

备案号：62003221A0354

查询码：1DA4480E



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股权涉及的窑街煤电集团有限公司使用的土地使用权价格评估(兰州市红古区)

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 3012 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 11 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股权涉及的
窑街煤电集团有限公司使用的土地使用权价格
评估（兰州市红古区）

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 3012 号

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股权涉及的窑街煤电集团有限公司使用的土地使用权价格评估(兰州市红古区)

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]78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及子公司使用的位于兰州市红古区的42宗国有建设用地使用权于估价期日2022年3月31日的价格进行评估，为确定窑街煤电集团有限公司的股东全部权益价值并进行股权收购提供土地使用权市场价格参考。

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

根据委托方提供的《不动产权证书》及估价师现场勘查情况，本次评估对象为窑街煤电集团有限公司及其子公司使用的位于红古区境内的42宗国有土地使用权，估价对象均位于兰州市红古区境内，土地总面积为



2520679.79 平方米，截至估价期日二〇二二年三月三十一日，估价对象宗地实际开发程度及宗地红线内开发程度详见区域及个别因素说明。

本次估价目的是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市场价格参考，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，对地价定义中有关事项作以下设定：

表 1 土地使用权地价定义

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘(2020)红古区不动产权第0006080号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	14880.12
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0005604号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	120366.92
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	商务金融用地	商务金融用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	1.5	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	38.23年	12878.55
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	3551.65
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	商务金融用地	商务金融用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	1.5	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	38.23年	4141.54
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	1331.85



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“五通一平”整	48.22年	48.22年	11108.88
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“五通一平”整	48.22年	48.22年	10735.79
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“五通一平”整	48.22年	48.22年	10743.4
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“四通一平”整	48.22年	48.22年	236799.77
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“五通一平”整	48.22年	48.22年	76587.48
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“四通一平”整	48.22年	48.22年	787.51



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	1529.86
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	3398.63
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	22001.9
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	1564.68
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	7472.91
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	6328.73



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘(2020)红古区不动产权第0006282号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“四通一平”整	48.22年	48.22年	5761.23
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006237号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“三通一平”整	48.22年	48.22年	43910.61
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘(2020)红古区不动产权第0006093号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“五通”、红线内“四通一平”	红线外“五通”、红线内“四通一平”整	48.22年	48.22年	38649.09
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0005717号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“五通一平”整	48.22年	48.22年	327941.24
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“五通一平”整	48.22年	48.22年	441368.84
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	商务金融用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	2.0	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“五通一平”整	38.23年	38.23年	22844.73



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	仓储用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“三通一平”	48.22年	48.22年	71223.63
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“三通一平”	48.22年	48.22年	4240.23
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“三通一平”	48.22年	48.22年	25105.23
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“三通一平”	48.22年	48.22年	870.86
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	采矿用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“三通一平”	48.22年	48.22年	104264.85
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	采矿用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“三通一平”	48.22年	48.22年	192009.46



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	采矿用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	100586.51
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	63562.23
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	166511.91
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	67419.89
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	仓储用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	23628.56
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	仓储用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	928.18



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	131535.44
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	97480.42
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	公共设施用地	划拨	划拨	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	无年限限制	5139.9
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	公共设施用地	划拨	划拨	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	无年限限制	340.22
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	文体娱乐用地	娱乐康体用地	划拨	划拨	1.5	红线外“七通”、红线内“七通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	无年限限制	18239
42	兰州市红古区第九沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用(2005)第000659号	工业用地	工业用地	划拨	划拨	/	红线外“七通”、红线内“七通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	无年限限制	20907.36
合计													2520679.79

综上，本次评估价格是指在满足上述土地使用权性质、用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估期日 2022 年 3 月 31 日的正常市场条件下的土地使用权价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下于评估期日 2022 年 3 月 31 日的土地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地总面积：2520679.79 平方米

总价：79409.49 万元

大写：柒亿玖仟肆佰零玖万肆仟玖佰元整（人民币）

详见表 2《土地估价结果一览表》。



表2 土地估价结果一览表

序号	估价日期土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地年期	土地面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)	土地用途	土地类型
				登记	设定		实际	设定						
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘(2020)红古区不动产权第0006080号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	14880.12	638.43	949.55	工业用地	工业用地
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0005604号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	120366.92	676.07	8137.65	工业用地	工业用地
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	商业金融用地	商业金融用地	1.5	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	12878.55	478.49	616.23	商业金融用地	商业金融用地
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	3551.65	292.64	103.94	工业用地	工业用地
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	商业金融用地	商业金融用地	1.5	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	4141.54	477.18	197.63	商业金融用地	商业金融用地
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	1331.85	292.89	39.01	工业用地	工业用地
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	11108.88	287.95	319.88	工业用地	工业用地

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3012号 估价日期: 2022.3.31 估价目的: 股权转让



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地年期	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	10735.79	290.01	311.35	作价出资(入股)
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	10743.4	298.78	317.77	作价出资(入股)
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	236799.77	264.56	62645.54	作价出资(入股)
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	76587.48	294.2	2253.2	作价出资(入股)
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	787.51	262.57	20.68	作价出资(入股)
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	1529.86	262.57	40.17	作价出资(入股)
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	3398.63	262.57	89.24	作价出资(入股)



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地年期	土地面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道 (民门公路东侧)	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006094 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	22001.9	265.17	5833.42	作价出资 (入股)
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道 (民门公路东侧)	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006101 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	1564.68	270.47	42.32	作价出资 (入股)
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区 (救护大队北侧)	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006278 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	7472.91	260.65	194.78	作价出资 (入股)
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006277 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	6328.73	260.65	164.96	作价出资 (入股)
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006282 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	5761.23	265.18	152.78	作价出资 (入股)
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006237 号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22 年	43910.61	213.97	939.56	作价出资 (入股)
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006093 号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“四通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	48.22 年	38649.09	273.16	1055.74	作价出资 (入股)
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘 (2020) 红古区不动产权第 0005717 号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	327941.24	294.2	9648.03	作价出资 (入股)



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地年期	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	441368.84	294.42	12985.37	作价出资(入股)
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	商务金融用地	2	红线外“七通”、红线内“三通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	22844.73	1619.42	36980.52	作价出资(入股)
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	仓储用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	71223.63	292.12	2080.58	作价出资(入股)
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	4240.23	210.1	89.09	作价出资(入股)
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	25105.23	212.89	534.47	作价出资(入股)
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	870.86	212.21	18.48	作价出资(入股)
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	采矿用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	104264.85	275.06	2867.91	作价出资(入股)
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	采矿用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	192009.46	275.06	5281.41	作价出资(入股)



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地年期	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	采矿用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	100586.51	275.06	27766.63	作价出资(入股)
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	63562.23	292.51	1859.26	作价出资(入股)
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	166511.91	292.51	4870.64	作价出资(入股)
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	67419.89	215.43	1452.43	作价出资(入股)
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	仓储用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	23628.56	695.68	1643.79	作价出资(入股)
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	仓储用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	928.18	690.98	64.14	作价出资(入股)
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	131535.44	291.33	3832.02	作价出资(入股)
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	97480.42	214.01	2086.18	作价出资(入股)



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地年期	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	公用设施用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	5139.9	182.21	93.65	划拨
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	公用设施用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	340.22	179.39	6.1	划拨
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	文体娱乐用地	娱乐康体用地	1.5	红线外“七通”、红线内“七通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	18239	192.96	351.94	划拨
42	兰州市红古区猿儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用(2005)第0006559号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“七通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	20907.36	183.5	383.65	划拨
合计										2520679.79		79409.49	

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：由于本次估价目的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市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等其他权利对宗地价格的影响。

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市场价格参考，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、其它需要说明事项详见本报告第十项-十、需要特殊说明的事项。





表3 《估价对象基础设施一览表》

序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
1	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 华龙街 道北环 路北侧	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006080 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、301省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
2	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 华龙街 道北环 路南侧	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005604 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、303省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
3	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道跃进 社区	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005677 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、305省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
4	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道山根 社区	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006264 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、313省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



区域基准设施状况													
序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
5	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道山根 社区(民 门公路 西侧)	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006375 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、315省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
						场地平整	—	—	—	—	—	—	
6	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道二平 台区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006268 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、319省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
						场地平整	—	—	—	—	—	—	
7	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道沙窝 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006269 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、321省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
						场地平整	—	—	—	—	—	—	
8	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道沙窝 社区(省 道301 线东侧)	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006329 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、323省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
						场地平整	—	—	—	—	—	—	



序 号	估 价 期 日 土 地 使 用 者	宗 地 位 置	产 权 证 号	地 面 平 整 状 况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
9	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道新跃 社区新 跃路	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005647 号	平整	七通	红线外	区域内有108 国道、325省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
10	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道山根 社区(民 门公路 东侧)	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005593 号	平整	七通	红线外	区域内有108 国道、327省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
11	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 窑街街 道新村 (民门 公路西 侧)	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005723 号	平整	七通	红线外	区域内有108 国道、329省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
12	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道二平 台社区 (民门 公路西 侧)	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006082 号	平整	七通	红线外	区域内有108 国道、331省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
13	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道下窑 社区(民 公路东 侧)	甘(2020) 红古区不 动产权证 0006085 号	平整	七通	区域内有108 国道、333 省道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	
14	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道下窑 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证 0006092 号	平整	七通	区域内有108 国道、335 省道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	
15	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道(民门 公路东 侧)	甘(2020) 红古区不 动产权证 0006094 号	平整	七通	区域内有108 国道、337 省道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	
16	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道(民门 公路东 侧)	甘(2020) 红古区不 动产权证 0006101 号	平整	七通	区域内有108 国道、339 省道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	



序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
17	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道新跃 社区(救 护大队 北侧)	甘(2020) 红古区不 动产产权第 0006278 号	平整	七通	红线外	区域内有108 国道、341省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
18	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道下窑 社区	甘(2020) 红古区不 动产产权第 0006277 号	平整	七通	红线外	区域内有108 国道、343省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
19	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道滩子 社区	甘(2020) 红古区不 动产产权第 0006282 号	平整	七通	红线外	区域内有108 国道、345省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
20	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产产权第 0006237 号	平整	四通	红线外	区域内有108 国道、347省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况				区域基础设施状况					
								通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况
21	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 红古镇 新建村	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006093 号	平整	红线外	五通	区域内有108 国道、349省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	/	/
22	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 下窑街 道民门 公路东 侧	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0005717 号	平整	红线内	七通	区域内有108 国道、351省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
23	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 矿区街 道跃进 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0005646 号	平整	红线内	七通	区域内有108 国道、353省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
24	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 华龙街 道平安 路418 号	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0005645 号	平整	红线内	七通	区域内有108 国道、355省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
25	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 窑街街 道大砂 村	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006086 号	平整	红线外	四通	区域内有108 国道、357省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
26	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006293 号	平整	红线外	四通	区域内有108 国道、361省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
27	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006276 号	平整	红线外	四通	区域内有108 国道、363省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
28	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006279 号	平整	红线外	四通	区域内有108 国道、365省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
29	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 矿区街 道山根 社区	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006100 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、367 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
30	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 窑街街 道炭洞 沟	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006098 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、369 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
31	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 矿区街 道下窑 社区	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006297 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、371 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
32	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 下窑街 道民门 公路东 侧	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006280 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、373 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/



序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						供气状况
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	
33	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 矿区街 道跃进 社区	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006096 号	平整	红线外	四通	区域内有108 国道、375省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
34	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006284 号	平整	红线外	四通	区域内有108 国道、377省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
35	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 平安路 南侧	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006295 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、379省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
36	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 平安路 南侧	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006299 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、381省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况		区域基础设施状况						供气状况
						通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	
37	窑街煤电 集团有限公司	兰州市 红古区 窑街街 道上街 村	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005387 号	平整	七通 红线外	区域内有108 国道、383省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
38	窑街煤电 集团有限公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005680 号	平整	四通 红线外	区域内有108 国道、391省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
39	窑街煤电 集团有限公司	兰州市 红古区 窑街街 道上街 村	甘(2019) 红古区不 动产权第 0008689 号	平整	七通 红线外	区域内有108 国道、385省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
40	窑街煤电 集团有限公司	兰州市 红古区 窑街街 道上街 村	甘(2019) 红古区不 动产权第 0008690 号	平整	七通 红线外	区域内有108 国道、387省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况							
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	
41	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道跃进 社区新 跃路南 侧	甘(2019) 红古区不 动产第 0008491 号	平整	红线外	七通	区域内有108 国道、309省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	
42	兰州市红 古区蔡儿 沟煤矿	红古区 窑街镇	兰红国用 (2005) 第 000659 号	平整	红线外	四通	区域内有108 国道、373省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	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								



甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇二一年五月三十一日

八、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签 字

张鹏涛

201462L012

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

二〇二二年五月三十一日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位：甘肃靖远煤电股份有限公司

委托单位地址：甘肃省白银市平川区大桥路 1 号

法定代表人：杨先春

二、估价对象

估价对象为窑街煤电集团有限公司及子公司使用的位于兰州市红古区的 42 宗国有建设用地，土地总面积为 2520679.79 平方米。

三、估价对象概况

此次估价对象土地共 42 宗，均位于兰州市红古区，为窑街煤电集团有限公司及子公司用地，土地总面积为 2520679.79 平方米。

（一）土地登记状况

1、土地来源

估价对象为窑街煤电集团有限公司及子公司用地，窑街煤电集团有限公司及子公司以作价出资（入股）及划拨方式取得土地使用权，并办理了《不动产权证书》、《国有土地使用证》。

2、估价对象基本状况

估价对象基本状况详见下表 4。

表 4 估价对象基本状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途	权利性质	不动产单元号	土地使用权终止日期	土地面积	四至
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘（2020）红古区不动产权第 0006080 号	工业用地	作价出资（入股）	620111101100GB00014W00000000	2070 年 6 月 21 日	14880.12	详见《宗地图》
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘（2020）红古区不动产权第 0005604 号	工业用地	作价出资（入股）	620111101103GB00057F00410001	2070 年 6 月 21 日	120366.92	详见《宗地图》

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途	权利性质	不动产单元号	土地使用权终止日期	土地面积	四至
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	商务金融用地	作价出资(入股)	620111001202GB00114F00050001	2060年6月21日	12878.55	详见《宗地图》
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00106F00030001	2070年6月21日	3551.65	详见《宗地图》
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	商务金融用地	作价出资(入股)	620111001202GB00119F00030001	2070年6月21日	4141.54	详见《宗地图》
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00121F00010001	2070年6月21日	1331.85	详见《宗地图》
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00124F00110001	2070年6月21日	11108.88	详见《宗地图》
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00125F00110001	2070年6月21日	10735.79	详见《宗地图》
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00123F00080001	2070年6月21日	10743.4	详见《宗地图》
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00126F00420001	2070年6月21日	236799.77	详见《宗地图》
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00127F00560001	2070年6月21日	76587.48	详见《宗地图》
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00134W00000000	2070年6月21日	787.51	详见《宗地图》
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00132W00000000	2070年6月21日	1529.86	详见《宗地图》
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00133W00000000	2070年6月21日	3398.63	详见《宗地图》

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途	权利性质	不动产单元号	土地使用权终止日期	土地面积	四至
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道（民门公路东侧）	甘（2020）红古区不动产权第0006094号	铁路用地	作价出资（入股）	620111001202GB00129W000000000	2070年6月21日	22001.9	详见《宗地图》
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道（民门公路东侧）	甘（2020）红古区不动产权第0006101号	铁路用地	作价出资（入股）	620111001202GB00128W000000000	2070年6月21日	1564.68	详见《宗地图》
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区（救护大队北侧）	甘（2020）红古区不动产权第0006278号	铁路用地	作价出资（入股）	620111001202GB00131W000000000	2070年6月21日	7472.91	详见《宗地图》
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘（2020）红古区不动产权第0006277号	铁路用地	作价出资（入股）	620111001202GB00130W000000000	2070年6月21日	6328.73	详见《宗地图》
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘（2020）红古区不动产权第0006282号	铁路用地	作价出资（入股）	620111001202GB00135W000000000	2070年6月21日	5761.23	详见《宗地图》
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘（2020）红古区不动产权第0006237号	工业用地	作价出资（入股）	620111101200GB00017F00150001	2070年6月21日	43910.61	详见《宗地图》
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘（2020）红古区不动产权第0006093号	工业用地	作价出资（入股）	620111200209GB00505W000000000	2070年6月21日	38649.09	详见《宗地图》
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘（2020）红古区不动产权第0005717号	工业用地	作价出资（入股）	620111001202GB00136F00830001	2070年6月21日	327941.24	详见《宗地图》
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘（2020）红古区不动产权第0005646号	工业用地	作价出资（入股）	620111001202GB00137F00920001	2070年6月21日	441368.84	详见《宗地图》
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘（2020）红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	作价出资（入股）	620111101103GB00027F00220001	2060年6月21日	22844.73	详见《宗地图》
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘（2020）红古区不动产权第0006086号	仓储用地	作价出资（入股）	620111001201GB00067W000000000	2070年6月21日	71223.63	详见《宗地图》
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘（2020）红古区不动产权第0006293号	工业用地	作价出资（入股）	620111101200GB00018W000000000	2070年6月21日	4240.23	详见《宗地图》
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘（2020）红古区不动产权第0006276号	工业用地	作价出资（入股）	620111101200GB00020W000000000	2070年6月21日	25105.23	详见《宗地图》

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途	权利性质	不动产单元号	土地使用权终止日期	土地面积	四至
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	作价出资(入股)	620111101200GB00019W00000000	2070年6月21日	870.86	详见《宗地图》
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	作价出资(入股)	620111001202GB00142W00000000	2070年6月21日	104264.85	详见《宗地图》
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	作价出资(入股)	620111001202GB00139W00000000	2070年6月21日	192009.46	详见《宗地图》
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	作价出资(入股)	620111001202GB00140W00000000	2070年6月21日	100586.51	详见《宗地图》
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00143W00000000	2070年6月21日	63562.23	详见《宗地图》
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00141W00000000	2070年6月21日	166511.91	详见《宗地图》
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	作价出资(入股)	620111101200GB00022W00000000	2070年6月21日	67419.89	详见《宗地图》
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	作价出资(入股)	620111101106GB00029W00000000	2070年6月21日	23628.56	详见《宗地图》
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	作价出资(入股)	620111101106GB00030W00000000	2070年6月21日	928.18	详见《宗地图》
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	作价出资(入股)	甘(2020)红古区不动产权第0001139号	2070年6月21日	131535.44	详见《宗地图》
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	作价出资(入股)	620111101200GB00014F00230001	2070年6月21日	97480.42	详见《宗地图》
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	划拨	620111001201GB00145W00000000	无使用年限限制	5139.9	详见《宗地图》
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	划拨	620111001201GB00146W00000000	无使用年限限制	340.22	详见《宗地图》

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途	权利性质	不动产单元号	土地使用权终止日期	土地面积	四至
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘（2019）红古区不动产权第 0008491 号	文体娱乐用地	划拨	620111001202GB00108F00070001	无使用年限限制	18239	详见《宗地图》
42	兰州市红古区獐儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用（2005）第 000659 号	工业用地	划拨	/	无使用年限限制	20907.36	详见《宗地图》

（二）土地权利状况

估价对象权利状况详见下表 5。

表 5 估价对象权利状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地所有者	共有使用者	土地取得方式	他项权利
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘（2020）红古区不动产权第 0006080 号	国家	无	作价出资（入股）	由于本次估价目的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市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘（2020）红古区不动产权第 0005604 号	国家	无	作价出资（入股）	
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘（2020）红古区不动产权第 0005677 号	国家	无	作价出资（入股）	
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘（2020）红古区不动产权第 0006264 号	国家	无	作价出资（入股）	
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区（民门公路西侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0006375 号	国家	无	作价出资（入股）	
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘（2020）红古区不动产权第 0006268 号	国家	无	作价出资（入股）	
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘（2020）红古区不动产权第 0006269 号	国家	无	作价出资（入股）	
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区（省道 301 线东侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0006329 号	国家	无	作价出资（入股）	
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘（2020）红古区不动产权第 0005647 号	国家	无	作价出资（入股）	
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区（民门公路东侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0005593 号	国家	无	作价出资（入股）	
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村（民门公路西侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0005723 号	国家	无	作价出资（入股）	
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区（民门公路西侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0006082 号	国家	无	作价出资（入股）	

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地所有者	共有使用者	土地取得方式	他项权利
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区（民门公路东侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0006085 号	国家	无	作价出资（入股）	
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘（2020）红古区不动产权第 0006092 号	国家	无	作价出资（入股）	
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道（民门公路东侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0006094 号	国家	无	作价出资（入股）	
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道（民门公路东侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0006101 号	国家	无	作价出资（入股）	
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区（救护大队北侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0006278 号	国家	无	作价出资（入股）	
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘（2020）红古区不动产权第 0006277 号	国家	无	作价出资（入股）	
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘（2020）红古区不动产权第 0006282 号	国家	无	作价出资（入股）	
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘（2020）红古区不动产权第 0006237 号	国家	无	作价出资（入股）	
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘（2020）红古区不动产权第 0006093 号	国家	无	作价出资（入股）	
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘（2020）红古区不动产权第 0005717 号	国家	无	作价出资（入股）	
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘（2020）红古区不动产权第 0005646 号	国家	无	作价出资（入股）	
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路 418 号	甘（2020）红古区不动产权第 0005645 号	国家	无	作价出资（入股）	
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘（2020）红古区不动产权第 0006086 号	国家	无	作价出资（入股）	
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘（2020）红古区不动产权第 0006293 号	国家	无	作价出资（入股）	
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘（2020）红古区不动产权第 0006276 号	国家	无	作价出资（入股）	
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘（2020）红古区不动产权第 0006279 号	国家	无	作价出资（入股）	
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘（2020）红古区不动产权第 0006100 号	国家	无	作价出资（入股）	
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘（2020）红古区不动产权第 0006098 号	国家	无	作价出资（入股）	

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地所有者	共有使用者	土地取得方式	他项权利
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	国家	无	作价出资(入股)	
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	国家	无	作价出资(入股)	
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	国家	无	作价出资(入股)	
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	国家	无	作价出资(入股)	
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	国家	无	作价出资(入股)	
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	国家	无	作价出资(入股)	
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	国家	无	作价出资(入股)	
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	国家	无	作价出资(入股)	
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	国家	无	划拨	
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	国家	无	划拨	
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	国家	无	划拨	
42	兰州市红古区彝儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用(2005)第000659号	国家	无	划拨	

(三) 土地利用状况

经估价人员现场踏勘，估价对象现已投入使用。宗地外土地开发程度及宗地内平整状况详见表3，估价对象利用状况一览表详见下表6。

表6 土地利用状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	登记土地用途	土地面积(平方米)	地上建筑物情况
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘(2020)红古区不动产权第0006080号	工业用地	14880.12	无
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0005604号	工业用地	120366.92	房屋建筑总面积为33719.56平方米，用途有其他用房、办公用房、工业用房，结构有混合结构、钢混结构、钢结构

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	登记土地用途	土地面积(平方米)	地上建筑物情况
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	商务金融用地	12878.55	房屋建筑总面积为3837.37平方米,用途有其他用房、办公用房,结构有混合结构和钢混结构
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	工业用地	3551.65	房屋建筑总面积为64.42平方米,用途有其他用房、办公用房,结构均为混合结构
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	商务金融用地	4141.54	房屋建筑总面积为6047.59平方米,用途有其他用房、办公用房,结构均为混合结构
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	1331.85	房屋建筑总面积为1314.20平方米,用途为工业用房,结构为混合结构
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	11108.88	房屋建筑总面积为3982.08平方米,用途有其他用房、办公用房,结构均为混合结构
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	10735.79	房屋建筑总面积为2075.52平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构均为混合结构
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	10743.4	房屋建筑总面积为7811.63平方米,用途有其他用房、办公用房,结构均为混合结构
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	236799.77	房屋建筑总面积为12831.79平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	76587.48	房屋建筑总面积为27470.39平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	787.51	无
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	1529.86	无
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	3398.63	无
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	铁路用地	22001.9	无
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	铁路用地	1564.68	无

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	登记土地用途	土地面积(平方米)	地上建筑物情况
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	铁路用地	7472.91	无
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	铁路用地	6328.73	无
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘(2020)红古区不动产权第0006282号	铁路用地	5761.23	无
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006237号	工业用地	43910.61	房屋建筑总面积为5492.43平方米,用途有其他用房、工业用房,结构为混合结构、钢结构、钢混结构
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘(2020)红古区不动产权第0006093号	工业用地	38649.09	无
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0005717号	工业用地	327941.24	房屋建筑总面积为52219.75平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	441368.84	房屋建筑总面积为57401.54平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构、钢混结构
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	22844.73	房屋建筑总面积为34357.04平方米,用途有其他用房、经营用房、办公用房,结构为混合结构、钢混结构
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	71223.63	无
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	4240.23	无
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	25105.23	无
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	870.86	无
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	104264.85	无
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	192009.46	无



