 年内免征牧业税和草原使用费。

⑤外商投资建设的专业市场，投建单位免缴所得税。

⑥外商投资兴办或联办的学校、医院等公益性项目，从 2001 年至 2010 年，前 3 年免缴所得税，第 4 年到第 6 年减半征收。

⑦外商投资建设的房地产开发项目，免缴所得税。

⑧企业应当在规定的期限内向主管税务机关提出书面申请并附送相关资料，企业提出申请后，经县、市税务部门加注意见后报省税务局审批。第一年报省税务局审批，第二年及以后年度报经市税务机关审核确认后执行。

5、天祝藏族自治县土地政策

①凡在天祝县兴办企业的国内外投资者，可以按出让、租赁和划拨方式，依法取得土地使用权。各类土地使用权的时限为：住宅用地 70 年，农业用地 50 年，工业用地 50 年，商业、旅游、娱乐等用地 40 年，综合用地 50 年。期满续用时，经批准可延长使用年限。土地使用权可依法转让、出租、抵押和作为投资、股份或用于其它的经济活动。

②县外投资者从事非盈利性的水利、能源、交通、环保、生态建设、小城镇等基础设施项目的建设用地、公益性事业用地，可按划拨的方式取得土地使用权。

县外投资者举办生产性出口企业的出口产品，经国家和县上认定为高新技术的，其用地可以按协议方式取得土地使用权，土地出让金减收 40%。

县外投资者按租赁方式取得的国有土地使用权(房地产开发除外)，经营期在 20 年以上的，自企业取得的国有使用权之日起，免征 5 年土地租金，第 6 年至第 10 年免缴 50%的土地租金。

③县外投资者以出让方式取得国有土地使用权的，在缴纳全部土地出让金后可依法转让、出租或抵押；以行政划拨方式取得国有土地使用权的，在补办出让手续、补交出让金后，也可依法转让、出租或抵押。获得土地使用权的投资者，在扣除政策优惠部分后可以以土地使用权作价入股创办新企业。

④县外投资者利用天祝县国有企业闲置的划拨土地投资生产性项目的，土地出让金按 40%收取，并免征市政公用设施配套费；利用本地企业厂房、设备进行技改和生产，并使用原企业 50%以上职工的，土地出让金按 20%收取。

6、城市发展规划

天祝藏族自治县以生态环境保护、生态修复治理为前提，坚持生态立县、绿色发展。紧抓国家全面推进新型城镇化发展战略和甘肃省建设华夏文明传承创新区的有利契机，围绕生态保护、资源保护与利用、经济发展、城乡建设四大目标任务，加快建设资源节约型、环境友好型社会，力争生

态修复治理取得显著成效，生态环境得到科学保护；经济结构调整实现重大突破，发展方式转变取得明显成效；城乡人居环境明显改善，城镇化和城乡一体化水平显著提高；各项社会事业全面进步，社会更加和谐稳定。逐步将天祝建设成为环境优美、特色鲜明、经济发达、生活富裕、城乡和谐的高原生态城市，打造全国雪域藏乡特色旅游目的地、高原绿色产业区和藏民族文化遗产与发扬基地。

7、城市社会经济发展状况

经查天祝藏族自治州政府网站--天祝县情，2020年，天祝藏族自治州完成生产总值48.85亿元，增长5.4%；一般公共预算收入3.36亿元，下降12.19%；社会消费品零售总额19.75亿元，下降0.5%；城镇居民可支配收入27736元，增长5.3%；农村居民可支配收入8844元，增长7.0%。

8、社会储蓄与投资

2021年12月15日，央行决定：下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿元。

2021年12月20日，央行公布：1年期LPR降至3.8%，下调5个基点，5年期以上LPR仍保持4.65%不变，此前LPR已连续19个月保持不变。

2022年01月20日，央行再次调整LPR：1年期LPR降至3.7%，5年期以上LPR降至4.6%。

（二）区域因素

影响用地地价的区域因素包括区域概况、交通条件、基础设施状况、环境条件、工业聚集度、规划限制条件等。待估8宗地分别位于天祝藏族自治州炭山岭镇和天祝藏族自治州华藏寺镇，影响地价的因素主要来自于炭山岭镇和华藏寺镇，故在本次评估中以炭山岭镇和华藏寺镇为区域来分析影响地价的因素。

炭山岭镇

1、区域概况

炭山岭镇位于天祝藏族自治县城以南70公里外，是1985年10月撤区

并乡后成立的，东边与石门镇接壤，北边是马牙雪山与青海省门源县接壤，南边与赛什斯镇接壤，西边与天堂乡与青海省互助县接壤。石天公路和永天公路贯串全镇。全镇共有 9 个村民委员会，3 个居委会，36 个村民小组，3162 户，18342 人，其中农业人口 1620 户，7221 人，总面积 356.5 平方公里，看均气温 10℃左右，年均降水量 300 毫米。

2、交通状况

(1) 对外交通

区域内有县乡道路通过，对外交通便捷度一般。

(2) 公共交通

待估宗地所在区域乡镇公交车车次较少，交通便捷度一般。

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“四通”（即通路、通电、供水、通讯），具体情况如下：

A、通路：区域内村道与县道相连，交通便捷度一般。

B、通电：区域内由炭山岭镇供电所供电，供电保证率较高。

C、供水：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高。

D、通讯：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，通讯线路畅通。

4、环境条件

待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。

5、工业集聚度

待估宗地所在区域内类似工业企业较分散，工业集聚度一般。

6、规划限制

区域规划对估价对象土地发展利用无限制。

华藏寺镇

1、区域概况

华藏寺镇，隶属于甘肃省武威市天祝藏族自治县，地处金强河下游，

位于天祝藏族自治县境南部，北靠西大滩乡，东依松山镇，西连石门镇，东南与永登县毗邻。区域面积 546.35 平方千米。截至 2019 年，华藏寺镇辖 7 个社区、14 个行政村：路西社区、路东社区、中街社区、南街社区、华干路社区、华园台社区、四滩社区、祝贡南路社区、华锐路社区、永兴新村社区、黄草川新村社区、红大新村社区、红大村、红明村、阳山村、中庄村、南山村、华藏寺村、岔口驿村、栗家庄村、周家窑村、黄草川村、野雉沟村、韭菜沟村、阳洼台村、柏林村。镇人民政府驻华藏寺村。

2、交通状况

(1) 对外交通

区域内有县道、乡道、国道等道路通过，对外交通便捷度较高。

(2) 公共交通

待估宗地所在区域内有县道、乡道、国道等道路通过，公交车流量较大，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“四通”（即通路、通电、供水、通讯），具体情况如下：

A、通路：区域内村道、县道与国道相连，交通便捷度较高。

B、通电：区域内由华藏寺镇供电所供电，供电保证率较高。

C、供水：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高。

D、通讯：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，通讯线路畅通。

4、环境条件

待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。

5、工业集聚度

待估宗地所在区域内类似工业企业较分散，工业集聚度一般。

6、规划限制

区域规划对估价对象土地发展利用无限制。

(三) 个别因素

1、宗地位置

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象的位置、面积、用途、地形、形状、工程地质条件、临路状况、基础设施条件等个别因素如下表 6：

表 6 待估宗地个别因素情况表

宗地序号	宗地位置	土地面积 (平方米)	登记用途	现状用途	地形	形状	工程地质条件	临路状况	设定基础设施条件
宗地 1	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	725.5	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用无影响	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一般状况。待估宗地所在区域工程地质条件一般。	离路近	场地平整
宗地 2	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库 1 等	2397.34	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用无影响		离路近	场地平整
宗地 3	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	7418.85	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		离路近	场地平整
宗地 4	天祝县炭山岭镇塔窝村	5624	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		两面临路	场地平整
宗地 5	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	106680.6	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较大		离路近	场地平整
宗地 6	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场 6KV 变电所等	39813.98	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		离路近	场地平整
宗地 7	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	860.61	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		离路近	场地平整
宗地 8	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	62000	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		离路近	场地平整

综上所述，宗地 1 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用无影响；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 2 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用无影响；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 3 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 4 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；两面临路；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 5 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较大；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 6 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 7 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 8 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；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);

(2) 《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);

(3) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,2021年1月1日起施行);

(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》(中华人民共和国国务院令 第256号发布,自1999年1月1日起施行。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);

(7) 《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）；

(8) 《中华人民共和国耕地占用税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，自 2019 年 9 月 1 日起施行）。

2、部门规章及规范性文件

(1) 《节约集约利用土地规定》（2014 年 5 月 22 日国土资源部令第 61 号公布，2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议修正）；

(2) 《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）；

(3) 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）；

(4) 《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）；

(5) 《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发〔2010〕96 号）；

(6) 《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5 号）；

(7) 《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引〉（2019 年版）的通知》（自然资办发〔2019〕31 号）；

(8) 《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）；

(9) 《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）；

(10) 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307 号）；

(11) 《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）。

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

1、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（1999年9月2日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2002年3月30日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修正；2021年11月26日甘肃省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修订）；

2、《甘肃省财政厅 国家税务总局甘肃省税务局关于征求落实耕地占用税法工作意见的通知》（甘财税法[2019]19号）；

3、《甘肃省人民代表大会常务委员会关于甘肃省耕地占用税具体适用税额的决定》（2019年7月26日）；

4、甘肃省人民政府办公厅《关于印发甘肃省耕地占补平衡管理办法的通知》（甘政办发[2019]11号）；

5、甘肃省人民政府《关于印发甘肃省被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》（甘政发〔2018〕18号）；

6、《甘肃省人力资源和社会保障厅 甘肃省财政厅 甘肃省统计局 国家税务总局甘肃省税务局关于公布2021年甘肃省职工基本养老保险有关统计数据的通知》（甘人社通〔2021〕448号，2021年11月15日）；

7、《甘肃省人民政府关于公布甘肃省征收农用地地区片综合地价标准的通知》（甘政发〔2020〕41号）；

8、《武威市被征地农民参加基本养老保险实施方案》（2018年07月20日）。

（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、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

4、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

5、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

6、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；

- 7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
- 8、《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）。

（四）委托方提供的有关资料

- 1、《评估委托书》；
- 2、《营业执照》；
- 3、甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号《不动产权证书》；
- 4、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号《不动产权证书》；
- 5、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号《不动产权证书》；
- 6、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号《不动产权证书》；
- 7、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号《不动产权证书》；
- 8、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号《不动产权证书》；
- 9、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号《不动产权证书》；
- 10、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 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）待估宗地位置示意图；
- （2）待估宗地现状照片；
- （3）宗地情况调查表，包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表；

（4）待估宗地所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、地质条件等评估基础资料；

- （5）待估宗地自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；
- （6）待估宗地所处区域市场交易案例调查表；
- （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）《天祝县第七次全国人口普查公报》；

- (3) 《甘肃省土地交易基础资料库》；
- (4) 《甘肃省房产交易基础资料库》；
- (5) 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《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》、中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）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、合理的确定待估宗地价格。

在合法取得方面，根据委托方提供的资料，窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估 8 宗地土地使用权，并办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》。

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，根据委托方提供的甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号、甘（2021）天祝县不动产权第

0000212 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》，待估 8 宗地证载均为工业用地。经估价师现场勘查，待估 8 宗地现状用途均为工业用地，合法使用。

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。根据《评估委托书》，现甘肃靖远煤电股份有限公司拟根据《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）文件精神，对窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司使用的位于武威市天祝藏族自治县的 8 宗国有建设用地使用权进行股权收购是合法的。

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，设定最佳利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

本次评估过程充分考虑到估价对象的特性，通过分析，设定待估宗地 1 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 2 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 3 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 4 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 5 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 6 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 39.53 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 7 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 39.53 年为其最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估；

设定待估宗地8用途为工业用地,使用权类型为出让,土地使用年期为20.75年为其最有效利用方式,并按照最有效利用方式进行评估。

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。

待估8宗地均位于天祝藏族自治县,设定土地用途均为工业用地。本次评估采用了市场比较法和成本逼近法。市场比较法是基于替代原理,成本逼近法估价过程中土地开发费、利息率、利润率、土地增值收益率、土地还原率等相关参数的确定均遵循了替代原则。

4、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。

待估8宗地均位于天祝藏族自治县,区域内有大量国有未利用地,集体土地尚未全部征收,供给充足。待估8宗地设定用途均为工业用地,区域内工业用地需求量较大,有较大的增值潜力。本次评估充分考虑了待估宗地所在区域工业用地的实际供需情况,合理判断其对地价的影响。

5、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。

本次评估过程中，除考虑待估宗地自身实际状况外，估价师通过查阅政府网站相关资料，对待估宗地所在区域房地产市场状况和区域规划限制进行了调查，综合多方面因素，选取适宜的方法（市场比较法和成本逼近法），评估过程充分考虑了价值主导原则。

6、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》，确定本次估价期日为 2022 年 03 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。

7、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天祝藏族自治县土地市场运行及发展状况。

8、公开市场原则

地价评估的评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次评估市场比较法中可比实例均为公开市场成交实例，评估结果在公开市场上有可实现性。

9、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，其中某一部

分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。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。

（二）估价方法

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察，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，决定采用市场比较法和成本逼近法两种评估方法评估估价对象的市场价格。

2、估价方法选取的依据

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及上述各种方法的适用条件，结合估价对象所在区域土地市场交易状况、公示地价实施状况及估价对象实际情况，本次评估估价方法选择过程如下：

市场比较法：待估 8 宗地均位于天祝藏族自治县，设定用途均为工业用地。估价人员通过查询中国土地市场网等网站，可以收集到与估价对象处于同一供需圈、用途相同、交易期日相近的可比实例，故本次可采用市场比较法进行评估。

成本逼近法：待估 8 宗地均位于天祝藏族自治县，区域内征地补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次可采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估根据待估 8 宗地的特点和市场实际状况，采用市场比较法和成本逼近法，力求科学合理的评估出待估 8 宗地国有建设用地使用权市场价格。

（三）估价结果

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，待估 8 宗地市场价格均采用市场比较法和成本逼近法进行测算，两种估价方法测算结果差距较大。根据两种方法的适用性及待估宗地实际情况，我们进行了如下分析：

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域因素以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价期日的地价的方法，是一种比较价格，更具有代表性，能客观的反映待估宗地所在区域的市场状况。

成本逼近法是以取得、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、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。运用成本逼近法计算价格是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格，现势性弱。

综上所述，通过分析我们决定本次评估取市场比较法测算结果作为待估宗地最终的测算结果。最终测算结果详见表 7《待估宗地最终评估结果表》。

表 7 待估宗地最终评估结果表

宗地序号	市场比较法 (元/平方米)	权重	成本逼近法 (元/平方米)	权重	最终单价		土地面积 (平方米)	总价 (万元)
					单位面积地价 (元/平方米)	亩价 (万元/亩)		
宗地1	151.75	100%	75.18	0%	151.75	10.12	725.5	11.01
宗地2	147.19	100%	75.18	0%	147.19	9.81	2397.34	35.29
宗地3	146.45	100%	74.81	0%	146.45	9.76	7418.85	108.65
宗地4	147.91	100%	75.56	0%	147.91	9.86	5624	83.18
宗地5	145	100%	74.44	0%	145	9.67	106680.6	1546.87
宗地6	143.85	100%	72.46	0%	143.85	9.59	39813.98	572.72
宗地7	139.84	100%	71.74	0%	139.84	9.32	860.61	12.03
宗地8	114.69	100%	56.19	0%	114.69	7.65	62000	711.08
合计	—	—	—	—	—	—	225520.88	3080.83

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国有建设用地使用权市场价格如下：

估价结果（人民币）：

总价：3080.83万元

大写：叁仟零捌拾万零捌仟叁佰元整

宗地1：

土地面积：725.5平方米

单位面积地价：151.75元/平方米

总地价：11.01万元

大写：壹拾壹万零壹佰元整

宗地2：

土地面积：2397.34平方米

单位面积地价：147.19元/平方米

总地价：35.29万元

大写：叁拾伍万贰仟玖佰元整

宗地3：

土地面积：7418.85平方米

单位面积地价：146.45元/平方米

总地价：108.65万元

大写：壹佰零捌万陆仟伍佰元整

宗地4：

土地面积：5624平方米

单位面积地价：147.91元/平方米

总地价：83.18万元

大写：捌拾叁万壹仟捌佰元整

宗地5：

土地面积：106680.6平方米

单位面积地价：145元/平方米

总地价：1546.87万元

大写：壹仟伍佰肆拾陆万捌仟柒佰元整

宗地6:

土地面积：39813.98平方米

单位面积地价：143.85元/平方米

总地价：572.72万元

大写：伍佰柒拾贰万柒仟贰佰元整

宗地7:

土地面积：860.61平方米

单位面积地价：139.84元/平方米

总地价：12.03万元

大写：壹拾贰万零叁佰元整

宗地8:

土地面积：62000平方米

单位面积地价：114.69元/平方米

总地价：711.08万元

大写：柒佰壹拾壹万零捌佰元整

详见表2《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、至估价期日，估价对象产权清晰、完整，无争议、纠纷，无抵押、担保、地役、租赁等他项权利的设定，亦无司法查封等情况。

2、本次估价中待估宗地的权属、土地用途、使用权类型、土地面积等以甘（2021）天祝县不动产权第0000211号、甘（2021）天祝县不动产权第0000214号、甘（2021）天祝县不动产权第0000213号、甘（2020）天祝县不动产权第0002691号、甘（2021）天祝县不动产权第0000212号、

甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

3、在报告有效期内，天祝藏族自治县房地产市场为公正、公开、公平的市场，且能够保持持续、稳定、健康地发展。

4、估价对象能够满足地价定义的设定条件：

宗地 1：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.12；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 2：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.04；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 3：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.08；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 4：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 5：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.41；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 6：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 39.53 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.05；⑥估价期日为 2022

年 03 月 31 日。

宗地 7：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 39.53 年；④使用权类型为出让；⑤估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 8：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 20.75 年；④使用权类型为出让；⑤估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、甘肃省、武威市的有关法律、法规的规定。

6、待估宗地与其它生产要素相结合，能够满足设定使用年限内经营管理的正常进行。

7、估价对象现状利用条件不变。

（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》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《城镇土地估价规程》，以及国家、甘肃省自然资源管理部门有关的规定进行，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，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》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、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《评估委托书》、甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》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

（1）土地增值收益率

土地增值收益是指土地因用途改变或进行开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是因投资而产生的级差地租的资本化。土地

增值率取决于市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率，根据估价师对待估宗地所在区域类似案例的整理分析，该区域内类似土地的市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率在 10%-30%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定工业用地土地增值收益率为 20%。

（2）还原率

还原率是土地价格评估的重要参数。确定土地还原率的方法很多，根据《城镇土地估价规程》，确定方法主要有三种：

第一种：土地纯收益与价格比率法：选择三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与待估土地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原率。

第二种：安全利率加风险调整值法：即：还原率=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利率或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对其影响程度而确定。

第三种：投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各类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，确定其还原率。

本次评估采用安全利率加风险调整值法确定，即：还原率=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%，经我公司估价师对待估宗地所在区域现行土地市场进行分析论证，综合判定工业用地风险因素调整值为 4.5%，则本次土地还原率按 6.0%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) 报告中有关待估宗地用途、面积等以委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0000211 号、甘(2021)天祝县不动产权第 0000214 号、甘(2021)天祝县不动产权第 0000213 号、甘(2020)天祝县不动产权第 0002691 号、甘(2021)天祝县不动产权第 0000212 号、甘(2021)天祝县不动产权第 0000210 号、甘(2020)天祝县不动产权第 0000129 号、甘(2021)天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》为准,评估时以此为依据。

(3) 关于土地使用年期设定的说明:

宗地 1: 根据委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0000211 号《不动产权证书》,待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止,至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日,待估宗地剩余使用年期为 47.89 年,结合本次估价目的,本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 2: 根据委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0000214 号《不动产权证书》,待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止,至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日,待估宗地剩余使用年期为 47.89 年,结合本次估价目的,本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 3: 根据委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0000213 号《不动产权证书》,待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止,至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日,待估宗地剩余使用年期为 47.89 年,结合本次估价目的,本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 4: 根据委托方提供的甘(2020)天祝县不动产权第 0002691 号《不动产权证书》,待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止,至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日,待估宗地剩余使用年期为 47.89 年,结合本次估价目的,本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 5: 根据委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0000212 号《不

动产权证书》，待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 20 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 47.89 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 6：根据委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0000210 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 2011 年 10 月 10 日起 2061 年 10 月 10 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 39.53 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 39.53 年设定。

宗地 7：根据委托方提供的甘(2020)天祝县不动产权第 0000129 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 2011 年 10 月 10 日起 2061 年 10 月 10 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 39.53 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 39.53 年设定。

宗地 8：根据委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 1993 年 1 月 1 日起 2042 年 12 月 31 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 20.75 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 20.75 年设定。

(4) 关于容积率的说明：

待估 8 宗地设定用途均为工业用地，根据委托方提供的资料，宗地 1、2、3、5、6 现状容积率分别为 0.12、0.04、0.08、0.41、0.05，宗地 4、7、8 未收集到容积率相关资料。根据《节约集约利用土地规定》（2014 年 05 月 22 日国土资源部令第 61 号公布）-“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂房改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不收取土地增容价款”。

现行法律规章提倡节约集约利用土地，鼓励工业用地开发，工业用地

增容不收取地价款，故在本次评估中对待估 8 宗地中有容积率的，评估过程中不对容积率进行修正，无容积率的不对容积率进行设定，不考虑容积率对地价的影响。

(5) 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。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对待估宗地的地下资源、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》复印件；
- 附件二 委托方提供的《营业执照》复印件；
- 附件三 委托方提供的甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》复印件；
- 附件四 估价对象照片；
- 附件五 土地估价机构法人营业执照复印件；
- 附件六 甘肃省自然资源厅文件《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》甘土估备字[2021]0011 号；
- 附件七 土地评估中介机构资信等级证书复印件；
- 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（武威市天祝藏族自治县）

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 6034 号

土地估价技术报告编号：甘新方圆（2022）土技字第 6034 号

电子备案编号：62003221A0351

提交估价报告日期：二〇二二年五月三十一日

关键词：武威市天祝藏族自治县

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（武威市天祝藏族自治县）

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

办公地址：兰州市城关区红星巷 64 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：张鹏涛

联系电话：0931-8912950

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子公司（窑街煤电集团天祝煤业有限责任
公司）使用的位于武威市天祝藏族自治县的 8 宗国有建设用地使用权于估
价期日 2022 年 03 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）；

（2）《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）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

（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》（中华人民共和国国务院令 第256号发布，自1999年1月1日起施行。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）；

（7）《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）；

(8) 《中华人民共和国耕地占用税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过,自2019年9月1日起施行)。

2、部门规章及规范性文件

(1) 《节约集约利用土地规定》(2014年5月22日国土资源部令第61号公布,2019年7月16日自然资源部第2次部务会议修正);

(2) 《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);

(3) 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);

(4) 《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);

(5) 《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》(国土资发〔2010〕96号);

(6) 《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号);

(7) 《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引〉(2019年版)的通知》(自然资办发〔2019〕31号);

(8) 《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);

(9) 《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);

(10) 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发〔2006〕307号);

(11) 《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)。

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

- 1、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（1999年9月2日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2002年3月30日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修正；2021年11月26日甘肃省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修订）；
- 2、《甘肃省财政厅 国家税务总局甘肃省税务局关于征求落实耕地占用税法工作意见的通知》（甘财税法[2019]19号）；
- 3、《甘肃省人民代表大会常务委员会关于甘肃省耕地占用税具体适用税额的决定》（2019年7月26日）；
- 4、甘肃省人民政府办公厅《关于印发甘肃省耕地占补平衡管理办法的通知》（甘政办发[2019]11号）；
- 5、甘肃省人民政府《关于印发甘肃省被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》（甘政发〔2018〕18号）；
- 6、《甘肃省人力资源和社会保障厅 甘肃省财政厅 甘肃省统计局 国家税务总局甘肃省税务局关于公布2021年甘肃省职工基本养老保险有关统计数据的通知》（甘人社通〔2021〕448号，2021年11月15日）；
- 7、《甘肃省人民政府关于公布甘肃省征收农用地地区片综合地价标准的通知》（甘政发〔2020〕41号）；
- 8、《武威市被征地农民参加基本养老保险实施方案》（2018年07月20日）。

（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、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 4、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 5、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
- 6、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；
- 7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
- 8、《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用

地用海分类指南（试行）的通知》（自然资办发〔2020〕51号）。

（四）委托方提供的有关资料

- 1、《评估委托书》；
- 2、《营业执照》；
- 3、甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号《不动产权证书》；
- 4、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号《不动产权证书》；
- 5、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号《不动产权证书》；
- 6、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号《不动产权证书》；
- 7、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号《不动产权证书》；
- 8、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号《不动产权证书》；
- 9、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号《不动产权证书》；
- 10、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 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）待估宗地位置示意图；

（2）待估宗地现状照片；

（3）宗地情况调查表，包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表；

（4）待估宗地所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、地质条件等评估基础资料；

（5）待估宗地自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

（6）待估宗地所处区域市场交易案例调查表；

（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）《天祝县第七次全国人口普查公报》；

（3）《甘肃省土地交易基础资料库》；

（4）《甘肃省房产交易基础资料库》；

(5) 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，为《评估委托书》约定日期。

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

(一) 宗地实际情况

根据委托方提供的资料及估价师现场勘查情况，待估宗地实际情况详见下表 1-1《待估宗地实际情况一览表》。

表 1-1 待估宗地实际情况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	土地使用 权类型	登记 用途	现状 用途	土地使用 期限	估价期日实 际开发程度	备注
宗地 1	甘(2021)天祝县不动产权第0000211号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	725.5	90.32	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起 2070年2月19日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 2	甘(2021)天祝县不动产权第0000214号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库1等	2397.34	90.92	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起 2070年2月19日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 3	甘(2021)天祝县不动产权第0000213号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房1-2层等	7418.85	628.03	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起 2070年2月19日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 4	甘(2020)天祝县不动产权第0002691号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝县炭山岭镇塔窝村	5624	/	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起 2070年2月19日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 5	甘(2021)天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	106680.6	43565.53	出让	工业用地	工业用地	2020年2月20日起 2070年2月20日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 6	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场6KV变电所等	39813.98	1945.1	出让	工业用地	工业用地	2011年10月10日起 2061年10月10日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 7	甘(2020)天祝县不动产权第0000129号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	860.61	/	出让	工业用地	工业用地	2011年10月10日起 2061年10月10日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 8	甘(2021)天祝县不动产权第0002526号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	62000	/	出让	工业用地	工业用地	1993年1月1日起 2042年12月31日止	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水

(二) 宗地设定情况

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），对地价定义中有关事项作以下设定，详见下表 1-2《待估宗地设定情况一览表》。

表 1-2 待估宗地设定情况一览表

宗地序号	产权证号	权利人	宗地位置	土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	登记用途	设定用途	剩余使用年期(年)	估价设定土地使用年期(年)	现状容积率	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
宗地 1	甘(2021)天祝县不动产权第0000211号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	0.12	0.12	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 2	甘(2021)天祝县不动产权第0000214号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库 1 等	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	0.04	0.04	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 3	甘(2021)天祝县不动产权第0000213号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	0.08	0.08	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 4	甘(2020)天祝县不动产权第0002691号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝县炭山岭镇塔窝村	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	/	/	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 5	甘(2021)天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	出让	出让	工业用地	工业用地	47.89	47.89	0.41	0.41	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 6	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场 6KV 变电所等	出让	出让	工业用地	工业用地	39.53	39.53	0.05	0.05	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 7	甘(2020)天祝县不动产权第0000129号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	出让	出让	工业用地	工业用地	39.53	39.53	/	/	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水
宗地 8	甘(2021)天祝县不动产权第0002526号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	出让	出让	工业用地	工业用地	20.75	20.75	/	/	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”、宗地内“场地平整”	宗地外“四通”指通路、通电、通讯、供水

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的土地使用权市场价值。

九、估价结果

（一）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国有建设用地使用权市场价值如下：

估价结果（人民币）：

总价：3080.83万元

大写：叁仟零捌拾万零捌仟叁佰元整

宗地1：

土地面积：725.5平方米

单位面积地价：151.75元/平方米

总地价：11.01万元

大写：壹拾壹万零壹佰元整

宗地2：

土地面积：2397.34平方米

单位面积地价：147.19元/平方米

总地价：35.29万元

大写：叁拾伍万贰仟玖佰元整

宗地3：

土地面积：7418.85平方米

单位面积地价：146.45元/平方米

总地价：108.65万元

大写：壹佰零捌万陆仟伍佰元整

宗地4：

土地面积：5624平方米

单位面积地价：147.91元/平方米

总地价：83.18万元

大写：捌拾叁万壹仟捌佰元整

宗地5：

土地面积：106680.6平方米

单位面积地价：145元/平方米

总地价：1546.87万元

大写：壹仟伍佰肆拾陆万捌仟柒佰元整

宗地6：

土地面积：39813.98平方米

单位面积地价：143.85元/平方米

总地价：572.72万元

大写：伍佰柒拾贰万柒仟贰佰元整

宗地7：

土地面积：860.61平方米

单位面积地价：139.84元/平方米

总地价：12.03万元

大写：壹拾贰万零叁佰元整

宗地8：

土地面积：62000平方米

单位面积地价：114.69元/平方米

总地价：711.08万元

大写：柒佰壹拾壹万零捌佰元整

详见表2《土地估价结果一览表》。



表2 土地估价结果一览表

报告编号: 甘新方圆 (2022) 土技字第6034号

估价日期: 2022.03.31

估价机构: 甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司
估价目的: 股权收购

宗地 序号	权利人	宗地名称	产权证号	宗地位置	估价期日的用途		容积率		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 (年)	土地面积 (平方米)	单位面积 地价(元/ 平方米)	总地价 (万元)	备注
					证载	实际	设定	实际							
宗地 1	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘 (2021) 天 祝县不动产权 第0000211号	天祝藏族自治县炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业爆破材料库值班室	工业 用地	工业 用地	0.12	0.12	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	47.89	725.5	151.75	11.01	10.12 万元/ 亩
宗地 2	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘 (2021) 天 祝县不动产权 第0000214号	天祝藏族自治县炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业爆破材料库1等	工业 用地	工业 用地	0.04	0.04	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	47.89	2397.34	147.19	35.29	9.81万 元/亩
宗地 3	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘 (2021) 天 祝县不动产权 第0000213号	天祝藏族自治县炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业瓦斯抽放泵房1-2层 等	工业 用地	工业 用地	0.08	0.08	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	47.89	7418.85	146.45	108.65	9.76万 元/亩
宗地 4	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘 (2020) 天 祝县不动产权 第0002691号	天祝县炭山岭镇塔窑村	工业 用地	工业 用地	/	/	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	47.89	5624	147.91	83.18	9.86万 元/亩
宗地 5	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘 (2021) 天 祝县不动产权 第0000212号	天祝藏族自治县炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业矿区队材料库等	工业 用地	工业 用地	0.41	0.41	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	47.89	106680.6	145	1546.87	9.67 万元/ 亩
宗地 6	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘 (2021) 天 祝县不动产权 第0000210号	天祝藏族自治县炭山岭 镇窑街煤电集团天祝煤 业储煤场6KV变电所等	工业 用地	工业 用地	0.05	0.05	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	39.53	39813.98	143.85	572.72	9.59万 元/亩
宗地 7	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘 (2020) 天 祝县不动产权 第0000129号	天祝藏族自治县炭山岭 镇塔窑村	工业 用地	工业 用地	/	/	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	39.53	860.61	139.84	12.03	9.32万 元/亩
宗地 8	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司用地	甘 (2021) 天 祝县不动产权 第0002526号	天祝藏族自治县华藏寺 镇岔口驿村	工业 用地	工业 用地	/	/	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	宗地红线外“四 通”,宗地内“场 地平整”	20.75	62000	114.69	711.08	7.65万 元/亩
合计					——	——	——	——			——	225520.88	——	3080.83	——

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、租赁等其他权利的限制, 亦无司法查封等情况。
- 2、基础设施条件: 详见表3《估价对象基础设施一览表》。
- 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，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：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公司

2020年5月31日



表 3 估价对象基础设施一览表

宗地 序号	估价期日土地 使用者	宗地位置	产权证号	红线内/外	区域基础设施状况		
					通路状况	通电状况	通讯状况
宗地 1	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	天祝藏族自治州炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业爆破材料库值 班室	甘 (2021) 天祝县 不动产第 0000211 号	红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	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
				红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
宗地 2	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	天祝藏族自治州炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业爆破材料库 1 等	甘 (2021) 天祝县 不动产第 0000214 号	红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
宗地 3	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	天祝藏族自治州炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	甘 (2021) 天祝县 不动产第 0000213 号	红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
宗地 4	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	天祝县炭山岭镇塔窝 村	甘 (2020) 天祝县 不动产第 0002691 号	红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
宗地 5	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	天祝藏族自治州炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业区队材料库等	甘 (2021) 天祝县 不动产第 0000212 号	红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
宗地 6	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	天祝藏族自治州炭山 岭镇窑街煤电集团天 祝煤业储煤场 6KV 变 电所等	甘 (2021) 天祝县 不动产第 0000210 号	红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
宗地 7	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	天祝藏族自治州炭山 岭镇塔窝村	甘 (2020) 天祝县 不动产第 0000129 号	红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线外	区域内村道与 县道相连, 交 通便捷度一般	区域内由炭山岭镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
宗地 8	窑街煤电集团 天祝煤业有限 责任公司	天祝藏族自治州华藏 寺镇岔口驿村	甘 (2021) 天祝县 不动产第 0002526 号	红线外	区域内村道、 县道与国道相 连, 交通便捷 度较高	区域内由华藏寺镇 供电所供电, 供电 保证率较高	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高
				红线内		场地平整	区域内已铺设市政 供水管网, 管道普及 率较高

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、至估价期日，估价对象产权清晰、完整，无争议、纠纷，无抵押、担保、地役、租赁等他项权利的设定，亦无司法查封等情况。

2、本次估价中待估宗地的权属、土地用途、使用权类型、土地面积等以甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

3、在报告有效期内，天祝藏族自治县房地产市场为公正、公开、公平的市场，且能够保持持续、稳定、健康地发展。

4、估价对象能够满足地价定义的设定条件：

宗地 1：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.12；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 2：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.04；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 3：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.08；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 4：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期

期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 5：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 47.89 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.41；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 6：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 39.53 年；④使用权类型为出让；⑤容积率为 0.05；⑥估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 7：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 39.53 年；④使用权类型为出让；⑤估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

宗地 8：①土地用途为工业用地；②土地开发程度达到宗地外“四通”（通路、通电、供水、通讯），宗地内“场地平整”条件；③土地使用年期为 20.75 年；④使用权类型为出让；⑤估价期日为 2022 年 03 月 31 日。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、甘肃省、武威市的有关法律、法规的规定。

6、待估宗地与其它生产要素相结合，能够满足设定使用年限内经营管理的正常进行。

7、估价对象现状利用条件不变。

（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》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《城镇土地估价规程》，以及国家、甘肃省自然资源管理部门有关的规定进行，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，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》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、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《评估委托书》、甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》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

(1) 土地增值收益率

土地增值收益是指土地因用途改变或进行开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是因投资而产生的级差地租的资本化。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率，根据估价师对待估宗地所在区域类似案例的整理分析，该区域内类似土地的市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率在 10%-30%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定工业用地土地增值收益率为 20%。

(2) 还原率

还原率是土地价格评估的重要参数。确定土地还原率的方法很多，根据《城镇土地估价规程》，确定方法主要有三种：

第一种：土地纯收益与价格比率法：选择三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与待估土地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原率。

第二种：安全利率加风险调整值法：即：还原率=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利率或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对其影响程度而确定。

第三种：投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各类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，确定其还原率。

本次评估采用安全利率加风险调整值法确定，即：还原率=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%，经我公司估价师对待估宗地所在区域现行土地市场进行分析论证，综合判定工业用地风险因素调整值为 4.5%，则本次土地还原率按 6.0%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）报告中有关待估宗地用途、面积等以委托方提供的甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》为准，评估时以此为依据。

（3）关于土地使用年期设定的说明：

宗地 1：根据委托方提供的甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 47.89 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 2：根据委托方提供的甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 47.89 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 3：根据委托方提供的甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 47.89

年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 4：根据委托方提供的甘(2020)天祝县不动产权第 0002691 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 47.89 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 5：根据委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0000212 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 20 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 47.89 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 47.89 年设定。

宗地 6：根据委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0000210 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 2011 年 10 月 10 日起 2061 年 10 月 10 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 39.53 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 39.53 年设定。

宗地 7：根据委托方提供的甘(2020)天祝县不动产权第 0000129 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 2011 年 10 月 10 日起 2061 年 10 月 10 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 39.53 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 39.53 年设定。

宗地 8：根据委托方提供的甘(2021)天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》，待估宗地使用期限自 1993 年 1 月 1 日起 2042 年 12 月 31 日止，至本次估价期日 2022 年 03 月 31 日，待估宗地剩余使用年期为 20.75 年，结合本次估价目的，本次评估待估宗地使用年期按剩余使用年期 20.75 年设定。

(4) 关于容积率的说明：

待估 8 宗地设定用途均为工业用地，根据委托方提供的资料，宗地 1、2、3、5、6 现状容积率分别为 0.12、0.04、0.08、0.41、0.05，宗地 4、7、8 未收集到容积率相关资料。根据《节约集约利用土地规定》（2014 年 05 月 22 日国土资源部令第 61 号公布）-“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂房改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不收取土地增容价款”。

现行法律规章提倡节约集约利用土地，鼓励工业用地开发，工业用地增容不收取地价款，故在本次评估中对待估 8 宗地中有容积率的，评估过程中不对容积率进行修正，无容积率的不对容积率进行设定，不考虑容积率对地价的影响。

（5）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。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对待估宗地的地下资源、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

张鹏涛

李 丽

2014620005

李 丽

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

二〇二二年五月三十一日



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

宗地 1：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 725.5 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 2：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库 1 等，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 2397.34 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 3：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 7418.85 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 4：位于天祝县炭山岭镇塔窝村，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 5624 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 5：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 106680.6 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 6：位于天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场 6KV 变电所等，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 39813.98 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 7：位于天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村，土地使用权人为窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 860.61 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

宗地 8：位于天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村，土地使用权人为窑

街煤电集团天祝煤业有限责任公司，土地面积为 62000 平方米，土地用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让。

（一）土地登记状况

1、土地来源

宗地 1：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号《不动产权证书》。

宗地 2：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号《不动产权证书》。

宗地 3：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号《不动产权证书》。

宗地 4：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2020 年 9 月 17 日办理了甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号《不动产权证书》。

宗地 5：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号《不动产权证书》。

宗地 6：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 01 月 14 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号《不动产权证书》。

宗地 7：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2020 年 3 月 17 日办理了甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号《不动产权证书》。

宗地 8：窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估宗地土地使用权，并于 2021 年 9 月 18 日办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》。

2、估价对象基本状况

详见下表 4《估价对象基本状况一览表》。

表 4 估价对象基本状况一览表

宗地序号	权利人	共有情况	产权证号	坐落	不动产单元号	使用权类型	权利性质	土地用途	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	土地使用期限	土地四至
宗地 1	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000211 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	620623103208GB0009F00010001	国有建设用地使用权	出让	工业用地	725.5	90.32	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止	详见《宗地图》
宗地 2	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000214 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库 1 等	620623103208GB0008F00010001 等	国有建设用地使用权	出让	工业用地	2397.34	90.92	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止	详见《宗地图》
宗地 3	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000213 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	620623103208GB0007F00010001 等	国有建设用地使用权	出让	工业用地	7418.85	628.03	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止	详见《宗地图》
宗地 4	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2020)天祝县不动产权第 0002691 号	天祝县炭山岭镇塔窝村	620623103200GB0001W00000000	国有建设用地使用权	出让	工业用地	5624	/	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 19 日止	详见《宗地图》
宗地 5	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000212 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	620623103200GB0002F00170001 等	国有建设用地使用权	出让	工业用地	106680.6	43565.53	2020 年 2 月 20 日起 2070 年 2 月 20 日止	详见《宗地图》
宗地 6	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0000210 号	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场 6KV 变电所等	620623103200GB0003F00050001 等	国有建设用地使用权	出让	工业用地	39813.98	1945.1	2011 年 10 月 10 日起 2061 年 10 月 10 日止	详见《宗地图》
宗地 7	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2020)天祝县不动产权第 0000129 号	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	620623103201GB0003W00000000	国有建设用地使用权	出让	工业用地	860.61	/	2011 年 10 月 10 日起 2061 年 10 月 10 日止	详见《宗地图》
宗地 8	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	单独所有	甘(2021)天祝县不动产权第 0002526 号	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	620623405004GB50010W00000000	国有建设用地使用权	出让	工业用地	62000	/	1993 年 1 月 1 日起 2042 年 12 月 31 日止	详见《宗地图》

(二) 土地权利状况

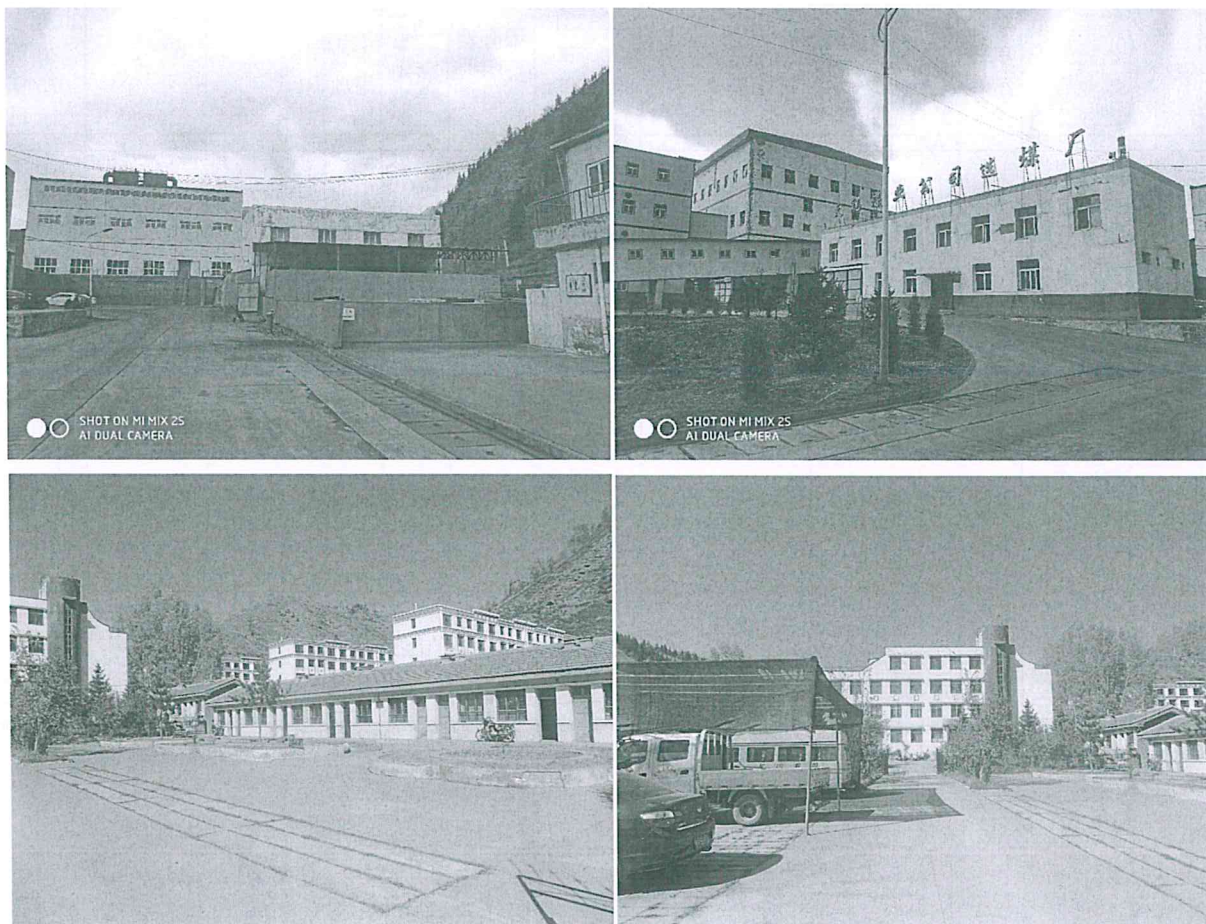
详见下表 5《土地权利状况一览表》。

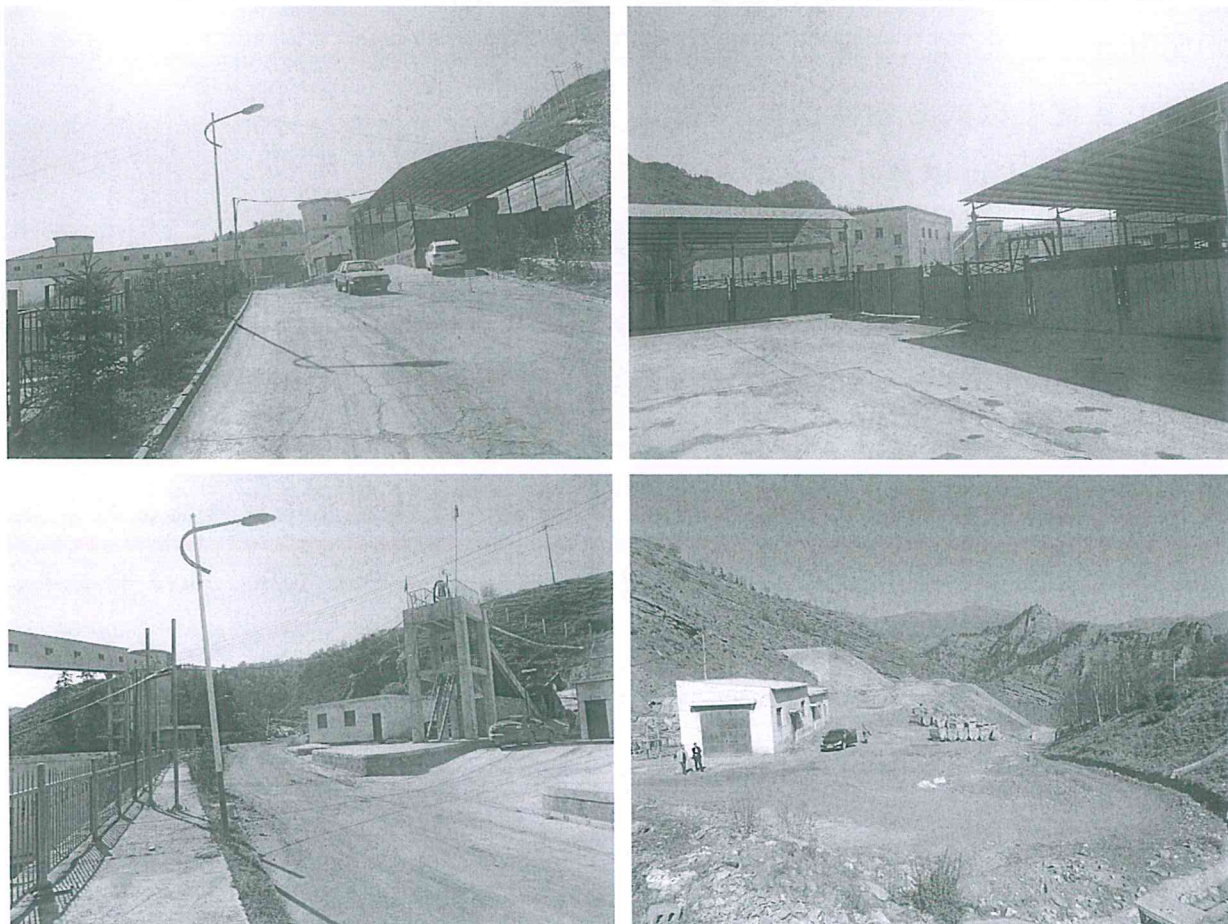
表 5 土地权利状况一览表

宗地序号	土地所有者	土地使用者	共有土地使用者	土地使用权取得方式	土地使用权终止日期	土地他项权利
宗地 1	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 19 日	无
宗地 2	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 19 日	无
宗地 3	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 19 日	无
宗地 4	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 19 日	无
宗地 5	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2070 年 2 月 20 日	无
宗地 6	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2061 年 10 月 10 日	无
宗地 7	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2061 年 10 月 10 日	无
宗地 8	国家	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司	无	出让	2042 年 12 月 31 日	无

(三) 土地现状利用状况

经估价人员现场踏勘，至本次估价期日，待估 8 宗地均为已开发建设完成的工业用地。宗地外土地开发程度达到“四通”（即通路、通电、供水、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：





二、地价影响因素分析

（一）一般因素

估价对象位于天祝藏族自治县，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

天祝藏族自治县，地处甘肃省中部、武威市南部、祁连山东端。1936年，以境内天堂寺、祝贡寺首字“天祝”命名。1950年设立天祝自治区（县级），1955年改为天祝藏族自治县。南接兰州，东靠景泰，北邻古浪，西邻青海，西北与肃南县接壤，距省会兰州140公里，距中川机场100公里。位于县境中部的乌鞘岭横亘东西，是古丝绸之路咽喉要塞，兰新铁路、G30高速、G312国道和正在建设的兰张三四线高铁贯穿全境。

（2）地形地貌

天祝藏族自治县处于青藏高原、黄土高原和内蒙古高原的交汇地带，

境内地势西北高，东南低，海拔在 2040-4874 米之间。地貌以山地为主，位于县境中部的乌鞘岭横亘东西。

（3）人口资源

根据《天祝县第七次全国人口普查公报》，截止 2020 年 11 月 1 日，天祝藏族自治县常住人口为 151031 人，同 2010 年第六次全国人口普查时的 174790 人相比，减少了 23759 人，年平均增长率为-1.45%。

（4）气候状况

天祝藏族自治县以乌鞘岭为界，岭南属大陆性高原季风气候，岭北属温带大陆性半干旱气候。另外尚有冷温半干旱、凉冷半干旱、寒冷半干旱、高寒半湿润、高寒湿润等气候类型。气候特征是春季天气多变，多寒潮大风；夏季气候凉爽、降水增多，年际变化大，多冰雹，常发生伏旱；秋季，前秋潮湿多雨，后秋降温迅速，降水锐减；冬季干燥寒冷多晴天。全年太阳总辐射每平方厘米 130 千卡左右，全年实日照时数可达 4434 小时。年降水量大体上呈由西北向东南逐渐减少。西北部的哈溪一带年降水量 500-600 毫米，皇娘娘台一带是最大的降水中心，为 632.3 毫米。降雹季节一般在 4-10 月。

（5）水系水文

天祝藏族自治县境内河流分为石羊河水系（内陆）和黄河水系（外流）两大水系。黄河水系的主要河流有大通河、金强河、石门河等，石羊河水系的主要河流有毛藏河、哈溪河、南岔河、响水河、西大滩河等 17 条河流。

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1-12月，全国300城成交楼面均价为2791元/平方米。同比上涨10.91%，较去年同期下降2.55个百分点；各类用地出让金达56522.62亿元，同比下降8.03%。

2021年1-12月，全国共推出住宅用地规划建筑面积123364.55万平方米，同比下降9.57%；成交规划建筑面积87712.92万平方米，同比下降25.15%。住宅用地成交楼面均价为5522元/平方米，同比上涨23.85%；平均溢价率为11.1%，较去年同期下降4.21个百分点；住宅用地出让金达

48412.08 亿元，同比下降 7.35%。

2021 年 1-12 月，全国 300 城共推出商业、办公用地规划建筑面积 26725.82 万平方米，同比下降 15.5%；成交规划建筑面积 20771.74 万平方米同比下降 21.32%。成交楼面均价为 2332 元/平方米，同比上涨 3.09%；平均溢价率为 4.64%，较去年同期下降 1.08 个百分点；商业、办公用地出让金达 4852.32 亿元，同比下降 18.86%。

（3）甘肃省土地市场状况

2020 年，甘肃省供应国有建设用地 2542 宗，供地宗面积 9604.18 公顷。以出让方式供地 5067.82 公顷（其中招标拍卖挂牌出让方式供地 4135.86 公顷，协议出让方式供地 931.96 公顷）；以划拨方式供地 4462.96 公顷；以租赁方式供地 73.4 公顷。按供地用途分，供应工矿仓储用地 1778.74 公顷、商服供地 750.41 公顷、住宅用地 1930.66 公顷、公共管理与公共服务用地 1711.19 公顷、交通运输用地 2717.33 公顷、其他用地（特殊用地、水域及水利设施用地、其他土地）715.85 公顷。

2020 年甘肃省国有建设用地出让合同价款 587.82 亿元，其中，以招标拍卖挂牌方式出让成交价款 544.57 亿元；以协议出让方式出让成交价款 43.25 亿元。土地租赁收入 627.81 亿元。

2021 年 8 月甘肃省土地出让面积为 913.24 万平方米，同比增长 109.1%，环比增长 16.74%；2021 年 8 月甘肃省土地成交面积为 703.12 万平方米，其中住宅用地成交面积为 121.94 万平方米，工业仓储用地成交面积为 525.42 万平方米，商服办公用地成交面积为 45.94 万平方米，全部用地成交价款 48.83 亿元，成交价款同比增长 78.19%，成交价款环比下降 2.74%；2021 年 1-8 月甘肃省土地累计出让面积 5291.26 万平方米，土地成交面积为 3962.16 万平方米，未成交面积为 1079.19 万平方米；2015-2020 年甘肃省全部用地土地成交面积总体呈现上升趋势。

2021 年 8 月甘肃省全部用地出让地面均价为 941 元/平方米，其中住宅用地出让地面均价最高（2984 元/平方米），全部用地成交地面均价为 694 元/平方米，其中住宅用地成交地面均价为 3130 元/平方米，高于商服

办公用地成交地面均价；2021 年 1-8 月甘肃省住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多（为 49.82%），溢价率为 7.84%。

3、产业政策

自然资办发〔2019〕31 号《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019 年版）〉的通知》规定，地方各级自然资源主管部门应当遵守国家有关法律法规规章和产业用地政策规定，落实国土空间规划的管控要求，在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。

（1）土地供应基本规定

出让方式取得国有建设用地使用权：工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。以协议方式出让国有建设用地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。依法以出让方式取得的国有建设用地使用权，在使用年限内可以转让、出租、抵押等。