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	登记土地用途	土地面积(平方米)	地上建筑物情况
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	100586.51	无
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	63562.23	无
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	166511.91	无
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	67419.89	无
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	23628.56	无
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	928.18	无
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	131535.44	房屋建筑总面积为35451.97平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢混结构
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	97480.42	房屋建筑总面积为7210.45平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构、钢混结构
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	5139.9	无
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	340.22	无
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	文体娱乐用地	18239	房屋建筑总面积为3351.80平方米,用途有其他用房、办公用房,结构为混合结构
42	兰州市红古区獐儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用(2005)第000659号	工业用地	20907.36	/
合计	——	——	——	——	2520679.79	——

四、影响地价因素说明

(一) 一般因素

估价对象位于兰州市红古区,其土地价格形成的一般影响因素主

要有：

（1）城市概况

兰州市红古区位于甘肃省中部，是兰州、西宁两大省会城市的几何中心，也是内地通往青海、西藏的咽喉要道。地处东经 $102^{\circ} 50' - 102^{\circ} 54'$ 和北纬 $36^{\circ} 19' - 36^{\circ} 21'$ 之间，全区海拔在 1580~2462 米。东与兰州市西固区相连，西临大通河，南濒湟水河，与青海省民和回族土族自治县及甘肃省永靖县隔河相望，北部与永登县接壤。地势北高南低，呈“两山夹一川”的带状地形，大部分为大通河、湟水河下游河谷，北部为黄土山梁和台地，南部和西部为河谷地区，自西北向东南逐渐下沉倾斜。109 国道、G6 京藏高速、兰青铁路复线、兰新铁路新建二线贯穿全境，周边 100 公里内有兰州中川机场、西宁曹家堡机场的航线连接全国，具有“承东启西，坐中联四”的独特区位优势。作为“亚洲第一龙”马门溪龙的故乡和著名的马家窑文化的主要发祥地之一的红古，将成为国家发展规划兰州-西宁城市群中的重要节点城市。

（2）气候状况

红古区深居内陆，属北温带大陆性干旱气候，昼夜温差较大，降水少、气候干燥，年平均气温 $7.1^{\circ}\text{C} \sim 9.1^{\circ}\text{C}$ ，全年 7 月份最热，平均 27°C ，1 月份最冷，平均 -6.8°C 。降水集中偏少，全年降水量在 290 至 360 毫米之间。日照充足，年平均日照时数为 2610~2350 小时，热量比较丰富，蒸发量大，年平均蒸发量在 1500 毫米以上，相对无霜期 160~173 天。在地区分布上，由东南向西北减少。红古四季分明，阳光充足，冬无严寒，夏无酷暑，气候温和，是省会兰州理想的避暑胜地。

（3）河流水文

红古区属黄河流域，主要河流有黄河的一级支流——湟水河及其支流大通河，流经区境的西部和南部，水量充沛，水质好，由于气候干旱，降水稀少，多为小的季节性河沟，水量小，水质差，无法利用。

（4）自然资源

红古境内矿产资源丰富，分布较广，故有“八宝川”之美誉。境内的矿种有煤、油页岩、蛇纹石化超基性岩、石英闪长岩、建筑沙、建筑砾石、铁、砂金、天然气、坩土、黏土等 10 多种；矿化点有铬、镍、钴、铂、镓、石油等。其中，煤炭资源储量大，开采历史久远，一直以来是红古经济发展的重要支柱。地质古生物化石资源以其类型众多、分布广泛、保存完好而享誉国内外地质学界，尤其是以窑街煤田的侏罗纪植物群和海石湾地区的恐龙动物群为代表，被誉为“恐龙时代地球历史万卷书和生命乐园”。1947 年 5 月，由“中国石油之父”之称的著名地质学家孙建初在红古区海石湾镇马家户沟发现了生活在距今 1.4 亿年前的侏罗纪晚期，保存完整的亚洲最大的蜥脚类恐龙化石——“马门溪龙”化石，使红古成为了“亚洲第一龙”的故乡。境内不仅发现有恐龙化石、恐龙足迹、鳄鱼类、腕足类、双壳类、腹足类、轮藻类、介形类、叶肢介类以及植物和孢粉等十余个化石门类上百个类型，而在以海石湾为核心的兰州-民和盆地，发育有包括侏罗纪时期的地层标准命名剖面（包括炭洞沟组、窑街组、红沟组、享堂组、大通河组），以及白垩系标准命名地层剖面（包括红古城组、花庄组、盐锅峡组、河口组等），是进行全国和世界范围内地层对比的重要标准。这些标准命名地层剖面覆盖全境，发育完整、出露完好，在一个地区集中蕴藏有 10 个以上标准命名地层剖面在国内十分罕见，记录了近 2 亿年地球发展、生物演化和环境变迁的历史，具有极高的科研价值、科普价值和地质旅游价值。红古以其丰富的煤炭和油气能源矿产资源，以及得地独厚的珍稀地质遗迹和古生物化石资源，成为了全国中生代地质研究的经典地区以及国内唯一蕴藏有煤、油和化石“三大宝”的省会城市。大通河、湟水河贯穿全境，流经全区 78.7 公里，年径流量 46.31 亿立方米，丰富的水资源成为了红古国民经济和社会发展的基础和命脉。自 20 世纪以来先后修建了湟惠渠、谷丰渠、海石渠以及窑街二渠等长达 95 公里的水利自流灌渠，浇灌着 7.8 万亩耕地，为红古城郊农业的发展提供了源源不断的水源，形成了以精细蔬菜、

优质果品、高效养殖、林木种苗、牧草花卉、农副产品储运加为主的农业产业体系，成为西北重要的高原夏菜生产基地和兰州市重要的无公害蔬菜生产基地。植物资源种类繁多，天然树种主要有杨、柳、榆、柏、松、蔷薇、苦木等 15 科 22 属，植被中的药材植物有蒲公英、枸杞、狼毒、荆芥、马莲子、艾叶、车前子、甘草、远志等。野生动物有狼、狐狸、石羊、野兔、黄鼠狼、旱獭、雉鸡、山鸡、灰沙燕、雀莺、斑鸠、布谷鸟、蟾蜍、蜥蜴、瓢虫、蚂蚱等多种兽类、鸟类、昆虫类动物。

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。

2018 年 1 月 15 日，在全国国土资源工作会议上，国土资源部长、国家土地总督察姜大明强调，要进一步明确国土资源工作在大局中的方位。一是要把牢新时代国土资源工作正确方向，要在推动高质量发展上、在生态文明建设上、在保障和改善民生上有更大作为；二是要明确新时代国土工作总体目标，即：加快建设安全、绿色、高效、法治、和谐的美丽国土。三是要制定新时代国土资源工作战略举措，加快推进质量变革、效率变革、动力变革。改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定在权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地用作住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

2019 年 1 月，为更好实施建设用地“增存挂钩”机制，加快批而未供土地处置，严禁新增以政府储备土地抵押融资行为，加快存量抵

押储备土地依法解押并形成合理有效供地，自然资源部发布《自然资源部办公厅关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知》，通知要求严禁以政府储备土地违规融资，严禁将储备土地作为资产注入国有企业，妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应，妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应。

2020年1月3日，国务院办公厅印发的《关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求。建立“人地挂钩”、“增存挂钩”机制，因城施策调整用地功能分区，适度增加混合用地供给。

2020年1月22日，国税总局明确国有农用地出租等增值税政策，纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产，免征增值税。房地产开发企业中的一般纳税人购入未完工的房地产老项目继续开发后，以自己名义立项销售的不动产，属于房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计算缴纳增值税。

2021年2月23日，自然资源局要求重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行“两集中”同步共出让，原则上发布出让公告全年不得超过3次，时间间隔和地块数量要相对均衡。

2021年6月6日，财政部要求，我国从2021年7月起开始在河北等地展开试点，把自然资源部分负责征地的土地出让收入划转给税务部门，2022年将全面实施征管划转。

2021年6月16日，按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并的企业，暂不征收土地增值税。

2021年7月30日，公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称条例），自2021年9月1日起施行。该《条例》在《土地管理法》制度框架下，聚焦土地征收、集体经营性建设用地

入市、宅基地管理等重点问题，强化对耕地的保护，针对耕地“非农化”、“非粮化”以及“合村并居”中违背农民意愿等突出问题，进一步明确制度边界，强化法律责任。

2021年11月4日，《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号），规范和严格临时用地管理，切实加强耕地保护，促进节约集约用地。从界定临时土地使用范围，明确临时用地选址要求和使用期限，规划临时用地审批、落实临时用地恢复责任、严格临时用地监管的等五个方面，进一步规范和严格临时用地管理。

（2）住房制度与不动产管理政策

2016年2月1日，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

2017年1月11日，住建部、财政部联合印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。将遵循因地制宜，因城施策；市场导向，动态调整；分类保障，差别补贴原则，以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。

2017年12月23日，在全国住房城乡建设工作会议上，会议要求2018年全国住房城乡建设系统要认真贯彻落实中央经济工作会议精神，重点做好以下工作：一是深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。二是抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。三是全面提高城市规划建设管理品质，推动城市绿色发展。四是加大农村人居环境整治力度，推进美丽乡村建设。五是以提升建筑工程质量安全为着力点，加快推动建筑

产业转型升级。

2017年12月26日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部近日联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（建金[2017]246号），（以下简称《通知》），《通知》规定，住房公积金管理中心要规范贷款业务流程，压缩审批时限，自受理贷款申请之日起10个工作日内完成审批工作。明确要提高住房公积金贷款抵押登记效率。要求住房城乡建设部门要加强房地产市场监管，要加大联合惩戒力度，缴存职工可通过12345市民热线、12329住房公积金服务热线等渠道，投诉举报房地产开发企业和房屋销售中介机构拒绝住房公积金贷款问题。根据投诉举报线索，住房城乡建设部门和住房公积金管理中心要快速响应，及时查处。

2020年2月21日，央行召开2020年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

2021年6月2日，国家发展改革委关于印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》的通知（发改投资规〔2021〕696号），以新型城镇化战略为导向，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体条件由城市人民政府确定。

2021年12月8日，中央经济工作会议定调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年2月8日，央行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房

项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

2022年2月24日，国新办举行《推动住房和城乡建设高质量发展发布会》，此次发布会明确了保障住房的刚需与合理改善型需求，刚需方面需要大力增加保障性租赁住房供给。

2022年2月25日，中国银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，银行根据保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务、引导保险机构为保障性租赁住房提供资金和保障支持。

（3）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%。

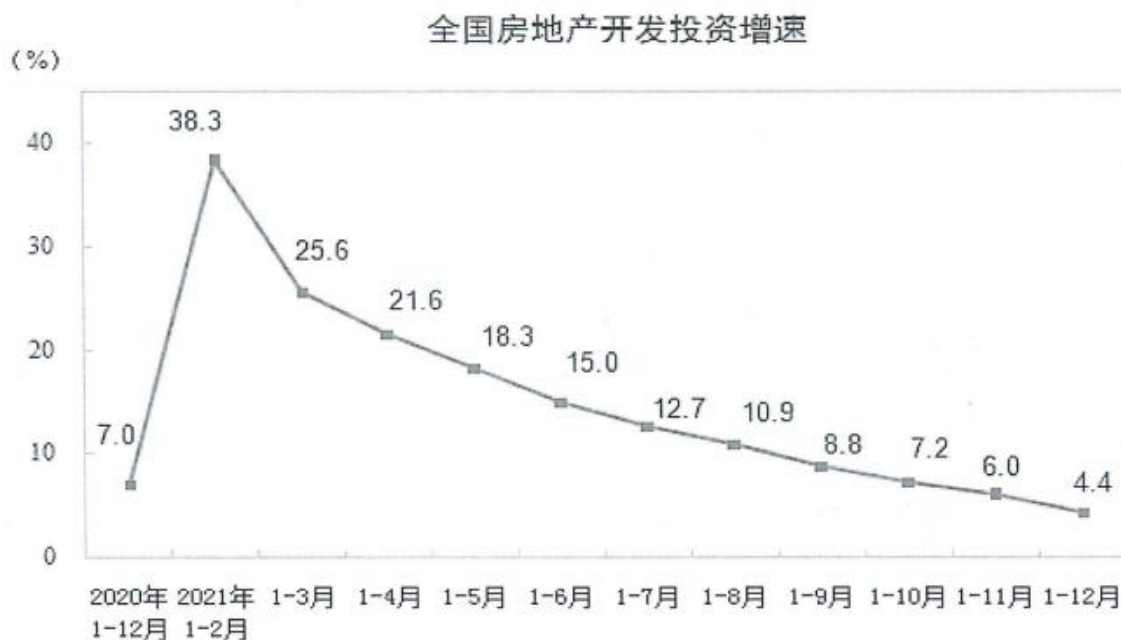
2022年，世界经济有望在发达经济体刺激政策逐步落地中持续复苏，我国外需将仍保持较高景气，但随着新兴市场国家复产加快，中国出口替代效应边际减弱，我国外贸仍面临一定的下行压力。国内主要宏观政策保持连续性、稳定性和可持续性，国民经济持续稳中向好，但经济增长的内生动能不及预期，经济增速整体势头平缓。中央坚持房地产调控不放松，各地因城施策趋于灵活，房地产及土地市场将继

续在理性区间内运行，预计 2022 年全国主要监测城市地价保持平稳上行态势，部分热度较高地区调控压力仍然较大。下一步，一是密切关注、深入分析住宅用地“两集中”供应等政策措施对房地产市场的短期影响与长期效果，有针对性地调整完善相关规则，助力稳定预期；二是准确分析市场供需的结构性关联，合理适度增加保障性租赁住房用地供给。

(4) 全国房地产市场交易状况

A、房地产开发投资情况

2021 年，全国房地产开发投资 147602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111173 亿元，比上年增长 6.4%。



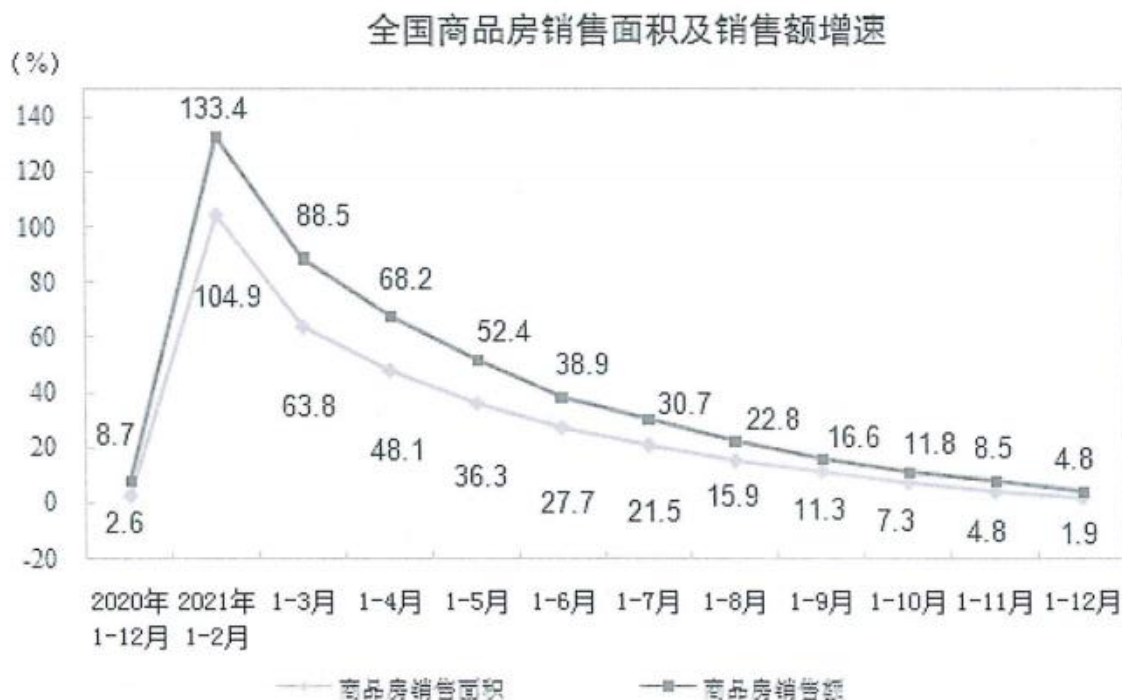
2021 年，东部地区房地产开发投资 77695 亿元，比上年增长 4.2%；中部地区投资 31161 亿元，增长 8.2%；西部地区投资 33368 亿元，增长 2.2%；东北地区投资 5378 亿元，下降 0.8%。

2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。房屋

新开工面积 198895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73016 万平方米，增长 10.8%。

B、商品房销售和待售情况

2021 年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。



2021 年，东部地区商品房销售面积 73248 万平方米，比上年增长 2.7%；销售额 103317 亿元，增长 8.0%。中部地区商品房销售面积 51748 万平方米，增长 5.4%；销售额 38157 亿元，增长 6.4%。西部地区商品房销售面积 47819 万平方米，下降 1.7%；销售额 35241 亿元，下降 2.8%。东北地区商品房销售面积 6618 万平方米，下降 6.4%；销售额 5215 亿元，下降 10.3%。

2021 年末，商品房待售面积 51023 万平方米，比 11 月末增加 858 万平方米。其中，住宅待售面积增加 480 万平方米，办公楼待售面积增加 94 万平方米，商业营业用房待售面积增加 46 万平方米。

随着宏观经济形势的持续好转，房地产政策仍以“房住不炒”为总基调，部分热点城市房地产政策将收紧，政策稳中偏紧，住房租赁市场建设提速，租购并举加速推进。基于城镇化进程、城市更新模式、先行指标走势等多因素判断，预计未来行业发展或将遭遇天花板，市场整体保持低速增长态势。

(5) 甘肃省土地市场状况

2021 年 12 月甘肃省土地出让面积为 1225.41 万 m^2 ，同比增长 1.22%，环比增长 21.08%；2021 年 12 月甘肃省土地成交面积为 715.22 万 m^2 ，其中住宅用地成交面积为 166.19 万 m^2 ，工业仓储用地成交面积为 420.53 万 m^2 ，商服办公用地成交面积为 101.56 万 m^2 ，全部用地成交价款 39.75 亿元，成交价款同比下降 61.34%，成交价款环比增长 13.13%；2021 年 1-12 月甘肃省土地累计出让面积 9209.54 万 m^2 ，土地成交面积为 5885.52 万 m^2 ，未成交面积为 2839.49 万 m^2 。

2021 年 12 月甘肃省全部用地出让地面均价为 643 元/ m^2 ，其中住宅用地出让地面均价最高（1814 元/ m^2 ），全部用地成交地面均价为 556 元/ m^2 ，其中住宅用地成交地面均价为 1593 元/ m^2 ，高于商服办公用地成交地面均价；2021 年 1-12 月甘肃省住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多，为 47.77%，溢价率为 6.39%。

(6) 甘肃省房地产市场状况

2021 年 12 月甘肃省房地产开发投资商品房投资金额为 79.58 亿元，其中包括办公楼、商业营业用房等其他用房 16.16 亿元，2021 年甘肃省房地产开发投资包括办公楼在内的其他用房累计金额为 366.76 亿元。

2020-2021 年甘肃省房地产开发企业办公楼施工面积中新开工面积有所下滑，竣工面积呈现上升趋势，新开工面积与竣工面积的差距

有所缩小；2021年甘肃省房地产开发企业办公楼累计施工面积为316万平方米(其中本年新开工面积为45.4万平方米，竣工面积为20.03万平方米)。

2021年甘肃省办公楼销售面积为15.53万平方米，2021年12月甘肃省办公楼销售面积为2.24万平方米。

从上述统计数据来看，2021年甘肃省房地产开发企业在包括办公楼在内的其他用房投资金额占比为24%(注：只有投资金额中其他用房包含办公楼、商业营业用房)，办公楼的新开工面积与竣工面积所占比重差异不大，从销售面积来看，办公楼销售面积占比少于商业营业用房销售面积占比。

(7) 兰州市房地产市场状况

2021年10月，兰州新建商品住宅价格环比上涨0.43%，涨幅较上月扩大0.22个百分点。根据中指数据CREIS监测，2021年10月兰州市商品房供应121.22万平方米，环比下跌46%，同比下降10%。其中，商品住宅新增供应79.43万平方米，环比下降41%，同比下降19%。

10月兰州市商品房成交面积为73.04万平方米，环比上涨14%，同比下降11%；其中商品住宅成交面积为64.54万平方米，环比上涨15%，同比下降19%。10月兰州商品房销售额74.69亿元，环比增长18%，同比下降3%，其中，商品住宅销售额61亿元，环比上涨19%，同比下降16%。10月兰州商品房销供比0.41，比上月上涨0.12；商品住宅销供比0.81，比上月上涨0.39。

2021年10月兰州商品住宅供应量最大的区域为七里河区和榆中县，占10月兰州全市供应总量的60%；同时，成交面积位列兰州各区域前两位的为城关区、七里河区，销供比分别为2.8、0.26。10月兰州各区去化表现分化明显，城关区、皋兰县供比大于1，而红古、榆中小于0.2，未来两地去化将承受压力。

(8) 兰州市土地市场状况

根据中国土地市场网统计，2021年兰州土拍成交126宗地，环比

2020 年下降 28%；成交金额 119.98 亿元，环比 2020 年下降 32%；成交面积 516.3 万 m²，环比 2020 年下降 14%。相较于 2020 年，2021 年兰州土拍成交量价微跌，全年最终通过拍卖成交 126 宗地，成交面积约 516.3 万 m²，揽金约 119.98 亿元。

3、产业政策

(1) 土地政策

红古区按支持内外资项目用地。外商投资企业与内资企业同等适用相关用地政策。继续对集约用地的鼓励类工业项目优先供应土地，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全国工业用地出让最低价标准的 70% 执行。鼓励合理使用未利用地，未利用地用于工业用地出让金最低标准，可区别情况按全国工业用地出让最低价标准的 15%—50% 执行。市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年。经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不低于全部土地出让价款的 50%。鼓励对工业用地实行弹性出让、长期租赁、先租后让、租让结合供应。

鼓励引导农户利用乡村自然风光、乡土民俗风情、民间文化艺术、传统劳作方式，发展农业观光、休闲度假、民俗体验等乡村旅游业态，以景区、林区、郊区四周为重点，把乡村旅游作为省内旅游重要目的地，积极创建“一乡一景”，“一村一品”，“一家一特”的乡村旅游品牌，形成“吃在农家、住在农家、娱在农家”的乡村旅游模式，以适应日益扩大的短途、小长假、郊游需求。实施“旅游创业援助计划”和“旅游扶贫行动”，落实小额担保贷款扶持政策，鼓励中小旅游企业和乡村旅游经营户以互助联保方式实现小额融资，支持旅游企业发行短期融资券、企业债券和中期票据，采取借壳、参股等方式在主板、中小企业板上市融资。鼓励引导民间资本、社会资本和外商资本特别是境内外战略投资者、上市公司，开发旅游资源，兴建旅游项目，参股旅游企业，推进投资主体多元化。放宽旅游市场准入，降低

门槛，打破行业、地区壁垒，鼓励社会资本进入旅游产业，加强旅游招商引资工作，吸引更多省外境外特别是知名大企业参与我省旅游开发。采取项目特许权、运营权、旅游景区门票质押担保和收费权融资等方式参与旅游项目开发，不断提高民营经济在旅游产业中的比重。单项投资亿元以上的旅游项目，可分期缴纳土地出让金。允许旅游投资开发与城市土地整理、公共基础设施建设和房地产开发相结合。积极支持利用荒地、荒山、荒滩、荒漠以及废弃矿山开发旅游项目。支持企事业单位利用存量房产、土地兴办旅游企业。充分利用农村土地流转政策，积极发展乡村旅游。对年营业收入达到亿元以上独立经营的旅游企业（集团）和年自联入境旅游者人数达到 3000 人以上的旅行社，给予表彰奖励；对组织入境旅游包机、国内旅游专列和一次性组织游客超千人的旅行社，给予奖励和补助。

（2）税收政策

红古区进一步鼓励社会资本以多种方式发展生产性服务业。用水方面，实现工商业用水价格并轨；用电方面，实现一般工商业同价。服务业企业的行政事业性收费按照国家和省市规定幅度范围内的最低标准收取；第三产业小微企业享受《兰州市鼓励全民创业扶持微型企业发展实施办法》的“3 个 20 万元”的扶持政策；研发设计、检验检测认证、节能环保等科技型、创新型生产性服务业企业，可申请认定为高新技术企业，享受 15% 的企业所得税优惠税率。对于搬迁改造企业原址土地出让收入，由市级财政按 75%-85% 不等比例向搬迁企业予以列支，用于支持企业建设。对新设立的国内外知名第三产业年纳税额 50 万元以上的具有独立法人地位、独立报税的企业营运中心、连锁经营总部、采购供应总部、产品销售总部、科技研发等企业总部、地区总部和重点企业，认定当年按照纳税额的 50% 给予一次性补助，对新设立或引进的国内外知名第三产业企业总部、地区总部和在集聚平台发展的商务服务企业、非银行金融机构、创意设计企业，实行总部企业扶持政策，给予开办补助和办公用房补助。

企业申报的项目必须符合固定资产投资总额在 5000 万元以上，投资强度不低于 150 万元 / 亩的标准。对投资额较大，产业带动性强、技术含量高、附加值大的项目，可延长贴息一年。企业项目投资总额在 1 亿元以上的贴息 100 万元，投资额每增加 1 亿元贴息增加 100 万元，以此类推贴息最高限额为 500 万元。投资总额在 1 亿元以下的项目酌情贴息。区发改局、区财政局要定期对享受贴息资金支持项目进行跟踪检查，及时掌握企业项目进展情况和银行贷款资金的使用情况。对虚报项目，骗取贴息资金和不按规定使用贴息资金及项目实施存在重大问题的，将全额收回已拨付贴息资金，并依法追究相关责任人责任。同时，取消该企业以后年度享受贴息资金的资格。项目竣工投产后，区发改局要按项目管理要求及时组织验收。企业须向区发改局、区财政报送生产经营、效益、税收贡献及审计部门出具的审计意见等材料，区发改局、区财政据此对项目进行绩效评价。

5、城市社会经济发展状况

红古区 2021 年，全年实现地区生产总值 119.4 亿元，增长 8.5%；第一产业增加值 6.6 亿元，增长 5%；第二产业增加值 68.2 亿元，增长 9%；第三产业增加值 44.6 亿元，增长 8.5%；固定资产投资额 36.9 亿元，增长 10%；社会消费品零售总额 28.8 亿元，增长 7.5%；城镇和农村居民人均可支配收入 37034 元、24958 元，分别增长 7%、10%。

综上所述，随着红古区经济的持续发展和人口的增加，将会对建设用地产生更多需求。同时，伴随着国家和地方土地管理制度的不断完善，红古区的地产市场发育日趋成熟，土地潜能将会得到进一步的发挥。

（二）区域因素分析

影响估价对象地价的区域因素包括区域概况、交通状况、基础设施条件、环境条件、商服繁华度、工业集聚度、公用设施条件、规划限制等，估价对象分别位于兰州市红古区窑街地区及海石湾地区，影响地价的因素主要来自于窑街地区及海石湾地区，故在本次评估

中分别以窑街地区和海石湾地区为区域来分析影响地价的因素。

窑街地区

1、区域概况

窑街街道位于兰州市西部，红古区最北端，祁连山支脉哈拉古山东北麓。境内矿产资源丰富，周边有鲁土司衙门、妙因寺、吐鲁沟、圪塔寺等人文和自然景观。黄河支流大通河流经全境，街道总面积 35.2 平方公里，现辖 3 个村、4 个社区，总人口 2.6 万余人。有汉、回、满、藏、东乡、保安、蒙古、壮、土等 14 个民族。地处兰州、西宁两大省会城市的几何中心，占据内地通往青海、西藏的咽喉要道，形成了“承东启西”的区位优势。

2、交通状况

(1) 区域内公共交通状况：窑街地区区域内无公共交通工具，公共交通便捷度较低。

(2) 对外交通条件：区域内 301 省道等到等道路通过，有汽车站等对外交通站点，对外交通条件较好。

3、基础设施条件

估价对象所在区域基础设施开发程度已达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气、供暖），具体情况如下：

(1) 道路状况：区域内有 301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷；

(2) 供电状况：区域内主要由红古区供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

(3) 供水状况：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高；

(4) 排水状况：区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通；

(5) 供暖状况：区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高；

(6) 通气状况:区域内由红古区供气公司负责供气,保证率较高;

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

4、环境条件

(1) 自然环境

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

(2) 人文环境

估价对象所在区域学校、医院、银行等公共基础设施和公共服务设施较完善,人文环境较优。

5、商服繁华度

估价对象所在区域学校、医院、银行等公共基础设施和公共服务设施较完善,商服繁华度较高。

6、公用设施条件

估价对象所在区域各类中小学(窑街学校、下窑回民小学、兰州市第二十六中学等)、医院(窑街总医院金海分院、兰州白求恩医院等)、银行(中国农业银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行等)等设施齐全,公用服务设施配套较完善。

综上所述,估价对象所处区域条件较好,交通便捷度一般,商服繁华度较高,环境较好,估价对象与区域规划相协调,综合评价影响估价对象地价的区域因素条件较好。

海石湾地区

1、区域概况

海石湾镇位居红古区政府所在地,是全区政治、文化、经济中心,地处甘肃兰州和青海西宁两大省会城市中间,各距 110 公里,109 国道、兰青铁路横穿全境,是连接青藏的交通要道和咽

喉。平均海拔 1770 米，年平均气温 7.1°C - 9.1°C ，年日照时数在 1762-2769 小时之间，年降雨量 327.0-349.9 毫米，无霜期 160 天左右。境内大通河、湟水河交汇而过，形成了小区域盆地气候。

2、交通状况

(1) 区域内公共交通状况：区域有多条道路，但公交车等公共交通工具较少，故海石湾地区公共交通便利度一般。

(2) 对外交通条件：区域内有 108 国道、301 省道等到等道路通过，有海石湾火车站等对外交通站点，对外交通条件较好。

3、基础设施条件

估价对象所在区域基础设施开发程度已达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气、供暖），具体情况如下：

(1) 道路状况：区域内有 108 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷；

(2) 供电状况：区域内主要由红古区供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

(3) 供水状况：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高；

(4) 排水状况：区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通；

(5) 供暖状况：区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高；

(6) 通气状况：区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高；

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

4、环境条件

(1) 自然环境

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

（2）人文环境

估价对象所在区域学校、医院、银行等公共基础设施和公共服务设施较完善，人文环境较优。

5、商服繁华度

估价对象所在区域为兰州市红古区开发成熟的城区，区域内各类商服配套设施齐全，商服繁华度高。

6、公用设施条件

估价对象所在区域为兰州市红古区开发成熟的城区，区域各类中小学（海石湾第一小学、海石湾第二小学、兰州市第十八中学、兰州市第二十六中学等）、医院（甘肃省人民医院红古分院、窑街煤电集团公司总医院等）、银行（中国农业银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行等）等设施齐全，公用服务设施配套较完善。

综上所述，估价对象所处区域条件较好，交通便捷度较高，商服繁华度高，环境较好，估价对象与区域规划相协调，综合评价影响估价对象地价的区域因素条件较好。

（三）个别因素

估价对象个别因素详见下表 6。

表 6 估价对象个别因素一览表

序号	估价日期土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积(平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘(2020)红古区不动产权第0005080号	工业用地	14880.12	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0005604号	工业用地	120366.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	商务金融用地	12878.55	平坦,对建设利用无影响	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均质状况。估价对象所在区域属于红古区地质灾害不易发区,满足开发要求。	一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	工业用地	3551.65	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	商务金融用地	4141.54	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	1331.85	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	11108.88	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	10735.79	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	10743.4	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		三面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	236799.8	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”



序号	估价期土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积(平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	76587.48	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	787.51	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	1529.86	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	3398.63	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	铁路用地	22001.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	铁路用地	1564.68	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		三面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	铁路用地	7472.91	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	铁路用地	6328.73	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘(2020)红古区不动产权第0006282号	铁路用地	5761.23	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006237号	工业用地	43910.61	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”



序号	估价期土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积(平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘(2020)红古区不动产权第0006093号	工业用地	38649.09	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0005717号	工业用地	327941.2	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	441368.8	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	22844.73	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	71223.63	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	4240.23	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	25105.23	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	870.86	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	104264.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	192009.5	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”



序号	估价期土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积(平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	100586.5	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	63562.23	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	166511.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	67419.89	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	23628.56	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	928.18	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	131535.4	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	97480.42	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	5139.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	340.22	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”



序号	估价期土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积（平方米）	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南側	甘（2019）红古区不动产第0008491号	娱乐康体用地	18239	平坦，对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
42	兰州市红古区蔡儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用（2005）第000659号	工业用地	20907.36	平坦，对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”

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，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年01月01日起施行）；

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

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

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

年9月1日起施行)；

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

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

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

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

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

(12)《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第511号，自2008年1月1日起施行)；

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

2、部门规章及规范性文件

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

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

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

(4)国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会

委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号，自2016年12月31日起施行）；

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

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

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

（8）《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号，自2008年12月31日起施行）。

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

（1）《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（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通过，自2022年1月1日起施行）；

（2）《甘肃省人民政府办公厅转发省财政厅等部门关于甘肃省地方教育附加征收使用管理办法的通知》（甘政办发〔2010〕107号，自2010年05月19日起施行）；

（3）《甘肃省人民政府关于调整全省城镇土地使用税适用税额标准的通知》（甘政发〔2011〕20号，自2011年02月14日起施行）；

（4）《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，自2019年09月01日起施行）；

（5）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，自2019年01月24日起施行）；

（6）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，自2018年02月14

日起施行)；

(7) 《甘肃省人民政府关于甘肃省征收农用地片综合地价标准的通知》(甘政发〔2020〕41号, 2020年01月01日起施行)。

(8) 《红古区海石湾镇城镇土地级别更新技报告》。

(三) 有关技术标准

- 1、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》；
- 4、《标定地价规程》(TD/T1052-2017)；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)；
- 6、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；
- 7、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)〉的通知》(自然资办函[2019]922号)。

(四) 委托方提供的有关资料

- (1) 《评估委托书》；
- (2) 《营业执照》；

(3) 《不动产权证书》(甘(2020)红古区不动产权第0006080号、甘(2020)红古区不动产权第0005604号、甘(2020)红古区不动产权第0005677号、甘(2020)红古区不动产权第0006264号、甘(2020)红古区不动产权第0006375号、甘(2020)红古区不动产权第0006268号、甘(2020)红古区不动产权第0006269号、甘(2020)红古区不动产权第0006329号、甘(2020)红古区不动产权第0005647号、甘(2020)红古区不动产权第0005593号、甘(2020)红古区不动产权第0005723号、甘(2020)红古区不动产权第0006082号、甘(2020)红古区不动产权第0006085号、甘(2020)红古区不动产权第0006092号、甘(2020)红古区不动产权第0006094号、甘(2020)红古区不动产权第0006101号、甘(2020)红古区不动产权第0006278号、甘(2020)红古区不动产权第0006277号、甘(2020)红古区不

动产权第 0006282 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006237 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006093 号、甘（2020）红古区不动产权第 0005717 号、甘（2020）红古区不动产权第 0005646 号、甘（2020）红古区不动产权第 0005645 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006086 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006293 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006276 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006279 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006100 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006098 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006297 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006280 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006096 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006284 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006295 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006299 号、甘（2020）红古区不动产权第 0005387 号、甘（2020）红古区不动产权第 0005680 号、甘（2020）红古区不动产权第 0008689 号、甘（2020）红古区不动产权第 0008690 号、甘（2019）红古区不动产权第 0008491 号、兰红国用（2005）第 000659 号）。

（五）受托估价方掌握的和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

1、估价人员实地勘查、调查所获取的资料

- （1）估价对象位置示意图；
- （2）估价对象现状照片；
- （3）现场勘查记录表，包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表；
- （4）估价对象所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料；
- （5）估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；
- （6）估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片；
- （7）估价人员现场调查收集的其它相关资料。

2、受托估价方掌握的资料

- (1) 中国土地市场网土地供应结果公告相关数据；
- (2) 《甘肃省土地交易基础资料库》；
- (3) 《甘肃省房产交易基础资料库》；
- (4) 受托估价方搜集、整理研究的其他相关资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

本次估价遵循的主要土地估价原则有：

1、合法原则

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

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

在合法取得方面，窑街煤电集团有限公司及其子公司以作价出资（入股）和划拨方式取得估价对象使用权。

在合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据，至本次估价期日，估价对象登记用途符合区域规划。

在合法处分方面，以法律、法规或合同等规定允许的处分方式为依据。估价对象作为国有建设用地，现申请按现状条件资产证券化，符合有关土地管理法律法规的规定。

2、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，

并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以估价是以该宗地的效用达到最有效发挥为前提的。在评估中充分考虑到估价对象的特性，在规划限定条件下，通过分析，设定以其上限规划指标作为其最佳利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

在评估中充分考虑到估价对象的特性，在现状利用条件下，经估价师调查区域内类似建设用地实际情况，设定适当的指标为最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估，最终确定出合理的评估价格。

3、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次评估采用的评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法。评估过程中收益还原法、市场比较法、剩余法依据替代原理所选取的三个比较实例均与估价对象用途相似、区位条件差异较小，成交日期与估价期日相近，成交价格差异不大，均为正常交易。除此之外，本次评估中相关参数的取值也依据了替代原则，多方面考虑了估价对象所在区域内类似用地的实际情况。

4、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必

须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

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

5、供需原则

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

估价对象位于窑街地区和海石湾地区，区域内经过最近几年的大力开发，存量土地较少，供给不足。随着城市经济的快速发展，区域内类似用地有较大的增值潜力，需求量逐渐增加，地产市场处在供不应求的阶段。本次评估中充分考虑了估价对象所在区域类似用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

6、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评

估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

7、价值主导原则

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

本次评估过程中，除考虑估价对象自身实际状况外，估价师通过查阅政府网站相关资料对估价对象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，选取适宜的方法评估估价对象市场价格，对影响类似用地价格的因素进行调查分析，对地价影响程度较大的因素适当增加修正幅度。

8、估价时点原则

估价时点原则要求土地估价结果应是估价对象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估价对象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。

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

9、审慎原则

在地价评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了类似用地土地市场运行及发展状况。

本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了红古区土地市

场运行及发展状况。

10、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。

本次评估假设的土地市场为公平、公正、公开的土地市场，评估过程中选取的各项参数及实例均在公平、公正、公开的土地市场中可实现，因此评估结果亦在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

（二）估价方法

技术思路

根据国土资规[2016]20号《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〉》，作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，因此本次评估中作价出资价格参照出让价格进行评估。

根据估价师现场勘查，本次评估涉及的铁路用地、仓储用地、采矿用地均为为生产经营服务的用地类型，一般来讲，铁路用地、仓储用地、采矿用地等土地交易市场不发育，很少有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等；从企业收益水平对区位选择敏感度角度出发，不像商业、住宅的收益对区位敏感度高，而与工业用地相似，故本次评估上述用途参照工业用地进行评估。

1、估价方法的选取

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

选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用收益还原法、成本逼近法对海石湾片区作价出资工业用地土地使用权价格进行评估；采用成本逼近法、市场比较法对窑街地区作价出资工业用地土地使用权价格进行评估；采用剩余法、成本逼近法对海石湾片区作价出资商务金融用地土地使用权价格进行评估；采用剩余法、成本逼近法对窑街地区作价出资商务金融用地土地使用权价格进行评估；采用成本逼近法和收益还原法对划拨工业用地进行评估；采用成本逼近法和收益还原法对划拨公用设施用地、文体娱乐用地进行评估。

2、估价方法选取的依据

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及本次估价目的，评估土地价格，除特殊情况，应在主要估价方法中至少选用两种适宜的估价方法进行。根据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：

①窑街地区（作价出资工业用地）

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故宜采用成本逼近法进行评估。

市场比较法：估价人员通过中国土地市场网、国土资源部网站查询，以及向当地国土部门咨询，能收集到红古区近期交易的3个以上工业用地案例，并且与估价对象处于同一区域范围内、用途相同或相似、交易期日相近，故宜采用市场比较法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为工业用地，区域内类似土地开发完成后多用于自营，极少用于出售，类似不动产售价不易获得，故本次评估不宜采用剩余法进行评估。

收益还原法：根据估价人员实地踏勘收集资料，能收集到与估价对象处于相同区域并与估价对象相类似的土地租赁的租金和相关费用，故本次评估可采用收益还原法进行评估。

基准地价系数修正法：估价对象位于窑街地区，经估价师调查，该区域内至本次估价期日暂未公布实施基准地价，故本次评估不能采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估工业用地可采用成本逼近法、收益还原法和市场比较法三种评估方法，本次评估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价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价格。

②窑街地区（作价出资商务金融用地）

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故宜采用成本逼近法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为商务金融用地，根据估价师调查，所在区域新建或在建的类似物业较多，售价和成本费用等资料可以通过调查相关项目获得，故宜采用剩余法进行评估。

市场比较法：估价对象位于窑街地区，设定用途为商务金融用地，所在区域土地一级市场近三年与估价对象同类型的交易实例较少，相关交易资料不易搜集，故本次不宜采用市场比较法进行评估。

收益还原法：估价对象位于窑街地区，设定用途为商务金融用地，根据估价师调查，估价对象所在区域类似商务用房出租案例较多，故本次宜采用收益还原法进行评估。

基准地价系数修正法：估价对象位于窑街地区，经估价师调查，该区域内至本次估价期日暂未公布实施基准地价，故本次评估不能采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次

评估商务金融用地可采用成本逼近法、收益还原法和剩余法三种评估方法，本次评估采用剩余法和成本逼近法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价格。

③海石湾片区（作价出资工业用地）

收益还原法：通过估价是调查，估价对象所处区域的类似用地出租案例较多，可以合理确定估价对象的租金水平，故本次评估宜采用收益还原法进行评估。

基准地价系数修正法：海石湾片区基准地价已公布实施，基准日为2016年01月01日。待估对象位于海石湾基准地价覆盖范围之内。基准地价基准日2016年01月01日至本次估价期日2022年3月31日已超过6年，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法：估价对象位于海石湾地区，设定用途为工业用地，所在区域土地一级市场近三年与估价对象同类型的交易实例较少，相关交易资料不易搜集，故本次不宜采用市场比较法进行评估。

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故宜采用成本逼近法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为工业用地，区域内类似土地开发完成后多用于自营，极少用于出售，类似不动产售价不易获得，故本次评估不宜采用剩余法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估工业用地可采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法，本次评估采用收益还原法和成本逼近法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价格。

④海石湾片区（作价出资商务金融用地）

剩余法：估价对象设定用途为商务金融用地，根据估价师调查，所在区域新建或在建的类似物业较多，售价和成本费用等资料可以通

过调查相关项目获得，故本次宜采用剩余法进行评估。

基准地价系数修正法：海石湾片区基准地价已公布实施，基准日为 2016 年 01 月 01 日。待估对象位于海石湾基准地价覆盖范围之内。基准地价基准日 2016 年 01 月 01 日至本次估价期日 2022 年 3 月 31 日已超过 6 年，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法：估价对象位于海石湾地区，设定用途为商务金融用地，所在区域土地一级市场近三年与估价对象同类型的交易实例较少，相关交易资料不易搜集，故本次不宜采用市场比较法进行评估。

收益还原法：估价对象位于海石湾地区，设定用途为商务金融用地，根据估价师调查，估价对象所在区域类似商务用房出租案例较多，故本次宜采用收益还原法进行评估。

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估商务金融用地可采用剩余法、成本逼近法和收益还原法三种评估方法，本次评估采用剩余法和成本逼近法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价格。

⑤划拨工业用地

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故采用成本逼近法进行评估。

收益还原法：通过估价是调查，估价对象所处区域的类似用地出租案例较多，可以合理确定估价对象的租金水平，故本次评估采用收益还原法进行评估。

市场比较法：估价对象使用权类型为划拨，设定用途为工业用地，所在区域土地一级市场近三年无与估价对象同类型的交易实例，相关

交易资料无法搜集，故本次不能采用市场比较法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为工业用地，区域内类似土地开发完成后多用于自营，极少用于出售，类似不动产售价不易获得，故本次评估不宜采用剩余法进行评估。

基准地价系数修正法：估价对象位于兰州市红古区，设定使用权类型为划拨，经估价师调查，该区域内至本次估价期日暂未公布实施划拨用地基准地价，故本次评估不能采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估工业用地可采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法，本次评估采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权划拨权益价格。

⑥划拨公用设施用地、文体娱乐用地

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故采用成本逼近法进行评估。

收益还原法：通过估价是调查，估价对象所处区域的类似用地出租案例较多，可以合理确定估价对象的租金水平，故本次评估采用收益还原法进行评估。

市场比较法：估价对象使用权类型为划拨，设定用途为商服用地，所在区域土地一级市场近三年无与估价对象同类型的交易实例，相关交易资料无法搜集，故本次不能采用市场比较法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为商服用地，使用权类型为划拨，区域内类似土地开发完成后多用于自营，极少用于出售，类似不动产售价不易获得，故本次评估不宜采用剩余法进行评估。

基准地价系数修正法：估价对象位于兰州市红古区，设定使用权类型为划拨，经估价师调查，该区域内至本次估价期日暂未公布实施划拨用地基准地价，故本次评估不能采用基准地价系数修正法进行评估。

估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估公用设施用地、文体娱乐用地可采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法，本次评估采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权划拨权益价格。

（三）估价结果

1、估价方法应用评价

（1）窑街片区作价出资（入股）工业用地估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用成本逼近法和市场比较法对估价对象作价出资土地使用权价格进行了测算，两种方法测算的地价差异较大，为此，我们进行了如下分析：

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。

市场比较法是根据市场中的替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的交易价格做适当修正，测算结果较符合当地地价水平。

根据以上评估过程，通过对当地土地市场和土地价格的分析，认为两种方法测算结果有一定差距。我们认为市场比较法是基于替代原则，通过选择在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较而得到结果的测算方法，其测算结果结果具有较强的现势性；成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据，故而成本逼近法测算结果也具有一定的参考性。本次评估决定采用算术平均或加权平均的方式确定最终的评估结果，具体选择依据为：根据两种方法测算结果的差额与较低的价格比小于等于 30%的采用算术平均值；差额与较低的价格比大于 30%的采用加权平均值（权重的确定依据：成本逼近法测算结果权重取 40%，市

场比较法测算结果权重取 60%)，详见下表 8。

表 8 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	市场比较法 (元/平方米)	权重	单位面积 地价(元/ 平方米)	土地面积	总地价(万 元)
甘(2020)红古 区不动产权第 0006264 号	317.43	50%	267.85	50%	292.64	3551.65	103.94
甘(2020)红古 区不动产权第 0006268 号	325.32	50%	260.45	50%	292.89	1331.85	39.01
甘(2020)红古 区不动产权第 0006269 号	320.59	50%	255.31	50%	287.95	11108.88	319.88
甘(2020)红古 区不动产权第 0006329 号	322.16	50%	257.85	50%	290.01	10735.79	311.35
甘(2020)红古 区不动产权第 0005647 号	328.48	50%	263.07	50%	295.78	10743.40	317.77
甘(2020)红古 区不动产权第 0005593 号	271.16	50%	257.93	50%	264.55	236799.77	6264.54
甘(2020)红古 区不动产权第 0005723 号	325.32	50%	263.08	50%	294.20	76587.48	2253.20
甘(2020)红古 区不动产权第 0006082 号	269.82	50%	255.31	50%	262.57	787.51	20.68
甘(2020)红古 区不动产权第 0006085 号	269.82	50%	255.31	50%	262.57	1529.86	40.17
甘(2020)红古 区不动产权第 0006092 号	269.82	50%	255.31	50%	262.57	3398.63	89.24
甘(2020)红古 区不动产权第 0006094 号	272.49	50%	257.85	50%	265.17	22001.90	583.42
甘(2020)红古 区不动产权第 0006101 号	277.84	50%	263.09	50%	270.47	1564.68	42.32
甘(2020)红古 区不动产权第 0006278 号	268.49	50%	252.8	50%	260.65	7472.91	194.78
甘(2020)红古 区不动产权第 0006277 号	268.49	50%	252.8	50%	260.65	6328.73	164.96
甘(2020)红古 区不动产权第 0006282 号	272.49	50%	257.87	50%	265.18	5761.23	152.78
甘(2020)红古 区不动产权第 0006237 号	174.22	40%	240.47	60%	213.97	43910.61	939.56