（2）产业用地政策实施

可按原地类管理的情形：光伏、风力发电项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的，对不占压土地、不改变地表形态的用地部分，可按原地类认定；旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的，不征收（收回）、不转用，按现用途管理：仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施，自然资源主管部门在相关设施不使用永久基本农田、不破坏生态与景观环境、不影响地质安全、不影响农业种植、不硬化地面、不建设永久设施的前提下，可不征收（收回）、不转用，按现用途管理：对自驾车旅居车营地的特定功能区，使用未利用地的，在不改变土地用途、不固化地面的前提下，可按原地类管理：对利用现有山川水面建设冰雪场地设施，对不占压土地、不改变地表形态的，可按原地类管理。

土地利用计划安排：省级人民政府在用地指标中可对国家级经济技术开发区予以单列，优先安排创新创业企业用地。对规划建设的小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等，要优先安排用地计划指标。

土地用途的确定：新产业新业态发展中工业用地、科教用地兼容该文件规定的用途设施（不包括商品住宅）建筑面积不超过 15% 的，仍按工业、科教用途管理。其他情形下，同一宗土地上兼容两种以上用途的，应确定主用途并依据主用途确定供应方式；主用途可以依据建筑面积占比确定，也可以依据功能的重要性确定，确定主用途的结论和理由应当写入供地方案，经批准后实施。

支持土地复合利用的情形：鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器，供中小企业进行生产、研发、设计、经营多功能复合利用。标准厂房用地按工业用途管理，国家大学科技园、科技企业孵化器实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制的，其用地可按科教用途管理。

办理协议出让国有建设用地使用权：对非营利性的冰雪运动项目专业比赛和专业训练场（馆）及配套设施，不符合划拨用地目录的，可以协议方式供地。产业用地可以采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应。长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用。先租后让，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。租让结合，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。弹性年期，是指整宗土地以低于对应用途国有建设用地使用权出让法定最高年限的使用年期出让的供应方式。以长期租赁方式使用土地的，应按照《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222 号）的规定执行，租赁期限不得超过 20 年。以租让结合方式使用土地的，租赁部分单次签约时限不得超过 20 年，可以续签租赁合同。

采取作价出资（入股）方式供应：政府投资建设不以盈利为目的、具有公益性质的农产品批发市场，可按作价出资（入股）方式办理用地手续，但禁止改变用途和性质；可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，

除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设；国有企业原使用的生产经营性划拨土地使用权，符合国家有关行业、企业类型和改革需要的，可采用作价出资（入股）方式进行有偿使用。

企业转型涉及的用地：对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地、工业用地，在收回原国有建设用地使用权后，经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排用地，有土地使用标准要求的，应按标准安排同类用途用地；经营性文化事业单位转制涉及的原划拨土地，转制后符合《划拨用地目录》的，可继续以划拨方式使用；不符合《划拨用地目录》的，应当依法实行有偿使用。

鼓励地下空间开发：通过分层规划，利用地下空间建设公共停车场的，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。对新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。

过渡期政策：对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。

使用集体建设用地的情形：养老机构可依法依规使用农村集体建设用地发展养老服务设施；在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下，允许返乡下乡人员和当地农民合作改建自住房；在充分保障农民宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下，探索农村集体经济组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地，按照规划要求和用地标准，改造建设民宿民俗、创意办公、休闲农业、乡村旅游等农业农村体验活动场所；

农村集体经济组织可以依法使用自有建设用地自办或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同参与乡村旅游基础设施建设；鼓励通过流转等方式取得属于文物建筑的农民房屋及宅基地使用权，统一保护开发利用。在充分保障农民宅基地用益物权的前提下，探索农村集体经济组织以出租、入股、合作等方式盘活利用闲置宅基地和农房，按照规划要求和用地标准，改造建设乡村旅游接待和活动场所；选址在土地利用总体规划确定的城镇规划区外的自驾车旅居车营地，其公共停车场、各功能区之间的连接道路、商业服务区、车辆设备维修及医疗服务保障区、废弃物收纳与处理区等功能区可与农村公益事业合并实施，依法使用集体建设用地。

（3）产业用地管理要求

土地供应前置条件：对政策允许将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件的，设置供应前置条件时，市、县自然资源主管部门应当商请提出供应前置条件的部门，书面明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等。

限制改变用途与分割转让及探索抵押融资：对于落实产业用地政策供应的宗地，相关规范性文件有限制改变用途、限制转让或分割转让等规定的，原则上应当将限制要求写入划拨决定书或有偿使用合同，在分割转让审批中予以落实。其中，对经批准的用地，相关规范性文件规定该类用地禁止改变用途、容积率等土地使用条件用于其它建设的，自然资源主管部门要予以严格监管。

4、天祝藏族自治县税收政策

①对在天祝藏族自治县新办交通、电力、水利、邮政、广播电视企业，且上述项目业务收入占企业总收入70%以上的，实行企业自行申请，税务机关审核的管理办法。经税务机关审核确认后，内资企业自开始生产经营之日起，第一年至第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。外商投资企业经营期在十年以上的，自获利年度起，第一年至第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。

以国家规定的鼓励产业项目为主营业务，且其当年主营业务收入超过企业总收入 70%的企业，实行企业自行申请，税务机关审核的管理办法，经税务机关确认后，企业可减按 15%的税率缴纳企业所得税。

经省级人民政府批准，民族自治地方的内资企业可以定期减征或免征企业所得税，外商投资企业减征、免征企业所得税，中央企业所得税减免的审批权限和程序按现行有关规定执行。

县外投资者在天祝县投资兴办农业产业化经营企业、龙头企业，加工、销售国家规定的农产品，增值税税率按 13%计征，超过部分由财政予以补贴。

②国家产业政策扶持发展的大型基建项目，经逐级报省地税局审批后，可免征土地使用税，对已完工或已使用的建设项目，其用地应照章征收土地使用税。

以开山整治的土地和改造的废弃土地，由县土地管理部门出具证明文件，报经省地税局批准后，可从使用月份起免征土地使用税 5 至 10 年。

③县外投资者，开办矿山的独立矿山企业(即只采矿和选矿，不进行连续冶炼和加工、连续生产的企业)，应纳的铁矿石资源税减征 40%。探明可供开采矿床的地质勘查费用，可作为递延资产，在开采该矿床后，税前逐年摊销。

④县外投资者来天祝县开发“四荒”(荒山、荒地、荒滩、荒坡)种树种草的，免征一切地方税费和土地出让金，投资者拥有所植草木的所有权和经营权，土地使用权 50 年不变，期满后可申请延期，可继承和有偿转让。

在天祝县土地利用总体规划划定的可垦区域内进行土地综合开发的，从受益年度起 5 年内免征农业税。在县内兴办畜牧业项目的，从受益年度起 5 年内免征牧业税和草原使用费。

⑤外商投资建设的专业市场，投建单位免缴所得税。

⑥外商投资兴办或联办的学校、医院等公益性项目，从 2001 年至 2010 年，前 3 年免缴所得税，第 4 年到第 6 年减半征收。

⑦外商投资建设的房地产开发项目，免缴所得税。

⑧企业应当在规定的期限内向主管税务机关提出书面申请并附送相关资料，企业提出申请后，经县、市税务部门加注意见后报省税务局审批。第一年报省税务局审批，第二年及以后年度报经市税务机关审核确认后执行。

5、天祝藏族自治县土地政策

①凡在天祝县兴办企业的国内外投资者，可以按出让、租赁和划拨方式，依法取得土地使用权。各类土地使用权的时限为：住宅用地 70 年，农业用地 50 年，工业用地 50 年，商业、旅游、娱乐等用地 40 年，综合用地 50 年。期满续用时，经批准可延长使用年限。土地使用权可依法转让、出租、抵押和作为投资、股份或用于其它的经济活动。

②县外投资者从事非盈利性的水利、能源、交通、环保、生态建设、小城镇等基础设施项目的建设用地、公益性事业用地，可按划拨的方式取得土地使用权。

县外投资者举办生产性出口企业的出口产品，经国家和县上认定为高新技术的，其用地可以按协议方式取得土地使用权，土地出让金减收 40%。

县外投资者按租赁方式取得的国有土地使用权(房地产开发除外)，经营期在 20 年以上的，自企业取得的国有使用权之日起，免征 5 年土地租金，第 6 年至第 10 年免缴 50%的土地租金。

③县外投资者以出让方式取得国有土地使用权的，在缴纳全部土地出让金后可依法转让、出租或抵押；以行政划拨方式取得国有土地使用权的，在补办出让手续、补交出让金后，也可依法转让、出租或抵押。获得土地使用权的投资者，在扣除政策优惠部分后可以以土地使用权作价入股创办新企业。

④县外投资者利用天祝县国有企业闲置的划拨土地投资生产性项目的，土地出让金按 40%收取，并免征市政公用设施配套费；利用本地企业厂房、设备进行技改和生产，并使用原企业 50%以上职工的，土地出让金按 20%收取。

6、城市发展规划

天祝藏族自治县以生态环境保护、生态修复治理为前提，坚持生态立县、绿色发展。紧抓国家全面推进新型城镇化发展战略和甘肃省建设华夏文明传承创新区的有利契机，围绕生态保护、资源保护与利用、经济发展、城乡建设四大目标任务，加快建设资源节约型、环境友好型社会，力争生态修复治理取得显著成效，生态环境得到科学保护；经济结构调整实现重大突破，发展方式转变取得明显成效；城乡人居环境明显改善，城镇化和城乡一体化水平显著提高；各项社会事业全面进步，社会更加和谐稳定。逐步将天祝建设成为环境优美、特色鲜明、经济发达、生活富裕、城乡和谐的高原生态城市，打造全国雪域藏乡特色旅游目的地、高原绿色产业区和藏民族文化遗产与发扬基地。

7、城市社会经济发展状况

经查天祝藏族自治县政府网站--天祝县情，2020年，天祝藏族自治县完成生产总值48.85亿元，增长5.4%；一般公共预算收入3.36亿元，下降12.19%；社会消费品零售总额19.75亿元，下降0.5%；城镇居民可支配收入27736元，增长5.3%；农村居民可支配收入8844元，增长7.0%。

8、社会储蓄与投资

2021年12月15日，央行决定：下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿元。

2021年12月20日，央行公布：1年期LPR降至3.8%，下调5个基点，5年期以上LPR仍保持4.65%不变，此前LPR已连续19个月保持不变。

2022年01月20日，央行再次调整LPR：1年期LPR降至3.7%，5年期以上LPR降至4.6%。

（二）区域因素

影响用地地价的区域因素包括区域概况、交通条件、基础设施状况、环境条件、工业聚集度、规划限制条件等。待估8宗地分别位于天祝藏族自治县炭山岭镇和天祝藏族自治县华藏寺镇，影响地价的因素主要来自于炭山岭镇和华藏寺镇，故在本次评估中以炭山岭镇和华藏寺镇为区域来分

析影响地价的因素。

炭山岭镇

1、区域概况

炭山岭镇位于天祝藏族自治县城以南 70 公里外，是 1985 年 10 月撤区并乡后成立的，东边与石门镇接壤，北边是马牙雪山与青海省门源县接壤，南边与赛什斯镇接壤，西边与天堂乡与青海省互助县接壤。石天公路和永天公路贯串全镇。全镇共有 9 个村民委员会，3 个居委会，36 个村民小组，3162 户，18342 人，其中农业人口 1620 户，7221 人，总面积 356.5 平方公里，看均气温 10℃左右，年均降水量 300 毫米。

2、交通状况

（1）对外交通

区域内有县乡道路通过，对外交通便捷度一般。

（2）公共交通

待估宗地所在区域乡镇公交车车次较少，交通便捷度一般。

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“四通”（即通路、通电、供水、通讯），具体情况如下：

A、通路：区域内村道与县道相连，交通便捷度一般。

B、通电：区域内由炭山岭镇供电所供电，供电保证率较高。

C、供水：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高。

D、通讯：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，通讯线路畅通。

4、环境条件

待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。

5、工业集聚度

待估宗地所在区域内类似工业企业较分散，工业集聚度一般。

6、规划限制

区域规划对估价对象土地发展利用无限制。

华藏寺镇

1、区域概况

华藏寺镇，隶属于甘肃省武威市天祝藏族自治县，地处金强河下游，位于天祝藏族自治县境南部，北靠西大滩乡，东依松山镇，西连石门镇，东南与永登县毗邻。区域面积 546.35 平方千米。截至 2019 年，华藏寺镇辖 7 个社区、14 个行政村：路西社区、路东社区、中街社区、南街社区、华干路社区、华园台社区、四滩社区、祝贡南路社区、华锐路社区、永兴新村社区、黄草川新村社区、红大新村社区、红大村、红明村、阳山村、中庄村、南山村、华藏寺村、岔口驿村、栗家庄村、周家窑村、黄草川村、野雉沟村、韭菜沟村、阳洼台村、柏林村。镇人民政府驻华藏寺村。

2、交通状况

(1) 对外交通

区域内有县道、乡道、国道等道路通过，对外交通便捷度较高。

(2) 公共交通

待估宗地所在区域内有县道、乡道、国道等道路通过，公交车流量较大，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“四通”（即通路、通电、供水、通讯），具体情况如下：

A、通路：区域内村道、县道与国道相连，交通便捷度较高。

B、通电：区域内由华藏寺镇供电所供电，供电保证率较高。

C、供水：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高。

D、通讯：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，通讯线路畅通。

4、环境条件

待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。

5、工业集聚度

待估宗地所在区域内类似工业企业较分散，工业集聚度一般。

6、规划限制

区域规划对估价对象土地发展利用无限制。

(三) 个别因素

1、宗地位置

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象的位置、面积、用途、地形、形状、工程地质条件、临路状况、基础设施条件等个别因素如下表 6：

表 6 待估宗地个别因素情况表

宗地序号	宗地位置	土地面积 (平方米)	登记用途	现状用途	地形	形状	工程地质条件	临路状况	设定基础设施条件
宗地 1	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	725.5	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用无影响	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一般状况。待估宗地所在区域工程地质条件一般。	离路近	场地平整
宗地 2	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库 1 等	2397.34	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用无影响		离路近	场地平整
宗地 3	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	7418.85	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		离路近	场地平整
宗地 4	天祝县炭山岭镇塔窝村	5624	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		两面临路	场地平整
宗地 5	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	106680.6	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较大		离路近	场地平整
宗地 6	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场 6KV 变电所等	39813.98	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		离路近	场地平整
宗地 7	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	860.61	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		离路近	场地平整
宗地 8	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	62000	工业用地	工业用地	地形平坦，对建设利用无影响	形状对规划利用影响较小		离路近	场地平整

综上所述，宗地 1 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用无影响；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 2 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用无影响；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 3 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 4 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；两面临路；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 5 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较大；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 6 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 7 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；综合评价影响估价对象地价的个别因素条件一般。

宗地 8 作为工业用地开发利用，宗地位置条件较优，用途与周边土地利用相协调；形状对规划利用影响较小；离路近；地形平坦，工程地质条件一般；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《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》、中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）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、合理的确定待估宗地价格。

在合法取得方面，根据委托方提供的资料，窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司通过出让方式取得待估 8 宗地土地使用权，并办理了甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》。

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，根据委托方提供的甘（2021）天祝县不动产权第 0000211 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000214 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000213 号、甘（2020）天祝县不动产权第 0002691 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000212 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0000210 号、甘（2020）天祝

县不动产权第 0000129 号、甘（2021）天祝县不动产权第 0002526 号《不动产权证书》，待估 8 宗地证载均为工业用地。经估价师现场勘查，待估 8 宗地现状用途均为工业用地，合法使用。

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。根据《评估委托书》，现甘肃靖远煤电股份有限公司拟根据《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）文件精神，对窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司使用的位于武威市天祝藏族自治县的 8 宗国有建设用地使用权进行股权收购是合法的。

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，设定最佳利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

本次评估过程充分考虑到估价对象的特性，通过分析，设定待估宗地 1 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 2 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 3 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 4 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 5 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 47.89 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 6 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 39.53 年为其最有效利用方式；设定待估宗地 7 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期为 39.53 年为其最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估；设定待估宗地 8 用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用

年期为 20.75 年为其最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

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。

待估 8 宗地均位于天祝藏族自治县，设定土地用途均为工业用地。本次评估采用了市场比较法和成本逼近法。市场比较法是基于替代原理，成本逼近法估价过程中土地开发费、利息率、利润率、土地增值收益率、土地还原率等相关参数的确定均遵循了替代原则。

4、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。

待估 8 宗地均位于天祝藏族自治县，区域内有大量国有未利用地，集体土地尚未全部征收，供给充足。待估 8 宗地设定用途均为工业用地，区域内工业用地需求量较大，有较大的增值潜力。本次评估充分考虑了待估宗地所在区域工业用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

5、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。

本次评估过程中，除考虑待估宗地自身实际状况外，估价师通过查阅政府网站相关资料，对待估宗地所在区域房地产市场状况和区域规划限制进行了调查，综合多方面因素，选取适宜的方法（市场比较法和成本逼近法），评估过程充分考虑了价值主导原则。

6、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》，确定本次估价期日为 2022 年 03 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。

7、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天祝藏族自治县土地市场运行及发展状况。

8、公开市场原则

地价评估的评估结果在公平、公正、公开的市场上可实现。

本次评估市场比较法中可比实例均为公开市场成交实例，评估结果在公开市场上有可实现性。

9、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，其中某一部

分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。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。

二、估价方法与估价过程

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察，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，决定采用市场比较法和成本逼近法两种评估方法评估估价对象的市场价格。

2、估价方法选取的依据

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及上述各种方法的适用条件，结合估价对象所在区域土地市场交易状况、公示地价实施状况及估价对象实际情况，本次评估估价方法选择过程如下：

市场比较法：待估 8 宗地均位于天祝藏族自治县，设定用途均为工业用地。估价人员通过查询中国土地市场网等网站，可以收集到与估价对象处于同一供需圈、用途相同、交易期日相近的可比实例，故本次可采用市场比较法进行评估。

成本逼近法：待估 8 宗地均位于天祝藏族自治县，区域内征地补偿案例较多，土地取得成本及开发成本容易获得，故本次可采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估根据待估 8 宗地的特点和市场实际状况，采用市场比较法和成本逼近法，力求科学合理的评估出待估 8 宗地国有建设用地使用权市场价格。

3、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则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期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做适当修正，以此来确定估价对象地价的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—待估宗地价格

V_B —比较案例成交价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

1、比较案例的选择

运用市场比较法估价需要调查大量的交易案例，才能通过比较从中选择合适的比较案例，客观评估估价对象的市场价格。待估8宗地均位于天祝藏族自治县。本次评估，估价师通过中国土地市场网等网站，搜集了近三年内与估价对象处于同一供需圈、用途相同、交易类型相似的成交案例资料，并通过比较筛选出三个成交案例作为比较案例，具体见下表（表7）。

表7 比较案例调查表

序号	土地使用权人	宗地位置	用途	宗地面积 (公顷)	成交价 (万元)	单价(元/ 平方米)	每亩 (万元)	年期 (年)	出让 方式	交易日期
案例 1	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝藏族自治县宽沟工业园区	工业用地	1.14957	149	129.61	8.64	50	挂牌 出让	2021/6/4
案例 2	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝藏族自治县宽沟工业园区	工业用地	0.63647	82.4	129.46	8.63	50	挂牌 出让	2021/6/4
案例 3	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司	天祝藏族自治县宽沟工业园区	工业用地	1.66799	214.5	128.6	8.57	50	挂牌 出让	2020/8/13

市场比较法中比较实例的选择，遵循以下原则：

①与估价对象属于同一供需圈。

②与估价对象用途相同或相近。

- ③交易时间与估价期日相差不超过3年。
- ④在地域上属同一区域或邻近区域。
- ⑤所选实例应与比较实例用地条件相似或接近。

分析本次估价中搜集到的3个交易实例，均与估价对象土地用途相同、位置较近，工业集聚度等土地利用条件相似度较高，成交日期与估价期日相差不超过三年，成交价格差异不大，均为正常交易，因此均可作为可比实例。各比较实例的具体情况如下：

案例 1：土地使用权人为兰州兰雨丰防水材料有限公司，位于天祝藏族自治县宽沟工业园区。土地用途为工业用地，出让地价为 129.61 元/平方米，交易情况正常，出让日期为 2021 年 06 月 04 日，交易类型为挂牌出让，出让年期为 50 年，开发程度为宗地外“四通”（即通电、通路、通讯、供水），宗地内“场地平整”。工业区用地类型区为混合型工业区，交通便捷度一般，工业集聚度一般，与原料地、市场配合情况较劣，产业关联度较劣，区域土地利用稍有规划限制，区域道路级别为混合型干道。地质状况与地基承载力一般，宽深比一般，一面临路，宗地面积为 11495.7 平方米，宗地形状对规划利用影响较小，宗地地形对建设利用无影响，供水保证度较高，供电保证度较高。

案例 2：土地使用权人为天祝创亿冶金有限责任公司，位于天祝藏族自治县宽沟工业园区。土地用途为工业用地，出让地价为 129.46 元/平方米，交易情况正常，出让日期为 2021 年 06 月 04 日，交易类型为挂牌出让，出让年期为 50 年，开发程度为宗地外“四通”（即通电、通路、通讯、供水），宗地内“场地平整”。工业区用地类型区为混合型工业区，交通便捷度一般，工业集聚度一般，与原料地、市场配合情况较劣，产业关联度较劣，区域土地利用稍有规划限制，区域道路级别为混合型干道。地质状况与地基承载力一般，宽深比一般，一面临路，宗地面积为 6364.7 平方米，宗地形状对规划利用影响较小，宗地地形对建设利用无影响，供水保证度较高，供电保证度较高。

案例 3：土地使用权人为天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司，位于天祝

藏族自治县宽沟工业园区。土地用途为工业用地，出让地价为 128.6 元/平方米，交易情况正常，出让日期为 2020 年 08 月 13 日，交易类型为挂牌出让，出让年期为 50 年，开发程度为宗地外“四通”（即通电、通路、通讯、供水），宗地内“场地平整”。工业区用地类型区为混合型工业区，交通便捷度一般，工业集聚度一般，与原料地、市场配合情况较劣，产业关联度较劣，区域土地利用稍有规划限制，区域道路级别为混合型干道。地质状况与地基承载力一般，宽深比一般，一面临路，宗地面积为 16679.9 平方米，宗地形状对规划利用影响较小，宗地地形对建设利用无影响，供水保证度较高，供电保证度较高。

2、比较因素的选择

根据估价对象的宗地条件，选择影响估价对象价格的比较因素：

（1）比较因素的选择

考虑估价对象用途，结合比较实例的具体情况，选择比较因素如下：

①土地用途：判断交易实例与估价对象土地用途是否相同或相近，分析不同交易实例与估价对象土地用途的差异性并进行差异修正。

②交易情况：判断交易实例是否为正常、客观、公正的交易，对有特殊交易情况的进行修正，排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

③交易期日：根据估价师对天祝藏族自治县近几年土地成交地价分析，分别确定估价对象与比较实例交易期日修正指数，将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。

④交易类型：主要指交易实例的具体成交方式，如拍卖、招标、挂牌、协议出让、转让、作价出资、授权经营等，对可能引起交易价格偏离正常市场的交易方式进行修正，使其达到正常市场价格水平。

⑤使用年期：指估价对象和比较实例的具体土地使用年期，将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

⑥开发程度：开发程度相差大对地价有一定影响，须进行开发程度修

正。

⑦区域因素：将比较实例在其外部区域环境状况下的价格调整为估价对象外部区域环境状况下的价格。区域因素主要指估价对象和比较实例的工业区用地类型区，交通便捷度，工业集聚度，与原料地、市场配合情况，产业关联度，区域土地利用限制，区域道路级别等因素。

⑧个别因素：将比较实例在其个别状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。个别因素主要指估价对象和比较实例的地质状况与地基承载力，宽深比，宗地临路条件，宗地面积，宗地形状，宗地地形，供水保证度，供电保证度等因素。

3、比较因素

宗地 1

(1) 比较因素修正说明

详见表8《比较因素说明表》。

表8 比较因素说明表（宗地1）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022/3/31	2021/6/4	2021/6/4	2020/8/13
交易类型	出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
使用年期（年）	47.89	50	50	50
开发程度	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”
区域因素	工业区用地类型区	混合型工业区	混合型工业区	混合型工业区
	交通便捷度	一般	一般	一般
	工业集聚度	一般	一般	一般
	与原料地、市场配合情况	一般	较劣	较劣
	产业关联度	一般	较劣	较劣
	区域土地利用限制	符合区域规划	稍有规划限制	稍有规划限制
	区域道路级别	混合型干道	混合型干道	混合型干道
个别因素	地质状况与地基承载力	一般	一般	一般
	宽深比	较大	一般	一般
	宗地临路条件	离路近	一面临路	一面临路
	宗地面积（平方米）	725.5	11495.7	6364.7
	宗地形状	对规划利用无影响	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小
	宗地地形	对建设利用无影响	对建设利用无影响	对建设利用无影响
	供水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

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：

①用途修正指数的确定：根据对比较实例土地用途分析，由估价人员判断可比实例与估价对象在土地用途不一致时的地价差值幅度及对地价的影响指数。估价对象设定用途为工业用地，实例1、实例2、实例3规划用途均为工业用地。故在本次评估中，以待估宗地用途指数为100，则实例1、实例2、实例3的用途修正系数均为100。

②交易情况修正指数的确定：估价人员根据对比较实例交易情况分

析，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，三个比较实例均为正常交易，其成交价格经过中国土地市场网对外公示，成交期的地产市场均为公正、公开、公平的市场。因此，采用上述三个比较实例与估价对象进行比较修正，是符合现实条件并可行的，对交易情况不予修正，交易情况修正指数均取100。

③交易期日修正系数的确定：本次评估所选取的三个比较实例的交易时间分别为2021年06月04日、2021年06月04日、2020年08月13日，本次评估的期日为2022年03月31日。以比较实例的交易期日2020年08月为基期，经估价师调查，至本次估价期日2022年03月，天祝藏族自治县工业用地地价变化指数详见下表9，则待估宗地与实例1、实例2、实例3交易期日修正系数分别为105、104、104、100。

表9 天祝藏族自治县工业用地地价指数表

交易期日	2020.08-2020.11	2020.11-2021.02	2021.02-2021.05	2021.05-2022.02	2022.02-2022.03
地价指数	100	101.5	103	104	105

④交易类型修正指数的确定：本次评估所选取的比较实例交易方式均为挂牌出让，其价值为公开竞争下的市场价值，因此估价对象与各比较实例交易类型条件指数均取100。

⑤土地使用年期修正指数的确定（K）：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），市场比较法中土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土地使用年期修正指数公式：

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

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率[本次评估土地还原率按6.0%计，详见本报告第17页-估价相关参数确定的说明]

m—待估宗地土地使用年期

n—比较实例宗地土地使用年期

待估宗地设定使用年期为47.89年，所选实例土地使用年期均为法定

最高使用年期 50 年。土地使用年期不一致，需进行年期修正。则 $K_{\text{待估宗地}} = 99.34$ ； $K_{\text{实例 1、实例 2、实例 3}} = 100$ 。

⑥土地开发程度：经估价师调查，待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交易时设定开发程度均为宗地红线外“四通”（即通路、供电、供水、通讯）、红线内“场地平整”，开发程度相同，故本次评估开发程度不做修正。以待估宗地开发程度修正指数为 100，则实例 1、实例 2、实例 3 土地开发程度修正指数均为 100。