产权证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	市场比较法 (元/平方米)	权重	单位面积 地价 (元/ 平方米)	土地面积	总地价(万 元)
甘(2020)红古 区不动产权第 0006093号	308.19	50%	238.13	50%	273.16	38649.09	1055.74
甘(2020)红古 区不动产权第 0005717号	325.32	50%	263.08	50%	294.20	327941.24	9648.03
甘(2020)红古 区不动产权第 0005646号	325.32	50%	263.08	50%	294.20	441368.84	12985.07
甘(2020)红古 区不动产权第 0006086号	323.74	50%	260.49	50%	292.12	71223.63	2080.58
甘(2020)红古 区不动产权第 0006293号	171.65	40%	235.74	60%	210.10	4240.23	89.09
甘(2020)红古 区不动产权第 0006276号	175.08	40%	238.1	60%	212.89	25105.23	534.47
甘(2020)红古 区不动产权第 0006279号	173.36	40%	238.11	60%	212.21	870.86	18.48
甘(2020)红古 区不动产权第 0006100号	322.16	40%	243.66	60%	275.06	104264.85	2867.91
甘(2020)红古 区不动产权第 0006098号	322.16	40%	243.66	60%	275.06	192009.46	5281.41
甘(2020)红古 区不动产权第 0006297号	322.16	40%	243.66	60%	275.06	100586.51	2766.73
甘(2020)红古 区不动产权第 0006280号	323.74	50%	261.28	50%	292.51	63562.23	1859.26
甘(2020)红古 区不动产权第 0006096号	323.74	50%	261.28	50%	292.51	166511.91	4870.64
甘(2020)红古 区不动产权第 0006284号	174.22	40%	242.91	60%	215.43	67419.89	1452.43
甘(2020)红古 区不动产权第 0005387号	322.16	50%	260.50	50%	291.33	131535.44	3832.02
甘(2020)红古 区不动产权第 0005680号	174.22	40%	240.54	60%	214.01	97480.42	2086.18

(2) 海石湾片区作价出资(入股)工业用地估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况,我们采用成本逼近法和收益还原法对估价对象作价出资土地使用权价格进行了测算,两种方法测算的地价差异不大,分析如下:

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。

收益还原法是基于预期收益原理，将委估对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的方法，即未来收益权利的现在价值。

根据以上评估过程，通过对当地土地市场和土地价格的分析，认为两种方法测算结果有一定差距。我们认为收益还原法是基于对土地租金的敏感程度，估价师通过对该区域类似土地租赁市场的调查，其测算结果结果具有较强的现势性；成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据，故而成本逼近法测算结果也具有一定的参考性。本次评估决定采用算术平均或加权平均的方式确定最终的评估结果，具体选择依据为：根据两种方法测算结果的差额与较低的价格比小于等于 30%的采用算术平均值；差额与较低的价格比大于 30%的采用加权平均值，详见下表 9。

表 9 最终测算结果一览表

不动产权证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	收益还原 法(元/平 方米)	权重	单位面积 地价(元/ 平方米)	土地面积 (平方米)	总地价 (万元)
甘(2020)红古区不动 产权第 0006080 号	564.15	50%	712.11	50%	638.13	14880.12	949.55
甘(2020)红古区不动 产权第 0005604 号	565.23	45%	766.76	55%	676.07	120366.92	8137.65
甘(2020)红古区不动 产权第 0006295 号	679.28	35%	765.20	65%	695.68	23628.56	1643.79
甘(2020)红古区不动 产权第 0006299 号	679.28	35%	755.13	65%	690.98	928.18	64.14

(3) 窑街片区作价出资(入股)商服用地估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用成本逼近法和剩余法对估价对象作价出资土地使用权价格进行了测算，两种方法测算的地价差异较大，为此，我们进行了如下分析：

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，其测算结果更接近于成本价格，故可信度一般。

剩余法又称残余法，是求取估价对象未来完成开发后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，剩余法是根据最有效利用原则评估的宗地价格，对于开发潜力较大的经营性用地而言，在规划条件下的最有效利用能充分体现土地的利用价值，更能准确的反映估价对象的市场价格，故可信度较高。

综上所述，我们决定本次评估取剩余法测算结果的 60%和成本逼近法测算价格的 40%作为估价对象的作价出资使用权价格，详见下表 10。

表 10 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	剩余法(元/ 平方米)	权重	单位面积 地价(元/ 平方米)	土地面积 (平方米)	总地价(万 元)
甘(2020)红古区不动产权第 0005677 号	335.15	40%	574.05	60%	478.49	12878.55	616.23
甘(2020)红古区不动产权第 0006375 号	331.90	40%	574.04	60%	477.18	4141.54	197.63

(4) 海石湾片区作价出资(入股)商服用地估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用成本逼近法和剩余法对估价对象作价出资土地使用权价格进行了测算，两种方法测算的地价差异不大，分析如下：

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，其测算结果更接近于成本价格，故可信度一般。

剩余法又称残余法，是求取估价对象未来完成开发后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其测算结果可信度较高。

以上两种方法的测算结果差距较大。综上所述，我们决定本次评估取剩余法测算结果的 100%和成本逼近法测算价格的 0%作为估价对象

的作价出资使用权价格，详见下表 11。

表 11 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近法(元/平方米)	权重	剩余法(元/平方米)	权重	单位面积 地价(元/平方米)	土地面积 (平方米)	总地价(万元)
甘(2020)红古区不动产权第 0005645 号	588.49	0%	1619.42	100%	1619.42	22844.73	3699.52

(5) 划拨工业用地估价方法应用评价

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

收益还原法是基于预期收益原理，将委估对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的方法，即未来收益权利的现在价格。

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。

根据以上评估过程，通过对当地土地市场和土地价格的分析，认为两种方法测算结果有一定差距。我们认为收益还原法是基于对土地租金的敏感程度，估价师通过对该区域类似划拨土地租赁市场的调查，发现类似土地虽有部分租赁案例可供参考，但考虑国家政策对划拨土地权能限制的客观事实，类似土地租赁市场并不发育，通过个别案例测算的估价结果并不能完全反映类似土地价格水平，故我们认为，就划拨土地而言，收益还原法测算结果具有一定的参考性；成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据，故而成本逼近法测算结果具有较强的现势性，因此我们认为其测算结果参考性较高。本次评估决定加权平均的方式确定最终的评估结果，具体选择依据为：成本逼近法测算结果权重取 60%，收益还原法测算结果权重取 40%，详见下表 12。

表 12 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近法元/平方米	权重	收益还原法（元/平方米）	权重	单位面积地价（元/平方米）	土地面积（平方米）	总地价（万元）
甘（2020）红古区不动产权第 0008689 号	226.17	60%	116.27	40%	182.21	5139.9	93.65
甘（2020）红古区不动产权第 0008690 号	223.94	60%	112.57	40%	179.39	340.22	6.10
兰红国用（2005）第 000659 号	227.29	60%	117.82	40%	183.50	20907.36	383.65

（6）划拨商服用地估价方法应用评价

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

收益还原法是基于预期收益原理，将委估对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的方法，即未来收益权利的现在价格。

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。

根据以上评估过程，通过对当地土地市场和土地价格的分析，认为两种方法测算结果有一定差距。我们认为收益还原法是基于对土地租金的敏感程度，估价师通过对该区域类似划拨土地租赁市场的调查，发现类似土地租赁案例较多，其测算结果结果具有较强的现势性；成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据，故而成本逼近法测算结果也具有一定的参考性。本次评估决定采用加权平均的方式确定最终的评估结果，具体选择依据为：成本逼近法测算结果权重取 40%，收益还原法测算结果权重取 60%，详见下表 13。

表 13 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近 法元/平方 米)	权重	收益还原 法(元/平 方米)	权重	单位面积地 价(元/平方 米)	土地面积 (平方米)	总地价(万 元)
甘(2019)红古 区不动产权第 0008491号	231.74	60%	134.78	40%	192.96	18239	351.94

2、估价结果（币种：人民币）

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

估价结果（人民币）：

土地总面积：2520679.79 平方米

总价：79409.49 万元

大写：柒亿玖仟肆佰零玖万肆仟玖佰元整（人民币）

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、由于本次估价目的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市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。

2、本次估价中估价对象的土地用途、使用权类型、土地面积、土地利用条件等以《评估委托书》、《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，红古区房地产市场为公正、公开、公平的市场，且能够保持持续、稳定、健康地发展。

4、土地使用条件下估价对象能够满足地价定义的设定条件，详见下表 13。

表 14 土地使用条件下设定条件

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	设定权利性质	设定容积率	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期	估价期日
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘(2020)红古区不动产权第0006080号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0005604号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	商务金融用地	作价出资(入股)	1.5	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	2022年3月31日
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	商务金融用地	作价出资(入股)	1.5	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	2022年3月31日
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	设定权利性质	设定容积率	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期	估价期日
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘(2020)红古区不动产权第0006282号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006237号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	设定权利性质	设定容积率	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期	估价期日
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘(2020)红古区不动产权第0006093号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“五通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0005717号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	作价出资(入股)	2.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	2022年3月31日
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	设定权利性质	设定容积率	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期	估价期日
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公用设施用地	划拨	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	2022年3月31日
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公用设施用地	划拨	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	2022年3月31日

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	设定权利性质	设定容积率	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期	估价期日
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	娱乐康体用地	划拨	1.5	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	2022年3月31日
42	兰州市红古区獐儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用(2005)第000659号	工业用地	划拨	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	无年期限制	2022年3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、兰州市的有关法律、法规的规定。

6、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行。

7、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在未发生明显变化。

8、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》、《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市场价格参考，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》提供委托方使用和送交国土资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交国土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，若估价对象的土地利用方式、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、任何单位或个人未经我公司书面同意，不得以任何形式发表本估价报告。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

6、本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

7、本公司对逾期使用报告书不承担任何责任。

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

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

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

（三）其它需要说明的事项

1、资料来源说明

（1）本估价报告所依据的《不动产权证书》、《评估委托书》、等资料由委托方提供。

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

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

（4）委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、估价相关参数确定的说明

（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，根据估价师对估价对象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 50%-70%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定商服用地土地增值收益率为 55%，工业用地土地增值收益率为 50%。

（2）还原率

还原利率是土地价格评估的重要参数。根据对象的不同，还原利率可以分为土地还原利率、建筑物还原利率、综合还原利率；根据土地用途的不同可以分为商业用地还原利率、住宅用地还原利率及工业用地还原利率。本次评估中采用安全利率加风险调整值法确定，即： $\text{土地还原利率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$ 。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%，工业用地的风险因素调整值确定为 4.24%，商业用地的风险因素调整值确定为 5.68%，则工业用地土地还原利率按 5.74%计、商业用地土地还原利率按 7.18%计。

（3）折现率

折现率是采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数（本次估价采用了现金流量折现法），折现率的细微差异，将会导致评估结果的极大差异。求取折现率有三种基本方法（累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法），本次评估采用累加法，测算得到商服用地折现率为 20%。

折现率的确定：折现率是采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数（本次估价采用了现金流量折现法），折现率的细微差异，将会导致评估结果的极大差异。在传统方法中投资利息和开发利润都

单独显现出来，在现金流量折现法中这两项都不单独显现出来，而是隐含在折现过程中。因此，现金流量折现法要求折现率既包含安全收益部分（通常的利率），又包含风险收益部分（利润率），与报酬资本化法中报酬率性质和求取方法相同，具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率，它体现了资金的利率和开发利润率两部分。求取折现率的三种基本方法（累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法）

（1）累加法：无风险报酬率+风险报酬率（细化公式：折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率）

无风险报酬率又称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，如同同一时期的一年期国债年利率或一年期的银行定期存款利率。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率。具体是估价对象房地产存在的具有自身投资特征的区域、行业、市场等风险的补偿。

表 15 《折现率取值测算表》

折现率	数值	备注
1 无风险报酬率（安全利率）	1.5%	取一年期的银行定期存款利率
2 投资风险补偿率	7%	——
3 管理负担补偿率	5%	——
4 缺乏流动性补偿率	6.5%	——
合 计	20%	——

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）报告中有关估价对象登记用途、面积等以委托方提供的《不动产权证书》为准；评估时以此为依据，若本次设定与实际不符，本报告应做相应调整。

(3) 关于土地使用年期的设定：至本次估价期日，估价对象为划拨土地的，本次评估中设定划拨土地使用权无年期限限制，作价出资土地使用年期按各宗地剩余使用年期设定。

(4) 关于容积率的设定：委托方提供的资料中未明确估价对象的容积率等，根据估价师调查，海石湾片区商业用地区域平均容积率为 2.0，窑街地区商业用地平均容积率为 1.5，故本次评估容积率设定按区域平均容积率海石湾片区设定为 2.0，窑街地区设定为 1.5，若本次评估设定与规划部门出具的最终数据不符，本报告应做相应调整。

(5) 关于作价出资价格参照出让评估的说明：根据国土资规[2016]20 号《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〉》，作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，因此本次评估中作价出资价格参照出让价格进行评估。

(6) 关于本次评估中铁路用地、仓储用地、采矿用地参照工业用地评估的说明：根据估价师现场勘查，本次评估涉及的铁路用地、仓储用地、采矿用地均为为生产经营服务的用地类型，一般来讲，铁路用地、仓储用地、采矿用地等土地交易市场不发育，很少有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等；从企业收益水平对区位选择敏感度角度出发，不像商业、住宅的收益对区位敏感度高，而与工业用地相似，故本次评估上述用途参照工业用地进行评估。

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

5、在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的

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

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

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

第四部分 附 件

- 附件一 委托方提供的《评估委托书》；
- 附件二 委托方提供的《营业执照》；
- 附件三 委托方提供的《不动产权证书》及《国有土地使用证》；
- 附件四 估价对象位置图；
- 附件五 估价对象照片；
- 附件六 土地估价机构法人营业执照复印件；
- 附件七 《关于甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司备案情况的函》；
- 附件八 土地估价师资格证书复印件。

附件一

土地估价技术报告（评估工作底稿）

项目名称：甘肃靖远煤电股份有限公司拟收购股权涉及的
窑街煤电集团有限公司使用的土地使用权价格
评估（兰州市红古区）

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 3012 号

土地估价技术报告编号：甘新方圆（2022）土技字第 3012 号

电子备案编号：62003221A0354

提交估价报告日期：二〇二二年五月三十一日

关键词：兰州市红古区

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股权涉及的窑街煤电集团有限公司使用的土地使用权价格评估（兰州市红古区）

二、委托估价方

委托估价单位：甘肃靖远煤电股份有限公司

委托单位地址：甘肃省白银市平川区大桥路1号

法定代表人：杨先春

三、受托估价方

受托估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

住所：兰州市城关区红星巷125号

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

备案编号：2021620011

备案日期：2021年10月28日

法人代表：张鹏涛

联系人：张鹏涛

联系电话：0931-8912950

办公地址：兰州市城关区红星巷64号昶荣大厦18楼

四、估价目的

根据《省政府国资委关于印发〈省属企业混合所有制改革工作推进方案的通知〉》（甘国资改组函[2019]78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及子公司使用的位于兰州市红古区的42宗

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

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，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 01 月 01 日起施行）；

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第511号，自2008年1月1日起施行）；

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

2、部门规章及规范性文件

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

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

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

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

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

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

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

(8) 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号，自2008年12月31日起施行）。

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

(1) 《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（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通过，自2022年1月1日起施行）；

(2) 《甘肃省人民政府办公厅转发省财政厅等部门关于甘肃省地方教育附加征收使用管理办法的通知》（甘政办发〔2010〕107号，自2010年05月19日起施行）；

(3) 《甘肃省人民政府关于调整全省城镇土地使用税适用税额标准的通知》（甘政发〔2011〕20号，自2011年02月14日起施行）；

(4) 《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，自2019年09月01日起施行）；

(5) 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，自2019年01月24日起施行）；

(6) 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，自2018年02月14日起施行）；

(7) 《甘肃省人民政府关于甘肃省征收农用地区片综合地价标准的通知》（甘政发〔2020〕41号，2020年01月01日起施行）。

(8) 《红古区海石湾镇城镇土地级别更新技报告》。

(三) 有关技术标准

- 1、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》；
- 4、《标定地价规程》(TD/T1052—2017)；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009—2007)；
- 6、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011)；

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

(四) 委托方提供的有关资料

- (1) 《评估委托书》；
- (2) 《营业执照》；

(3) 《不动产权证书》(甘(2020)红古区不动产权第0006080号、甘(2020)红古区不动产权第0005604号、甘(2020)红古区不动产权第0005677号、甘(2020)红古区不动产权第0006264号、甘(2020)红古区不动产权第0006375号、甘(2020)红古区不动产权第0006268号、甘(2020)红古区不动产权第0006269号、甘(2020)红古区不动产权第0006329号、甘(2020)红古区不动产权第0005647号、甘(2020)红古区不动产权第0005593号、甘(2020)红古区不动产权第0005723号、甘(2020)红古区不动产权第0006082号、甘(2020)红古区不动产权第0006085号、甘(2020)红古区不动产权第0006092号、甘(2020)红古区不动产权第0006094号、甘(2020)红古区不动产权第0006101号、甘(2020)红古区不动产权第0006278号、甘(2020)红古区不动产权第0006277号、甘(2020)红古区不动产权第0006282号、甘(2020)红古区不动产权第0006237号、甘(2020)红古区不动产权第0006093号、甘(2020)红古区不动产权第0005717号、甘(2020)红古区不动产权第0005646号、甘(2020)红古区不动产权第0005645号、甘(2020)红古区不动产权第0006086号、甘(2020)红古区

不动产权第 0006293 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006276 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006279 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006100 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006098 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006297 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006280 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006096 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006284 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006295 号、甘(2020)红古区不动产权第 0006299 号、甘(2020)红古区不动产权第 0005387 号、甘(2020)红古区不动产权第 0005680 号、甘(2020)红古区不动产权第 0008689 号、甘(2020)红古区不动产权第 0008690 号、甘(2019)红古区不动产权第 0008491 号、兰红国用(2005)第 000659 号)。

(五) 受托估价方掌握的和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

1、估价人员实地勘查、调查所获取的资料

(1) 估价对象位置示意图；

(2) 估价对象现状照片；

(3) 现场勘查记录表，包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表；

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

(5) 估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

(6) 估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片；

(7) 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

2、受托估价方掌握的资料

(1) 中国土地市场网土地供应结果公告相关数据；

(2) 《甘肃省土地交易基础资料库》；

(3) 《甘肃省房产交易基础资料库》；

(4) 受托估价方搜集、整理研究的其他相关资料。

六、估价期日

二〇二二年三月三十一日，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

根据委托方提供的《不动产权证书》及估价师现场勘查情况，本次评估对象为窑街煤电集团有限公司及其子公司使用的位于红古区境内的 42 宗国有土地使用权，估价对象均位于兰州市红古区境内，土地总面积为 2520679.79 平方米，截至估价期日二〇二二年三月三十一日，估价对象宗地实际开发程度及宗地红线内开发程度详见区域及个别因素说明。

本次估价目的是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市场价格参考，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，对地价定义中有关事项作以下设定：

表 1 土地使用权地价定义

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘(2020)红古区不动产权第0006080号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	14880.12
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0005604号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	120366.92
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	商务金融用地	商务金融用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	1.5	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	38.23年	12878.55
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	3551.65
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	商务金融用地	商务金融用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	1.5	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	38.23年	4141.54
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	1331.85



序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余年期	设定土地使 用年期	
7	窑街煤电 集团有限 公司	红古区下 窑街道沙 窝社区	甘(2020)红古 区不动产权第 0006269号	工业 用地	工业用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“七 通”、红线 内“五通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	11108.88
8	窑街煤电 集团有限 公司	红古区下 窑街道沙 窝社区(省 道301线东 侧)	甘(2020)红古 区不动产权第 0006329号	工业 用地	工业用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“七 通”、红线 内“五通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	10735.79
9	窑街煤电 集团有限 公司	红古区下 窑街道新 跃社区新 跃路	甘(2020)红古 区不动产权第 0005647号	工业 用地	工业用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“七 通”、红线 内“五通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	10743.4
10	窑街煤电 集团有限 公司	红古区矿 区街道山 根社区(民 门公路东 侧)	甘(2020)红古 区不动产权第 0005593号	铁路 用地	铁路用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“七 通”、红线 内“四通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	236799.77
11	窑街煤电 集团有限 公司	红古区窑 街街道新 村(民门公 路西侧)	甘(2020)红古 区不动产权第 0005723号	工业 用地	工业用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“七 通”、红线 内“五通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	76587.48
12	窑街煤电 集团有限 公司	红古区下 窑街道二 平台社区 (民门公 路西侧)	甘(2020)红古 区不动产权第 0006082号	铁路 用地	铁路用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“七 通”、红线 内“四通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	787.51



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	1529.86
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	3398.63
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	22001.9
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	1564.68
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	7472.91
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	铁路用地	铁路用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	6328.73



序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用 年期	设定土地使 用年期	
19	窑街煤电 集团有限 公司	红古区矿 区街道滩 子社区	甘(2020)红古 区不动产权第 0006282号	铁路用 地	铁路用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“七 通”、红线 内“四通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	5761.23
20	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市红 古区海石 湾镇劳力 土湾	甘(2020)红古 区不动产权第 0006237号	工业用 地	工业用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“四 通”、红线 内“三通一 平”	红线外 “四通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	43910.61
21	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市红 古区红古 镇新建村	甘(2020)红古 区不动产权第 0006093号	工业用 地	工业用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“五 通”、红线 内“四通一 平”	红线外 “五通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	38649.09
22	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市红 古区下窑 街道民门 公路东侧	甘(2020)红古 区不动产权第 0005717号	工业用 地	工业用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“七 通”、红线 内“四通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	327941.24
23	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市红 古区矿区 街道跃进 社区	甘(2020)红古 区不动产权第 0005646号	工业用 地	工业用 地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	/	红线外“七 通”、红线 内“四通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	48.22年	48.22年	441368.84
24	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市红 古区华龙 街道平安 路418号	甘(2020)红古 区不动产权第 0005645号	商务金 融用地	商务金 融用地	作价出资 (入股)	作价出资 (入股)	2.0	红线外“七 通”、红线 内“四通一 平”	红线外 “七通”、 红线内 “场地平 整”	38.23年	38.23年	22844.73



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	仓储用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	71223.63
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	4240.23
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	25105.23
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	870.86
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	采矿用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	104264.85
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	采矿用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	192009.46



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余使用年期	设定土地使用年期	
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	采矿用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	100586.51
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	63562.23
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	166511.91
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	67419.89
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	仓储用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	23628.56
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	仓储用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	928.18



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		权利性质		设定容积率	估价期日土地开发程度		土地使用年期		土地面积(平方米)
				登记	设定	登记	设定		实际	设定	剩余年期	设定年期	
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	131535.44
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	工业用地	作价出资(入股)	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	48.22年	97480.42
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	公共设施用地	划拨	划拨	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	无年限限制	5139.9
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	公共设施用地	划拨	划拨	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	无年限限制	340.22
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	文体娱乐用地	娱乐康体用地	划拨	划拨	1.5	红线外“七通”、红线内“七通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	无年限限制	18239
42	兰州市红古区窑街街道窑街沟煤矿	红古区窑街街道	兰红国用(2005)第000659号	工业用地	工业用地	划拨	划拨	/	红线外“七通”、红线内“七通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	无年限限制	20907.36
合计													2520679.79

综上，本次评估价格是指在满足上述土地使用权性质、用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估期日 2022 年 3 月 31 日的正常市场条件下的土地使用权价格。

九、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义下于评估期日 2022 年 3 月 31 日的土地使用权价格如下：

估价结果（人民币）：

土地总面积：2520679.79 平方米

总价：79409.49 万元

大写：柒亿玖仟肆佰零玖万肆仟玖佰元整（人民币）

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3012号		估价日期：2022.3.31		估价目的：股权收购	
序 号	估价期日土地 使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容 积率	估价期日土地开发程度		设定土 地使用 年期	土地面积（平方 米）	单价（元/ 平方米）	总价（万 元）	土地使用 权类型					
				登记	设定		实际	设定										
1	窑街煤电集团 有限公司	红古区华 龙街道北 环路北侧	甘（2020） 红古区不 动产权第 0006080号	工业用地	工业用地	/	红线外“七 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“七 通”、红线 内“场地平 整”	48.22年	14880.12	638.73	9495.56	作价出资 （入股）					
2	窑街煤电集团 有限公司	红古区华 龙街道北 环路南侧	甘（2020） 红古区不 动产权第 0005604号	工业用地	工业用地	/	红线外“七 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“七 通”、红线 内“场地平 整”	48.22年	120366.92	670.47	81137.65	作价出资 （入股）					
3	窑街煤电集团 有限公司	红古区下 窑街道跃 进社区	甘（2020） 红古区不 动产权第 0005677号	商务金融 用地	商务金融 用地	1.5	红线外“七 通”、红线 内“七通一 平”	红线外“七 通”、红线 内“场地平 整”	38.23年	12878.55	478.49	616.23	作价出资 （入股）					
4	窑街煤电集团 有限公司	红古区矿 区街道山 根社区	甘（2020） 红古区不 动产权第 0006264号	工业用地	工业用地	/	红线外“七 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“七 通”、红线 内“场地平 整”	48.22年	3551.65	292.64	103.94	作价出资 （入股）					
5	窑街煤电集团 有限公司	红古区矿 区街道山 根社区 （民门公 路西侧）	甘（2020） 红古区不 动产权第 0006375号	商务金融 用地	商务金融 用地	1.5	红线外“七 通”、红线 内“七通一 平”	红线外“七 通”、红线 内“场地平 整”	38.23年	4141.54	477.18	197.63	作价出资 （入股）					
6	窑街煤电集团 有限公司	红古区下 窑街道二 平台社区	甘（2020） 红古区不 动产权第 0006268号	工业用地	工业用地	/	红线外“七 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“七 通”、红线 内“场地平 整”	48.22年	1331.85	292.89	39.01	作价出资 （入股）					
7	窑街煤电集团 有限公司	红古区下 窑街道沙 窝社区	甘（2020） 红古区不 动产权第 0006269号	工业用地	工业用地	/	红线外“七 通”、红线 内“五通一 平”	红线外“七 通”、红线 内“场地平 整”	48.22年	11108.88	287.95	319.88	作价出资 （入股）					



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地使用年限	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	10735.79	290.01	3114.35	作价出资(入股)
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	10743.4	295.78	317.77	作价出资(入股)
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山区根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	236799.77	264.55	6264.54	作价出资(入股)
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	76587.48	294.2	2253.2	作价出资(入股)
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	787.51	262.57	20.68	作价出资(入股)
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	1529.86	262.57	40.17	作价出资(入股)
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	3398.63	262.57	89.24	作价出资(入股)



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地年期	土地面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道 (民门公路东侧)	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006094 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	22001.9	265.18	5831.58	作价出资 (入股)
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道 (民门公路东侧)	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006101 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	1564.68	270.47	423.32	作价出资 (入股)
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区 (救护大队北侧)	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006278 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	7472.91	260.65	194.78	作价出资 (入股)
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006277 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	6328.73	260.65	164.96	作价出资 (入股)
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006282 号	铁路用地	铁路用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	5761.23	265.18	152.78	作价出资 (入股)
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006237 号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22 年	43910.61	213.97	939.56	作价出资 (入股)
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘 (2020) 红古区不动产权第 0006093 号	工业用地	工业用地	/	红线外“五通”、红线内“四通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	48.22 年	38649.09	273.16	1055.74	作价出资 (入股)
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘 (2020) 红古区不动产权第 0005717 号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“四通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22 年	327941.24	294.2	9648.03	作价出资 (入股)



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地年期	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	441368.84	1294.2	12985.07	作价出资(入股)
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	商务金融用地	2	红线外“七通”、红线内“七通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	22844.73	1819.4	3699.52	作价出资(入股)
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	仓储用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	71223.63	292.12	2080.58	作价出资(入股)
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	4240.23	210.1	89.09	作价出资(入股)
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	25105.23	212.89	534.47	作价出资(入股)
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	870.86	212.21	18.48	作价出资(入股)
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	采矿用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	104264.85	275.06	2867.91	作价出资(入股)
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	采矿用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	192009.46	275.06	5281.41	作价出资(入股)



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地年期	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	采矿用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	100586.51	275.06	2766.73	作价出资(入股)
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	63562.23	292.51	1859.26	作价出资(入股)
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	166511.91	292.51	4870.64	作价出资(入股)
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	67419.89	215.43	1452.43	作价出资(入股)
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	仓储用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	23628.56	695.68	1643.79	作价出资(入股)
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	仓储用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	928.18	690.98	64.14	作价出资(入股)
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	131535.44	291.33	3832.02	作价出资(入股)
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	工业用地	/	红线外“四通”、红线内“三通一平”	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	97480.42	214.01	2086.18	作价出资(入股)



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途		设定容积率	估价期日土地开发程度		设定土地使用年期	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)	土地使用权类型
				登记	设定		实际	设定					
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	公用设施用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	5139.9	182.24	937,000.00	划拨
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	公用设施用地	/	红线外“七通”、红线内“五通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	340.22	179.39	61,060.00	划拨
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新欧路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	文体娱乐用地	娱乐康体用地	1.5	红线外“七通”、红线内“七通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	18239	192.96	3,511,940.00	划拨
42	兰州市红古区第九沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用(2005)第000659号	工业用地	工业用地	/	红线外“七通”、红线内“七通一平”	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年限限制	20907.36	183.5	3,833,650.00	划拨
合计										2520679.79		79409.49	

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：由于本次估价目的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市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等其他权利对宗地价格的影响。

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市场价格参考，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、其它需要说明事项详见本报告第十项-十、需要特殊说明的事项。



表3 《估价对象基础设施一览表》

序 号	估 价 期 日 土 地 使 用 者	宗 地 位 置	产 权 证 号	地 面 平 整 状 况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
1	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 华龙街 道北环 路北侧	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006080 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、301 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
2	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 华龙街 道北环 路南侧	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0005604 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、303 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
3	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道跃进 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0005677 号	平整	红线内	七通	区域内有 108 国道、305 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
4	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道山根 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006264 号	平整	红线内	七通	区域内有 108 国道、313 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
5	窑街煤电 集团有限公司	红古区 矿冶街 道山根 社区(民 门公路 西侧)	甘(2020) 红古区不 动产第 0006375 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、315 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
6	窑街煤电 集团有限公司	红古区 下窑街 道二平 台社区	甘(2020) 红古区不 动产第 0006268 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、319 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
7	窑街煤电 集团有限公司	红古区 下窑街 道沙窝 社区	甘(2020) 红古区不 动产第 0006269 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、321 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
8	窑街煤电 集团有限公司	红古区 下窑街 道沙窝 社区(省 道 301 线东侧)	甘(2020) 红古区不 动产第 0006329 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、323 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



区域基础设施状况													
序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
9	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道新跃 社区新 跃路	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005647 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、325 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
10	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道山根 社区(民 门公路 东侧)	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005593 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、327 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
11	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 窑街街 道新村 (民门 公路西 侧)	甘(2020) 红古区不 动产权第 0005723 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、329 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
12	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道二平 台社区 (民门 公路西 侧)	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006082 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、331 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
13	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道下窑 社区(民 门公路 东侧)	甘(2020) 红古区不 动产字第 0006085 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、333 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
14	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道下窑 社区	甘(2020) 红古区不 动产字第 0006092 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、335 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
15	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道(民门 公路东 侧)	甘(2020) 红古区不 动产字第 0006094 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、337 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
16	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 矿区街 道(民门 公路东 侧)	甘(2020) 红古区不 动产字第 0006101 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、339 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						供气状况	供暖状况	排水状况	供气状况
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供气状况				
17	窑街煤电 集团有限公司	红古区 下窑街 道新跃 社区(救 护大队 北侧)	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006278 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、341 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	
18	窑街煤电 集团有限公司	红古区 矿区街 道下窑 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006277 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、343 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	
19	窑街煤电 集团有限公司	红古区 矿区街 道滩子 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006282 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、345 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	
20	窑街煤电 集团有限公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006237 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、347 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	/	/	/	/	



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						供气状况	供暖状况	供气状况
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况				
21	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 红古镇 新建村	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006093 号	平整	红线外	五通	区域内有 108 国道、349 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	/	/	/	
22	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 下窑街 道民门 公路东 侧	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0005717 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、351 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	
23	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 矿区街 道跃进 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0005646 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、353 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	
24	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 华龙街 道平安 路 418 号	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0005645 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、355 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高	



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
25	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 窑街街 道大砂 村	甘（2020） 红古区不 动产产权第 0006086 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、357 省 道等道路通 过，并与外界 相连，交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电，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	区域内已 铺设市政 供水管 网，管道 普及率较 高	/	/	/
							—	—	—	—	—	—	
26	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘（2020） 红古区不 动产产权第 0006293 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、361 省 道等道路通 过，并与外界 相连，交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电，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	区域内已 铺设市政 供水管 网，管道 普及率较 高	/	/	/
							—	—	—	—	—	—	
27	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘（2020） 红古区不 动产产权第 0006276 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、363 省 道等道路通 过，并与外界 相连，交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电，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	区域内已 铺设市政 供水管 网，管道 普及率较 高	/	/	/
							—	—	—	—	—	—	
28	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘（2020） 红古区不 动产产权第 0006279 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、365 省 道等道路通 过，并与外界 相连，交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电，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	区域内已 铺设市政 供水管 网，管道 普及率较 高	/	/	/
							—	—	—	—	—	—	



序 号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
29	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 矿区街 道山根 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006100 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、367 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
30	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 窑街街 道炭洞 沟	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006098 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、369 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
31	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 矿区街 道下窑 社区	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006297 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、371 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
32	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 下窑街 道民门 公路东 侧	甘(2020) 红古区不 动产权证第 0006280 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、373 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/



序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
33	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 矿区街 道跃进 社区	甘(2020) 红古区不 动产产权第 0006096 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、375 省 道等道路通 过, 并与外界 相连, 交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电, 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	区域内已 铺设市政 供水管 网, 管道 普及率较 高	/	/	/
34							区域内有 108 国道、377 省 道等道路通 过, 并与外界 相连, 交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电, 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	区域内已 铺设市政 供水管 网, 管道 普及率较 高	/	/	/
35	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 平安路 南侧	甘(2020) 红古区不 动产产权第 0006295 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、379 省 道等道路通 过, 并与外界 相连, 交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电, 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	区域内已 铺设市政 供水管 网, 管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网, 管道 普及率较 高, 排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网, 供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
36							区域内有 108 国道、381 省 道等道路通 过, 并与外界 相连, 交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电, 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	区域内已 铺设市政 供水管 网, 管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网, 管道 普及率较 高, 排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网, 供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况			区域基础设施状况						
							通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
37	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 窑街街 道上街 村	甘(2020) 红古区不 动产权证 0005387 号	平整	红线外	七通	区域内有 108 国道、383 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
38	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 海石湾 镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权证 0005680 号	平整	红线外	四通	区域内有 108 国道、391 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	/	/	/
39	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 窑街街 道上街 村	甘(2019) 红古区不 动产权证 0008689 号	平整	红线内	七通	区域内有 108 国道、385 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
40	窑街煤电 集团有限 公司	兰州市 红古区 窑街街 道上街 村	甘(2019) 红古区不 动产权证 0008690 号	平整	红线内	七通	区域内有 108 国道、387 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高



序号	估价期日 土地使用者	宗地位置	产权证号	地面 平整 状况		区域基础设施状况						供气状况
						通路状况	通电状况	通讯状况	供水状况	排水状况	供暖状况	
41	窑街煤电 集团有限 公司	红古区 下窑街 道跃进 社区新 跃路南 侧	甘(2019) 红古区不 动产权第 0008491 号	平整	红线外	区域内有 108 国道、309 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	区域内已 铺设市政 供水管 网,管道 普及率较 高	区域内已 铺设市政 排水管 网,管道 普及率较 高,排水 畅通	区域内已 经铺设市 政供暖 网,供暖 保证率较 高	区域内由 红古区供 气公司负 责供气, 保证率较 高
					红线内	场地平整	——	——	——	——	——	——
42	兰州市红 古区蔡儿 沟煤矿	红古区 窑街镇	兰红国用 (2005) 第 000659 号	平整	红线外	区域内有 108 国道、373 省 道等道路通 过,并与外界 相连,交通便 捷	区域内主要 由红古区供 电分局负责 供给企业生 产和居民生 活用电,保证 率较高	区域内通讯与市政 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	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	——	——	——	——	——	——

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇二一年五月十一日



十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、由于本次估价目的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市场价格参考，故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。

2、本次估价中估价对象的土地用途、使用权类型、土地面积、土地利用条件等以《评估委托书》、《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，红古区房地产市场为公正、公开、公平的市场，且能够保持持续、稳定、健康地发展。

4、土地使用条件下估价对象能够满足地价定义的设定条件，详见下表 4。

表 4 土地使用条件下设定条件

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	设定权利性质	设定容积率	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期	估价期日
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘（2020）红古区不动产权第0006080号	工业用地	作价出资（入股）	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘（2020）红古区不动产权第0005604号	工业用地	作价出资（入股）	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘（2020）红古区不动产权第0005677号	商务金融用地	作价出资（入股）	1.5	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	2022年3月31日
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘（2020）红古区不动产权第0006264号	工业用地	作价出资（入股）	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区（民门公路西侧）	甘（2020）红古区不动产权第0006375号	商务金融用地	作价出资（入股）	1.5	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	2022年3月31日

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	设定权利性质	设定容积率	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期	估价期日
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	设定权利性质	设定容积率	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期	估价期日
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘(2020)红古区不动产权第0006282号	铁路用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006237号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘(2020)红古区不动产权第0006093号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“五通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0005717号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	作价出资(入股)	2.0	红线外“七通”、红线内“场地平整”	38.23年	2022年3月31日
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日

序号	估价期 日土地 使用者	宗地位置	产权证号	设定土 地用途	设定权 利性质	设定容 积率	设定估 价期日 土地开 发程度	设定土 地使用 年期	估价期 日
26	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区海石 湾镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006293 号	工业用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “四通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日
27	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区海石 湾镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006276 号	工业用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “四通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日
28	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区海石 湾镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006279 号	工业用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “四通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日
29	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区矿区 街道山根 社区	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006100 号	采矿用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “四通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日
30	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区窑街 街道炭洞 沟	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006098 号	采矿用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “四通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日
31	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区矿区 街道下窑 社区	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006297 号	采矿用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “四通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日
32	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区下窑 街道民门 公路东侧	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006280 号	工业用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “四通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日
33	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区矿区 街道跃进 社区	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006096 号	工业用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “四通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日
34	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区海石 湾镇劳力 土湾	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006284 号	工业用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “四通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日
35	窑街煤 电集团 有限公 司	兰州市红 古区海石 湾平安路 南侧	甘(2020) 红古区不 动产权第 0006295 号	仓储用 地	作价出 资(入 股)	/	红线外 “七通”、 红线内 “场地 平整”	48.22 年	2022 年 3 月 31 日

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	设定权利性质	设定容积率	设定估价期日土地开发程度	设定土地使用年期	估价期日
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	作价出资(入股)	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	48.22年	2022年3月31日
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公用设施用地	划拨	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	2022年3月31日
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公用设施用地	划拨	/	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	2022年3月31日
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	娱乐康体用地	划拨	1.5	红线外“七通”、红线内“场地平整”	无年期限制	2022年3月31日
42	兰州市红古区獐儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用(2005)第000659号	工业用地	划拨	/	红线外“四通”、红线内“场地平整”	无年期限制	2022年3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、兰州市的有关法律、法规的规定。

6、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行。

7、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在未发生明显变化。

8、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》、《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市场价格参考，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》提供委托方使用和送交国土资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交国土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，若估价对象的土地利用方式、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要素发生变化，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、任何单位或个人未经我公司书面同意，不得以任何形式发表本估价报告。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

6、本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

7、本公司对逾期使用报告书不承担任何责任。

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

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

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

（三）其它需要说明的事项

1、资料来源说明

（1）本估价报告所依据的《不动产权证书》、《评估委托书》、等资料由委托方提供。

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

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

（4）委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、估价相关参数确定的说明

（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，根据估价师对估价对象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 50%-70%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定商服用地土地增值收益率为 55%，工业用地土地增值收益率为 50%。

（2）还原率

还原利率是土地价格评估的重要参数。根据对象的不同，还原利率可以分为土地还原利率、建筑物还原利率、综合还原利率；根据土地用途的不同可以分为商业用地还原利率、住宅用地还原利率及工业用地还原利率。本次评估中采用安全利率加风险调整值法确定，即： $\text{土地还原利率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$ 。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%，工业用地的风险因素调整值确定为 4.24%，商业用地的风险因素调整值确定为 5.68%，则工业用地土地还原利率按 5.74%计、商业用地土地还原利率按 7.18%计。

（3）折现率

折现率是采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数（本次估价采用了现金流量折现法），折现率的细微差异，将会导致评估结果的极大差异。求取折现率有三种基本方法（累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法），本次评估采用累加法，测算得到商服用地折现率为 20%。

折现率的确定：折现率是采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数（本次估价采用了现金流量折现法），折现率的细微差异，将会导致评估结果的极大差异。在传统方法中投资利息和开发利润都单独显现出来，在现金流量折现法中这两项都不单独显现出来，而是隐含在折现过程中。因此，现金流量折现法要求折现率既包含安全收益部分（通常的利率），又包含风险收益部分（利润率），与报酬资本化法中报酬率性质和求取方法相同，具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率，它体现了资金的利率和开发利润率两部分。求取折现率的三种基本方法（累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法）

（1）累加法：无风险报酬率+风险报酬率（细化公式：折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率）

无风险报酬率又称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，如同同一时期的一年期国债年利率或一年期的银行定期存款利率。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率。具体是估价对象房地产存在的具有自身投资特征的区域、行业、市场等风险的补偿。

表 5 《折现率取值测算表》

	折现率	数值	备注
1	无风险报酬率（安全利率）	1.5%	取一年期的银行定期存款利率
2	投资风险补偿率	7%	——
3	管理负担补偿率	5%	——
4	缺乏流动性补偿率	6.5%	——
	合 计	20%	——

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）报告中有关估价对象登记用途、面积等以委托方提供的《不动产权证书》为准；评估时以此为依据，若本次设定与实际不符，本报告应做相应调整。

（3）关于土地使用年期的设定：至本次估价期日，估价对象为划拨土地的，本次评估中设定划拨土地使用权无年期限限制，作价出资土地使用年期按各宗地剩余使用年期设定。

（4）关于容积率的设定：委托方提供的资料中未明确估价对象的容积率等，根据估价师调查，海石湾片区商业用地区域平均容积率为 2.0，窑街地区商业用地平均容积率为 1.5，故本次评估容积率设定按区域平均容积率海石湾片区设定为 2.0，窑街地区设定为 1.5，若本次评估设定与规划部门出具的最终数据不符，本报告应做相应调整。

（5）关于作价出资价格参照出让评估的说明：根据国土资规[2016]20 号《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〉》，作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，因此本次评估中作价出资价格参照出让价格进行评估。

（6）关于本次评估中铁路用地、仓储用地、采矿用地参照工业用地评估的说明：根据估价师现场勘查，本次评估涉及的铁路用地、仓

储用地、采矿用地均为为生产经营服务的用地类型，一般来讲，铁路用地、仓储用地、采矿用地等土地交易市场不发育，很少有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等；从企业收益水平对区位选择敏感度角度出发，不像商业、住宅的收益对区位敏感度高，而与工业用地相似，故本次评估上述用途参照工业用地进行评估。

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

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

張鵬濤

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

此次估价对象土地共 42 宗，均位于兰州市红古区，为窑街煤电集团有限公司及子公司用地，土地总面积为 2520679.79 平方米。

(一) 土地登记状况

1、土地来源

估价对象为窑街煤电集团有限公司及子公司用地，窑街煤电集团有限公司及子公司以作价出资（入股）及划拨方式取得土地使用权，并办理了《不动产权证书》、《国有土地使用证》。

2、估价对象基本状况

估价对象基本状况详见下表 6。

表 6 估价对象基本状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途	权利性质	不动产单元号	土地使用权终止日期	土地面积	四至
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘（2020）红古区不动产权第 0006080 号	工业用地	作价出资（入股）	620111101100GB00014W00000000	2070 年 6 月 21 日	14880.12	详见《宗地图》
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘（2020）红古区不动产权第 0005604 号	工业用地	作价出资（入股）	620111101103GB00057F00410001	2070 年 6 月 21 日	120366.92	详见《宗地图》
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘（2020）红古区不动产权第 0005677 号	商务金融用地	作价出资（入股）	620111001202GB00114F00050001	2060 年 6 月 21 日	12878.55	详见《宗地图》
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘（2020）红古区不动产权第 0006264 号	工业用地	作价出资（入股）	620111001202GB00106F00030001	2070 年 6 月 21 日	3551.65	详见《宗地图》
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区（民门公路西侧）	甘（2020）红古区不动产权第 0006375 号	商务金融用地	作价出资（入股）	620111001202GB00119F00030001	2070 年 6 月 21 日	4141.54	详见《宗地图》
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘（2020）红古区不动产权第 0006268 号	工业用地	作价出资（入股）	620111001202GB00121F00010001	2070 年 6 月 21 日	1331.85	详见《宗地图》

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途	权利性质	不动产单元号	土地使用权终止日期	土地面积	四至
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00124F00110001	2070年6月21日	11108.88	详见《宗地图》
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00125F00110001	2070年6月21日	10735.79	详见《宗地图》
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00123F00080001	2070年6月21日	10743.4	详见《宗地图》
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00126F00420001	2070年6月21日	236799.77	详见《宗地图》
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00127F00560001	2070年6月21日	76587.48	详见《宗地图》
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00134W00000000	2070年6月21日	787.51	详见《宗地图》
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00132W00000000	2070年6月21日	1529.86	详见《宗地图》
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00133W00000000	2070年6月21日	3398.63	详见《宗地图》
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00129W00000000	2070年6月21日	22001.9	详见《宗地图》
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00128W00000000	2070年6月21日	1564.68	详见《宗地图》
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00131W00000000	2070年6月21日	7472.91	详见《宗地图》
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00130W00000000	2070年6月21日	6328.73	详见《宗地图》

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途	权利性质	不动产单元号	土地使用权终止日期	土地面积	四至
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘(2020)红古区不动产权第0006282号	铁路用地	作价出资(入股)	620111001202GB00135W00000000	2070年6月21日	5761.23	详见《宗地图》
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006237号	工业用地	作价出资(入股)	620111101200GB00017F00150001	2070年6月21日	43910.61	详见《宗地图》
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘(2020)红古区不动产权第0006093号	工业用地	作价出资(入股)	620111200209GB00505W00000000	2070年6月21日	38649.09	详见《宗地图》
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0005717号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00136F00830001	2070年6月21日	327941.24	详见《宗地图》
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	作价出资(入股)	620111001202GB00137F00920001	2070年6月21日	441368.84	详见《宗地图》
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	作价出资(入股)	620111101103GB00027F00220001	2060年6月21日	22844.73	详见《宗地图》
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	作价出资(入股)	620111001201GB00067W00000000	2070年6月21日	71223.63	详见《宗地图》
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	作价出资(入股)	620111101200GB00018W00000000	2070年6月21日	4240.23	详见《宗地图》
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	作价出资(入股)	620111101200GB00020W00000000	2070年6月21日	25105.23	详见《宗地图》
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	作价出资(入股)	620111101200GB00019W00000000	2070年6月21日	870.86	详见《宗地图》
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	作价出资(入股)	620111001202GB00142W00000000	2070年6月21日	104264.85	详见《宗地图》
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	作价出资(入股)	620111001202GB00139W00000000	2070年6月21日	192009.46	详见《宗地图》
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	作价出资(入股)	620111001202GB00140W00000000	2070年6月21日	100586.51	详见《宗地图》

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地用途	权利性质	不动产单元号	土地使用权终止日期	土地面积	四至
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘（2020）红古区不动产权第0006280号	工业用地	作价出资（入股）	620111001202GB00143W00000000	2070年6月21日	63562.23	详见《宗地图》
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘（2020）红古区不动产权第0006096号	工业用地	作价出资（入股）	620111001202GB00141W00000000	2070年6月21日	166511.91	详见《宗地图》
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘（2020）红古区不动产权第0006284号	工业用地	作价出资（入股）	620111101200GB00022W00000000	2070年6月21日	67419.89	详见《宗地图》
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘（2020）红古区不动产权第0006295号	仓储用地	作价出资（入股）	620111101106GB00029W00000000	2070年6月21日	23628.56	详见《宗地图》
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘（2020）红古区不动产权第0006299号	仓储用地	作价出资（入股）	620111101106GB00030W00000000	2070年6月21日	928.18	详见《宗地图》
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘（2020）红古区不动产权第0005387号	工业用地	作价出资（入股）	甘（2020）红古区不动产权第0001139号	2070年6月21日	131535.44	详见《宗地图》
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘（2020）红古区不动产权第0005680号	工业用地	作价出资（入股）	620111101200GB00014F00230001	2070年6月21日	97480.42	详见《宗地图》
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘（2020）红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	划拨	620111001201GB00145W00000000	无使用年限限制	5139.9	详见《宗地图》
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘（2020）红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	划拨	620111001201GB00146W00000000	无使用年限限制	340.22	详见《宗地图》
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘（2019）红古区不动产权第0008491号	文体娱乐用地	划拨	620111001202GB00108F00070001	无使用年限限制	18239	详见《宗地图》
42	兰州市红古区獐儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用（2005）第000659号	工业用地	划拨	/	无使用年限限制	20907.36	详见《宗地图》