（2）区域及个别因素修正系数

①区域因素：

A、工业区用地类型区：根据工业用地所处工业用地类型区，按从优到劣依次分为大型工业区、中型工业区、小型工业区、混合型工业区、独立工业用地五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区均为混合型工业区，则实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区修正指数均为 100。

B、交通便捷度：根据区域交通便捷度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度修正指数均为 100。

C、工业集聚度：根据区域工业企业分布状况，工业集聚度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度修正指数均为 100。

D、与原料地、市场配合情况：根据区域内工业企业与原料地、市场配合情况按从优到劣依次分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.0。

待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况分别为一般、较劣、较劣、较劣，则实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况修正指数均为 96。

E、产业关联度：宗地产业关联度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度分别为一般、较劣、较劣、较劣，则实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度修正指数均为 97。

F、区域土地利用限制：根据区域内土地利用规划利用情况，区域土地利用限制按从优到劣依次分为无规划限制（符合区域规划）、稍有规划限制、一般规划限制、较大规划限制、强烈规划限制五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制分别为符合区域规划、稍有规划限制、稍有规划限制、稍有规划限制，则实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制修正指数均为 95.5。

G、区域道路级别：根据区域土地道路规划情况，区域道路级别分为交通型干道、混合型干道、生活型干道、支路四个等级，以估价对象条件指数为 100，每相差一个等级修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别均为混合型干道，则实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别修正指数均为 100。

②个别因素：

A、地质状况与地基承载力：根据宗地的地质状况与地基承载力按从优到劣依次分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力修正指数均为 100。

B、宽深比：根据宗地的宽深比按从优到劣依次分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，

指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宽深比分别为较大、一般、一般、一般，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 97。

C、宗地临路条件：根据宗地的临路条件按从优到劣依次分为多面临路、三面临路、两面临路、一面临路、离路近五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件分别为离路近、一面临路、一面临路、一面临路，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 100.5。

D、宗地面积：根据工业用地面积大小的特点，将面积依次适当（30000-60000 平方米）、较适当（20000-30000 平方米、60000-80000 平方米）、一般（10000-20000 平方米、80000-100000 平方米）、偏大（100000-200000 平方米）或偏小（5000-10000 平方米）、过大（大于 200000 平方米）或过小（小于 5000 平方米）五个等级，以估价对象面积所在区间条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积分别为 725.5 平方米、11495.7 平方米、6364.7 平方米、16679.9 平方米，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积修正指数分别为 101、100.5、101。

E、宗地形状：宗地形状按从优到劣依次分为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状分别为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较小、对规划利用影响较小，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状修正指数均为 99。

F、宗地地形：宗地地形按从优到劣依次分为对建设利用无影响、对建设利用影响较小、对建设利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形均为对建设利用无影响，则实例 1、实例

2、实例 3 宗地地形修正指数均为 100。

G、供水保证度：根据宗地的供水保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度修正指数均为 100。

H、供电保证度：根据宗地的供电保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度修正指数均为 100。

根据上述各因素修正指数的确定方法，将各比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表，见表 10。

表 10 比较因素条件指数表（宗地 1）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库值班室	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	100	100	100	100
交易期日	105	104	104	100
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	99.34	100	100	100
开发程度	100	100	100	100
区域因素	工业用地类型区	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	工业集聚度	100	100	100
	与原料地、市场配合情况	100	96	96
	产业关联度	100	97	97
	区域土地利用限制	100	95.5	95.5
	区域道路级别	100	100	100
个别因素	地质状况与地基承载力	100	100	100
	宗地临路条件	100	97	97
	宽深比	100	100.5	100.5
	宗地面积	100	101	101
	宗地形状	100	99	99
	宗地地形	100	100	100
	供水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

(3) 确定比较实例因素修正系数及比准价格

根据比较因素条件说明表和比较因素条件指数表，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数分别进行比较，得到各因素修正系数。编制比较因素修正系数表（表 11）。

表 11 比较因素条件系数表（宗地 1）

因素		兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		129.61	129.46	128.6
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		105/104	105/104	105/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
使用年期		99.34/100	99.34/100	99.34/100
开发程度		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	工业集聚度	100/100	100/100	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/96	100/96	100/96
	产业关联度	100/97	100/97	100/97
	区域土地利用限制	100/95.5	100/95.5	100/95.5
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100
	宗地临路条件	100/97	100/97	100/97
	宽深比	100/100.5	100/100.5	100/100.5
	宗地面积	100/101	100/100.5	100/101
	宗地形状	100/99	100/99	100/99
	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	供水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.1570	1.1628	1.2033
比准价格（元/平方米）		149.96	150.54	154.74
修正后的比准价格（元/平方米）		151.75		

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后比准价格：

实例 1 修正后比准价格 = 实例 1 成交时地价 × 修正系数 = 129.61 × 1.1570 = 149.96 元/平方米；

实例 2 修正后比准价格 = 实例 2 成交时地价 × 修正系数 = 129.46 × 1.1628 = 150.54 元/平方米；

实例 3 修正后比准价格 = 实例 3 成交时地价 × 修正系数 = 128.6 ×

1. 2033=154.74元/平方米。

通过以上测算，三个可比实例比准价格比较接近。经综合分析，本次市场比较法评估所选的三个案例均为正常市场成交案例，与待估宗地用途相似，用地条件相似，成交日期与估价期日较接近，有较强的可比性，各比较实例之间价格差异较小，修正后的三个比准价格也比较接近（（高比准价格-低比准价格）/低比准价格 $\leq$ 40%），比较实例整体修正幅度较小（（实例修正后的比准价格-实例价格）/实例价格 $\leq$ 30%），符合评估技术规范的规定。三个比较实例修正后的比准价格差距较小，均能反映估价期日的市场地价水平，因此采用简单算术平均值确定市场比较法的测算结果，具有较强的可信度。

综上，采用市场比较法评估待估宗地地价=（实例1修正后的比准价格+实例2修正后的比准价格+实例3修正后的比准价格）/3=（149.96+150.54+154.74）/3=151.75元/平方米。

宗地2

（1）比较因素修正说明

详见表12《比较因素说明表》。

表12 比较因素说明表（宗地2）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库1等	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022/3/31	2021/6/4	2021/6/4	2020/8/13
交易类型	出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
使用年期（年）	47.89	50	50	50
开发程度	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”
区域因素	工业区用地类型区	混合型工业区	混合型工业区	混合型工业区
	交通便捷度	一般	一般	一般
	工业集聚度	一般	一般	一般
	与原料地、市场配合情况	一般	较劣	较劣
	产业关联度	一般	较劣	较劣
	区域土地利用限制	符合区域规划	稍有规划限制	稍有规划限制
	区域道路级别	混合型干道	混合型干道	混合型干道
个别因素	地质状况与地基承载力	一般	一般	一般
	宽深比	较大	一般	一般
	宗地临路条件	离路近	一面临路	一面临路
	宗地面积（平方米）	2397.34	11495.7	6364.7
	宗地形状	对规划利用无影响	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小
	宗地地形	对建设利用无影响	对建设利用无影响	对建设利用无影响
	供水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

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：

①用途修正指数的确定：根据对比较实例土地用途分析，由估价人员判断可比实例与估价对象在土地用途不一致时的地价差值幅度及对地价的影响指数。估价对象设定用途为工业用地，实例1、实例2、实例3规划用途均为工业用地。故在本次评估中，以待估宗地用途指数为100，则实例1、实例2、实例3的用途修正系数均为100。

②交易情况修正指数的确定：估价人员根据对比较实例交易情况分析，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，三个比较实例均为正常交易，其成交价格经过中国土地市场网对外公示，

成交期的地产市场均为公正、公开、公平的市场。因此，采用上述三个比较实例与估价对象进行比较修正，是符合现实条件并可行的，对交易情况不予修正，交易情况修正指数均取100。

③交易期日修正系数的确定：本次评估所选取的三个比较实例的交易时间分别为2021年06月04日、2021年06月04日、2020年08月13日，本次评估的期日为2022年03月31日。以比较实例的交易期日2020年08月为基期，经估价师调查，至本次估价期日2022年03月，天祝藏族自治县工业用地地价变化指数详见下表13，则待估宗地与实例1、实例2、实例3交易期日修正系数分别为105、104、104、100。

表13 天祝藏族自治县工业用地地价指数表

交易期日	2020.08-2020.11	2020.11-2021.02	2021.02-2021.05	2021.05-2022.02	2022.02-2022.03
地价指数	100	101.5	103	104	105

④交易类型修正指数的确定：本次评估所选取的比较实例交易方式均为挂牌出让，其价值为公开竞争下的市场价值，因此估价对象与各比较实例交易类型条件指数均取100。

⑤土地使用年期修正指数的确定（K）：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），市场比较法中土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土地使用年期修正指数公式：

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

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率[本次评估土地还原率按6.0%计，详见本报告第17页—估价相关参数确定的说明]

m—待估宗地土地使用年期

n—比较实例宗地土地使用年期

待估宗地设定使用年期为47.89年，所选实例土地使用年期均为法定最高使用年期50年。土地使用年期不一致，需进行年期修正。则 $K_{\text{待估宗地}} = 99.34$ ； $K_{\text{实例1、实例2、实例3}} = 100$ 。

⑥土地开发程度：经估价师调查，待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交易时设定开发程度均为宗地红线外“四通”（即通路、供电、供水、通讯）、红线内“场地平整”，开发程度相同，故本次评估开发程度不做修正。以待估宗地开发程度修正指数为 100，则实例 1、实例 2、实例 3 土地开发程度修正指数均为 100。

（2）区域及个别因素修正系数

①区域因素：

A、工业区用地类型区：根据工业用地所处工业用地类型区，按从优到劣依次分为大型工业区、中型工业区、小型工业区、混合型工业区、独立工业用地五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区均为混合型工业区，则实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区修正指数均为 100。

B、交通便捷度：根据区域交通便捷度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度修正指数均为 100。

C、工业集聚度：根据区域工业企业分布状况，工业集聚度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度修正指数均为 100。

D、与原料地、市场配合情况：根据区域内工业企业与原料地、市场配合情况按从优到劣依次分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况分别为一般、较差、较差、较差，则实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况

修正指数均为 96。

E、产业关联度：宗地产业关联度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度分别为一般、较劣、较劣、较劣，则实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度修正指数均为 97。

F、区域土地利用限制：根据区域内土地利用规划利用情况，区域土地利用限制按从优到劣依次分为无规划限制（符合区域规划）、稍有规划限制、一般规划限制、较大规划限制、强烈规划限制五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制分别为符合区域规划、稍有规划限制、稍有规划限制、稍有规划限制，则实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制修正指数均为 95.5。

G、区域道路级别：根据区域土地道路规划情况，区域道路级别分为交通型干道、混合型干道、生活型干道、支路四个等级，以估价对象条件指数为 100，每相差一个等级修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别均为混合型干道，则实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别修正指数均为 100。

②个别因素：

A、地质状况与地基承载力：根据宗地的地质状况与地基承载力按从优到劣依次分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力修正指数均为 100。

B、宽深比：根据宗地的宽深比按从优到劣依次分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宽深比分别为较大、一般、一般、一般，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修

正指数均为 97。

C、宗地临路条件：根据宗地的临路条件按从优到劣依次分为多面临路、三面临路、两面临路、一面临路、离路近五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件分别为离路近、一面临路、一面临路、一面临路，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 100.5。

D、宗地面积：根据工业用地面积大小的特点，将面积依次适当（30000-60000 平方米）、较适当（20000-30000 平方米、60000-80000 平方米）、一般（10000-20000 平方米、80000-100000 平方米）、偏大（100000-200000 平方米）或偏小（5000-10000 平方米）、过大（大于 200000 平方米）或过小（小于 5000 平方米）五个等级，以估价对象面积所在区间条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积分别为 2397.34 平方米、11495.7 平方米、6364.7 平方米、16679.9 平方米，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积修正指数分别为 101、100.5、101。

E、宗地形状：宗地形状按从优到劣依次分为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状分别为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较小、对规划利用影响较小，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状修正指数均为 99。

F、宗地地形：宗地地形按从优到劣依次分为对建设利用无影响、对建设利用影响较小、对建设利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形均为对建设利用无影响，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形修正指数均为 100。

G、供水保证度：根据宗地的供水保证度按从优到劣依次分为高、较

高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度修正指数均为 100。

H、供电保证度：根据宗地的供电保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度修正指数均为 100。

根据上述各因素修正指数的确定方法，将各比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表，见表 14。

表 14 比较因素条件指数表（宗地 2）

因素		估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业爆破材料库 1 等	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		待估	129.61	129.46	128.6
交易情况		100	100	100	100
交易期日		105	104	104	100
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		99.34	100	100	100
开发程度		100	100	100	100
区域因素	工业区用地类型区	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	工业集聚度	100	100	100	100
	与原料地、市场配合情况	100	96	96	96
	产业关联度	100	97	97	97
	区域土地利用限制	100	95.5	95.5	95.5
	区域道路级别	100	100	100	100
个别因素	地质状况与地基承载力	100	100	100	100
	宽深比	100	97	97	97
	宗地临路条件	100	100.5	100.5	100.5
	宗地面积	100	101	100.5	101
	宗地形状	100	99	99	99
	宗地地形	100	100	100	100
	供水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

（3）确定比较实例因素修正系数及比准价格

根据比较因素条件说明表和比较因素条件指数表，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数分别进行比较，得到各因素修正系数。编制比较因素修正系数表（表 15）。

表 15 比较因素条件系数表（宗地 2）

因素		兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		129.61	129.46	128.6
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		105/104	105/104	105/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
使用年期		99.34/100	99.34/100	99.34/100
开发程度		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业区用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	工业集聚度	100/100	100/100	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/96	100/96	100/96
	产业关联度	100/97	100/97	100/97
	区域土地利用限制	100/95.5	100/95.5	100/95.5
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100/97	100/97	100/97
	宗地临路条件	100/100.5	100/100.5	100/100.5
	宗地面积	100/101	100/100.5	100/101
	宗地形状	100/99	100/99	100/99
	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	供水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.1223	1.1279	1.1672
比准价格（元/平方米）		145.46	146.02	150.1
修正后的比准价格（元/平方米）		147.19		

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后比准价格：

实例1修正后比准价格=实例1成交时地价×修正系数=129.61×1.1223=145.46元/平方米；

实例2修正后比准价格=实例2成交时地价×修正系数=129.46×1.1279=146.02元/平方米；

实例3修正后比准价格=实例3成交时地价×修正系数=128.6×

1. 1672=150.1元/平方米。

通过以上测算，三个可比实例比准价格比较接近。经综合分析，本次市场比较法评估所选的三个案例均为正常市场成交案例，与待估宗地用途相似，用地条件相似，成交日期与估价期日较接近，有较强的可比性，各比较实例之间价格差异较小，修正后的三个比准价格也比较接近（（高比准价格-低比准价格）/低比准价格 $\leq$ 40%），比较实例整体修正幅度较小（（实例修正后的比准价格-实例价格）/实例价格 $\leq$ 30%），符合评估技术规范的规定。三个比较实例修正后的比准价格差距较小，均能反映估价期日的市场地价水平，因此采用简单算术平均值确定市场比较法的测算结果，具有较强的可信度。

综上，采用市场比较法评估待估宗地地价=（实例1修正后的比准价格+实例2修正后的比准价格+实例3修正后的比准价格）/3=（145.46+146.02+150.1）/3=147.19元/平方米。

宗地3

（1）比较因素修正说明

详见表16《比较因素说明表》。

表16 比较因素说明表（宗地3）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022/3/31	2021/6/4	2021/6/4	2020/8/13
交易类型	出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
使用年期（年）	47.89	50	50	50
开发程度	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”
区域因素	工业区用地类型区	混合型工业区	混合型工业区	混合型工业区
	交通便捷度	一般	一般	一般
	工业集聚度	一般	一般	一般
	与原料地、市场配合情况	一般	较劣	较劣
	产业关联度	一般	较劣	较劣
	区域土地利用限制	符合区域规划	稍有规划限制	稍有规划限制
	区域道路级别	混合型干道	混合型干道	混合型干道
个别因素	地质状况与地基承载力	一般	一般	一般
	宽深比	较大	一般	一般
	宗地临路条件	离路近	一面临路	一面临路
	宗地面积（平方米）	7418.85	11495.7	6364.7
	宗地形状	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小
	宗地地形	对建设利用无影响	对建设利用无影响	对建设利用无影响
	供水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

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：

①用途修正指数的确定：根据对比较实例土地用途分析，由估价人员判断可比实例与估价对象在土地用途不一致时的地价差值幅度及对地价的影响指数。估价对象设定用途为工业用地，实例1、实例2、实例3规划用途均为工业用地。故在本次评估中，以待估宗地用途指数为100，则实例1、实例2、实例3的用途修正系数均为100。

②交易情况修正指数的确定：估价人员根据对比较实例交易情况分

析，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，三个比较实例均为正常交易，其成交价格经过中国土地市场网对外公示，成交期的地产市场均为公正、公开、公平的市场。因此，采用上述三个比较实例与估价对象进行比较修正，是符合现实条件并可行的，对交易情况不予修正，交易情况修正指数均取100。

③交易期日修正系数的确定：本次评估所选取的三个比较实例的交易时间分别为2021年06月04日、2021年06月04日、2020年08月13日，本次评估的期日为2022年03月31日。以比较实例的交易期日2020年08月为基期，经估价师调查，至本次估价期日2022年03月，天祝藏族自治县工业用地地价变化指数详见下表17，则待估宗地与实例1、实例2、实例3交易期日修正系数分别为105、104、104、100。

表17 天祝藏族自治县工业用地地价指数表

交易期日	2020.08-2020.11	2020.11-2021.02	2021.02-2021.05	2021.05-2022.02	2022.02-2022.03
地价指数	100	101.5	103	104	105

④交易类型修正指数的确定：本次评估所选取的比较实例交易方式均为挂牌出让，其价值为公开竞争下的市场价值，因此估价对象与各比较实例交易类型条件指数均取100。

⑤土地使用年期修正指数的确定（K）：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），市场比较法中土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土地使用年期修正指数公式：

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

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率[本次评估土地还原率按6.0%计，详见本报告第17页-估价相关参数确定的说明]

m—待估宗地土地使用年期

n—比较实例宗地土地使用年期

待估宗地设定使用年期为47.89年，所选实例土地使用年期均为法定

最高使用年期 50 年。土地使用年期不一致，需进行年期修正。则 $K_{\text{待估宗地}} = 99.34$ ； $K_{\text{实例 1、实例 2、实例 3}} = 100$ 。

⑥土地开发程度：经估价师调查，待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交易时设定开发程度均为宗地红线外“四通”（即通路、供电、供水、通讯）、红线内“场地平整”，开发程度相同，故本次评估开发程度不做修正。以待估宗地开发程度修正指数为 100，则实例 1、实例 2、实例 3 土地开发程度修正指数均为 100。

（2）区域及个别因素修正系数

①区域因素：

A、工业区用地类型区：根据工业用地所处工业用地类型区，按从优到劣依次分为大型工业区、中型工业区、小型工业区、混合型工业区、独立工业用地五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区均为混合型工业区，则实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区修正指数均为 100。

B、交通便捷度：根据区域交通便捷度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度修正指数均为 100。

C、工业集聚度：根据区域工业企业分布状况，工业集聚度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度修正指数均为 100。

D、与原料地、市场配合情况：根据区域内工业企业与原料地、市场配合情况按从优到劣依次分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.0。

待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况分别为一般、较劣、较劣、较劣，则实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况修正指数均为 96。

E、产业关联度：宗地产业关联度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度分别为一般、较劣、较劣、较劣，则实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度修正指数均为 97。

F、区域土地利用限制：根据区域内土地利用规划利用情况，区域土地利用限制按从优到劣依次分为无规划限制（符合区域规划）、稍有规划限制、一般规划限制、较大规划限制、强烈规划限制五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制分别为符合区域规划、稍有规划限制、稍有规划限制、稍有规划限制，则实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制修正指数均为 95.5。

G、区域道路级别：根据区域土地道路规划情况，区域道路级别分为交通型干道、混合型干道、生活型干道、支路四个等级，以估价对象条件指数为 100，每相差一个等级修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别均为混合型干道，则实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别修正指数均为 100。

②个别因素：

A、地质状况与地基承载力：根据宗地的地质状况与地基承载力按从优到劣依次分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力修正指数均为 100。

B、宽深比：根据宗地的宽深比按从优到劣依次分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，

指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宽深比分别为较大、一般、一般、一般，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 97。

C、宗地临路条件：根据宗地的临路条件按从优到劣依次分为多面临路、三面临路、两面临路、一面临路、离路近五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件分别为离路近、一面临路、一面临路、一面临路，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 100.5。

D、宗地面积：根据工业用地面积大小的特点，将面积依次适当（30000-60000 平方米）、较适当（20000-30000 平方米、60000-80000 平方米）、一般（10000-20000 平方米、80000-100000 平方米）、偏大（100000-200000 平方米）或偏小（5000-10000 平方米）、过大（大于 200000 平方米）或过小（小于 5000 平方米）五个等级，以估价对象面积所在区间条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积分别为 7418.85 平方米、11495.7 平方米、6364.7 平方米、16679.9 平方米，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积修正指数分别为 100.5、100、100.5。

E、宗地形状：宗地形状按从优到劣依次分为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状均为对规划利用影响较小，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状修正指数均为 100。

F、宗地地形：宗地地形按从优到劣依次分为对建设利用无影响、对建设利用影响较小、对建设利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形均为对建设利用无影响，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形修正指数均为 100。

G、供水保证度：根据宗地的供水保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度修正指数均为 100。

H、供电保证度：根据宗地的供电保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度修正指数均为 100。

根据上述各因素修正指数的确定方法，将各比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表，见表 18。

表 18 比较因素条件指数表（宗地 3）

因素		估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业瓦斯抽放泵房 1-2 层等	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		待估	129.61	129.46	128.6
交易情况		100	100	100	100
交易期日		105	104	104	100
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		99.34	100	100	100
开发程度		100	100	100	100
区域因素	工业区用地类型区	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	工业集聚度	100	100	100	100
	与原料地、市场配合情况	100	96	96	96
	产业关联度	100	97	97	97
	区域土地利用限制	100	95.5	95.5	95.5
	区域道路级别	100	100	100	100
个别因素	地质状况与地基承载力	100	100	100	100
	宽深比	100	97	97	97
	宗地临路条件	100	100.5	100.5	100.5
	宗地面积	100	100.5	100	100.5
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地地形	100	100	100	100
	供水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

(3) 确定比较实例因素修正系数及比准价格

根据比较因素条件说明表和比较因素条件指数表，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数分别进行比较，得到各因素修正系数。编制比较因素修正系数表（表 19）。

表 19 比较因素条件系数表（宗地 3）

因素		兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		129.61	129.46	128.6
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		105/104	105/104	105/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
使用年期		99.34/100	99.34/100	99.34/100
开发程度		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业区用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	工业集聚度	100/100	100/100	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/96	100/96	100/96
	产业关联度	100/97	100/97	100/97
	区域土地利用限制	100/95.5	100/95.5	100/95.5
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100
	宗地临路条件	100/97	100/97	100/97
	宽深比	100/100.5	100/100.5	100/100.5
	宗地面积	100/100.5	100/100	100/100.5
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	供水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.1166	1.1222	1.1613
比准价格（元/平方米）		144.72	145.28	149.34
修正后的比准价格（元/平方米）		146.45		

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后比准价格：

实例1修正后比准价格=实例1成交时地价×修正系数=129.61×1.1166=144.72元/平方米；

实例2修正后比准价格=实例2成交时地价×修正系数=129.46×1.1222=145.28元/平方米；

实例3修正后比准价格=实例3成交时地价×修正系数=128.6×

1. 1613=149.34元/平方米。

通过以上测算，三个可比实例比准价格比较接近。经综合分析，本次市场比较法评估所选的三个案例均为正常市场成交案例，与待估宗地用途相似，用地条件相似，成交日期与估价期日较接近，有较强的可比性，各比较实例之间价格差异较小，修正后的三个比准价格也比较接近（（高比准价格-低比准价格）/低比准价格 $\leq$ 40%），比较实例整体修正幅度较小（（实例修正后的比准价格-实例价格）/实例价格 $\leq$ 30%），符合评估技术规范的规定。三个比较实例修正后的比准价格差距较小，均能反映估价期日的市场地价水平，因此采用简单算术平均值确定市场比较法的测算结果，具有较强的可信度。

综上，采用市场比较法评估待估宗地地价=（实例1修正后的比准价格+实例2修正后的比准价格+实例3修正后的比准价格）/3=（144.72+145.28+149.34）/3=146.45元/平方米。

宗地4

（1）比较因素修正说明

详见表20《比较因素说明表》。

表20 比较因素说明表（宗地4）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝县炭山岭镇塔窝村	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022/3/31	2021/6/4	2021/6/4	2020/8/13
交易类型	出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
使用年期（年）	47.89	50	50	50
开发程度	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”
区域因素	工业区用地类型区	混合型工业区	混合型工业区	混合型工业区
	交通便捷度	一般	一般	一般
	工业集聚度	一般	一般	一般
	与原料地、市场配合情况	一般	较劣	较劣
	产业关联度	一般	较劣	较劣
	区域土地利用限制	符合区域规划	稍有规划限制	稍有规划限制
	区域道路级别	混合型干道	混合型干道	混合型干道
个别因素	地质状况与地基承载力	一般	一般	一般
	宽深比	较大	一般	一般
	宗地临路条件	两面临路	一面临路	一面临路
	宗地面积（平方米）	5624	11495.7	6364.7
	宗地形状	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小
	宗地地形	对建设利用无影响	对建设利用无影响	对建设利用无影响
	供水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

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：

①用途修正指数的确定：根据对比较实例土地用途分析，由估价人员判断可比实例与估价对象在土地用途不一致时的地价差值幅度及对地价的影响指数。估价对象设定用途为工业用地，实例1、实例2、实例3规划用途均为工业用地。故在本次评估中，以待估宗地用途指数为100，则实例1、实例2、实例3的用途修正系数均为100。

②交易情况修正指数的确定：估价人员根据对比较实例交易情况分析，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，三个比较实例均为正常交易，其成交价格经过中国土地市场网对外公示，

成交期的地产市场均为公正、公开、公平的市场。因此，采用上述三个比较实例与估价对象进行比较修正，是符合现实条件并可行的，对交易情况不予修正，交易情况修正指数均取100。

③交易期日修正系数的确定：本次评估所选取的三个比较实例的交易时间分别为2021年06月04日、2021年06月04日、2020年08月13日，本次评估的期日为2022年03月31日。以比较实例的交易期日2020年08月为基期，经估价师调查，至本次估价期日2022年03月，天祝藏族自治县工业用地地价变化指数详见下表21，则待估宗地与实例1、实例2、实例3交易期日修正系数分别为105、104、104、100。

表21 天祝藏族自治县工业用地地价指数表

交易期日	2020.08-2020.11	2020.11-2021.02	2021.02-2021.05	2021.05-2022.02	2022.02-2022.03
地价指数	100	101.5	103	104	105

④交易类型修正系数的确定：本次评估所选取的比较实例交易方式均为挂牌出让，其价值为公开竞争下的市场价值，因此估价对象与各比较实例交易类型条件指数均取100。

⑤土地使用年期修正系数的确定（K）：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），市场比较法中土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土地使用年期修正指数公式：