（二）土地权利状况

估价对象权利状况详见下表7。

表 7 估价对象权利状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地所有者	共有使用者	土地取得方式	他项权利
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘(2020)红古区不动产权第0006080号	国家	无	作价出资(入股)	由于本次估价目的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市场价格参考,故不考虑抵押、担保、租赁等他项权利对宗地价格的影响。
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0005604号	国家	无	作价出资(入股)	
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	国家	无	作价出资(入股)	
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	国家	无	作价出资(入股)	
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	国家	无	作价出资(入股)	
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	国家	无	作价出资(入股)	
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	国家	无	作价出资(入股)	
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	国家	无	作价出资(入股)	
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	国家	无	作价出资(入股)	
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	国家	无	作价出资(入股)	
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	国家	无	作价出资(入股)	
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	国家	无	作价出资(入股)	
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	国家	无	作价出资(入股)	
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	国家	无	作价出资(入股)	
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	国家	无	作价出资(入股)	
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	国家	无	作价出资(入股)	
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	国家	无	作价出资(入股)	

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地所有者	共有使用者	土地取得方式	他项权利
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	国家	无	作价出资(入股)	
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘(2020)红古区不动产权第0006282号	国家	无	作价出资(入股)	
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006237号	国家	无	作价出资(入股)	
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘(2020)红古区不动产权第0006093号	国家	无	作价出资(入股)	
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0005717号	国家	无	作价出资(入股)	
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	国家	无	作价出资(入股)	
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	国家	无	作价出资(入股)	
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	国家	无	作价出资(入股)	
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	国家	无	作价出资(入股)	
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	国家	无	作价出资(入股)	
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	国家	无	作价出资(入股)	
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	国家	无	作价出资(入股)	
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	国家	无	作价出资(入股)	
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	国家	无	作价出资(入股)	
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	国家	无	作价出资(入股)	
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	国家	无	作价出资(入股)	
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	国家	无	作价出资(入股)	
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	国家	无	作价出资(入股)	

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	土地所有者	共有使用者	土地取得方式	他项权利
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	国家	无	作价出资(入股)	
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	国家	无	作价出资(入股)	
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	国家	无	作价出资(入股)	
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	国家	无	划拨	
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	国家	无	划拨	
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	国家	无	划拨	
42	兰州市红古区獐儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用(2005)第000659号	国家	无	划拨	

(三) 土地利用状况

经估价人员现场踏勘,估价对象现已投入使用。宗地外土地开发程度及宗地内平整状况详见表3,估价对象利用状况一览表详见下表8。

表8 土地利用状况一览表

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	登记土地用途	土地面积(平方米)	地上建筑物情况
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘(2020)红古区不动产权第0006080号	工业用地	14880.12	无
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0005604号	工业用地	120366.92	房屋建筑总面积为33719.56平方米,用途有其他用房、办公用房、工业用房,结构有混合结构、钢混结构、钢结构
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	商务金融用地	12878.55	房屋建筑总面积为3837.37平方米,用途有其他用房、办公用房,结构有混合结构和钢混结构
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	工业用地	3551.65	房屋建筑总面积为64.42平方米,用途有其他用房、办公用房,结构均为混合结构
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	商务金融用地	4141.54	房屋建筑总面积为6047.59平方米,用途有其他用房、办公用房,结构均为混合结构
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	1331.85	房屋建筑总面积为1314.20平方米,用途为工业用房,结构为混合结构
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	11108.88	房屋建筑总面积为3982.08平方米,用途有其他用房、办公用房,结构均为混合结构

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	登记土地用途	土地面积(平方米)	地上建筑物情况
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	10735.79	房屋建筑总面积为2075.52平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构均为混合结构
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	10743.4	房屋建筑总面积为7811.63平方米,用途有其他用房、办公用房,结构均为混合结构
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	236799.77	房屋建筑总面积为12831.79平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	76587.48	房屋建筑总面积为27470.39平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	787.51	无
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	1529.86	无
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	3398.63	无
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	铁路用地	22001.9	无
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	铁路用地	1564.68	无
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	铁路用地	7472.91	无
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	铁路用地	6328.73	无
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘(2020)红古区不动产权第0006282号	铁路用地	5761.23	无
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006237号	工业用地	43910.61	房屋建筑总面积为5492.43平方米,用途有其他用房、工业用房,结构为混合结构、钢结构、钢混结构

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	登记土地用途	土地面积(平方米)	地上建筑物情况
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘(2020)红古区不动产权第0006093号	工业用地	38649.09	无
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0005717号	工业用地	327941.24	房屋建筑总面积为52219.75平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	441368.84	房屋建筑总面积为57401.54平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构、钢混结构
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	22844.73	房屋建筑总面积为34357.04平方米,用途有其他用房、经营用房、办公用房,结构为混合结构、钢混结构
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	71223.63	无
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	4240.23	无
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	25105.23	无
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	870.86	无
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	104264.85	无
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	192009.46	无
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	100586.51	无
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	63562.23	无
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	166511.91	无
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	67419.89	无

序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	登记土地用途	土地面积(平方米)	地上建筑物情况
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	23628.56	无
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	928.18	无
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	131535.44	房屋建筑总面积为35451.97平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢混结构
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	97480.42	房屋建筑总面积为7210.45平方米,用途有其他用房、工业用房、办公用房,结构为混合结构、钢结构、钢混结构
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	5139.9	无
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	340.22	无
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘(2019)红古区不动产权第0008491号	文体娱乐用地	18239	房屋建筑总面积为3351.80平方米,用途有其他用房、办公用房,结构为混合结构
42	兰州市红古区箴儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用(2005)第000659号	工业用地	20907.36	/
合计	——	——	——	——	2520679.79	——

二、地价影响因素分析

(一) 一般因素

估价对象位于兰州市红古区,其土地价格形成的一般影响因素主要有:

(1) 城市概况

兰州市红古区位于甘肃省中部,是兰州、西宁两大省会城市的几何中心,也是内地通往青海、西藏的咽喉要道。地处东经102°50′-102°54′和北纬36°19′-36°21′之间,全区海拔在1580~2462米。东与兰州市西固区相连,西临大通河,南濒湟水河,与青海省民和回族土族自治县及甘肃省永靖县隔河相望,北部与永登县接壤。地势北高南低,呈“两山夹一川”的带状地形,大部分为大通河、湟水

河下游河谷，北部为黄土山梁和台地，南部和西部为河谷地区，自西北向东南逐渐下沉倾斜。109 国道、G6 京藏高速、兰青铁路复线、兰新铁路新建二线贯穿全境，周边 100 公里内有兰州中川机场、西宁曹家堡机场的航线连接全国，具有“承东启西，坐中联四”的独特区位优势。作为“亚洲第一龙”马门溪龙的故乡和著名的马家窑文化的主要发祥地之一的红古，将成为国家发展规划兰州-西宁城市群中的重要节点城市。

（2）气候状况

红古区深居内陆，属北温带大陆性干旱气候，昼夜温差较大，降水少、气候干燥，年平均气温 $7.1\sim 9.1^{\circ}\text{C}$ ，全年 7 月份最热，平均 27°C ，1 月份最冷，平均 -6.8°C 。降水集中偏少，全年降水量在 290 至 360 毫米之间。日照充足，年平均日照时数为 2610~2350 小时，热量比较丰富，蒸发量大，年平均蒸发量在 1500 毫米以上，相对无霜期 160~173 天。在地区分布上，由东南向西北减少。红古四季分明，阳光充足，冬无严寒，夏无酷暑，气候温和，是省会兰州理想的避暑胜地。

（3）河流水文

红古区属黄河流域，主要河流有黄河的一级支流——湟水河及其支流大通河，流经区境的西部和南部，水量充沛，水质好，由于气候干旱，降水稀少，多为小的季节性河沟，水量小，水质差，无法利用。

（4）自然资源

红古境内矿产资源丰富，分布较广，故有“八宝川”之美誉。境内的矿种有煤、油页岩、蛇纹石化超基性岩、石英闪长岩、建筑沙、建筑砾石、铁、砂金、天然气、坩土、黏土等 10 多种；矿化点有铬、镍、钴、铂、镓、石油等。其中，煤炭资源储量大，开采历史久远，一直以来是红古经济发展的重要支柱。地质古生物化石资源以其类型众多、分布广泛、保存完好而享誉国内外地质学界，尤其是以窑街煤田的侏罗纪植物群和海石湾地区的恐龙动物群为代表，被誉为“恐龙时代地球历史万卷书和生命乐园”。1947 年 5 月，由“中国石油之父”

之称的著名地质学家孙建初在红古区海石湾镇马家户沟发现了生活在距今 1.4 亿年前的侏罗纪晚期，保存完整的亚洲最大的蜥脚类恐龙化石——“马门溪龙”化石，使红古成为了“亚洲第一龙”的故乡。境内不仅发现有恐龙化石、恐龙足迹、鳄鱼类、腕足类、双壳类、腹足类、轮藻类、介形类、叶肢介类以及植物和孢粉等十余个化石门类上百个类型，而在以海石湾为核心的兰州-民和盆地，发育有包括侏罗纪时期的地层标准命名剖面（包括炭洞沟组、窑街组、红沟组、享堂组、大通河组），以及白垩系标准命名地层剖面（包括红古城组、花庄组、盐锅峡组、河口组等），是进行全国和世界范围内地层对比的重要标准。这些标准命名地层剖面覆盖全境，发育完整、出露完好，在一个地区集中蕴藏有 10 个以上标准命名地层剖面在国内十分罕见，记录了近 2 亿年地球发展、生物演化和环境变迁的历史，具有极高的科研价值、科普价值和地质旅游价值。红古以其丰富的煤炭和油气能源矿产资源，以及得地独厚的珍稀地质遗迹和古生物化石资源，成为了全国中生代地质研究的经典地区以及国内唯一蕴藏有煤、油和化石“三大宝”的省会城市。大通河、湟水河贯穿全境，流经全区 78.7 公里，年径流量 46.31 亿立方米，丰富的水资源成为了红古国民经济和社会发展的基础和命脉。自 20 世纪以来先后修建了湟惠渠、谷丰渠、海石渠以及窑街二渠等长达 95 公里的水利自流灌渠，浇灌着 7.8 万亩耕地，为红古城郊农业的发展提供了源源不断的水源，形成了以精细蔬菜、优质果品、高效养殖、林木种苗、牧草花卉、农副产品储运加为主的农业产业体系，成为西北重要的高原夏菜生产基地和兰州市重要的无公害蔬菜生产基地。植物资源种类繁多，天然树种主要有杨、柳、榆、柏、松、蔷薇、苦木等 15 科 22 属，植被中的药材植物有蒲公英、枸杞、狼毒、荆芥、马莲子、艾叶、车前子、甘草、远志等。野生动物有狼、狐狸、石羊、野兔、黄鼠狼、旱獭、雉鸡、山鸡、灰沙燕、雀莺、斑鸠、布谷鸟、蟾蜍、蜥蜴、瓢虫、蚂蚱等多种兽类、鸟类、昆虫类动物。

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。

2018年1月15日，在全国国土资源工作会议上，国土资源部长、国家土地总督察姜大明强调，要进一步明确国土资源工作在大局中的方位。一是要把牢新时代国土资源工作正确方向，要在推动高质量发展上、在生态文明建设上、在保障和改善民生上有更大作为；二是要明确新时代国土工作总体目标，即：加快建设安全、绿色、高效、法治、和谐的美丽国土。三是要制定新时代国土资源工作战略举措，加快推进质量变革、效率变革、动力变革。改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定在权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地用作住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

2019年1月，为更好实施建设用地“增存挂钩”机制，加快批而未供土地处置，严禁新增以政府储备土地抵押融资行为，加快存量抵押储备土地依法解押并形成合理有效供地，自然资源部发布《自然资源部办公厅关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知》，通知要求严禁以政府储备土地违规融资，严禁将储备土地作为资产注入国有企业，妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应，妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应。

2020年1月3日，国务院办公厅印发的《关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》，坚持房子是用来住的，

不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求。建立“人地挂钩”、“增存挂钩”机制，因城施策调整用地功能分区，适度增加混合用地供给。

2020年1月22日，国税总局明确国有农用地出租等增值税政策，纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产，免征增值税。房地产开发企业中的一般纳税人购入未完工的房地产老项目继续开发后，以自己名义立项销售的不动产，属于房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计算缴纳增值税。

2021年2月23日，自然资源局部要求重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行“两集中”同步共开出让，原则上发布出让公告全年不得超过3次，时间间隔和地块数量要相对均衡。

2021年6月6日，财政部要求，我国从2021年7月起开始在河北等地展开试点，把自然资源部分负责征地的土地出让收入划转给税务部门，2022年将全面实施征管划转。

2021年6月16日，按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并的企业，暂不征收土地增值税。

2021年7月30日，公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称条例），自2021年9月1日起施行。该《条例》在《土地管理法》制度框架下，聚焦土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等重点问题，强化对耕地的保护，针对耕地“非农化”、“非粮化”以及“合村并居”中违背农民意愿等突出问题，进一步明确制度边界，强化法律责任。

2021年11月4日，《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号），规范和严格临时用地管理，切实加强耕地保护，促进节约集约用地。从界定临时土地使用范围，明确临时用地选址要求和使用期限，规划临时用地审批、落实临时用地恢复责任、严格临时用地监管的等五个方面，进一步规范和严格临时用地管理。

（2）住房制度与不动产管理政策

2016年2月1日，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

2017年1月11日，住建部、财政部联合印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。将遵循因地制宜，因城施策；市场导向，动态调整；分类保障，差别补贴原则，以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。

2017年12月23日，在全国住房城乡建设工作会议上，会议要求2018年全国住房城乡建设系统要认真贯彻落实中央经济工作会议精神，重点做好以下工作：一是深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。二是抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。三是全面提高城市规划建设管理品质，推动城市绿色发展。四是加大农村人居环境整治力度，推进美丽乡村建设。五是以提升建筑工程质量安全为着力点，加快推动建筑产业转型升级。

2017年12月26日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部近日联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（建金[2017]246号），（以下简称《通知》），《通知》规定，住房公积金管理中心要规范贷款业务流程，压缩审批时限，自受理贷款申请之日起10个工作日内完成审批工作。明确要提高住房公积金贷款抵押登记效率。要求住房城乡建设部门要加强房地产市场监管，要加大联合惩戒力度，缴存职工可通过12345市民热线、12329

住房公积金服务热线等渠道，投诉举报房地产开发企业和房屋销售中介机构拒绝住房公积金贷款问题。根据投诉举报线索，住房城乡建设部门和住房公积金管理中心要快速响应，及时查处。

2020年2月21日，央行召开2020年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

2021年6月2日，国家发展改革委关于印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》的通知（发改投资规〔2021〕696号），以新型城镇化战略为导向，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体条件由城市人民政府确定。

2021年12月8日，中央经济工作会议定调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年2月8日，央行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

2022年2月24日，国新办举行《推动住房和城乡建设高质量发展发布会》，此次发布会明确了保障住房的刚需与合理改善型需求，刚需方面需要大力增加保障性租赁住房供给。

2022年2月25日，中国银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，银行根据保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务、引导保险机构为保障性租赁住房提供资金和保障支持。

(3) 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%。

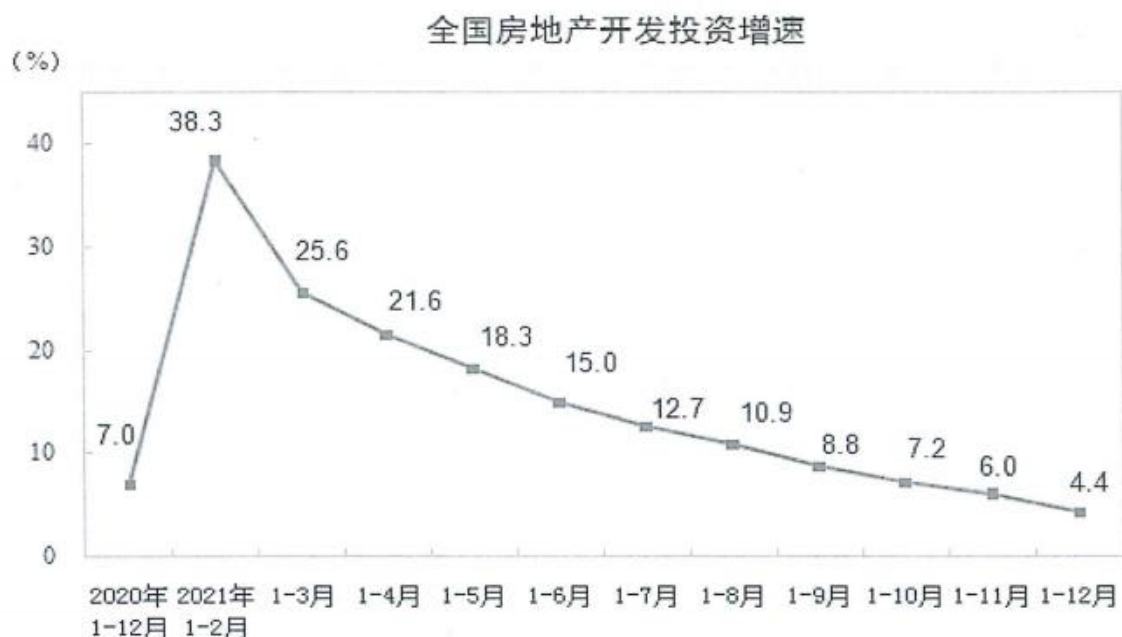
2021 年 1-12 月，全国 300 城共推出商业、办公用地规划建筑面积 26725.82 万平方米，同比下降 15.5%；成交规划建筑面积 20771.74 万平方米同比下降 21.32%。成交楼面均价为 2332 元/平方米，同比上涨 3.09%；平均溢价率为 4.64%，较去年同期下降 1.08 个百分点；商业、办公用地出让金达 4852.32 亿元，同比下降 18.86%。

2022 年，世界经济有望在发达经济体刺激政策逐步落地中持续复苏，我国外需将仍保持较高景气，但随着新兴市场国家复产加快，中国出口替代效应边际减弱，我国外贸仍面临一定的下行压力。国内主要宏观政策保持连续性、稳定性和可持续性，国民经济持续稳中向好，但经济增长的内生动能不及预期，经济增速整体势头平缓。中央坚持房地产调控不放松，各地因城施策趋于灵活，房地产及土地市场将继续在理性区间内运行，预计 2022 年全国主要监测城市地价保持平稳上行态势，部分热度较高地区调控压力仍然较大。下一步，一是密切关注、深入分析住宅用地“两集中”供应等政策措施对房地产市场的短期影响与长期效果，有针对性地调整完善相关规则，助力稳定预期；二是准确分析市场供需的结构性关联，合理适度增加保障性租赁住房用地供给。

(4) 全国房地产市场交易状况

A、房地产开发投资情况

2021 年，全国房地产开发投资 147602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111173 亿元，比上年增长 6.4%。



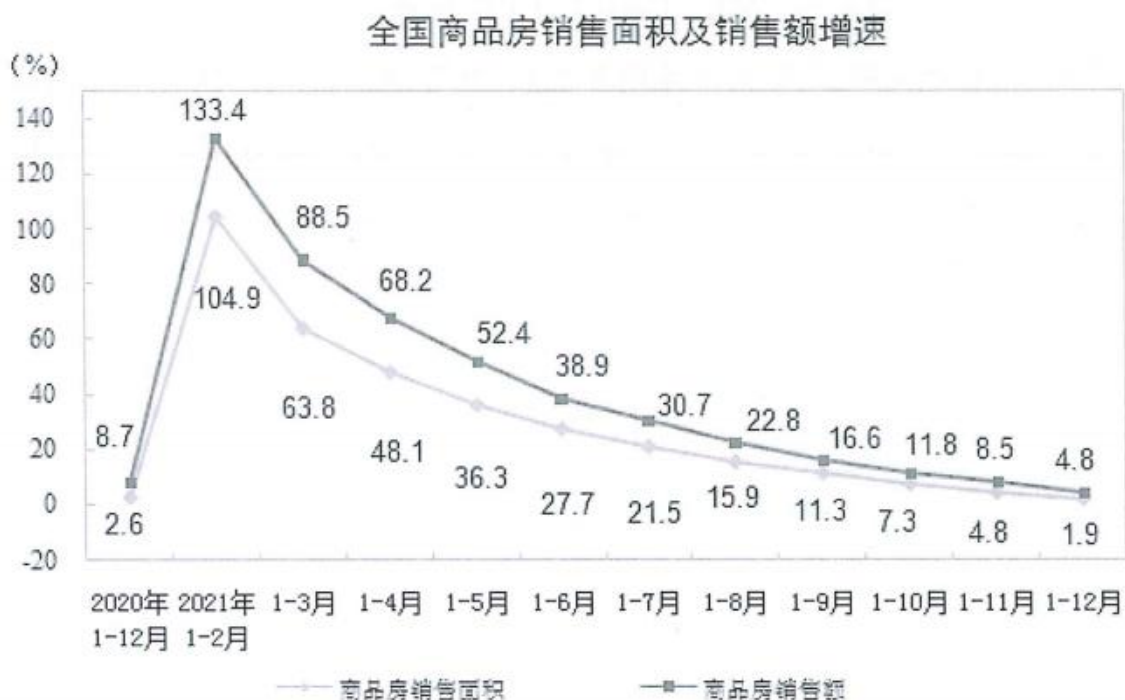
2021 年，东部地区房地产开发投资 77695 亿元，比上年增长 4.2%；中部地区投资 31161 亿元，增长 8.2%；西部地区投资 33368 亿元，增长 2.2%；东北地区投资 5378 亿元，下降 0.8%。

2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73016 万平方米，增长 10.8%。

B、商品房销售和待售情况

2021 年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，

两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。



2021 年，东部地区商品房销售面积 73248 万平方米，比上年增长 2.7%；销售额 103317 亿元，增长 8.0%。中部地区商品房销售面积 51748 万平方米，增长 5.4%；销售额 38157 亿元，增长 6.4%。西部地区商品房销售面积 47819 万平方米，下降 1.7%；销售额 35241 亿元，下降 2.8%。东北地区商品房销售面积 6618 万平方米，下降 6.4%；销售额 5215 亿元，下降 10.3%。

2021 年末，商品房待售面积 51023 万平方米，比 11 月末增加 858 万平方米。其中，住宅待售面积增加 480 万平方米，办公楼待售面积增加 94 万平方米，商业营业用房待售面积增加 46 万平方米。

随着宏观经济形势的持续好转，房地产政策仍以“房住不炒”为总基调，部分热点城市房地产政策将收紧，政策稳中偏紧，住房租赁市场建设提速，租购并举加速推进。基于城镇化进程、城市更新模式、先行指标走势等多因素判断，预计未来行业发展或将遭遇天花板，市场整体保持低速增长态势。

(5) 甘肃省土地市场状况

2021 年 12 月甘肃省土地出让面积为 1225.41 万 m^2 ，同比增长 1.22%，环比增长 21.08%；2021 年 12 月甘肃省土地成交面积为 715.22 万 m^2 ，其中住宅用地成交面积为 166.19 万 m^2 ，工业仓储用地成交面积为 420.53 万 m^2 ，商服办公用地成交面积为 101.56 万 m^2 ，全部用地成交价款 39.75 亿元，成交价款同比下降 61.34%，成交价款环比增长 13.13%；2021 年 1-12 月甘肃省土地累计出让面积 9209.54 万 m^2 ，土地成交面积为 5885.52 万 m^2 ，未成交面积为 2839.49 万 m^2 。

2021 年 12 月甘肃省全部用地出让地面均价为 643 元/ m^2 ，其中住宅用地出让地面均价最高（1814 元/ m^2 ），全部用地成交地面均价为 556 元/ m^2 ，其中住宅用地成交地面均价为 1593 元/ m^2 ，高于商服办公用地成交地面均价；2021 年 1-12 月甘肃省住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多，为 47.77%，溢价率为 6.39%。

(6) 甘肃省房地产市场状况

2021 年 12 月甘肃省房地产开发投资商品房投资金额为 79.58 亿元，其中包括办公楼、商业营业用房等其他用房 16.16 亿元，2021 年甘肃省房地产开发投资包括办公楼在内的其他用房累计金额为 366.76 亿元。

2020-2021 年甘肃省房地产开发企业办公楼施工面积中新开工面积有所下滑，竣工面积呈现上升趋势，新开工面积与竣工面积的差距有所缩小；2021 年甘肃省房地产开发企业办公楼累计施工面积为 316 万平方米（其中本年新开工面积为 45.4 万平方米，竣工面积为 20.03 万平方米）。