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

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率[本次评估土地还原率按6.0%计，详见本报告第17页—估价相关参数确定的说明]

m—待估宗地土地使用年期

n—比较实例宗地土地使用年期

待估宗地设定使用年期为47.89年，所选实例土地使用年期均为法定最高使用年期50年。土地使用年期不一致，需进行年期修正。则 $K_{\text{待估宗地}} = 99.34$ ； $K_{\text{实例1、实例2、实例3}} = 100$ 。

⑥土地开发程度：经估价师调查，待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交易时设定开发程度均为宗地红线外“四通”（即通路、供电、供水、通讯）、红线内“场地平整”，开发程度相同，故本次评估开发程度不做修正。以待估宗地开发程度修正指数为 100，则实例 1、实例 2、实例 3 土地开发程度修正指数均为 100。

（2）区域及个别因素修正系数

①区域因素：

A、工业区用地类型区：根据工业用地所处工业用地类型区，按从优到劣依次分为大型工业区、中型工业区、小型工业区、混合型工业区、独立工业用地五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区均为混合型工业区，则实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区修正指数均为 100。

B、交通便捷度：根据区域交通便捷度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度修正指数均为 100。

C、工业集聚度：根据区域工业企业分布状况，工业集聚度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度修正指数均为 100。

D、与原料地、市场配合情况：根据区域内工业企业与原料地、市场配合情况按从优到劣依次分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况分别为一般、较劣、较劣、较劣，则实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况

修正指数均为 96。

E、产业关联度：宗地产业关联度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度分别为一般、较差、较差、较差，则实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度修正指数均为 97。

F、区域土地利用限制：根据区域内土地利用规划利用情况，区域土地利用限制按从优到劣依次分为无规划限制（符合区域规划）、稍有规划限制、一般规划限制、较大规划限制、强烈规划限制五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制分别为符合区域规划、稍有规划限制、稍有规划限制、稍有规划限制，则实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制修正指数均为 95.5。

G、区域道路级别：根据区域土地道路规划情况，区域道路级别分为交通型干道、混合型干道、生活型干道、支路四个等级，以估价对象条件指数为 100，每相差一个等级修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别均为混合型干道，则实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别修正指数均为 100。

②个别因素：

A、地质状况与地基承载力：根据宗地的地质状况与地基承载力按从优到劣依次分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力修正指数均为 100。

B、宽深比：根据宗地的宽深比按从优到劣依次分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宽深比分别为较大、一般、一般、一般，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修

正指数均为 97。

C、宗地临路条件：根据宗地的临路条件按从优到劣依次分为多面临路、三面临路、两面临路、一面临路、离路近五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件分别为两面临路、一面临路、一面临路、一面临路，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 99.5。

D、宗地面积：根据工业用地面积大小的特点，将面积依次适当（30000-60000 平方米）、较适当（20000-30000 平方米、60000-80000 平方米）、一般（10000-20000 平方米、80000-100000 平方米）、偏大（100000-200000 平方米）或偏小（5000-10000 平方米）、过大（大于 200000 平方米）或过小（小于 5000 平方米）五个等级，以估价对象面积所在区间条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积分别为 5624 平方米、11495.7 平方米、6364.7 平方米、16679.9 平方米，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积修正指数分别为 100.5、100、100.5。

E、宗地形状：宗地形状按从优到劣依次分为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状均为对规划利用影响较小，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状修正指数均为 100。

F、宗地地形：宗地地形按从优到劣依次分为对建设利用无影响、对建设利用影响较小、对建设利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形均为对建设利用无影响，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形修正指数均为 100。

G、供水保证度：根据宗地的供水保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下

降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度修正指数均为 100。

H、供电保证度：根据宗地的供电保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度修正指数均为 100。

根据上述各因素修正指数的确定方法，将各比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表，见表 22。

表 22 比较因素条件指数表（宗地 4）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝县炭山岭镇塔窝村	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	100	100	100	100
交易期日	105	104	104	100
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	99.34	100	100	100
开发程度	100	100	100	100
区域因素	工业区用地类型区	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	工业集聚度	100	100	100
	与原料地、市场配合情况	100	96	96
	产业关联度	100	97	97
	区域土地利用限制	100	95.5	95.5
	区域道路级别	100	100	100
个别因素	地质状况与地基承载力	100	100	100
	宽深比	100	97	97
	宗地临路条件	100	99.5	99.5
	宗地面积	100	100.5	100.5
	宗地形状	100	100	100
	宗地地形	100	100	100
	供水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

（3）确定比较实例因素修正系数及比准价格

根据比较因素条件说明表和比较因素条件指数表，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指

数与比较实例因素条件指数分别进行比较，得到各因素修正系数。编制比较因素修正系数表（表 23）。

表 23 比较因素条件系数表（宗地 4）

因素		兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		129.61	129.46	128.6
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		105/104	105/104	105/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
使用年期		99.34/100	99.34/100	99.34/100
开发程度		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业区用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	工业集聚度	100/100	100/100	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/96	100/96	100/96
	产业关联度	100/97	100/97	100/97
	区域土地利用限制	100/95.5	100/95.5	100/95.5
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100/97	100/97	100/97
	宗地临路条件	100/99.5	100/99.5	100/99.5
	宗地面积	100/100.5	100/100	100/100.5
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	供水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.1278	1.1335	1.1729
比准价格（元/平方米）		146.17	146.74	150.83
修正后的比准价格（元/平方米）		147.91		

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后比准价格：

实例1修正后比准价格=实例1成交时地价×修正系数=129.61×1.1278=146.17元/平方米；

实例2修正后比准价格=实例2成交时地价×修正系数=129.46×1.1335=146.74元/平方米；

实例3修正后比准价格=实例3成交时地价×修正系数=128.6×1.1729=150.83元/平方米。

通过以上测算，三个可比实例比准价格比较接近。经综合分析，本次

市场比较法评估所选的三个案例均为正常市场成交案例，与待估宗地用途相似，用地条件相似，成交日期与估价期日较接近，有较强的可比性，各比较实例之间价格差异较小，修正后的三个比准价格也比较接近（ $(\text{高比准价格}-\text{低比准价格})/\text{低比准价格}\leq 40\%$ ），比较实例整体修正幅度较小（ $(\text{实例修正后的比准价格}-\text{实例价格})/\text{实例价格}\leq 30\%$ ），符合评估技术规范的规定。三个比较实例修正后的比准价格差距较小，均能反映估价期日的市场地价水平，因此采用简单算术平均值确定市场比较法的测算结果，具有较强的可信度。

综上，采用市场比较法评估待估宗地地价=（实例 1 修正后的比准价格+实例 2 修正后的比准价格+实例 3 修正后的比准价格）/3=（146.17+146.74+150.83）/3=147.91 元/平方米。

宗地 5

（1）比较因素修正说明

详见表24《比较因素说明表》。

表24 比较因素说明表（宗地5）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022/3/31	2021/6/4	2021/6/4	2020/8/13
交易类型	出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
使用年期（年）	47.89	50	50	50
开发程度	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”
区域因素	工业区用地类型区	混合型工业区	混合型工业区	混合型工业区
	交通便捷度	一般	一般	一般
	工业集聚度	一般	一般	一般
	与原料地、市场配合情况	一般	较劣	较劣
	产业关联度	一般	较劣	较劣
	区域土地利用限制	符合区域规划	稍有规划限制	稍有规划限制
	区域道路级别	混合型干道	混合型干道	混合型干道
个别因素	地质状况与地基承载力	一般	一般	一般
	宽深比	较大	一般	一般
	宗地临路条件	离路近	一面临路	一面临路
	宗地面积（平方米）	106680.6	11495.7	6364.7
	宗地形状	对规划利用影响较大	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小
	宗地地形	对建设利用无影响	对建设利用无影响	对建设利用无影响
	供水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

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：

①用途修正指数的确定：根据对比较实例土地用途分析，由估价人员判断可比实例与估价对象在土地用途不一致时的地价差值幅度及对地价的影响指数。估价对象设定用途为工业用地，实例1、实例2、实例3规划用途均为工业用地。故在本次评估中，以待估宗地用途指数为100，则实例1、实例2、实例3的用途修正系数均为100。

②交易情况修正指数的确定：估价人员根据对比较实例交易情况分析，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，三个比较实例均为正常交易，其成交价格经过中国土地市场网对外公示，

成交期的地产市场均为公正、公开、公平的市场。因此，采用上述三个比较实例与估价对象进行比较修正，是符合现实条件并可行的，对交易情况不予修正，交易情况修正指数均取100。

③交易期日修正系数的确定：本次评估所选取的三个比较实例的交易时间分别为2021年06月04日、2021年06月04日、2020年08月13日，本次评估的期日为2022年03月31日。以比较实例的交易期日2020年08月为基期，经估价师调查，至本次估价期日2022年03月，天祝藏族自治县工业用地地价变化指数详见下表25，则待估宗地与实例1、实例2、实例3交易期日修正系数分别为105、104、104、100。

表25 天祝藏族自治县工业用地地价指数表

交易期日	2020.08-2020.11	2020.11-2021.02	2021.02-2021.05	2021.05-2022.02	2022.02-2022.03
地价指数	100	101.5	103	104	105

④交易类型修正系数的确定：本次评估所选取的比较实例交易方式均为挂牌出让，其价值为公开竞争下的市场价值，因此估价对象与各比较实例交易类型条件指数均取100。

⑤土地使用年期修正系数的确定（K）：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），市场比较法中土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土地使用年期修正指数公式：

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

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率[本次评估土地还原率按6.0%计，详见本报告第17页—估价相关参数确定的说明]

m—待估宗地土地使用年期

n—比较实例宗地土地使用年期

待估宗地设定使用年期为47.89年，所选实例土地使用年期均为法定最高使用年期50年。土地使用年期不一致，需进行年期修正。则 $K_{\text{待估宗地}} = 99.34$ ； $K_{\text{实例1、实例2、实例3}} = 100$ 。

⑥土地开发程度：经估价师调查，待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交易时设定开发程度均为宗地红线外“四通”（即通路、供电、供水、通讯）、红线内“场地平整”，开发程度相同，故本次评估开发程度不做修正。以待估宗地开发程度修正指数为 100，则实例 1、实例 2、实例 3 土地开发程度修正指数均为 100。

（2）区域及个别因素修正系数

①区域因素：

A、工业区用地类型区：根据工业用地所处工业用地类型区，按从优到劣依次分为大型工业区、中型工业区、小型工业区、混合型工业区、独立工业用地五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区均为混合型工业区，则实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区修正指数均为 100。

B、交通便捷度：根据区域交通便捷度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度修正指数均为 100。

C、工业集聚度：根据区域工业企业分布状况，工业集聚度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度修正指数均为 100。

D、与原料地、市场配合情况：根据区域内工业企业与原料地、市场配合情况按从优到劣依次分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况分别为一般、较差、较差、较差，则实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况

修正指数均为 96。

E、产业关联度：宗地产业关联度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度分别为一般、较劣、较劣、较劣，则实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度修正指数均为 97。

F、区域土地利用限制：根据区域内土地利用规划利用情况，区域土地利用限制按从优到劣依次分为无规划限制（符合区域规划）、稍有规划限制、一般规划限制、较大规划限制、强烈规划限制五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制分别为符合区域规划、稍有规划限制、稍有规划限制、稍有规划限制，则实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制修正指数均为 95.5。

G、区域道路级别：根据区域土地道路规划情况，区域道路级别分为交通型干道、混合型干道、生活型干道、支路四个等级，以估价对象条件指数为 100，每相差一个等级修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别均为混合型干道，则实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别修正指数均为 100。

②个别因素：

A、地质状况与地基承载力：根据宗地的地质状况与地基承载力按从优到劣依次分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力修正指数均为 100。

B、宽深比：根据宗地的宽深比按从优到劣依次分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宽深比分别为较大、一般、一般、一般，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修

正指数均为 97。

C、宗地临路条件：根据宗地的临路条件按从优到劣依次分为多面临路、三面临路、两面临路、一面临路、离路近五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件分别为离路近、一面临路、一面临路、一面临路，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 100.5。

D、宗地面积：根据工业用地面积大小的特点，将面积依次适当（30000-60000 平方米）、较适当（20000-30000 平方米、60000-80000 平方米）、一般（10000-20000 平方米、80000-100000 平方米）、偏大（100000-200000 平方米）或偏小（5000-10000 平方米）、过大（大于 200000 平方米）或过小（小于 5000 平方米）五个等级，以估价对象面积所在区间条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积分别为 106680.6 平方米、11495.7 平方米、6364.7 平方米、16679.9 平方米，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积修正指数分别为 100.5、100、100.5。

E、宗地形状：宗地形状按从优到劣依次分为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状分别为对规划利用影响较大、对规划利用影响较小、对规划利用影响较小、对规划利用影响较小，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状修正指数均为 101。

F、宗地地形：宗地地形按从优到劣依次分为对建设利用无影响、对建设利用影响较小、对建设利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形均为对建设利用无影响，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形修正指数均为 100。

G、供水保证度：根据宗地的供水保证度按从优到劣依次分为高、较

高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度修正指数均为 100。

H、供电保证度：根据宗地的供电保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度修正指数均为 100。

根据上述各因素修正指数的确定方法，将各比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表，见表 26。

表 26 比较因素条件指数表（宗地 5）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业区队材料库等	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	100	100	100	100
交易期日	105	104	104	100
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	99.34	100	100	100
开发程度	100	100	100	100
区域因素	工业区用地类型区	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	工业集聚度	100	100	100
	与原料地、市场配合情况	100	96	96
	产业关联度	100	97	97
	区域土地利用限制	100	95.5	95.5
	区域道路级别	100	100	100
个别因素	地质状况与地基承载力	100	100	100
	宽深比	100	97	97
	宗地临路条件	100	100.5	100.5
	宗地面积	100	100.5	100.5
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

(3) 确定比较实例因素修正系数及比准价格

根据比较因素条件说明表和比较因素条件指数表，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数分别进行比较，得到各因素修正系数。编制比较因素修正系数表（表 27）。

表 27 比较因素条件系数表（宗地 5）

因素		兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		129.61	129.46	128.6
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		105/104	105/104	105/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
使用年期		99.34/100	99.34/100	99.34/100
开发程度		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业区用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	工业集聚度	100/100	100/100	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/96	100/96	100/96
	产业关联度	100/97	100/97	100/97
	区域土地利用限制	100/95.5	100/95.5	100/95.5
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100/97	100/97	100/97
	宗地临路条件	100/100.5	100/100.5	100/100.5
	宗地面积	100/100.5	100/100	100/100.5
	宗地形状	100/101	100/101	100/101
	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	供水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.1056	1.1111	1.1498
比准价格（元/平方米）		143.3	143.84	147.86
修正后的比准价格（元/平方米）		145		

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后比准价格：

实例 1 修正后比准价格 = 实例 1 成交时地价 × 修正系数 = 129.61 × 1.1056 = 143.3 元/平方米；

实例 2 修正后比准价格 = 实例 2 成交时地价 × 修正系数 = 129.46 × 1.1111 = 143.84 元/平方米；

实例3修正后比准价格=实例3成交时地价×修正系数=128.6×1.1498=147.86元/平方米。

通过以上测算，三个可比实例比准价格比较接近。经综合分析，本次市场比较法评估所选的三个案例均为正常市场成交案例，与待估宗地用途相似，用地条件相似，成交日期与估价期日较接近，有较强的可比性，各比较实例之间价格差异较小，修正后的三个比准价格也比较接近（（高比准价格-低比准价格）/低比准价格≤40%），比较实例整体修正幅度较小（（实例修正后的比准价格-实例价格）/实例价格≤30%），符合评估技术规范的规定。三个比较实例修正后的比准价格差距较小，均能反映估价期日的市场地价水平，因此采用简单算术平均值确定市场比较法的测算结果，具有较强的可信度。

综上，采用市场比较法评估待估宗地地价=（实例1修正后的比准价格+实例2修正后的比准价格+实例3修正后的比准价格）/3=（143.3+143.84+147.86）/3=145元/平方米。

宗地6

（1）比较因素修正说明

详见表28《比较因素说明表》。

表28 比较因素说明表（宗地6）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场6KV变电所等	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022/3/31	2021/6/4	2021/6/4	2020/8/13
交易类型	出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
使用年期（年）	39.53	50	50	50
开发程度	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”
区域因素	工业用地类型区	混合型工业区	混合型工业区	混合型工业区
	交通便捷度	一般	一般	一般
	工业集聚度	一般	一般	一般
	与原料地、市场配合情况	一般	较劣	较劣
	产业关联度	一般	较劣	较劣
	区域土地利用限制	符合区域规划	稍有规划限制	稍有规划限制
个别因素	区域道路级别	混合型干道	混合型干道	混合型干道
	地质状况与地基承载力	一般	一般	一般
	宽深比	较大	一般	一般
	宗地临路条件	离路近	一面临路	一面临路
	宗地面积（平方米）	39813.98	11495.7	6364.7
	宗地形状	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小
	宗地地形	对建设利用无影响	对建设利用无影响	对建设利用无影响
	供水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

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：

①用途修正指数的确定：根据对比较实例土地用途分析，由估价人员判断可比实例与估价对象在土地用途不一致时的地价差值幅度及对地价的影响指数。估价对象设定用途为工业用地，实例1、实例2、实例3规划用途均为工业用地。故在本次评估中，以待估宗地用途指数为100，则实例1、实例2、实例3的用途修正系数均为100。

②交易情况修正指数的确定：估价人员根据对比较实例交易情况分析，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，三个比较实例均为正常交易，其成交价格经过中国土地市场网对外公示，成交

期的地产市场均为公正、公开、公平的市场。因此，采用上述三个比较实例与估价对象进行比较修正，是符合现实条件并可行的，对交易情况不予修正，交易情况修正指数均取100。

③交易期日修正系数的确定：本次评估所选取的三个比较实例的交易时间分别为2021年06月04日、2021年06月04日、2020年08月13日，本次评估的期日为2022年03月31日。以比较实例的交易期日2020年08月为基期，经估价师调查，至本次估价期日2022年03月，天祝藏族自治县工业用地地价变化指数详见下表29，则待估宗地与实例1、实例2、实例3交易期日修正系数分别为105、104、104、100。

表29 天祝藏族自治县工业用地地价指数表

交易期日	2020.08-2020.11	2020.11-2021.02	2021.02-2021.05	2021.05-2022.02	2022.02-2022.03
地价指数	100	101.5	103	104	105

④交易类型修正指数的确定：本次评估所选取的比较实例交易方式均为挂牌出让，其价值为公开竞争下的市场价值，因此估价对象与各比较实例交易类型条件指数均取100。

⑤土地使用年期修正指数的确定（K）：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），市场比较法中土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土地使用年期修正指数公式：

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

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率[本次评估土地还原率按6.0%计，详见本报告第17页—估价相关参数确定的说明]

m—待估宗地土地使用年期

n—比较实例宗地土地使用年期

待估宗地设定使用年期为39.53年，所选实例土地使用年期均为法定最高使用年期50年。土地使用年期不一致，需进行年期修正。则 $K_{\text{待估宗地}} = 95.33$ ； $K_{\text{实例1、实例2、实例3}} = 100$ 。

⑥土地开发程度：经估价师调查，待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交易时设定开发程度均为宗地红线外“四通”（即通路、供电、供水、通讯）、红线内“场地平整”，开发程度相同，故本次评估开发程度不做修正。以待估宗地开发程度修正指数为 100，则实例 1、实例 2、实例 3 土地开发程度修正指数均为 100。

（2）区域及个别因素修正系数

①区域因素：

A、工业区用地类型区：根据工业用地所处工业用地类型区，按从优到劣依次分为大型工业区、中型工业区、小型工业区、混合型工业区、独立工业用地五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区均为混合型工业区，则实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区修正指数均为 100。

B、交通便捷度：根据区域交通便捷度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度修正指数均为 100。

C、工业集聚度：根据区域工业企业分布状况，工业集聚度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度修正指数均为 100。

D、与原料地、市场配合情况：根据区域内工业企业与原料地、市场配合情况按从优到劣依次分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况分别为一般、较差、较差、较差，则实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况修正指数均为 96。

E、产业关联度：宗地产业关联度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较差、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度分别为一般、较差、较差、较差，则实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度修正指数均为 96.5。

F、区域土地利用限制：根据区域内土地利用规划利用情况，区域土地利用限制按从优到劣依次分为无规划限制（符合区域规划）、稍有规划限制、一般规划限制、较大规划限制、强烈规划限制五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制分别为符合区域规划、稍有规划限制、稍有规划限制、稍有规划限制，则实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制修正指数均为 95。

G、区域道路级别：根据区域土地道路规划情况，区域道路级别分为交通型干道、混合型干道、生活型干道、支路四个等级，以估价对象条件指数为 100，每相差一个等级修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别均为混合型干道，则实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别修正指数均为 100。

②个别因素：

A、地质状况与地基承载力：根据宗地的地质状况与地基承载力按从优到劣依次分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力修正指数均为 100。

B、宽深比：根据宗地的宽深比按从优到劣依次分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宽深比分别为较大、一般、一般、一般，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 97。

C、宗地临路条件：根据宗地的临路条件按从优到劣依次分为多面临路、三面临路、两面临路、一面临路、离路近五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件分别为离路近、一面临路、一面临路、一面临路，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 100.5。

D、宗地面积：根据工业用地面积大小的特点，将面积依次适当（30000-60000 平方米）、较适当（20000-30000 平方米、60000-80000 平方米）、一般（10000-20000 平方米、80000-100000 平方米）、偏大（100000-200000 平方米）或偏小（5000-10000 平方米）、过大（大于 200000 平方米）或过小（小于 5000 平方米）五个等级，以估价对象面积所在区间条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积分别为 39813.98 平方米、11495.7 平方米、6364.7 平方米、16679.9 平方米，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积修正指数分别为 99、98.5、99。

E、宗地形状：宗地形状按从优到劣依次分为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状均为对规划利用影响较小，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状修正指数均为 100。

F、宗地地形：宗地地形按从优到劣依次分为对建设利用无影响、对建设利用影响较小、对建设利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形均为对建设利用无影响，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形修正指数均为 100。

G、供水保证度：根据宗地的供水保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度修正指数均为 100。

H、供电保证度：根据宗地的供电保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度修正指数均为 100。

根据上述各因素修正指数的确定方法，将各比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表，见表 30。

表 30 比较因素条件指数表（宗地 6）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业储煤场 6KV 变电所等	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	100	100	100	100
交易期日	105	104	104	100
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	95.33	100	100	100
开发程度	100	100	100	100
区域因素	工业用地类型区	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	工业集聚度	100	100	100
	与原料地、市场配合情况	100	96	96
	产业关联度	100	96.5	96.5
	区域土地利用限制	100	95	95
	区域道路级别	100	100	100
个别因素	地质状况与地基承载力	100	100	100
	宽深比	100	97	97
	宗地临路条件	100	100.5	100.5
	宗地面积	100	99	99
	宗地形状	100	100	100
	宗地地形	100	100	100
	供水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

（3）确定比较实例因素修正系数及比准价格

根据比较因素条件说明表和比较因素条件指数表，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数分别进行比较，得到各因素修正系数。编制比较因素修正系数表（表 31）。

表 31 比较因素条件系数表（宗地 6）

因素		兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		129.61	129.46	128.6
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		105/104	105/104	105/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
使用年期		95.33/100	95.33/100	95.33/100
开发程度		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业区用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	工业集聚度	100/100	100/100	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/96	100/96	100/96
	产业关联度	100/96.5	100/96.5	100/96.5
	区域土地利用限制	100/95	100/95	100/95
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100/97	100/97	100/97
	宗地临路条件	100/100.5	100/100.5	100/100.5
	宗地面积	100/99	100/98.5	100/99
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	供水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0992	1.1047	1.1359
比准价格（元/平方米）		142.47	143.01	146.08
修正后的比准价格（元/平方米）		143.85		

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后比准价格：

实例1修正后比准价格=实例1成交时地价×修正系数=129.61×1.0992=142.47元/平方米；

实例2修正后比准价格=实例2成交时地价×修正系数=129.46×1.1047=143.01元/平方米；

实例3修正后比准价格=实例3成交时地价×修正系数=128.6×1.1359=146.08元/平方米。

通过以上测算，三个可比实例比准价格比较接近。经综合分析，本次市场比较法评估所选的三个案例均为正常市场成交案例，与待估宗地用途相似，用地条件相似，成交日期与估价期日较接近，有较强的可比性，各比较实例之间价格差异较小，修正后的三个比准价格也比较接近（（高比

准价格-低比准价格)/低比准价格 $\leq 40\%$), 比较实例整体修正幅度较小((实例修正后的比准价格-实例价格)/实例价格 $\leq 30\%$), 符合评估技术规范的规定。三个比较实例修正后的比准价格差距较小, 均能反映估价期日的市场地价水平, 因此采用简单算术平均值确定市场比较法的测算结果, 具有较强的可信度。

综上, 采用市场比较法评估待估宗地地价=(实例1修正后的比准价格+实例2修正后的比准价格+实例3修正后的比准价格)/3=(142.47+143.01+146.08)/3=143.85元/平方米。

宗地7

(1) 比较因素修正说明

详见表32《比较因素说明表》。

表32 比较因素说明表(宗地7)

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格(元/平方米)	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022/3/31	2021/6/4	2021/6/4	2020/8/13
交易类型	出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
使用年期(年)	39.53	50	50	50
开发程度	宗地外“四通”(通路、通电、通讯、供水), 宗地内“场地平整”	宗地外“四通”(通路、通电、通讯、供水), 宗地内“场地平整”	宗地外“四通”(通路、通电、通讯、供水), 宗地内“场地平整”	宗地外“四通”(通路、通电、通讯、供水), 宗地内“场地平整”
区域因素	工业用地类型区	混合型工业区	混合型工业区	混合型工业区
	交通便捷度	一般	一般	一般
	工业集聚度	一般	一般	一般
	与原料地、市场配合情况	一般	较劣	较劣
	产业关联度	一般	较劣	较劣
	区域土地利用限制	符合区域规划	稍有规划限制	稍有规划限制
	区域道路级别	混合型干道	混合型干道	混合型干道
个别因素	地质状况与地基承载力	一般	一般	一般
	宽深比	较大	一般	一般
	宗地临路条件	离路近	一面临路	一面临路
	宗地面积(平方米)	860.61	11495.7	6364.7
	宗地形状	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小
	宗地地形	对建设利用无影响	对建设利用无影响	对建设利用无影响
	供水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

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：

①用途修正指数的确定：根据对比较实例土地用途分析，由估价人员判断可比实例与估价对象在土地用途不一致时的地价差值幅度及对地价的影响指数。估价对象设定用途为工业用地，实例1、实例2、实例3规划用途均为工业用地。故在本次评估中，以待估宗地用途指数为100，则实例1、实例2、实例3的用途修正系数均为100。

②交易情况修正指数的确定：估价人员根据对比较实例交易情况分析，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，三个比较实例均为正常交易，其成交价格经过中国土地市场网对外公示，成交期的地产市场均为公正、公开、公平的市场。因此，采用上述三个比较实例与估价对象进行比较修正，是符合现实条件并可行的，对交易情况不予修正，交易情况修正指数均取100。