2021 年甘肃省办公楼销售面积为 15.53 万平方米，2021 年 12 月甘肃省办公楼销售面积为 2.24 万平方米。

从上述统计数据来看，2021 年甘肃省房地产开发企业在包括办公楼在内的其他用房投资金额占比为 24%（注：只有投资金额中其他用房包含办公楼、商业营业用房），办公楼的新开工面积与竣工面积所占比

重差异不大，从销售面积来看，办公楼销售面积占比少于商业营业用房销售面积占比。

(7) 兰州市房地产市场状况

2021 年 10 月，兰州新建商品住宅价格环比上涨 0.43%，涨幅较上月扩大 0.22 个百分点。根据中指数据 CREIS 监测，2021 年 10 月兰州市商品房供应 121.22 万平方米，环比下跌 46%，同比下降 10%。其中，商品住宅新增供应 79.43 万平方米，环比下降 41%，同比下降 19%。

10 月兰州市商品房成交面积为 73.04 万平方米，环比上涨 14%，同比下降 11%；其中商品住宅成交面积为 64.54 万平方米，环比上涨 15%，同比下降 19%。10 月兰州商品房销售额 74.69 亿元，环比增长 18%，同比下降 3%，其中，商品住宅销售额 61 亿元，环比上涨 19%，同比下降 16%。10 月兰州商品房销供比 0.41，比上月上涨 0.12；商品住宅销供比 0.81，比上月上涨 0.39。

2021 年 10 月兰州商品住宅供应量最大的区域为七里河区和榆中县，占 10 月兰州全市供应总量的 60%；同时，成交面积位列兰州各区域前两位的为城关区、七里河区，销供比分别为 2.8、0.26。10 月兰州各区去化表现分化明显，城关区、皋兰县供比大于 1，而红古、榆中小于 0.2，未来两地去化将承受压力。

(8) 兰州市土地市场状况

根据中国土地市场网统计，2021 年兰州土拍成交 126 宗地，环比 2020 年下降 28%；成交金额 119.98 亿元，环比 2020 年下降 32%；成交面积 516.3 万 m²，环比 2020 年下降 14%。相较于 2020 年，2021 年兰州土拍成交量价微跌，全年最终通过拍卖成交 126 宗地，成交面积约 516.3 万 m²，揽金约 119.98 亿元。

3、产业政策

(1) 土地政策

红古区按支持内外资项目用地。外商投资企业与内资企业同等适用相关用地政策。继续对集约用地的鼓励类工业项目优先供应土地，

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全国工业用地出让最低价标准的 70% 执行。鼓励合理使用未利用地，未利用地用于工业用地出让金最低标准，可区别情况按全国工业用地出让最低价标准的 15%—50% 执行。市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年。经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不低于全部土地出让价款的 50%。鼓励对工业用地实行弹性出让、长期租赁、先租后让、租让结合供应。

鼓励引导农户利用乡村自然风光、乡土民俗风情、民间文化艺术、传统劳作方式，发展农业观光、休闲度假、民俗体验等乡村旅游业态，以景区、林区、郊区四周为重点，把乡村旅游作为省内旅游重要目的地，积极创建“一乡一景”，“一村一品”，“一家一特”的乡村旅游品牌，形成“吃在农家、住在农家、娱在农家”的乡村旅游模式，以适应日益扩大的短途、小长假、郊游需求。实施“旅游创业援助计划”和“旅游扶贫行动”，落实小额担保贷款扶持政策，鼓励中小旅游企业和乡村旅游经营户以互助联保方式实现小额融资，支持旅游企业发行短期融资券、企业债券和中期票据，采取借壳、参股等方式在主板、中小企业板上市融资。鼓励引导民间资本、社会资本和外商资本特别是境内外战略投资者、上市公司，开发旅游资源，兴建旅游项目，参股旅游企业，推进投资主体多元化。放宽旅游市场准入，降低门槛，打破行业、地区壁垒，鼓励社会资本进入旅游产业，加强旅游招商引资工作，吸引更多省外境外特别是知名大企业参与我省旅游开发。采取项目特许权、运营权、旅游景区门票质押担保和收费权融资等方式参与旅游项目开发，不断提高民营经济在旅游产业中的比重。单项投资亿元以上的旅游项目，可分期缴纳土地出让金。允许旅游投资开发与城市土地整理、公共基础设施建设和房地产开发相结合。积极支持利用荒地、荒山、荒滩、荒漠以及废弃矿山开发旅游项目。支持企事业单位利用存量房产、土地兴办旅游企业。充分利用农村土地

流转政策，积极发展乡村旅游。对年营业收入达到亿元以上独立经营的旅游企业（集团）和年自联入境旅游者人数达到 3000 人以上的旅行社，给予表彰奖励；对组织入境旅游包机、国内旅游专列和一次性组织游客超千人的旅行社，给予奖励和补助。

（2）税收政策

红古区进一步鼓励社会资本以多种方式发展生产性服务业。用水方面，实现工商业用水价格并轨；用电方面，实现一般工商业同价。服务业企业的行政事业性收费按照国家和省市规定幅度范围内的最低标准收取；第三产业小微企业享受《兰州市鼓励全民创业扶持微型企业发展实施办法》的“3 个 20 万元”的扶持政策；研发设计、检验检测认证、节能环保等科技型、创新型生产性服务业企业，可申请认定为高新技术企业，享受 15% 的企业所得税优惠税率。对于搬迁改造企业原址土地出让收入，由市级财政按 75%-85% 不等比例向搬迁企业予以列支，用于支持企业建设。对新设立的国内外知名第三产业年纳税额 50 万元以上的具有独立法人地位、独立报税的企业营运中心、连锁经营总部、采购供应总部、产品销售总部、科技研发等企业总部、地区总部和重点企业，认定当年按照纳税额的 50% 给予一次性补助，对新设立或引进的国内外知名第三产业企业总部、地区总部和在集聚平台发展的商务服务企业、非银行金融机构、创意设计企业，实行总部企业扶持政策，给予开办补助和办公用房补助。

企业申报的项目必须符合固定资产投资总额在 5000 万元以上，投资强度不低于 150 万元 / 亩的标准。对投资额较大，产业带动性强、技术含量高、附加值大的项目，可延长贴息一年。企业项目投资总额在 1 亿元以上的贴息 100 万元，投资额每增加 1 亿元贴息增加 100 万元，以此类推贴息最高限额为 500 万元。投资总额在 1 亿元以下的项目酌情贴息。区发改局、区财政局要定期对享受贴息资金支持项目进行跟踪检查，及时掌握企业项目进展情况和银行贷款资金的使用情况。对虚报项目，骗取贴息资金和不按规定使用贴息资金及项目实施

存在重大问题的，将全额收回已拨付贴息资金，并依法追究相关责任人责任。同时，取消该企业以后年度享受贴息资金的资格。项目竣工投产后，区发改局要按项目管理要求及时组织验收。企业须向区发改局、区财政报送生产经营、效益、税收贡献及审计部门出具的审计意见等材料，区发改局、区财政据此对项目进行绩效评价。

5、城市社会经济发展状况

红古区 2021 年，全年实现地区生产总值 119.4 亿元，增长 8.5%；第一产业增加值 6.6 亿元，增长 5%；第二产业增加值 68.2 亿元，增长 9%；第三产业增加值 44.6 亿元，增长 8.5%；固定资产投资额 36.9 亿元，增长 10%；社会消费品零售总额 28.8 亿元，增长 7.5%；城镇和农村居民人均可支配收入 37034 元、24958 元，分别增长 7%、10%。

综上所述，随着红古区经济的持续发展和人口的增加，将会对建设用地产生更多需求。同时，伴随着国家和地方土地管理制度的不断完善，红古区的地产市场发育日趋成熟，土地潜能将会得到进一步的发挥。

（二）区域因素分析

影响估价对象地价的区域因素包括区域概况、交通状况、基础设施条件、环境条件、商服繁华度、工业集聚度、公用设施条件、规划限制等，估价对象分别位于兰州市红古区窑街地区及海石湾地区，影响地价的因素主要来自于窑街地区及海石湾地区，故在本次评估中分别以窑街地区和海石湾地区为区域来分析影响地价的因素。

窑街地区

1、区域概况

窑街街道位于兰州市西部，红古区最北端，祁连山支脉哈拉古山东北麓。境内矿产资源丰富，周边有鲁土司衙门、妙因寺、吐鲁沟、圪塔寺等人文和自然景观。黄河支流大通河流经全境，街道总面积 35.2 平方公里，现辖 3 个村、4 个社区，总人口 2.6 万余人。有汉、回、满、藏、东乡、保安、蒙古、壮、土等 14 个民族。地处兰州、西宁两大省

会城市的几何中心，占据内地通往青海、西藏的咽喉要道，形成了“承东启西”的区位优势。

2、交通状况

(1) 区域内公共交通状况：窑街地区区域内无公共交通工具，公共交通便捷度较低。

(2) 对外交通条件：区域内 301 省道等到等道路通过，有汽车站等对外交通站点，对外交通条件较好。

3、基础设施条件

估价对象所在区域基础设施开发程度已达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气、供暖），具体情况如下：

(1) 道路状况：区域内有 301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷；

(2) 供电状况：区域内主要由红古区供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

(3) 供水状况：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高；

(4) 排水状况：区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通；

(5) 通暖状况：区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高；

(6) 通气状况：区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高；

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

4、环境条件

(1) 自然环境

评估宗地所在区域大气污染、水污染较小，总体空气质量较好；

白天噪音污染轻微，夜间基本无，自然环境较好。

(2) 人文环境

估价对象所在区域学校、医院、银行等公共基础设施和公共服务设施较完善，人文环境较优。

5、商服繁华度

估价对象所在区域学校、医院、银行等公共基础设施和公共服务设施较完善，商服繁华度较高。

6、公用设施条件

估价对象所在区域各类中小学（窑街学校、下窑回民小学、兰州市第二十六中学等）、医院（窑街总医院金海分院、兰州白求恩医院等）、银行（中国农业银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行等）等设施齐全，公用服务设施配套较完善。

综上所述，估价对象所处区域条件较好，交通便捷度一般，商服繁华度较高，环境较好，估价对象与区域规划相协调，综合评价影响估价对象地价的区域因素条件较好。

海石湾地区

1、区域概况

海石湾镇位居红古区政府所在地，是全区政治、文化、经济中心，地处甘肃兰州和青海西宁两大省会城市中间，各距 110 公里，109 国道、兰青铁路横穿全境，是连接青藏的交通要道和咽喉。平均海拔 1770 米，年平均气温 7.1℃-9.1℃，年日照时数在 1762-2769 小时之间，年降雨量 327.0-349.9 毫米，无霜期 160 天左右。境内大通河、湟水河交汇而过，形成了小区域盆地气候。

2、交通状况

(1) 区域内公共交通状况：区域有多条道路，但公交车等公共交通工具较少，故海石湾地区公共交通便利度一般。

(2) 对外交通条件：区域内有 108 国道、301 省道等到等道路通过，有海石湾火车站等对外交通站点，对外交通条件较好。

3、基础设施条件

估价对象所在区域基础设施开发程度已达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气、供暖），具体情况如下：

（1）道路状况：区域内有 108 国道、301 省道等道路通过，并与外界相连，交通便捷；

（2）供电状况：区域内主要由红古区供电分局负责供给企业生产和居民生活用电，保证率较高；

（3）供水状况：区域内已铺设市政供水管网，管道普及率较高；

（4）排水状况：区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高，排水畅通；

（5）通暖状况：区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率较高；

（6）通气状况：区域内由红古区供气公司负责供气，保证率较高；

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

4、环境条件

（1）自然环境

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

（2）人文环境

估价对象所在区域学校、医院、银行等公共基础设施和公共服务设施较完善，人文环境较优。

5、商服繁华度

估价对象所在区域为兰州市红古区开发成熟的城区，区域内各类商服配套设施齐全，商服繁华度高。

6、公用设施条件

估价对象所在区域为兰州市红古区开发成熟的城区，区域各类中小学（海石湾第一小学、海石湾第二小学、兰州市第十八中学、兰州市第二十六中学等）、医院（甘肃省人民医院红古分院、窑街煤电集团公司总医院等）、银行（中国农业银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行等）等设施齐全，公用服务设施配套较完善。

综上所述，估价对象所处区域条件较好，交通便捷度较高，商服繁华度高，环境较好，估价对象与区域规划相协调，综合评价影响估价对象地价的区域因素条件较好。

（三）个别因素

估价对象个别因素详见下表 9。



表 9 估价对象个别因素一览表

序号	估价期土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积(平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
1	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路北侧	甘(2020)红古区不动产权第0006080号	工业用地	14880.12	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响	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均质状况。估价对象所在区域属于红古区地质灾害不易发区,满足开发要求。	一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
2	窑街煤电集团有限公司	红古区华龙街道北环路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0005604号	工业用地	120366.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
3	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005677号	商务金融用地	12878.55	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
4	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006264号	工业用地	3551.65	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
5	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006375号	商务金融用地	4141.54	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
6	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区	甘(2020)红古区不动产权第0006268号	工业用地	1331.85	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
7	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区	甘(2020)红古区不动产权第0006269号	工业用地	11108.88	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
8	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006329号	工业用地	10735.79	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
9	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区新跃路	甘(2020)红古区不动产权第0005647号	工业用地	10743.4	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		三面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
10	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道山根社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005593号	铁路用地	236799.8	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”



序号	估价期土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积(平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
11	窑街煤电集团有限公司	红古区窑街街道新村(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0005723号	工业用地	76587.48	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
12	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道二平台社区(民门公路西侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006082号	铁路用地	787.51	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
13	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006085号	铁路用地	1529.86	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
14	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006092号	铁路用地	3398.63	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
15	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006094号	铁路用地	22001.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
16	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道(民门公路东侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006101号	铁路用地	1564.68	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		三面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
17	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道新跃社区(救护大队北侧)	甘(2020)红古区不动产权第0006278号	铁路用地	7472.91	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
18	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006277号	铁路用地	6328.73	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
19	窑街煤电集团有限公司	红古区矿区街道滩子社区	甘(2020)红古区不动产权第0006282号	铁路用地	5761.23	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
20	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006237号	工业用地	43910.61	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积(平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
21	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区红古镇新建村	甘(2020)红古区不动产权第0006093号	工业用地	38649.09	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较大影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
22	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0005717号	工业用地	327941.2	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
23	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0005646号	工业用地	441368.8	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
24	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区华龙街道平安路418号	甘(2020)红古区不动产权第0005645号	商务金融用地	22844.73	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
25	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道大砂村	甘(2020)红古区不动产权第0006086号	仓储用地	71223.63	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
26	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006293号	工业用地	4240.23	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
27	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006276号	工业用地	25105.23	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
28	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006279号	工业用地	870.86	平坦,对建设利用无影响	对规划利用无影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
29	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道山根社区	甘(2020)红古区不动产权第0006100号	采矿用地	104264.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
30	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	甘(2020)红古区不动产权第0006098号	采矿用地	192009.5	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”



序号	估价期日土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积(平方米)	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
31	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道下窑社区	甘(2020)红古区不动产权第0006297号	采矿用地	100586.5	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路远	设定宗地内开发程度为“场地平整”
32	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	甘(2020)红古区不动产权第0006280号	工业用地	63562.23	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
33	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区矿区街道跃进社区	甘(2020)红古区不动产权第0006096号	工业用地	166511.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
34	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0006284号	工业用地	67419.89	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		离路近	设定宗地内开发程度为“场地平整”
35	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006295号	仓储用地	23628.56	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
36	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇平安路南侧	甘(2020)红古区不动产权第0006299号	仓储用地	928.18	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
37	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0005387号	工业用地	131535.4	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
38	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	甘(2020)红古区不动产权第0005680号	工业用地	97480.42	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
39	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008689号	公共设施用地	5139.9	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
40	窑街煤电集团有限公司	兰州市红古区窑街街道上街村	甘(2020)红古区不动产权第0008690号	公共设施用地	340.22	平坦,对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”



序号	估价期土地使用者	宗地位置	产权证号	设定土地用途	土地面积（平方米）	地形	形状	工程地质条件	临路状况	基础设施状况
41	窑街煤电集团有限公司	红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘（2019）红古区不动产权第0008491号	娱乐康体用地	18239	平坦，对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		两面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”
42	兰州市红古区彝儿沟煤矿	红古区窑街镇	兰红国用（2005）第000659号	工业用地	20907.36	平坦，对建设利用无影响	对规划利用有较小影响		一面临路	设定宗地内开发程度为“场地平整”

第三部分 土地估价

一、估价原则

本次估价遵循的主要土地估价原则有：

1、合法原则

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

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

在合法取得方面，密街煤电集团有限公司及其子公司以作价出资（入股）和划拨方式取得估价对象使用权。

在合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据，至本次估价期日，估价对象登记用途符合区域规划。

在合法处分方面，以法律、法规或合同等规定允许的处分方式为依据。估价对象作为国有建设用地，现申请按现状条件资产证券化，符合有关土地管理法律法规的规定。

2、最有效利用原则

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

最佳利用方式，并按照最有效利用方式进行评估。

在评估中充分考虑到估价对象的特性，在现状利用条件下，经估价师调查区域内类似建设用地实际情况，设定适当的指标为最有效利用方式，并按照最有效利用方式进行评估，最终确定出合理的评估价格。

3、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，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。

本次评估采用的评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法。评估过程中收益还原法、市场比较法、剩余法依据替代原理所选取的三个比较实例均与估价对象用途相似、区位条件差异较小，成交日期与估价期日相近，成交价格差异不大，均为正常交易。除此之外，本次评估中相关参数的取值也依据了替代原则，多方面考虑了估价对象所在区域内类似用地的实际情况。

4、预期收益原则

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

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

5、供需原则

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

估价对象位于窑街地区和海石湾地区，区域内经过最近几年的大力开发，存量土地较少，供给不足。随着城市经济的快速发展，区域内类似用地有较大的增值潜力，需求量逐渐增加，地产市场处在供不应求的阶段。本次评估中充分考虑了估价对象所在区域类似用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

6、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

7、价值主导原则

土地综合质量的优劣是对土地价格产生影响的主要因素，即要求

估价师在评估特定地块的过程中必须综合分析多方面的因素综合考虑土地的质量，通过合适的方法评估出能够正确反映土地估价时点的价格。

本次评估过程中，除考虑估价对象自身实际状况外，估价师通过查阅政府网站相关资料对估价对象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，选取适宜的方法评估估价对象市场价格，对影响类似用地价格的因素进行调查分析，对地价影响程度较大的因素适当增加修正幅度。

8、估价时点原则

估价时点原则要求土地估价结果应是估价对象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估价对象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。

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

9、审慎原则

在地价评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了类似用地土地市场运行及发展状况。

本次评估中各参数及估价结果的确定均充分考虑了红古区土地市场运行及发展状况。

10、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。

本次评估假设的土地市场为公平、公正、公开的土地市场，评估过程中选取的各项参数及实例均在公平、公正、公开的土地市场中可实现，因此评估结果亦在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

二、估价方法与估价过程

技术思路

根据国土资规[2016]20号《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〉》，作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，因此本次评估中作价出资价格参照出让价格进行评估。

根据估价师现场勘查，本次评估涉及的铁路用地、仓储用地、采矿用地均为为生产经营服务的用地类型，一般来讲，铁路用地、仓储用地、采矿用地等土地交易市场不发育，很少有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异。从地价影响因素角度出发，与常见的商业、住宅、工业三类土地相比，与工业用地的价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等；从企业收益水平对区位选择敏感度角度出发，不像商业、住宅的收益对区位敏感度高，而与工业用地相似，故本次评估上述用途参照工业用地进行评估。

1、估价方法的选取

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

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，

决定采用收益还原法、成本逼近法对海石湾片区作价出资工业用地土地使用权价格进行评估；采用成本逼近法、市场比较法对窑街地区作价出资工业用地土地使用权价格进行评估；采用剩余法、成本逼近法对海石湾片区作价出资商务金融用地土地使用权价格进行评估；采用剩余法、成本逼近法对窑街地区作价出资商务金融用地土地使用权价格进行评估；采用成本逼近法和收益还原法对划拨工业用地进行评估；采用成本逼近法和收益还原法对划拨公用设施用地、文体娱乐用地进行评估。

2、估价方法选取的依据

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及本次估价目的，评估土地价格，除特殊情况，应在主要估价方法中至少选用两种适宜的估价方法进行。根据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：

①窑街地区（作价出资工业用地）

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故宜采用成本逼近法进行评估。

市场比较法：估价人员通过中国土地市场网、国土资源部网站查询，以及向当地国土部门咨询，能收集到红古区近期交易的3个以上工业用地案例，并且与估价对象处于同一区域范围内、用途相同或相似、交易期日相近，故宜采用市场比较法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为工业用地，区域内类似土地开发完成后多用于自营，极少用于出售，类似不动产售价不易获得，故本次评估不宜采用剩余法进行评估。

收益还原法：根据估价人员实地踏勘收集资料，能收集到与估价对象处于相同区域并与估价对象相类似的土地租赁的租金和相关费用，故本次评估可采用收益还原法进行评估。

基准地价系数修正法：估价对象位于窑街地区，经估价师调查，该区域内至本次估价期日暂未公布实施基准地价，故本次评估不能采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估工业用地可采用成本逼近法、收益还原法和市场比较法三种评估方法，本次评估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价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价格。

②窑街地区（作价出资商务金融用地）

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故宜采用成本逼近法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为商务金融用地，根据估价师调查，所在区域新建或在建的类似物业较多，售价和成本费用等资料可以通过调查相关项目获得，故宜采用剩余法进行评估。

市场比较法：估价对象位于窑街地区，设定用途为商务金融用地，所在区域土地一级市场近三年与估价对象同类型的交易实例较少，相关交易资料不易搜集，故本次不宜采用市场比较法进行评估。

收益还原法：估价对象位于窑街地区，设定用途为商务金融用地，根据估价师调查，估价对象所在区域类似商务用房出租案例较多，故本次宜采用收益还原法进行评估。

基准地价系数修正法：估价对象位于窑街地区，经估价师调查，该区域内至本次估价期日暂未公布实施基准地价，故本次评估不能采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估商务金融用地可采用成本逼近法、收益还原法和剩余法三种评估方法，本次评估采用剩余法和成本逼近法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价

格。

③海石湾片区（作价出资工业用地）

收益还原法：通过估价是调查，估价对象所处区域的类似用地出租案例较多，可以合理确定估价对象的租金水平，故本次评估宜采用收益还原法进行评估。

基准地价系数修正法：海石湾片区基准地价已公布实施，基准日为2016年01月01日。待估对象位于海石湾基准地价覆盖范围之内。基准地价基准日2016年01月01日至本次估价期日2022年3月31日已超过6年，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法：估价对象位于海石湾地区，设定用途为工业用地，所在区域土地一级市场近三年与估价对象同类型的交易实例较少，相关交易资料不易搜集，故本次不宜采用市场比较法进行评估。

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故宜采用成本逼近法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为工业用地，区域内类似土地开发完成后多用于自营，极少用于出售，类似不动产售价不易获得，故本次评估不宜采用剩余法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估工业用地可采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法，本次评估采用收益还原法和成本逼近法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价格。

④海石湾片区（作价出资商务金融用地）

剩余法：估价对象设定用途为商务金融用地，根据估价师调查，所在区域新建或在建的类似物业较多，售价和成本费用等资料可以通过调查相关项目获得，故本次宜采用剩余法进行评估。

基准地价系数修正法：海石湾片区基准地价已公布实施，基准日为2016年01月01日。待估对象位于海石湾基准地价覆盖范围之内。

基准地价基准日 2016 年 01 月 01 日至本次估价期日 2022 年 3 月 31 日已超过 6 年，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法：估价对象位于海石湾地区，设定用途为商务金融用地，所在区域土地一级市场近三年与估价对象同类型的交易实例较少，相关交易资料不易搜集，故本次不宜采用市场比较法进行评估。

收益还原法：估价对象位于海石湾地区，设定用途为商务金融用地，根据估价师调查，估价对象所在区域类似商务用房出租案例较多，故本次宜采用收益还原法进行评估。

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估商务金融用地可采用剩余法、成本逼近法和收益还原法三种评估方法，本次评估采用剩余法和成本逼近法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权市场价格。