③交易期日修正系数的确定：本次评估所选取的三个比较实例的交易时间分别为2021年06月04日、2021年06月04日、2020年08月13日，本次评估的期日为2022年03月31日。以比较实例的交易期日2020年08月为基期，经估价师调查，至本次估价期日2022年03月，天祝藏族自治县工业用地地价变化指数详见下表33，则待估宗地与实例1、实例2、实例3交易期日修正系数分别为105、104、104、100。

表33 天祝藏族自治县工业用地地价指数表

交易期日	2020.08-2020.11	2020.11-2021.02	2021.02-2021.05	2021.05-2022.02	2022.02-2022.03
地价指数	100	101.5	103	104	105

④交易类型修正指数的确定：本次评估所选取的比较实例交易方式均为挂牌出让，其价值为公开竞争下的市场价值，因此估价对象与各比较实例交易类型条件指数均取100。

⑤土地使用年期修正指数的确定（K）：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），市场比较法中土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对

价格带来的影响。土地使用年期修正指数公式：

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

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率[本次评估土地还原率按 6.0%计，详见本报告第 17 页—估价相关参数确定的说明]

m—待估宗地土地使用年期

n—比较实例宗地土地使用年期

待估宗地设定使用年期为 39.53 年，所选实例土地使用年期均为法定最高使用年期 50 年。土地使用年期不一致，需进行年期修正。则 $K_{\text{待估宗地}} = 95.33$ ； $K_{\text{实例 1、实例 2、实例 3}} = 100$ 。

⑥土地开发程度：经估价师调查，待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交易时设定开发程度均为宗地红线外“四通”（即通路、供电、供水、通讯）、红线内“场地平整”，开发程度相同，故本次评估开发程度不做修正。以待估宗地开发程度修正指数为 100，则实例 1、实例 2、实例 3 土地开发程度修正指数均为 100。

（2）区域及个别因素修正系数

①区域因素：

A、工业区用地类型区：根据工业用地所处工业用地类型区，按从优到劣依次分为大型工业区、中型工业区、小型工业区、混合型工业区、独立工业用地五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区均为混合型工业区，则实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区修正指数均为 100。

B、交通便捷度：根据区域交通便捷度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度修正指数均为 100。

C、工业集聚度：根据区域工业企业分布状况，工业集聚度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度修正指数均为 100。

D、与原料地、市场配合情况：根据区域内工业企业与原料地、市场配合情况按从优到劣依次分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况分别为一般、较差、较差、较差，则实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况修正指数均为 96。

E、产业关联度：宗地产业关联度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较差、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度分别为一般、较差、较差、较差，则实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度修正指数均为 97。

F、区域土地利用限制：根据区域内土地利用规划利用情况，区域土地利用限制按从优到劣依次分为无规划限制（符合区域规划）、稍有规划限制、一般规划限制、较大规划限制、强烈规划限制五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制分别为符合区域规划、稍有规划限制、稍有规划限制、稍有规划限制，则实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制修正指数均为 95.5。

G、区域道路级别：根据区域土地道路规划情况，区域道路级别分为交通型干道、混合型干道、生活型干道、支路四个等级，以估价对象条件指数为 100，每相差一个等级修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别均为混合型干道，则实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别修正指数均为 100。

②个别因素：

A、地质状况与地基承载力：根据宗地的地质状况与地基承载力按从优到劣依次分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力修正指数均为 100。

B、宽深比：根据宗地的宽深比按从优到劣依次分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宽深比分别为较大、一般、一般、一般，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 97。

C、宗地临路条件：根据宗地的临路条件按从优到劣依次分为多面临路、三面临路、两面临路、一面临路、离路近五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件分别为离路近、一面临路、一面临路、一面临路，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 100.5。

D、宗地面积：根据工业用地面积大小的特点，将面积依次适当（30000-60000 平方米）、较适当（20000-30000 平方米、60000-80000 平方米）、一般（10000-20000 平方米、80000-100000 平方米）、偏大（100000-200000 平方米）或偏小（5000-10000 平方米）、过大（大于 200000 平方米）或过小（小于 5000 平方米）五个等级，以估价对象面积所在区间条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积分别为 860.61 平方米、11495.7 平方米、6364.7 平方米、16679.9 平方米，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积修正指数分别为 101、100.5、101。

E、宗地形状：宗地形状按从优到劣依次分为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1.0。待估宗地与实例

1、实例 2、实例 3 宗地形状均为对规划利用影响较小，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状修正指数均为 100。

F、宗地地形：宗地地形按从优到劣依次分为对建设利用无影响、对建设利用影响较小、对建设利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形均为对建设利用无影响，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形修正指数均为 100。

G、供水保证度：根据宗地的供水保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度修正指数均为 100。

H、供电保证度：根据宗地的供电保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度修正指数均为 100。

根据上述各因素修正指数的确定方法，将各比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表，见表 34。

表 34 比较因素条件指数表（宗地 7）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	100	100	100	100
交易期日	105	104	104	100
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	95.33	100	100	100
开发程度	100	100	100	100
区域因素	工业区用地类型区	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	工业集聚度	100	100	100
	与原料地、市场配合情况	100	96	96
	产业关联度	100	97	97
	区域土地利用限制	100	95.5	95.5
	区域道路级别	100	100	100
个别因素	地质状况与地基承载力	100	100	100
	宽深比	100	97	97
	宗地临路条件	100	100.5	100.5
	宗地面积	100	101	101
	宗地形状	100	100	100
	宗地地形	100	100	100
	供水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

（3）确定比较实例因素修正系数及比准价格

根据比较因素条件说明表和比较因素条件指数表，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数分别进行比较，得到各因素修正系数。编制比较因素修正系数表（表 35）。

表 35 比较因素条件系数表（宗地 7）

因素		兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		129.61	129.46	128.6
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		105/104	105/104	105/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
使用年期		95.33/100	95.33/100	95.33/100
开发程度		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业区用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	工业集聚度	100/100	100/100	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/96	100/96	100/96
	产业关联度	100/97	100/97	100/97
	区域土地利用限制	100/95.5	100/95.5	100/95.5
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100/97	100/97	100/97
	宗地临路条件	100/100.5	100/100.5	100/100.5
	宗地面积	100/101	100/100.5	100/101
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	供水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0662	1.0715	1.1089
比准价格（元/平方米）		138.19	138.72	142.6
修正后的比准价格（元/平方米）		139.84		

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后比准价格：

实例1修正后比准价格=实例1成交时地价×修正系数=129.61×1.0662=138.19元/平方米；

实例2修正后比准价格=实例2成交时地价×修正系数=129.46×1.0715=138.72元/平方米；

实例3修正后比准价格=实例3成交时地价×修正系数=128.6×1.1089=142.6元/平方米。

通过以上测算，三个可比实例比准价格比较接近。经综合分析，本次市场比较法评估所选的三个案例均为正常市场成交案例，与待估宗地用途

相似，用地条件相似，成交日期与估价期日较接近，有较强的可比性，各比较实例之间价格差异较小，修正后的三个比准价格也比较接近（（高比准价格-低比准价格）/低比准价格 $\leq$ 40%），比较实例整体修正幅度较小（（实例修正后的比准价格-实例价格）/实例价格 $\leq$ 30%），符合评估技术规范的规定。三个比较实例修正后的比准价格差距较小，均能反映估价期日的市场地价水平，因此采用简单算术平均值确定市场比较法的测算结果，具有较强的可信度。

综上，采用市场比较法评估待估宗地地价=（实例1修正后的比准价格+实例2修正后的比准价格+实例3修正后的比准价格）/3=（138.19+138.72+142.6）/3=139.84元/平方米。

宗地8

（1）比较因素修正说明

详见表36《比较因素说明表》。

表36 比较因素说明表（宗地8）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022/3/31	2021/6/4	2021/6/4	2020/8/13
交易类型	出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
使用年期（年）	20.75	50	50	50
开发程度	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”	宗地外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地内“场地平整”
区域因素	工业用地类型区	混合型工业区	混合型工业区	混合型工业区
	交通便捷度	一般	一般	一般
	工业集聚度	一般	一般	一般
	与原料地、市场配合情况	一般	较劣	较劣
	产业关联度	较高	较劣	较劣
	区域土地利用限制	符合区域规划	稍有规划限制	稍有规划限制
	区域道路级别	混合型干道	混合型干道	混合型干道
个别因素	地质状况与地基承载力	一般	一般	一般
	宽深比	较大	一般	一般
	宗地临路条件	离路近	一面临路	一面临路
	宗地面积（平方米）	62000	11495.7	6364.7
	宗地形状	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小	对规划利用影响较小
	宗地地形	对建设利用无影响	对建设利用无影响	对建设利用无影响
	供水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

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：

①用途修正指数的确定：根据对比较实例土地用途分析，由估价人员判断可比实例与估价对象在土地用途不一致时的地价差值幅度及对地价的影响指数。估价对象设定用途为工业用地，实例1、实例2、实例3规划用途均为工业用地。故在本次评估中，以待估宗地用途指数为100，则实例1、实例2、实例3的用途修正系数均为100。

②交易情况修正指数的确定：估价人员根据对比较实例交易情况分析，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，三个比较实例均为正常交易，其成交价格经过中国土地市场网对外公示，成交期的地产市场均为公正、公开、公平的市场。因此，采用上述三个比较实

例与估价对象进行比较修正，是符合现实条件并可行的，对交易情况不予修正，交易情况修正指数均取100。

③交易期日修正系数的确定：本次评估所选取的三个比较实例的交易时间分别为2021年06月04日、2021年06月04日、2020年08月13日，本次评估的期日为2022年03月31日。以比较实例的交易期日2020年08月为基期，经估价师调查，至本次估价期日2022年03月，天祝藏族自治县工业用地地价变化指数详见下表37，则待估宗地与实例1、实例2、实例3交易期日修正系数分别为105、104、104、100。

表37 天祝藏族自治县工业用地地价指数表

交易期日	2020.08-2020.11	2020.11-2021.02	2021.02-2021.05	2021.05-2022.02	2022.02-2022.03
地价指数	100	101.5	103	104	105

④交易类型修正指数的确定：本次评估所选取的比较实例交易方式均为挂牌出让，其价值为公开竞争下的市场价值，因此估价对象与各比较实例交易类型条件指数均取100。

⑤土地使用年期修正系数的确定（K）：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），市场比较法中土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土地使用年期修正指数公式：

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

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率[本次评估土地还原率按6.0%计，详见本报告第17页—估价相关参数确定的说明]

m—待估宗地土地使用年期

n—比较实例宗地土地使用年期

待估宗地设定使用年期为20.75年，所选实例土地使用年期均为法定最高使用年期50年。土地使用年期不一致，需进行年期修正。则 $K_{\text{待估宗地}} = 74.64$ ； $K_{\text{实例1、实例2、实例3}} = 100$ 。

⑥土地开发程度：经估价师调查，待估宗地与实例1、实例2、实例3

交易时设定开发程度均为宗地红线外“四通”（即通路、供电、供水、通讯）、红线内“场地平整”，开发程度相同，故本次评估开发程度不做修正。以待估宗地开发程度修正指数为 100，则实例 1、实例 2、实例 3 土地开发程度修正指数均为 100。

（2）区域及个别因素修正系数

①区域因素：

A、工业区用地类型区：根据工业用地所处工业用地类型区，按从优到劣依次分为大型工业区、中型工业区、小型工业区、混合型工业区、独立工业用地五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区均为混合型工业区，则实例 1、实例 2、实例 3 工业区用地类型区修正指数均为 100。

B、交通便捷度：根据区域交通便捷度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 交通便捷度修正指数均为 100。

C、工业集聚度：根据区域工业企业分布状况，工业集聚度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 工业集聚度修正指数均为 100。

D、与原料地、市场配合情况：根据区域内工业企业与原料地、市场配合情况按从优到劣依次分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况分别为一般、较差、较差、较差，则实例 1、实例 2、实例 3 与原料地、市场配合情况修正指数均为 96。

E、产业关联度：宗地产业关联度按从优到劣依次分为高、较高、一般、

较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度分别为较高、较劣、较劣、较劣，则实例 1、实例 2、实例 3 产业关联度修正指数均为 94。

F、区域土地利用限制：根据区域内土地利用规划利用情况，区域土地利用限制按从优到劣依次分为无规划限制（符合区域规划）、稍有规划限制、一般规划限制、较大规划限制、强烈规划限制五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 4.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制分别为符合区域规划、稍有规划限制、稍有规划限制、稍有规划限制，则实例 1、实例 2、实例 3 区域土地利用限制修正指数均为 95.5。

G、区域道路级别：根据区域土地道路规划情况，区域道路级别分为交通型干道、混合型干道、生活型干道、支路四个等级，以估价对象条件指数为 100，每相差一个等级修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别均为混合型干道，则实例 1、实例 2、实例 3 区域道路级别修正指数均为 100。

②个别因素：

A、地质状况与地基承载力：根据宗地的地质状况与地基承载力按从优到劣依次分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力均为一般，则实例 1、实例 2、实例 3 地质状况与地基承载力修正指数均为 100。

B、宽深比：根据宗地的宽深比按从优到劣依次分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宽深比分别为较大、一般、一般、一般，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 97。

C、宗地临路条件：根据宗地的临路条件按从优到劣依次分为多面临路、

三面临路、两面临路、一面临路、离路近五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件分别为离路近、一面临路、一面临路、一面临路，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地临路条件修正指数均为 100.5。

D、宗地面积：根据工业用地面积大小的特点，将面积依次适当（30000-60000 平方米）、较适当（20000-30000 平方米、60000-80000 平方米）、一般（10000-20000 平方米、80000-100000 平方米）、偏大（100000-200000 平方米）或偏小（5000-10000 平方米）、过大（大于 200000 平方米）或过小（小于 5000 平方米）五个等级，以估价对象面积所在区间条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 0.5。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积分别为 62000 平方米、11495.7 平方米、6364.7 平方米、16679.9 平方米，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地面积修正指数分别为 99.5、99、99.5。

E、宗地形状：宗地形状按从优到劣依次分为对规划利用无影响、对规划利用影响较小、对规划利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状均为对规划利用影响较小，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地形状修正指数均为 100。

F、宗地地形：宗地地形按从优到劣依次分为对建设利用无影响、对建设利用影响较小、对建设利用影响较大三个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形均为对建设利用无影响，则实例 1、实例 2、实例 3 宗地地形修正指数均为 100。

G、供水保证度：根据宗地的供水保证度按从优到劣依次分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供水保证度修正指数均为 100。

H、供电保证度：根据宗地的供电保证度按从优到劣依次分为高、较高、

一般、较低、低五个等级，以估价对象条件指数为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3.0。待估宗地与实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度均为较高，则实例 1、实例 2、实例 3 供电保证度修正指数均为 100。

根据上述各因素修正指数的确定方法，将各比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表，见表 38。

表 38 比较因素条件指数表（宗地 8）

因素	估价对象	兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）	待估	129.61	129.46	128.6
交易情况	100	100	100	100
交易期日	105	104	104	100
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	74.64	100	100	100
开发程度	100	100	100	100
区域因素	工业用地类型区	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	工业集聚度	100	100	100
	与原料地、市场配合情况	100	96	96
	产业关联度	100	94	94
	区域土地利用限制	100	95.5	95.5
	区域道路级别	100	100	100
个别因素	地质状况与地基承载力	100	100	100
	宽深比	100	97	97
	宗地临路条件	100	100.5	100.5
	宗地面积	100	99.5	99.5
	宗地形状	100	100	100
	宗地地形	100	100	100
	供水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

（3）确定比较实例因素修正系数及比准价格

根据比较因素条件说明表和比较因素条件指数表，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数分别进行比较，得到各因素修正系数。编制比较因素修正系数表（表 39）。

表 39 比较因素条件系数表（宗地 8）

因素		兰州兰雨丰防水材料有限公司	天祝创亿冶金有限责任公司	天祝县鑫龙海煤炭经销有限公司
宗地位置		天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区	天祝县宽沟工业园区
交易价格（元/平方米）		129.61	129.46	128.6
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		105/104	105/104	105/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
使用年期		74.64/100	74.64/100	74.64/100
开发程度		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业区用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	工业集聚度	100/100	100/100	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/96	100/96	100/96
	产业关联度	100/94	100/94	100/94
	区域土地利用限制	100/95.5	100/95.5	100/95.5
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100/97	100/97	100/97
	宗地临路条件	100/100.5	100/100.5	100/100.5
	宗地面积	100/99.5	100/99	100/99.5
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	供水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.8745	0.8789	0.9094
比准价格（元/平方米）		113.34	113.78	116.95
修正后的比准价格（元/平方米）		114.69		

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后比准价格：

实例1修正后比准价格=实例1成交时地价×修正系数=129.61×0.8745=113.34元/平方米；

实例2修正后比准价格=实例2成交时地价×修正系数=129.46×0.8789=113.78元/平方米；

实例3修正后比准价格=实例3成交时地价×修正系数=128.6×0.9094=116.95元/平方米。

通过以上测算，三个可比实例比准价格比较接近。经综合分析，本次市场比较法评估所选的三个案例均为正常市场成交案例，与待估宗地用途

相似，用地条件相似，成交日期与估价期日较接近，有较强的可比性，各比较实例之间价格差异较小，修正后的三个比准价格也比较接近（（高比准价格-低比准价格）/低比准价格 $\leq 40\%$ ），比较实例整体修正幅度较小（（实例修正后的比准价格-实例价格）/实例价格 $\leq 30\%$ ），符合评估技术规范的规定。三个比较实例修正后的比准价格差距较小，均能反映估价期日的市场地价水平，因此采用简单算术平均值确定市场比较法的测算结果，具有较强的可信度。

综上，采用市场比较法评估待估宗地地价=（实例 1 修正后的比准价格+实例 2 修正后的比准价格+实例 3 修正后的比准价格）/3=（113.34+113.78+116.95）/3=114.69 元/平方米。

4、市场比较法测算结果

表 40 市场比较法测算结果表

项目	宗地 1	宗地 2	宗地 3	宗地 4	宗地 5	宗地 6	宗地 7	宗地 8
宗地面积 (平方米)	725.5	2397.34	7418.85	5624	106680.6	39813.98	860.61	62000
单 价 (元/平方米)	151.75	147.19	146.45	147.91	145	143.85	139.84	114.69

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+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期土地价格 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 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、青苗及地上附着物补偿费、耕地开垦费、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）3.7%，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，以复利计息。

D、利润率，以天祝藏族自治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。通过对天祝藏族自治县及估价对象区域内征地情况的调查、整理、统计分析，参照《中华人民共和国土地管理法》第四十八条、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十七条，目前取得类似土地通过征收集体耕地获得，需支付的费用主要有土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、耕地占用税、耕地开垦费、被征地农民养老保险。

通过估价师现场勘查，待估宗地所在区域周围土地利用类型主要为国有未利用地，区域内类似土地大多通过征收国有未利用地获得。根据《甘肃省人民政府关于公布甘肃省征收农用地地区片综合地价标准的通知》（甘政发〔2020〕41号）-“占用国有未利用地的不予补偿”，即土地取得费为0。

（3）土地开发费

待估8宗地设定开发程度均为宗地红线外“四通”（即通电、通路、供水、通讯）、宗地红线内“场地平整”。结合待估宗地的实际情况以及

调查待估宗地所在区域类似项目“四通一平”的费用，待估宗地在达到宗地红线外“四通”（即通电、通路、供水、通讯）的费用为 40 元/平方米，“场地平整”的费用为 20 元/平方米，则待估 8 宗地土地开发费均为 60 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）3.7%，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：

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

$$= 0 \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + 60 \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1]$$

$$= 1.29 \text{ 元/平方米}$$

经计算，待估 8 宗地投资利息均为 1.29 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：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率}$$

$$= (0 + 60) \times 8\%$$

$$= 4.8 \text{ 元/平方米}$$

经计算，待估 8 宗地投资利润均为 4.8 元/平方米。

（6）土地增值收益

土地增值收益是指土地因用途改变或进行开发，达到建设用地的某种

利用条件而发生的价值增加，是因投资而产生的级差地租的资本化。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率，根据估价师对待估宗地所在区域类似案例的整理分析，该区域内类似土地的市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率在 10%-30%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定土地增值收益率为 20%。

土地增值收益=(土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润)×土地增值收益率

$$= (0+60+1.29+4.8) \times 20\%$$

$$= 13.22 \text{ 元/平方米}$$

经计算，待估 8 宗地土地增值收益均为 13.22 元/平方米。

(7) 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+土地增值收益

表 41 无限年期土地使用权价格表

宗地序号	土地取得费及相关税费 (元/平方米)	土地开发费 (元/平方米)	利息 (元/平方米)	利润 (元/平方米)	土地增值收益 (元/平方米)	无限年期土地使用权价格 (元/平方米)
宗地 1	0	60	1.29	4.8	13.22	79.31
宗地 2	0	60	1.29	4.8	13.22	79.31
宗地 3	0	60	1.29	4.8	13.22	79.31
宗地 4	0	60	1.29	4.8	13.22	79.31
宗地 5	0	60	1.29	4.8	13.22	79.31
宗地 6	0	60	1.29	4.8	13.22	79.31
宗地 7	0	60	1.29	4.8	13.22	79.31
宗地 8	0	60	1.29	4.8	13.22	79.31

(8) 确定土地使用年期、个别因素修正系数

A、土地使用年期修正系数

根据国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，土地使用年期修正系数的公式为：

$$K=1-1/(1+R)^n$$

K: 年期修正系数;

R: 土地还原率[本次评估土地还原率按 6.0%计, 详见本报告第 17 页-估价相关参数确定的说明]

n: 土地设定使用年限

$$K_{\text{宗地 } 1} = 1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{47.89} = 0.9386;$$

$$K_{\text{宗地 } 2} = 1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{47.89} = 0.9386;$$

$$K_{\text{宗地 } 3} = 1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{47.89} = 0.9386;$$

$$K_{\text{宗地 } 4} = 1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{47.89} = 0.9386;$$

$$K_{\text{宗地 } 5} = 1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{47.89} = 0.9386;$$

$$K_{\text{宗地 } 6} = 1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{39.53} = 0.9001;$$

$$K_{\text{宗地 } 7} = 1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{39.53} = 0.9001;$$

$$K_{\text{宗地 } 8} = 1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{20.75} = 0.7015。$$

B、个别因素修正系数

在成本逼近法计算中, 由于土地取得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 42《待估宗地个别因素修正系数表》。

表 42 待估宗地个别因素修正状况表

宗地序号	个别因素修正系数(%)						
	面积	形状	地形	地质	临路条件	个别开发条件	合计
宗地 1	-0.5	+0.5	+0.5	0	-0.5	+1.0	+1.0
宗地 2	-0.5	+0.5	+0.5	0	-0.5	+1.0	+1.0
宗地 3	-0.5	0	+0.5	0	-0.5	+1.0	+0.5
宗地 4	-0.5	0	+0.5	0	0.5	+1.0	+1.5
宗地 5	-0.5	-0.5	+0.5	0	-0.5	+1.0	0
宗地 6	+0.5	0	+0.5	0	-0.5	+1.0	+1.5
宗地 7	-0.5	0	+0.5	0	-0.5	+1.0	+0.5
宗地 8	0	0	+0.5	0	-0.5	+1.0	+1.0

(9) 待估宗地价格计算

宗地价格=无限年期价格×年期修正系数×(1+个别因素修正系数)

宗地 1 价格=79.31×0.9386×(1+1.0%)=75.18 元/平方米;

宗地 2 价格= $79.31 \times 0.9386 \times (1+1.0\%) = 75.18$ 元/平方米;

宗地 3 价格= $79.31 \times 0.9386 \times (1+0.5\%) = 74.81$ 元/平方米;

宗地 4 价格= $79.31 \times 0.9386 \times (1+1.5\%) = 75.56$ 元/平方米;

宗地 5 价格= $79.31 \times 0.9386 \times (1+0\%) = 74.44$ 元/平方米;

宗地 6 价格= $79.31 \times 0.9001 \times (1+1.5\%) = 72.46$ 元/平方米;

宗地 7 价格= $79.31 \times 0.9001 \times (1+0.5\%) = 71.74$ 元/平方米;

宗地 8 价格= $79.31 \times 0.7015 \times (1+1.0\%) = 56.19$ 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则及估价对象具体情况，待估 8 宗地市场价格均采用市场比较法和成本逼近法进行测算，两种估价方法测算结果差距较大。根据两种方法的适用性及待估宗地实际情况，我们进行了如下分析：

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域因素以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价期日的地价的方法，是一种比较价格，更具有代表性，能客观的反映待估宗地所在区域的市场状况。

成本逼近法是以取得、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、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。运用成本逼近法计算价格是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格，现势性弱。

综上所述，通过分析我们决定本次评估取市场比较法测算结果作为待估宗地最终的测算结果。最终测算结果详见表 43《待估宗地最终评估结果表》。

表 43 待估宗地最终评估结果表

宗地序号	市场比较法 (元/平方米)	权重	成本逼近法 (元/平方米)	权重	最终单价		土地面积 (平方米)	总价 (万元)
					单位面积地价 (元/平方米)	亩价 (万元/亩)		
宗地1	151.75	100%	75.18	0%	151.75	10.12	725.5	11.01
宗地2	147.19	100%	75.18	0%	147.19	9.81	2397.34	35.29
宗地3	146.45	100%	74.81	0%	146.45	9.76	7418.85	108.65
宗地4	147.91	100%	75.56	0%	147.91	9.86	5624	83.18
宗地5	145	100%	74.44	0%	145	9.67	106680.6	1546.87
宗地6	143.85	100%	72.46	0%	143.85	9.59	39813.98	572.72
宗地7	139.84	100%	71.74	0%	139.84	9.32	860.61	12.03
宗地8	114.69	100%	56.19	0%	114.69	7.65	62000	711.08
合计	--	--	--	--	--	--	225520.88	3080.83

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国有建设用地使用权市场价格如下：

估价结果（人民币）：

总价：3080.83万元

大写：叁仟零捌拾万零捌仟叁佰元整

宗地1：

土地面积：725.5平方米

单位面积地价：151.75元/平方米

总地价：11.01万元

大写：壹拾壹万零壹佰元整

宗地2：

土地面积：2397.34平方米

单位面积地价：147.19元/平方米

总地价：35.29万元

大写：叁拾伍万贰仟玖佰元整

宗地3：

土地面积：7418.85平方米

单位面积地价：146.45元/平方米

总地价：108.65万元

大写：壹佰零捌万陆仟伍佰元整

宗地4：

土地面积：5624平方米

单位面积地价：147.91元/平方米

总地价：83.18万元

大写：捌拾叁万壹仟捌佰元整

宗地5：

土地面积：106680.6平方米

单位面积地价：145元/平方米

总地价：1546.87万元

大写：壹仟伍佰肆拾陆万捌仟柒佰元整

宗地6：

土地面积：39813.98平方米

单位面积地价：143.85元/平方米

总地价：572.72万元

大写：伍佰柒拾贰万柒仟贰佰元整

宗地7：

土地面积：860.61平方米

单位面积地价：139.84元/平方米

总地价：12.03万元

大写：壹拾贰万零叁佰元整

宗地8：

土地面积：62000平方米

单位面积地价：114.69元/平方米

总地价：711.08万元

大写：柒佰壹拾壹万零捌佰元整

详见表2《土地估价结果一览表》。

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

此证为网络版, 仅供公司资本区
作中介机构尽调
再次复印无效。 2022年6月17日

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(仅限分支机构凭证、资质证在有效期内经营); 发电、供电、供水(仅限分支机构凭证、资质证在有效期内经营); 普通货物运输(仅限分支机构凭证、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)



登记机关



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



91620000224552058P



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”，备案信息更多，许可更解。

(本)

注册资本 伍亿伍仟壹佰叁拾壹万贰仟贰佰柒拾贰元整

成立日期 2001年12月30日

营业期限 2001年12月30日至2051年12月29日

煤炭洗选加工综合利用产品、油页岩半焦高值利用衍生产品、化工材料及产品（不含危险、监控品种）的生产与转化、煤炭气化、焦炭清洁利用、油页岩半焦高值利用产品质量检测检验；煤层气销售、技术转让、技术服务及工程承包；房地产业开发（凭资质证）有限公司经营；开采开发及服务；自备铁路运输（不含种禽畜）；住宿、餐饮；电视广告业务经营；技术开发培训；道路货物运输（不含危险品）、烟酒装卸及日用五金、水泥销售；建筑材料（有色金属）、机动车辆维修、内燃机车维修、铁道线路维修、大客车出租、环保抑尘、电动车充电、油罐车移动加油、救援服务、物流服务（仓储服务、过磅服务、场地租赁、房屋租赁）；资产运营、酒店、物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）。

登记机关

2021 年 11 月 23 日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

宗地图

单位: m.m²

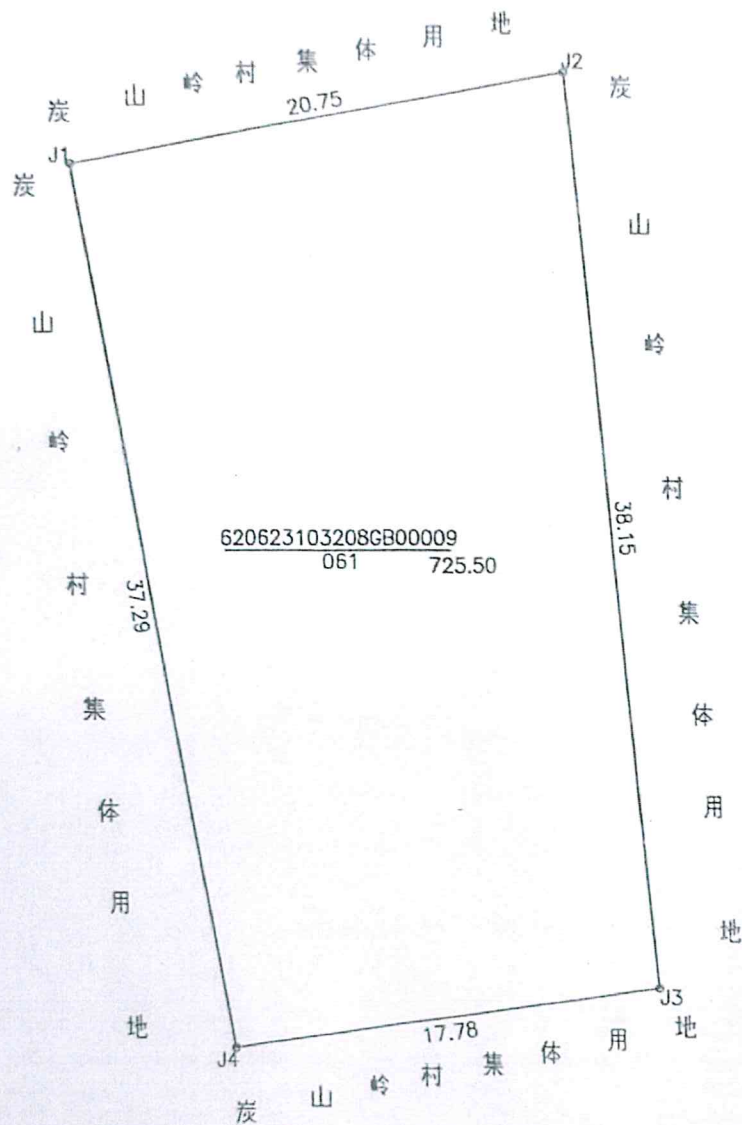
宗地编号: 620623103208GB00009

地籍图号: 4090.80-34559.50

权利人: 国家电网集团有限公司



北



天祝县规划测绘有限责任公司制

绘图日期: 2020年3月4日

1:300

审核日期: 2020年3月4日

绘图员: 孙明

审核员: 张明



扫描全能王 创建



ཁུངས་ཀྱི་འཕེལ་རྒྱུ་ལྟར་ཕྱི་མཐུན་གྱི་ཁུངས་ཀྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཟང་མཁུན་གྱི་ཁུངས་

根据《中华人民共和国物权法》等法律

ལྟར་ཁུངས་ཁྱོད་ལ་གཞི་བྱས་ནི་གཏན་ཆགས་ཏུ་དངོས་བདག་པོའི་ཁུངས་མཐུན་གྱི་བཅས་པ་

法规，为保护不动产权利人合法权益，对

ཁུངས་ཁྱོད་ཀྱི་དེ་ལྟར་ཁུངས་ཁྱོད་ཀྱི་འཕྲོད་ཀྱི་འདུན་ལྟར་ཕྱི་མཐུན་གྱི་

不动产权利人申请登记的本证所列不动产

བཞེད་བྱས་ནས་ཁྱོད་ཀྱི་འཕྲོད་པོའི་ཆོག་མཆན་ཕྱོད་པར་དང་ཡིག་འདི་ལྟར་བཅས་པ་

权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



ཁུངས་ཀྱི་འཕེལ་རྒྱུ་ལྟར་ཕྱི་མཐུན་གྱི་ཁུངས་ཀྱི་བདག་དབང་ལ་ཞུགས་པའི་ཕྱོད་པར་ལྟར་ཕྱི་མཐུན་གྱི་

中华人民共和国国土资源部监制

མཇུག་པོ་

编号 NO D 62001826789

00007



ཟུང་མཆོག་།
附 记

首次登记

ཟུང་མཆོག་།
天祝县 不动产权第 0000214 号

འདུག་པོ་ 权利人	密街煤电集团天祝煤业有限公司
ཡོད་པའི་ཐོག་ལྡན་ 共有情况	单独所有
ས་གནས་ 坐落	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤 业爆破材料库1等
འཛུགས་པའི་འཛུགས་སྡེ་ 不动产单元号	620623103208GB00008F00010001等
འཛུགས་པའི་འཛུགས་སྡེ་ 不动产单元类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
འཛུགས་པའི་འཛུགས་སྡེ་ 权利性质	出让/其它
འཛུགས་པའི་འཛུགས་སྡེ་ 用途	工业用地/工业
འཛུགས་པའི་འཛུགས་སྡེ་ 面积	国有宗地面积:2397.34m ² /房屋建筑面积:90.92m ²
འཛུགས་པའི་འཛུགས་སྡེ་ 使用期限	国有建设用地使用权 2020年2月20日起 2070年2月19日止 2010220
འཛུགས་པའི་འཛུགས་སྡེ་ 权利其他	房屋结构:混合结构;共有宗地面积:2397.34m ² ;房屋建筑面 积:31.11m ² ;房屋总层数:1(层);房屋所在层:1(层).



宗地图

单位: m.m²

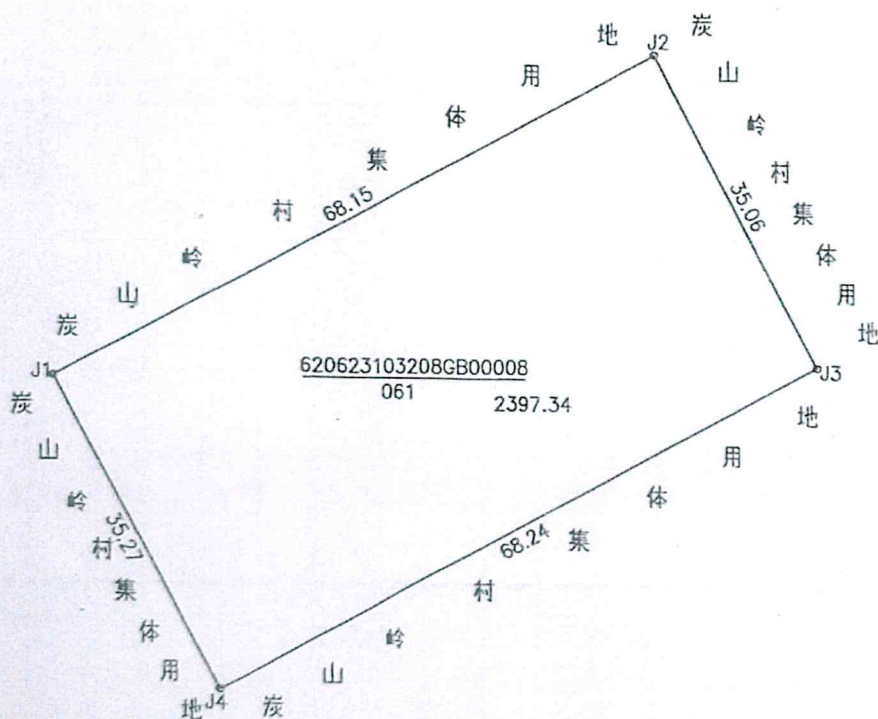
宗地编号: 620623103208GB00008

地籍图号: 4091.00-34559.50

权利人: 窑街煤电集团有限公司



北



天祝县规划测绘有限责任公司制

绘图日期: 2020年3月4日

审核日期: 2020年3月4日

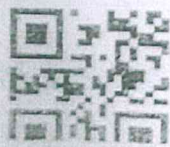
1:700

绘图员: 孙

审核员: 张



扫描全能王 创建



不动产登记产权清册

单位: 平方米

202012010009

登记时间:

2021年1月14日

总面积:

90.92 平方米

[illegible]

扫描全能王 创建



श्रीः श्रीः दत्तात्रेयः श्रीः शिवः श्रीः कृष्णः श्रीः रामः श्रीः नारायणः श्रीः विष्णुः श्रीः ब्रह्मा

根据《中华人民共和国物权法》等法律

[illegible]

登记机关(章)

2021年01月14日

[illegible]

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO. 62001826788

201023006894



ཐུགས་ཀྱི་ཆ་སྟོན་
附 记

ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་བཅའ་ཁྲིམས་གཞིར་བཟུངས།
(2021) 天祝县 不动产第 0000213 号

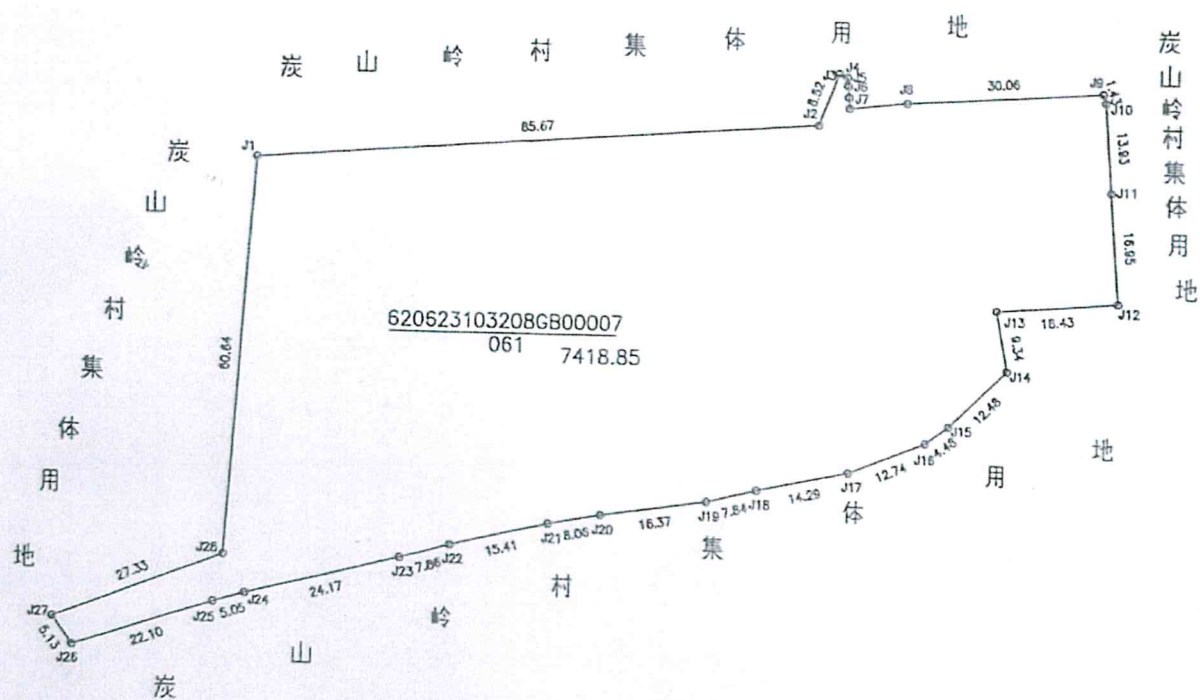
འདུག་གི་ 权利人	天祝煤电集团天祝煤业有限公司
ཐོབ་ཐང་གི་ཆ་སྟོན་ 共有情况	单独所有
ས་གནས་ 坐落	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤 业瓦斯抽放泵房1-2层等
ཐོབ་ཐང་གི་ཆ་སྟོན་ 不动产单元号	620623103208GB00C07F00010001等
ཐོབ་ཐང་གི་ཆ་སྟོན་ 权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
ཐོབ་ཐང་གི་ཆ་སྟོན་ 权利性质	出让/其它
ཐོབ་ཐང་གི་ཆ་སྟོན་ 用途	工业用地/办公
ཐོབ་ཐང་གི་ཆ་སྟོན་ 面积	共有宗地面积: 7418.85m ² /房屋建筑面积: 628.03m ²
ཐོབ་ཐང་གི་ཆ་སྟོན་ 使用期限	国有建设用地使用权 2020年2月20日至2050年2月19日 房屋结构: 混合结构; 共有土地面积: 7418.85m ² ; 房屋层数: 2层; 房屋所在层: 1(层);
ཐོབ་ཐང་གི་ཆ་སྟོན་ 权利其他状况	



单位: $m \cdot m^2$

权利人：窑街煤电集团有限公司

地籍图号: 4090.80-34559.25



记录	特征	距离 (米)
J3	J4	1.34
J4	J5	1.28
J5	J6	1.74
J6	J7	1.69
J7	J8	8.85

天祝县规划测绘有限责任公司制

1:1100

审核日期：2020年3月4日

绘图员 杨帆

审核员：



扫描全能王 创建



单位:平方米

登记时间: 2021年1月14日 总面积:

总面积: 628.03 平方米

扫描全能王 创建



202012020016

[illegible]



中华人民共和国
不动产权证书



扫描全能王 创建



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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 62001335614



扫描全能王 创建

甘 (2020)

天祝县 不动产权第

0002691

号

权利人	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天祝县炭山岭镇塔窝村
不动产单元号	620623103200GB000001W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	土地使用权面积: 5624.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年2月20日起 2070年2月19日止
权利其他状况	



扫描全能王 创建

附 记

转移登记，由窑街煤电集团有限公司转移至窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司；不动产权证号为甘（2020）天祝县不动产权第0000098号。



扫描全能王 创建

宗地图

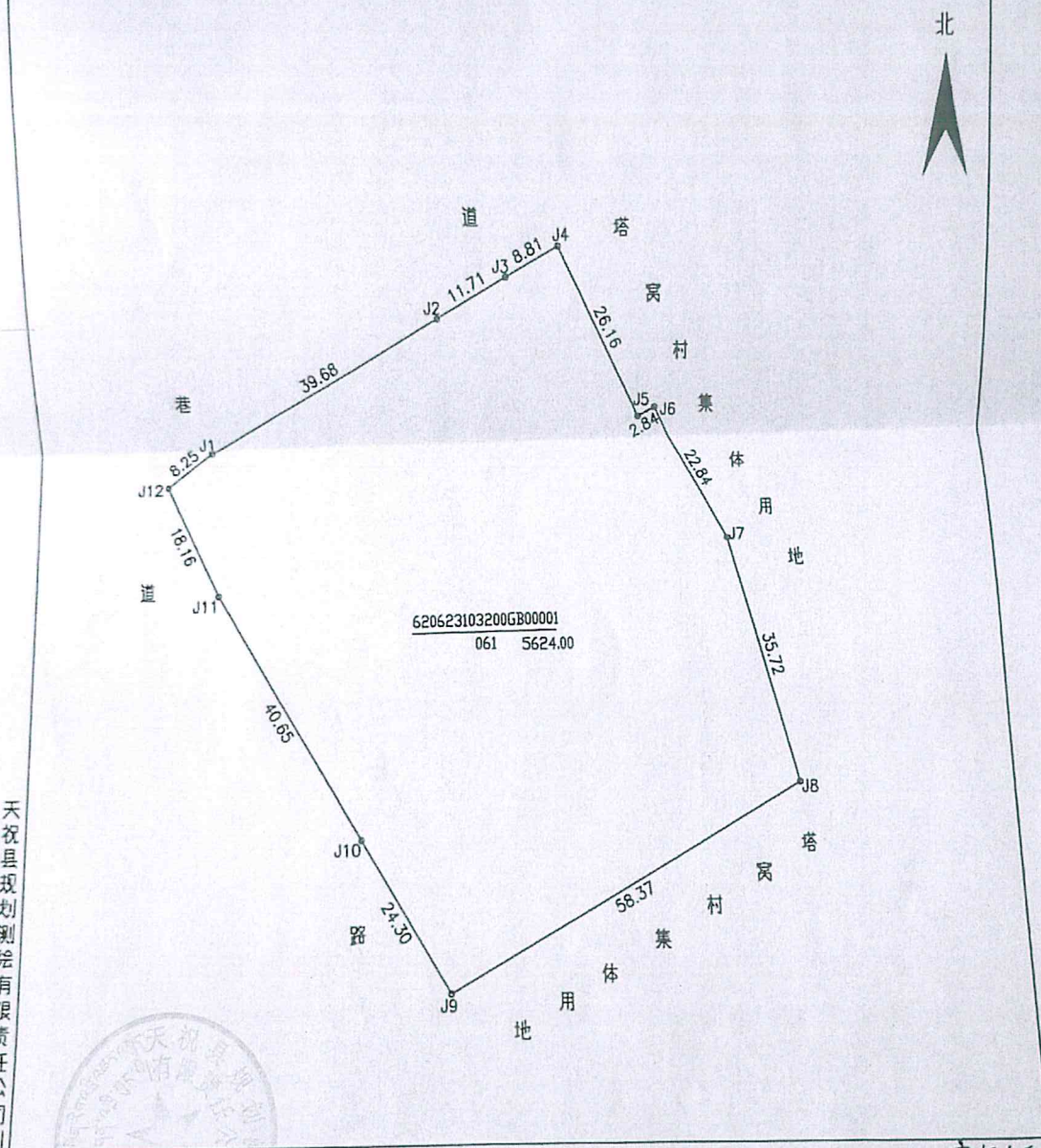
宗地编号: 620623103200GB00001

权利人: 窑街煤电集团有限公司

地籍图号: 4089.00-34561.25



天祝县规划测绘有限责任公司制



绘图日期: 2020年3月4日

1:800

审核日期: 2020年3月4日

绘图员: 李良福

审核员: 明学元



扫描全能王 创建



ཁྱེད་ཀྱི་དཔང་མི་མཁུན་ཚུ་ལ་ཁྱེད་ཀྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཟུང་ཁྱེད་ཀྱི་མཁུན་ཚུ་ལ་

根据《中华人民共和国物权法》等法律

ལྷན་ཁྲིམས་ཐོལ་ལ་གཞི་བྱས་ནི། གཏན་ཚགས་ཚུ་དངོས་པོའི་ཁྲིམས་མཁུན་གྱི་ལྷན་ཁྲིམས་

法规，为保护不动产权利人合法权益，对

ཁྱེད་ཀྱི་ཁྱེད་ཆེད། རེ་ཁྱ་བས་ཟིན་ཐོར་འགོད་ཚུ་དེ་འདྲན་ཞུས་པའི་ཁྱེད་

不动产权利人申请登记的本证所列不动产

ལཱེར་བྱས་ཐོར་འགོད་པའི་ཆོག་མཆན་ཐོར་འདེད་ལོག་པའི་ལཱ་ལ་ལོན།

权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年1月14日



62001826787



权利人	密街煤电集团天祝煤业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业 业区队材料库等
不动产单元号	620623103200GB000002F00170001等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积：106680.60m ² /房屋建筑面积：43565.53m ²
使用期限	国有建设用地使用权期限：2007年2月20日至2070年2月20日止
房屋结构	房屋结构：混合结构；
使用土地面积	使用土地面积：/；
分摊土地面积	分摊土地面积：/；
共有土地面积	共有土地面积：106680.60m ² ；
套内建筑面积	套内建筑面积：203.48m ² ；
分摊建筑面积	分摊建筑面积：/；
房屋总层数	房屋总层数：1（层）；
房屋所在层	房屋所在层：1（层）；
房屋竣工时间	房屋竣工时间：/
权利其他状况	

首次登记



宗 地 图

单位: m.m²

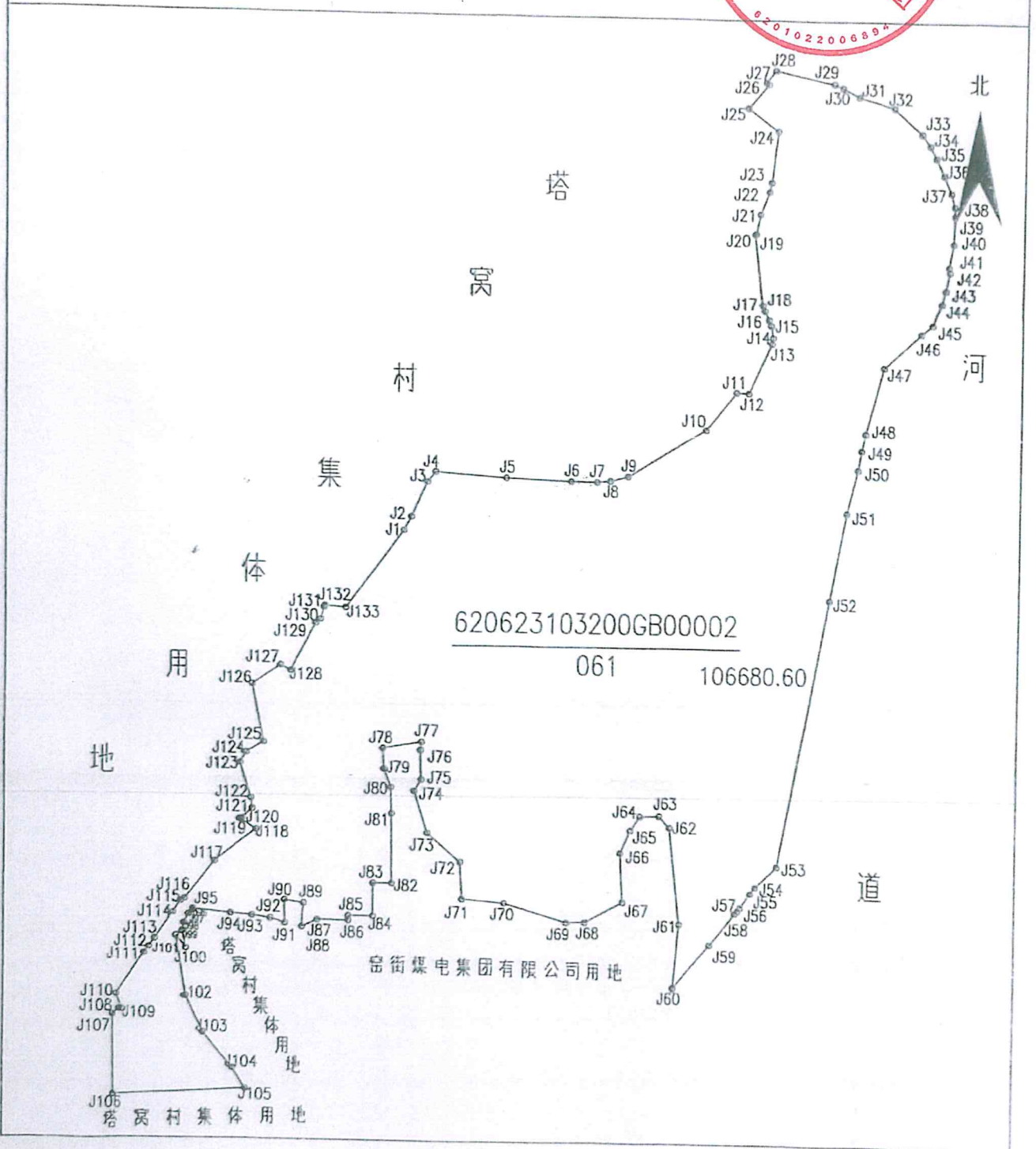
宗地编号: 620623103200GB00002

地籍图号: 4088.40-34561.25

权利人: 窑街煤电集团有限公司



天祝县规划测绘有限责任公司 制



绘图日期: 2020年3月4日

审核日期: 2020年3月4日

1:3400

绘图员: 孙

审核员: 孙



扫描全能王 创建



不动产登记产权清单

理编号: 202011300025

单位: 平方米

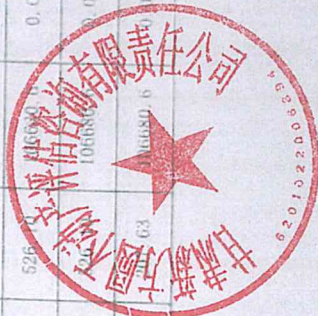
登记时间: 2021年1月14日 总面积: 43565.53 平方米

不动产单元号	不动产权证号	权利人	房屋坐落	房屋用途	建筑面积	共有宗地面积	分摊土地面积
620623 103200 GR00002 F00010001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司清水加压泵房及消毒室	工业	130.59	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00020001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	89.45	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00030001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	133.62	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00040001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司宿舍楼1-7层	住宅	7044.38	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00050001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅1	工业	935.76	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00060001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	16.38	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00070001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	23.26	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00080001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅2	工业	23.47	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00090001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	656.74	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00100001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	36.77	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00110001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	132.90	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00120001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅3	工业	106680.6	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00130001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	106680.6	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00140001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	106680.6	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00150001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	106680.6	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00160001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	106680.6	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00170001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	106680.6	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00180001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	106680.6	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00190001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	106680.6	106680.6	0.00
620623 103200 GR00002 F00200001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街街煤电集团天祝煤业有限公司食堂餐厅	工业	106680.6	106680.6	0.00





不动产单元号	不动产权证书号	权利人	房屋坐落	房屋用途	建筑面积	共有宗地面积	分摊土地面积
103200 0800002 F00170001	H (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	203.48	106680.6	0.00
103200 0800002 F00180001	H (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队联建楼1-4层	办公	5584.98	106680.6	0.00
103200 0800002 F00190001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	办公	16.76	106680.6	0.00
103200 0800002 F00200001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	574.90	106680.6	0.00
103200 0800002 F00210001	H (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	1515.69	106680.6	0.00
103200 0800002 F00220001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	802.68	106680.6	0.00
103200 0800002 F00230001	F (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	68.85	106680.6	0.00
103200 0800002 F00240001	F (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	40.44	106680.6	0.00
103200 0800002 F00250001	F (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	203.50	106680.6	0.00
103200 0800002 F00260001	F (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	258.33	106680.6	0.00
103200 0800002 F00270001	H (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	办公	426.68	106680.6	0.00
103200 0800002 F00280001	H (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	4038.73	106680.6	0.00
103200 0800002 F00290001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	420.03	106680.6	0.00
103200 0800002 F00300001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	办公	165.65	106680.6	0.00
103200 0800002 F00310001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	438.27	106680.6	0.00
103200 0800002 F00320001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	1010.78	106680.6	0.00
103200 0800002 F00330001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	526.63	106680.6	0.00
103200 0800002 F00340001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	63	106680.6	0.00
103200 0800002 F00350001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	密街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇密街煤电集团天祝煤业有限公司队材料库	工业	63	106680.6	0.00





不动产单元号	不动产权证书号	权利人	房屋坐落	房屋用途	建筑面积	共有宗地面积	分摊土地面积
0 GR00002 F00360001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业大块包	工业	58.52	106680.6	0.00
0 GR00002 F00370001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业煤浆分装分运改造	工业	207.63	106680.6	0.00
0 GR00002 F00380001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业外来煤储煤场	工业	1985.97	106680.6	0.00
0 GR00002 F00390001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业平锅空气加热室	工业	96.31	106680.6	0.00
0 GR00002 F0040001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业压风制氮机房改建	工业	250.05	106680.6	0.00
0 GR00002 F00410001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业主斜井井口驱动间	工业	394.85	106680.6	0.00
0 GR00002 F00420001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业主斜井井口驱动间	工业	85.85	106680.6	0.00
0 GR00002 F00430001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业副井绞车室	工业	305.47	106680.6	0.00
0 GR00002 F00440001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业综采库、机车库、机修车间改建	工业	3355.89	106680.6	0.00
0 GR00002 F00450001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业碎石仓	工业	36.09	106680.6	0.00
0 GR00002 F00460001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业副井空气加热室	工业	89.52	106680.6	0.00
0 GR00002 F00470001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业大矿供应站	工业	2191.14	106680.6	0.00
0 GR00002 F00480001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业标校室	工业	18.46	106680.6	0.00
0 GR00002 F00490001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业天矿供应站	工业	34.62	106680.6	0.00
0 GR00002 F00500001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业碎石仓	工业	61.90	106680.6	0.00
0 GR00002 F00510001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业产品装车仓1	工业	199.45	106680.6	0.00
0 GR00002 F00520001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业产品装车仓2	工业	199.45	106680.6	0.00
0 GR00002 F00530001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业产品装车仓3	工业	199.45	106680.6	0.00
0 GR00002 F00540001	甘 (2021) 天祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业地磅房1层	办公	199.45	106680.6	0.00



单元号	不动产权证号	权利人	房屋坐落	房屋用途	建筑面积	共有宗地面积	分摊土地面积
6-002 100556004	甘（2021）大祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业2#桥门卫室及大门	办公	10668.00	10668.00	10668.00
000002 100556001	甘（2021）大祝县不动产权第0000212号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业装载机检修库	工业	16680.50	16680.50	16680.50





ལྷན་དུ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་ལྟར་གྱི་

根据《中华人民共和国物权法》等法律

ལྷན་དུ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་ལྟར་གྱི་

法规，为保护不动产权利人合法权益，对

ལྷན་དུ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་ལྟར་གྱི་

不动产权利人申请登记的本证所列不动产

བཞུགས་ཁུངས་ལྟར་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་ལྟར་གྱི་

权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



ལྷན་དུ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་ལྟར་གྱི་

登记机构 (章)

2021 年 10 月 14 日

ལྷན་དུ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་ལྟར་གྱི་

中华人民共和国国土资源部监制

ལྷན་དུ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་

编号 NO D 62001826785

甘 (2021) 天祝县 不动产权第 0000210 号
 ལྷོ་ཁྱེད་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཁོ་སྐད་ཀྱི་གྲངས་མཛན་

རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 权利人	天祝煤电集团天祝煤业有限公司
རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 共有情况	单独所有
རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 坐落	天祝县天祝镇窑街煤电集团天祝煤 业储煤场6KV变电所等
རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 不动产单元号	6206231032006B00003F00050001等
རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 权利性质	出让/其它
རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 用途	工业用地/工业
རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 面积	国有土地面积:39813.98m²/房屋建筑 面积:1943.41m²/104.10m²
རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 使用期限	国有建设用地使用权 2011年10月10日 房屋结构:混合结构; 幢数:1; 分幢土地面积:1; 共有土地面积:39813.98m²; 共有土地面积:124.05m²; 分幢建筑面积:1; 房屋总层数:1(层); 房屋所在层:1(层); 房屋竣工时间:1/
རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ 权利其他状况	无



首次登记

རང་ཁྱེད་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་ཐོག་གཞི་ལྷན་ཁྲིམས་
 附记

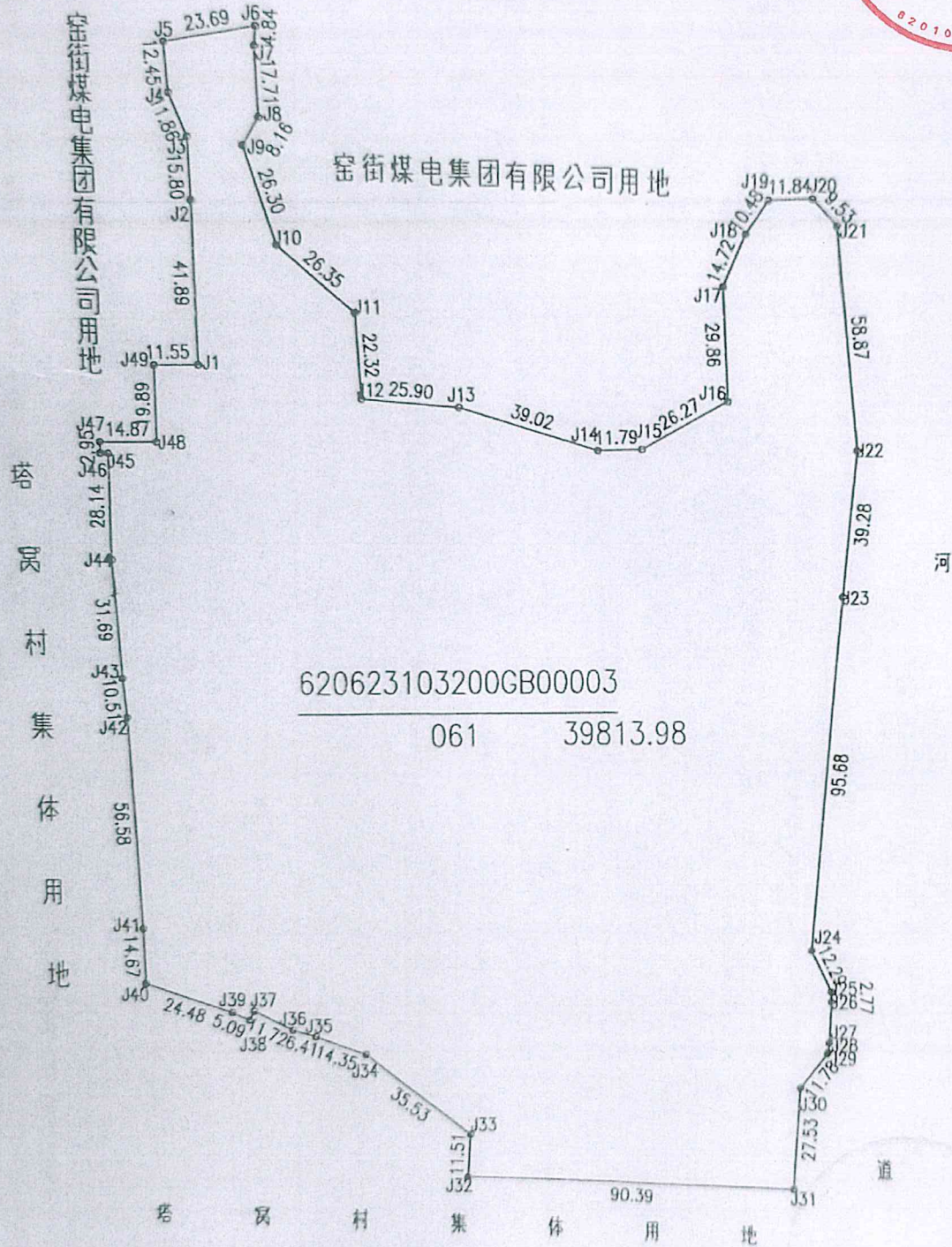
宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 620623103200GB00003

权利人: 窑街煤电集团天祝煤业有限公司

地籍图号: 4088.20-34561.25



天祝县规划测绘有限责任公司 制

绘图日期: 2020年3月4日

审核日期: 2020年3月4日

1:1700

绘图员: 张强

审核员: 张强



扫描全能王 创建



单位:平方米

登记时间:

2021年1月14日

总面积: 1945.10 平方米

不动产单元号	不动产权证书号	权利人	房屋坐落	房屋用途	建筑面积	共有宗地面积	分摊土地面积
020003 F00010001	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业有限公司门牌室	办公	22.48	39813.98	0.00
020003 F00020001	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业有限公司1-2层	工业	1167.31	39813.98	0.00
020003 F00030001	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业有限公司蓄水池	工业	243.38	39813.98	0.00
020003 F00040001	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业有限公司消防泵房	工业	125.42	39813.98	0.00
020003 F00050001	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业有限公司6KV变电所	工业	124.05	39813.98	0.00
020003 F00060001	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业有限公司旧地磅房	办公	42.67	39813.98	0.00
020003 F00070001	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业有限公司地磅房	办公	20.34	39813.98	0.00
020003 F00080001	甘(2021)天祝县不动产权第0000210号	窑街煤电集团天祝煤业有限公司	天祝藏族自治县炭山岭镇窑街煤电集团天祝煤业有限公司产品装车	工业	199.45	39813.98	0.00

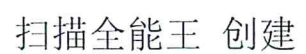


扫描全能王 创建





不动产权证书



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。



ཡུང་ན་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་ཀྱི་རྒྱལ་དབང་ས་ཁོང་ཐོན་ཁུངས་ལྷན་པུན།

中华人民共和国国土资源部监制

ལེང་རྟག་ས།

编号 NO D 62001826813



扫描全能王 创建

བདག་པོ། 权利人	窑街煤电集团天祝煤业有限公司
སྤྱི་ཁོག་སྒྲིག་ཁྲིམས་ལྟར་ 共有情况	单独所有
ས་གནས་ 坐落	天祝藏族自治县炭山岭镇塔窝村
ཐུངས་ཐུང་གི་མང་རྒྱུ་སྒྲིག་ཁྲིམས་ 不动产单元号	620623103201GB00003W00000000
ཁོ་དང་གི་རིགས་སྒྲིག་ཁྲིམས་ 权利类型	国有建设用地使用权
ཁོ་དང་གི་རྒྱུ་སྒྲིག་ཁྲིམས་ 权利性质	出让
བཟོ་ལ་ལུ་ལ། 用途	工业用地
གཞི་ཁྲིམས་ 面积	土地使用权面积: 860.61m²
བཟོ་ལ་ལུ་ལ། 使用期限	国有建设用地使用权 2011年10月10日起 2061年10月10日止
ཁོ་དང་གི་རིགས་སྒྲིག་ཁྲིམས་ 权利其他状况	



ཐུང་མཆན།
附 记

变更登记：原《国有土地使用证》为：
(2012) 第059号。



扫描全能王 创建

宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 620623103201GB00003

权利人: 窑街煤电集团天祝煤业有限公司

地籍图号: 4088.20-34561.00



北



窑街煤电集团有限公司用地

窑

街

煤

电

集

团

塔

窝

村

集

体

有 620623103201GB00003

限

公

司

用

地

用

地

塔窝村集体用地

天祝县规划测绘有限责任公司 制

绘图日期: 2020年3月4日

审核日期: 2020年3月4日

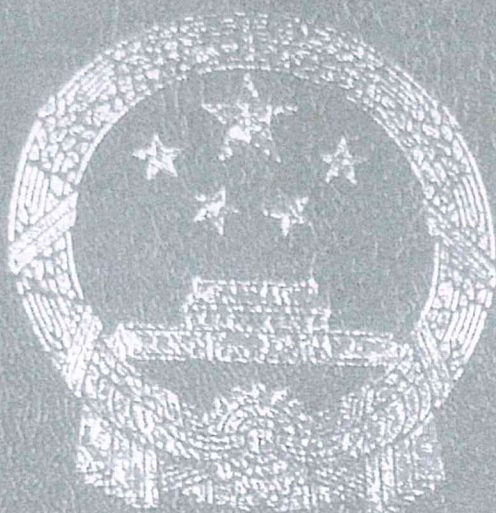
1:600

绘图员: 李良福

审核员: 张德元



扫描全能王 创建



中华人民共和国
不动产权证书



扫描全能王 创建

不动产权证书



扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国物权法》
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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 62001334246



扫描全能王 创建

甘 (2021)

天祝县

不动产权第

00012



权利人	窑街煤电集团天祝煤业有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天祝藏族自治县华藏寺镇岔口驿村
不动产单元号	620623405004GB50010W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	土地使用权面积: 62000.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 1993年1月1日起2042年12月31日止
权利其他状况	



扫描全能王 创建



首次登记



扫描全能王 创建

宗地图

宗地编号: 620623405004GB50010

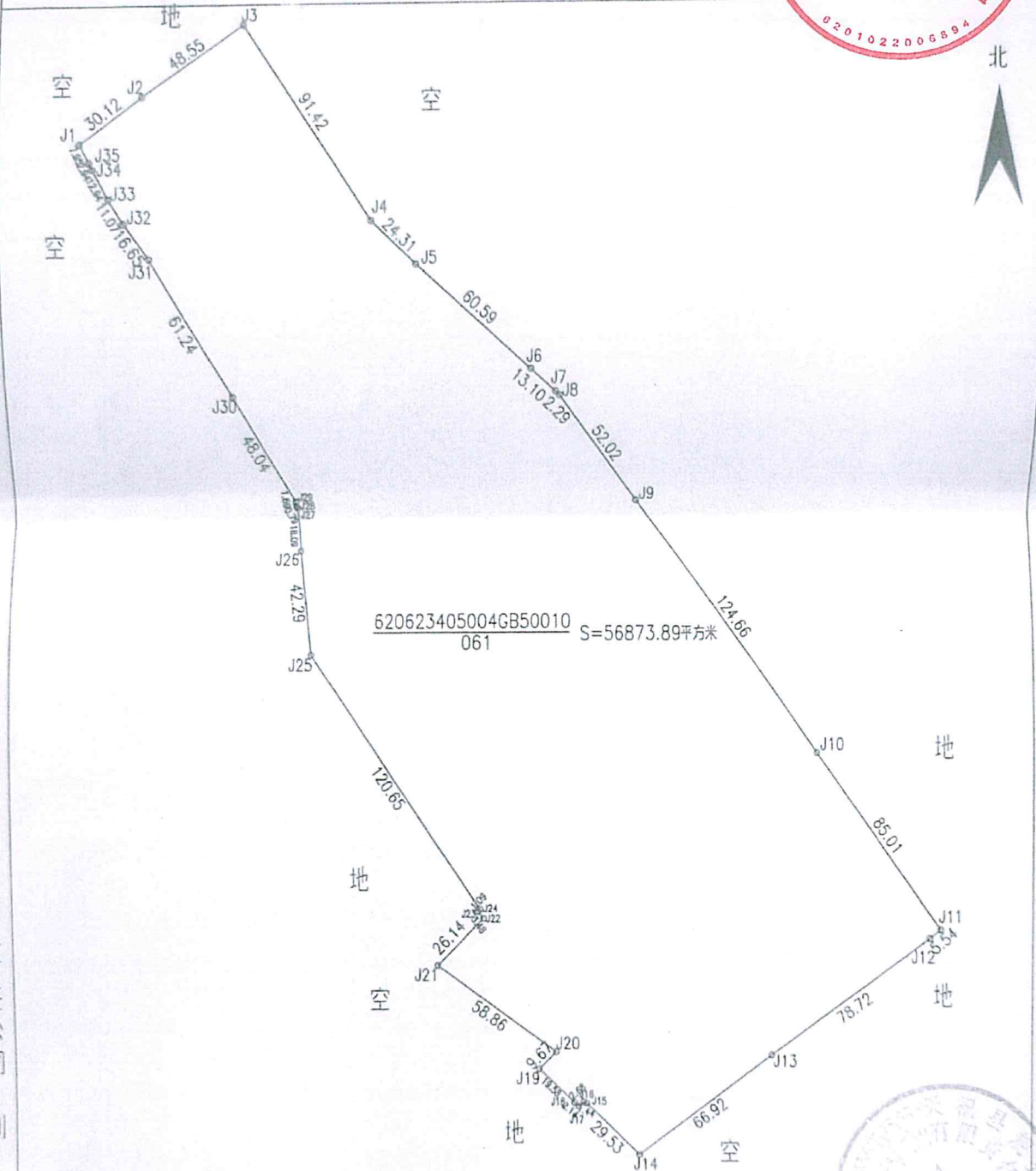
地籍图号: 4098.75-34598.75

权利人: 窑街煤电集团天祝煤业有限公司

单位: m



北



天祝县规划测绘有限责任公司 制

绘图日期: 2021年9月6日

审核日期: 2021年9月6日

1:2300

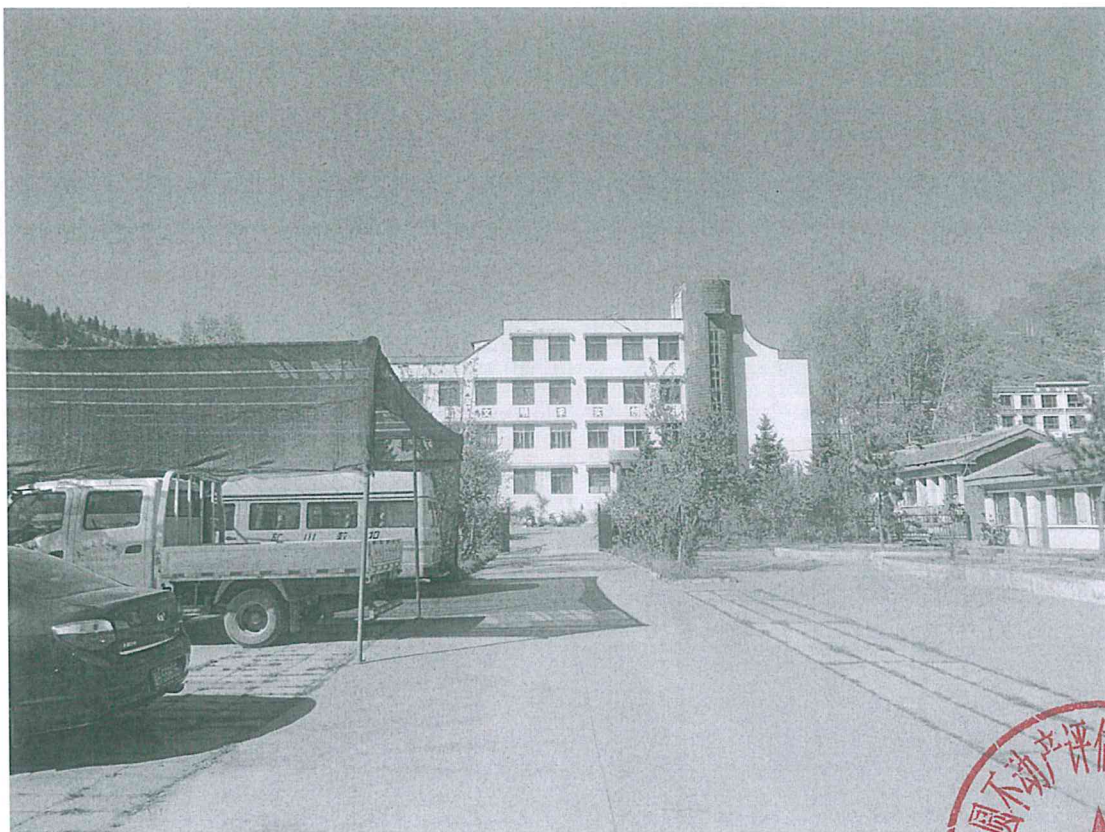
绘图员: 杨

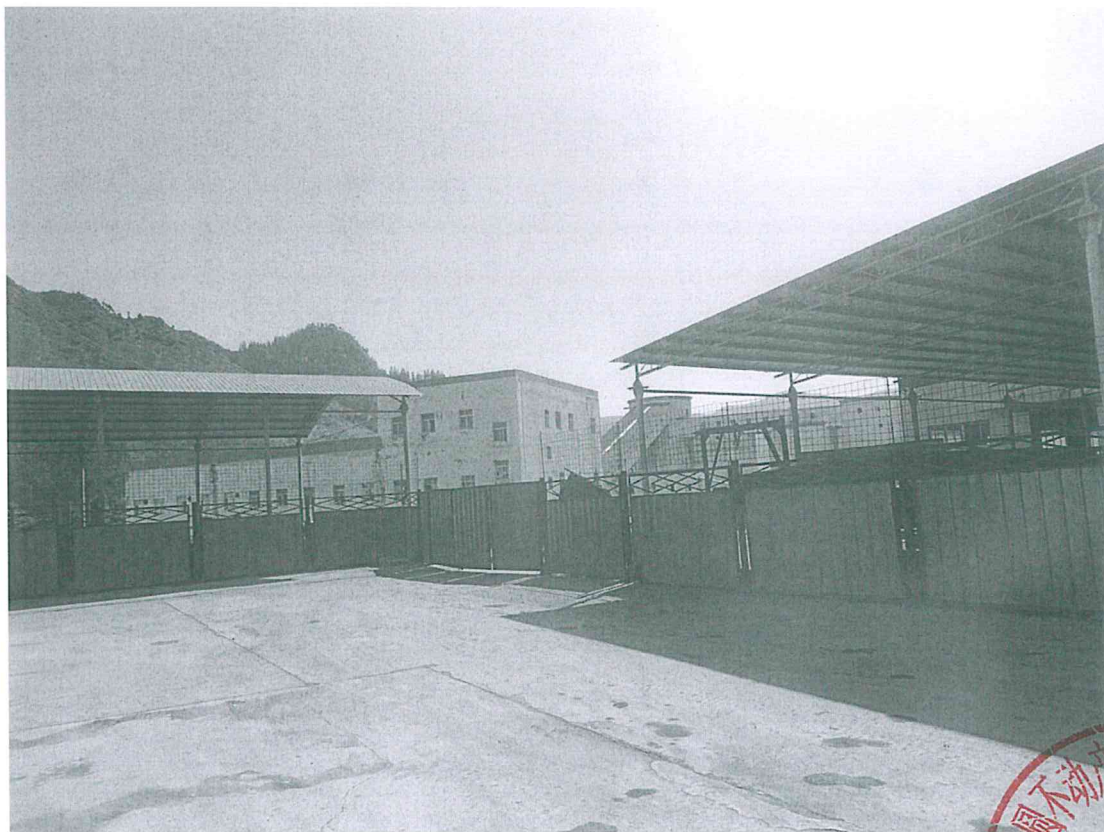
审核员: 杨

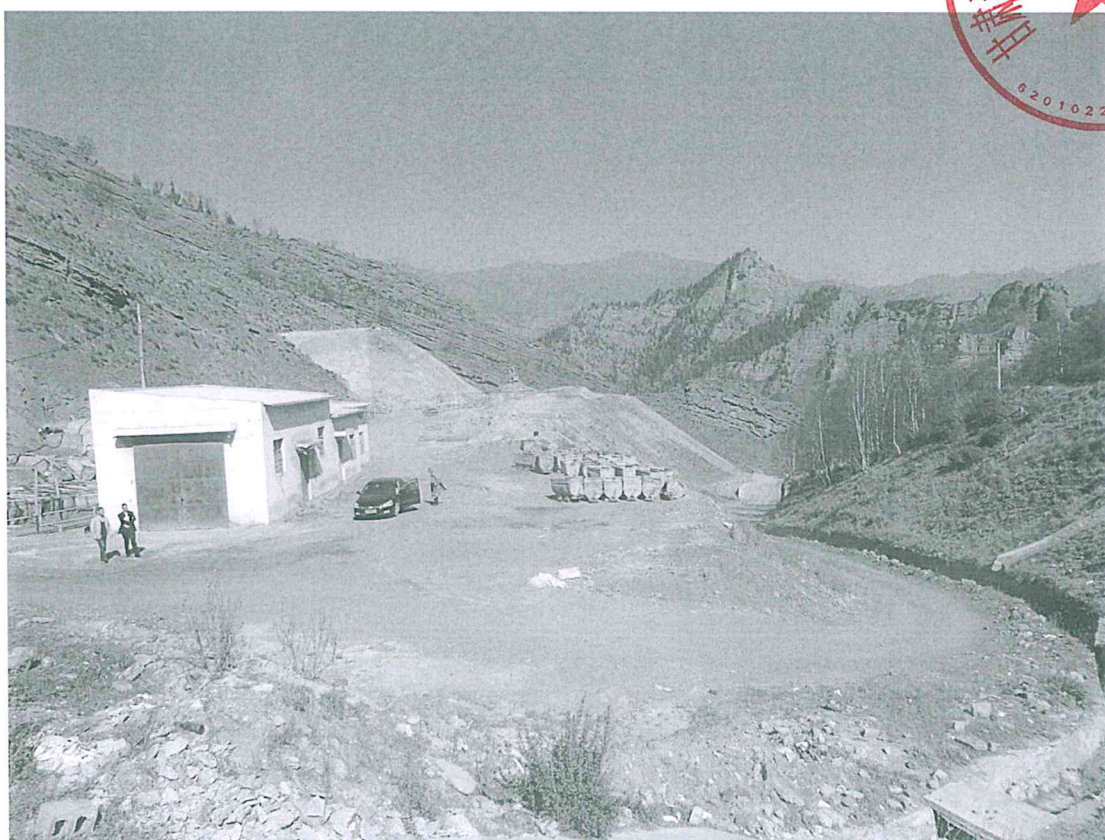


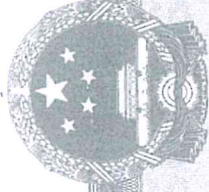
扫描全能王 创建











营业执照

统一社会信用代码

91620102591245615J

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



(副本)

名称 甘肃新万源不动产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张鹏海

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) ***

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2011年05月25日

营业期限 长期

住所 兰州市城关区红星巷125号



登记机关

2021年09月14日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

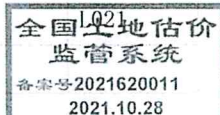
备案日期：2021年10月28日

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





土地评估中介机构 资信等级证书

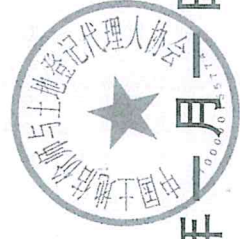
资信等级：A 级

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

持证人经国家统一考试认定，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.



编号
No.



张鹏涛

姓名: 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



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.



编号
No. 2014620005



姓 名

Full Name

李丽

性 别

Sex

女

身份证号码

I.D. No.

622801198207021268

持证人签名

Signature of the bearer

2014

12

25

发证日期
Date of Issue

2034

12

24

有效期至
Date of Expiry

发证机关
Issued by:

中华人民共和国国土资源部

Ministry of Land and Resources, PRC