⑤划拨工业用地

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故采用成本逼近法进行评估。

收益还原法：通过估价是调查，估价对象所处区域的类似用地出租案例较多，可以合理确定估价对象的租金水平，故本次评估采用收益还原法进行评估。

市场比较法：估价对象使用权类型为划拨，设定用途为工业用地，所在区域土地一级市场近三年无与估价对象同类型的交易实例，相关交易资料无法搜集，故本次不能采用市场比较法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为工业用地，区域内类似土地开发完成后多用于自营，极少用于出售，类似不动产售价不易获得，故本次

评估不宜采用剩余法进行评估。

基准地价系数修正法：估价对象位于兰州市红古区，设定使用权类型为划拨，经估价师调查，该区域内至本次估价期日暂未公布实施划拨用地基准地价，故本次评估不能采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估工业用地可采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法，本次评估采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权划拨权益价格。

⑥划拨公用设施用地、文体娱乐用地

成本逼近法：估价对象位于兰州市红古区，该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，故采用成本逼近法进行评估。

收益还原法：通过估价是调查，估价对象所处区域的类似用地出租案例较多，可以合理确定估价对象的租金水平，故本次评估采用收益还原法进行评估。

市场比较法：估价对象使用权类型为划拨，设定用途为商服用地，所在区域土地一级市场近三年无与估价对象同类型的交易实例，相关交易资料无法搜集，故本次不能采用市场比较法进行评估。

剩余法：估价对象设定用途为商服用地，使用权类型为划拨，区域内类似土地开发完成后多用于自营，极少用于出售，类似不动产售价不易获得，故本次评估不宜采用剩余法进行评估。

基准地价系数修正法：估价对象位于兰州市红古区，设定使用权类型为划拨，经估价师调查，该区域内至本次估价期日暂未公布实施划拨用地基准地价，故本次评估不能采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和市场实际状况，本次评估公用设施用地、文体娱乐用地可采用成本逼近法和收益还原法两

种评估方法，本次评估采用成本逼近法和收益还原法两种评估方法评估估价对象的价格，力求科学合理的评估出估价对象国有建设用地使用权划拨权益价格。

3、估价过程

工业用地土地使用权价格评估（作价出资）

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：

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

式中：V-估价对象价格

V_B -比较案例成交价格

A-估价对象情况指数/比较案例情况指数

B-估价对象期日地价指数/比较案例期日地价指数

D-估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

E-估价对象个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

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实例，客观评估估价对象的市场价格。本次评估，估价师通过中国土地市场网和公司交易案例库，搜集了近三年内与估价对象处于同一供需圈、用途相同、交易类型相似的三个成交案例资料，具体见下表（表10）。



表10 交易实例调查表

土地使用者	宗地位置	用途	宗地面积 (公顷)	成交价(万 元)	规划容 积率	单价(元/ 平方米)	每亩(万元)	年期	出让方式	出让日期
甘肃杰丰农产品有限公司	红古区平安镇平安村, 东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	仓储用地	0.8621	218.2	0.41	253.1	16.87	50 年	挂牌出让	2019 年 6 月 8 日
兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	红古区花庄镇青土坡村, 东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	仓储用地	3.333189	841	0.53	252.31	16.82	50 年	挂牌出让	2019 年 6 月 8 日
甘肃尚利得建筑材料有限公司	宗地位于红古区矿区街道, 东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路, 北邻建设用地。	工业用地	7.1439	2145	下限 0.7, 上限 2	300.26	20.02	50 年	挂牌出让	2021 年 9 月 15 日

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近邻区域。
- ⑤所选实例应发生实际交易。

分析本次估价案例1、2、3均与估价对象土地用途相同（接近）、属同一供需圈，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：

实例 1：甘肃杰丰农产品有限公司用地

该实例位于红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻109国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地，用地面积8621平方米，出让日期为2019年06月08日，出让年期工业50年，成交单价为253.10元/平方米，交易情况正常，开发程度为宗地红线外“七通”（即通电、通路、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地红线内“场地平整”。该实例一面临路，形状对规划利用无影响，地形对建设利用无影响，供水及排水保证度较高，供电保证度较高。该实例工业区类型为小型工业园区，交通便捷度一般，工业集聚度一般，与原料地、市场配合情况一般，产业关联度较高，区域土地利用无限制，区域道路级别为混合型干道。

实例2：兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社用地

该实例位于红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻109国道，用地面积33331.89平方米，出让日期为2019年06月08日，出让年期工业50年，成交单价为252.31元/平方米，交易情况正常，开发程度为宗地红线外“七通”（即通电、通路、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地红线内“场地平整”。该实例一面临路，形状对规划利用无影响，地形对建设利用无影响，供水及排水保

证度较高，供电保证度较高。该实例工业区类型为小型工业园区，交通便捷度一般，工业集聚度一般，与原料地、市场配合情况一般，产业关联度较高，区域土地利用无限制，区域道路级别为混合型干道。

实例3：甘肃尚利得建筑材料有限公司用地

该实例位于红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地，用地面积71439平方米，出让日期为2021年9月15日，出让年期工业50年，成交单价为300.26元/平方米，交易情况正常，开发程度为宗地红线外“七通”（即通电、通路、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地红线内“场地平整”。该实例三面临路，形状对规划利用无影响，地形对建设利用无影响，供水及排水保证度较高，供电保证度较高。该实例工业区类型为小型工业区，交通便捷度较高，工业集聚度较高，与原料地、市场配合情况较好，产业关联度较高，区域土地利用无限制，区域道路级别为混合型干道。

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）交易时间：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。

（2）交易情况：判断交易案例是否为正常、公开、公平、自愿的交易，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）交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正，使其价格达到正常市场价格水平。

（4）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；

（5）土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

（6）土地开发程度：土地开发程度的差异对地价有直接的影响，须进行土地开发程度修正，以消除因土地开发程度不同而对价格带来

的影响。

(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。主要选择工业用地类型区、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。

(8) 个别因素：将比较实例在其个别因素状况下的价格调整为估价对象个别因素状况下的价格。主要选择宗地地质状况与地基承载力、临路条件、宗地面积、宗地形状、宗地地形、供水及排水保证度、通电保证度。

3、比较因素条件说明表（详见表 12）

表 12-1 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006264 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区矿区街道山根社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易期日		估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型		作价出资	出让	出让	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		48.22	50	50	50
开发程度		七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无	无
	区域道路级别	混合型干道	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	一般
	宗地临路条件	离路近	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	3551.65	8621	33331.89	71439
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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	对建设利用无影响
	供水及排水保证度	较高	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高	较高

表 12-2 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006268 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道二平台社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	两面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	1331.85	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-3 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006269 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道沙窝社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	11108.88	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-4 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006329 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道沙窝社区（省道 301 线东侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	10735.79	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-5 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0005647 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道新跃社区新跃路	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	三面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	10743.4	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-6 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0005593 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区矿区街道山根社区（民门公路东侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路、北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	236799.77	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较大影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-7 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0005723 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区窑街街道新村（民门公路西侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022. 3. 31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	76587.48	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-8 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006082 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区下窑街道二平台社区（民门公路西侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	787.51	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-9 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006085 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区矿区街道下窑社区（民门公路东侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	1529.86	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-10 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006092 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区矿区街道下窑社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	3398.63	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-11 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006094 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区矿区街道（民门公路东侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路、北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	22001.9	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-12 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006101 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区矿区街道(民门公路东侧)	红古区平安镇平安村,东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村,东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道,东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路,北邻建设用地
交易价格 (元/m ²)	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	三面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	1564.68	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-13 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006278 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道新跃社区（救护大队北侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	7472.91	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-14 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006277 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道下窑社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	6328.73	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-15 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006282 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道滩子社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	两面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	5761.23	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-16 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006237 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村, 东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村, 东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道, 东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路、北邻建设用地
交易价格 (元/m ²)	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	43910.61	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较大影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-17 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006093 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区红古镇新建村	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路、北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	五通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	区域道路级别	支路	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	38649.09	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-18 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0005717 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	327941.24	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-19 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0005646 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道跃进社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	441368.84	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-20 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006086 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区窑街街道大砂村	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	71223.63	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-21 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006293 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路、北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路远	一面临路	三面临路
	宗地面积	4240.23	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-22 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006276 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路远	一面临路	三面临路
	宗地面积	25105.23	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-23 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006279 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路远	一面临路	三面临路
	宗地面积	870.86	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-24 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006100 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道山根社区	红古区平安镇平安村, 东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村, 东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道, 东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路, 北邻建设用地
交易价格 (元/m ²)	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路远	一面临路	三面临路
	宗地面积	104264.85	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-25 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006098 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区窑街街道炭洞沟	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路、北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路远	一面临路	三面临路
	宗地面积	192009.46	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-26 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006297 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道下窑社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路远	一面临路	三面临路
	宗地面积	100586.51	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-27 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006280 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	63562.23	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-28 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006096 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道跃进社区	红古区平安镇平安村, 东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村, 东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道, 东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路, 北邻建设用地
交易价格 (元/m ²)	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	166511.91	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-29 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0006284 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路、北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	离路近	一面临路	三面临路
	宗地面积	67419.89	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较大影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-30 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0005387 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区窑街街道上街村	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业区用地类型区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	较高	一般	较高
	工业集聚度	较高	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	较好	一般	较好
	产业关联度	较高	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
	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
	宗地临路条件	一面临路	一面临路	三面临路
	宗地面积	131535.44	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较大影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

表 12-31 估价对象比较因素条件说明表（甘（2020）红古区不动产权第 0005680 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易期日	估价期日 2022.3.31	2019/6/8	2019/6/8	2021/9/15
交易类型	作价出资	出让	出让	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	48.22	50	50	50
开发程度	四通一平	七通一平	七通一平	七通一平
区域因素	工业用地类型区	独立工业用地	小型工业区	小型工业区
	交通便捷度	一般	一般	较高
	工业集聚度	一般	一般	较高
	与原料地、市场配合情况	一般	一般	较好
	产业关联度	一般	较高	较高
	区域土地利用限制	无	无	无
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
	宗地临路条件	离路远	一面临路	三面临路
	宗地面积	97480.42	8621	33331.89
	宗地形状	对规划利用有较大影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	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
	供水及排水保证度	较高	较高	较高
	供电保证度	较高	较高	较高

4、编制比较因素条件指数表

根据估价对象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）估价对象与三个实例的交易情况都属正常交易，故交易情况不做修正，交易情况指数均为 100。

（2）交易日期修正：估价期日修正是将实例在成交日期的价格调整为估价期日的价格。本次评估的估价期日为 2022 年 3 月 31 日，比较实例的交易日期分别为 2019 年 6 月 8 日、2019 年 6 月 8 日、2021 年 9 月 15 日，且根据估价师调查，2019 年 6 月至 2022 年 3 月红古区

工业用地地价有一定的增长趋势，详见下表 13。

表 13 红古区工业用地地价指数

时间	2019.6	2019.12	2020.6	2020.12	2021.6	2021.9	2022.3
指数	100	100	101	101	102	102	103

(3) 交易类型：估价对象使用权类型均为作价出资，可比实例的交易类型均为挂牌出让，作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，故其对地价差异不构成影响，对交易类型不做修正，交易类型指数均为 100。

(4) 本次评估估价对象涉及的用途有工业用地、铁路用地、仓储用地、采矿用地，可比实例用途均为工业用地，由于本次评估铁路用地、仓储用地、采矿用地参照工业用地评估，故对土地用途不做修正，土地用途指数均为 100。

(5) 土地使用年期修正指数(K)

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

m—估价对象土地使用年期

n—比较实例宗地土地使用年期

估价对象设定土地使用年期为 48.22 年，所选案例年期均为工业 50 年，估价对象与比较案例使用年期不同，故年期需修正。

即 $K_{\text{估价对象}} = 0.9322/0.9386$ ， $K_{\text{实例1}} = 1.0$ ， $K_{\text{实例2}} = 1.0$ ， $K_{\text{实例3}} = 1.0$ 。

(6) 土地开发程度：可比实例开发程度均为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通讯、供暖、供气）及宗地红线内“场地平整”，估价对象开发程度与可比实例不同，需做修正，本次评估以估价对象可比实例指数为 100，开发程度每增加一项，指数向上或向下修正 0.5。

(7) 区域因素

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、独立工业用地四个等级，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；

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 2.0；

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 1.0；

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、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 1.0；

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 1.0；

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、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 1.0；

(8) 个别因素修正

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 1.0；

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、离路远六个等级，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；

宗地面积：根据工业用地面积大小的特点，将面积依次为 $S \geq 50000$ 平方米、 $30000 \leq S < 50000$ 平方米、 $10000 \leq S < 30000$ 平方米、 $S < 10000$ 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 1.0；

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、对规划利用有较小影响、对规划利用有较大影响三个等级，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；

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、对建设利用有较小影响、对建设利用有较大影响三个等级，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；

供水及排水保证度：根据宗地的供排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 1.0；

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 1.0；

根据以上比较因素修正的说明，编制比较因素条件指数表，见表 14《估价对象比较因素条件指数表》。

表 14-1 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006264 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道山根社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	101	103
	宗地面积	100	100	103
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-2 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006268 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道二平台社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	99	101
	宗地面积	100	100	102
	宗地形状	100	100	100
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-3 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006269 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道沙窝社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	101	103
	宗地面积	100	99	102
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-4 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006329 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道沙窝社区(省道301线东侧)	红古区平安镇平安村,东邻村道、南邻109国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村,东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻109国道	红古区矿区街道,东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路,北邻建设用地
交易价格(元/㎡)	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	100	102
	宗地面积	100	99	102
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-5 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005647 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区下窑街道新跃社区新跃路	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	98	100
	工业集聚度	100	99	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	99	100
	产业关联度	100	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	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
	宗地临路条件	100	98	98	100
	宗地面积	100	99	101	102
	宗地形状	100	101	101	101
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-6 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005593 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区矿区街道山根社区（民门公路东侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	101	103
	宗地面积	100	97	100
	宗地形状	100	102	102
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-7 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005723 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区窑街街道新村（民门公路西侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	98	100
	工业集聚度	100	99	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	99	100
	产业关联度	100	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	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
	宗地临路条件	100	100	100	102
	宗地面积	100	97	99	100
	宗地形状	100	101	101	101
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-8 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006082 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区下窑街道二平台社区（民门公路西侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	100	102
	宗地面积	100	100	103
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-9 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006085 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区矿区街道下窑社区（民门公路东侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	100	102
	宗地面积	100	100	103
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-10 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006092 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区矿区街道下窑社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	100	102
	宗地面积	100	100	103
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-11 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006094 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区矿区街道（民门公路东侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	100	102
	宗地面积	100	99	102
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-12 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006101 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	甘肃省兰州市红古区矿区街道（民门公路东侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	98	100
	宗地面积	100	100	103
	宗地形状	100	100	100
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-13 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006278 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区下窑街道新跃社区（救护大队北侧）	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度		100	100	100	100
区域因素	工业用地类型区	100	100	100	100
	交通便捷度	100	98	98	100
	工业集聚度	100	99	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	99	100
	产业关联度	100	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	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
	宗地临路条件	100	101	101	103
	宗地面积	100	100	102	103
	宗地形状	100	101	101	101
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-14 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006277 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道下窑社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	101	103
	宗地面积	100	100	103
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-15 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006282 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区矿区街道滩子社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度		100	100	100	100
区域因素	工业用地类型区	100	100	100	100
	交通便捷度	100	98	98	100
	工业集聚度	100	99	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	99	100
	产业关联度	100	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	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
	宗地临路条件	100	99	99	101
	宗地面积	100	100	102	103
	宗地形状	100	101	101	101
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-16 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006237 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度	100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业区用地类型区	100	101	101
	交通便捷度	100	100	102
	工业集聚度	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	101
	产业关联度	100	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	101	103
	宗地面积	100	98	101
	宗地形状	100	102	102
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-17 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006093 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区红古镇新建村	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度		100	101	101	101
区域因素	工业区用地类型区	100	101	101	101
	交通便捷度	100	100	100	102
	工业集聚度	100	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	100	101
	产业关联度	100	101	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	区域道路级别	100	103	103	103
个别因素	地质状况与地基承载力	100	100	100	100
	宗地临路条件	100	101	101	103
	宗地面积	100	98	100	101
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-18 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005717 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	100	102
	宗地面积	100	97	100
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-19 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005646 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区矿区街道跃进社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度		100	100	100	100
区域因素	工业用地类型区	100	100	100	100
	交通便捷度	100	98	98	100
	工业集聚度	100	99	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	99	100
	产业关联度	100	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	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
	宗地临路条件	100	100	100	102
	宗地面积	100	97	99	100
	宗地形状	100	101	101	101
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-20 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006086 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区窑街街道大砂村	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度	100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业区用地类型区	100	100	100
	交通便捷度	100	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	101	103
	宗地面积	100	97	100
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-21 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006293 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度		100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业用地类型区	100	101	101	101
	交通便捷度	100	100	100	102
	工业集聚度	100	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	100	101
	产业关联度	100	101	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	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
	宗地临路条件	100	102	102	104
	宗地面积	100	100	102	103
	宗地形状	100	101	101	101
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-22 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006276 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度	100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业区用地类型区	100	101	101
	交通便捷度	100	100	102
	工业集聚度	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	101
	产业关联度	100	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	102	104
	宗地面积	100	99	102
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-23 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006279 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度	100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业用地类型区	100	101	101
	交通便捷度	100	100	102
	工业集聚度	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	101
	产业关联度	100	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	102	104
	宗地面积	100	100	103
	宗地形状	100	100	100
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-24 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006100 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道山根社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度	100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业区用地类型区	100	101	101
	交通便捷度	100	100	102
	工业集聚度	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	101
	产业关联度	100	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	102	103
	宗地面积	100	97	100
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-25 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006098 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区窑街街道炭洞沟	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度		100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业用地类型区	100	101	101	101
	交通便捷度	100	100	100	102
	工业集聚度	100	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	100	101
	产业关联度	100	101	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	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
	宗地临路条件	100	102	102	103
	宗地面积	100	97	99	100
	宗地形状	100	101	101	101
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-26 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006297 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道下窑社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度	100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业用地类型区	100	101	101
	交通便捷度	100	100	102
	工业集聚度	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	101
	产业关联度	100	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	102	103
	宗地面积	100	97	100
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-27 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006280 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度		100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业用地类型区	100	100	100	100
	交通便捷度	100	98	98	100
	工业集聚度	100	99	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	99	100
	产业关联度	100	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	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
	宗地临路条件	100	101	101	102
	宗地面积	100	97	99	100
	宗地形状	100	101	101	101
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-28 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006096 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区矿区街道跃进社区	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度	100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业用地类型区	100	100	100
	交通便捷度	100	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	101	102
	宗地面积	100	97	100
	宗地形状	100	101	101
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-29 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006284 号）

因素		估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		待估	253.1	252.31	300.26
交易情况		100	100	100	100
交易期日		103	100	100	102
交易类型		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度		100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业用地类型区	100	101	101	101
	交通便捷度	100	100	100	102
	工业集聚度	100	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	100	101
	产业关联度	100	101	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100	100
	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
	宗地临路条件	100	101	101	103
	宗地面积	100	97	99	100
	宗地形状	100	102	102	102
	宗地地形	100	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100	100
	供电保证度	100	100	100	100

表 14-30 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005387 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区窑街街道上街村	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
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	98	100
	工业集聚度	100	99	100
	与原料地、市场配合情况	100	99	100
	产业关联度	100	100	100
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	100	102
	宗地面积	100	97	100
	宗地形状	100	102	102
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

表 14-31 估价对象比较因素条件指数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005680 号）

因素	估价对象	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用
交易价格（元/m ² ）	待估	253.1	252.31	300.26
交易情况	100	100	100	100
交易期日	103	100	100	102
交易类型	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	0.9322	0.9386	0.9386	0.9386
开发程度	100	101.5	101.5	101.5
区域因素	工业区用地类型区	100	101	101
	交通便捷度	100	100	102
	工业集聚度	100	100	101
	与原料地、市场配合情况	100	100	101
	产业关联度	100	101	101
	区域土地利用限制	100	100	100
	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	102	104
	宗地面积	100	97	100
	宗地形状	100	102	102
	宗地地形	100	100	100
	供水及排水保证度	100	100	100
	供电保证度	100	100	100

5、确定比较实例因素修正系数及比准价格

经过比较分析和测算，分别得到三个比较实例的比准价格见表 15《估价对象比较因素条件系数表》。

表 15-1 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006264 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/101	100/101	100/103
	宗地面积	100/100	100/102	100/103
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0441	1.0236	0.9360
比准价格（元/平方米）		264.26	258.26	281.04
修正后的比准价格（元/平方米）		267.85		

表 15-2 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006268 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/99	100/99	100/101
	宗地面积	100/100	100/102	100/103
	宗地形状（长度）	100/100	100/100	100/100
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0758	1.0547	0.8091
比准价格（元/平方米）		272.28	266.11	242.95
修正后的比准价格（元/平方米）		260.45		

表 15-3 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006269 号）

因素	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	253.1	252.31	300.26
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	103/100	103/100	103/102
交易类型	100/100	100/100	100/100
使用年期	100/100	100/100	100/100
使用年期	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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
	交通便捷度	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100
	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
	宗地临路条件	100/101	100/103
	宗地面积	100/99	100/102
	宗地形状（长度）	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100
修正系数合计	1.0546	1.0337	0.7933
比准价格（元/平方米）	266.92	260.81	238.19
修正后的比准价格（元/平方米）	255.31		

表 15-4 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006329 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/100	100/100	100/102
	宗地面积	100/99	100/101	100/102
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0652	1.0441	0.8010
比准价格（元/平方米）		269.60	263.44	240.51
修正后的比准价格（元/平方米）		257.85		

表 15-5 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005647 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/98	100/98	100/100
	宗地面积	100/99	100/101	100/102
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0869	1.0654	0.8170
比准价格（元/平方米）		275.09	268.81	245.32
修正后的比准价格（元/平方米）		263.07		

表 15-6 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005593 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/101	100/101	100/103
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/102	100/102	100/102
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0658	1.0443	0.8012
比准价格（元/平方米）		269.75	263.49	240.56
修正后的比准价格（元/平方米）		257.93		

表 15-7 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005723 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/100	100/100	100/102
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0871	1.0652	0.8170
比准价格（元/平方米）		275.15	268.76	245.32
修正后的比准价格（元/平方米）		263.08		

表 15-8 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006082 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/100	100/100	100/102
	宗地面积	100/100	100/102	100/103
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0545	1.0338	0.7933
比准价格（元/平方米）		266.89	260.84	238.19
修正后的比准价格（元/平方米）		255.31		

表 15-9 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006085 号）

因素	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	253.1	252.31	300.26
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	103/100	103/100	103/102
交易类型	100/100	100/100	100/100
使用年期	100/100	100/100	100/100
使用年期	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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
	交通便捷度	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100
	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
	宗地临路条件	100/100	100/102
	宗地面积	100/100	100/103
	宗地形状（长度）	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100
修正系数合计	1.0545	1.0338	0.7933
比准价格（元/平方米）	266.89	260.84	238.19
修正后的比准价格（元/平方米）	255.31		

表 15-10 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006092 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/100	100/100	100/102
	宗地面积	100/100	100/102	100/103
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0545	1.0338	0.7933
比准价格（元/平方米）		266.89	260.84	238.19
修正后的比准价格（元/平方米）		255.31		

表 15-11 估价对象比较因素条件系数表(甘(2020)红古区不动产权第 0006094 号)

因素	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区平安镇平安村,东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村,东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道,东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路,北邻建设用地
交易价格(元/㎡)	253.1	252.31	300.26
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	103/100	103/100	103/102
交易类型	100/100	100/100	100/100
使用年期	100/100	100/100	100/100
使用年期	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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
	交通便捷度	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100
	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
	宗地临路条件	100/100	100/102
	宗地面积	100/99	100/101
	宗地形状(长度)	100/101	100/101
	宗地地形(宽度)	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100
修正系数合计	1.0652	1.0441	0.8010
比准价格(元/平方米)	269.60	263.44	240.51
修正后的比准价格(元/平方米)	257.85		

表 15-12 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006101 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/98	100/98	100/100
	宗地面积	100/100	100/102	100/103
	宗地形状（长度）	100/100	100/100	100/100
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0868	1.0655	0.8172
比准价格（元/平方米）		275.07	268.84	245.37
修正后的比准价格（元/平方米）		263.09		

表 15-13 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006278 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/101	100/101	100/103
	宗地面积	100/100	100/102	100/103
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0441	1.0236	0.7856
比准价格（元/平方米）		264.26	258.26	235.87
修正后的比准价格（元/平方米）		252.80		

表 15-14 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006277 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/101	100/101	100/103
	宗地面积	100/100	100/102	100/103
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0441	1.0236	0.7856
比准价格（元/平方米）		264.26	258.26	235.87
修正后的比准价格（元/平方米）		252.80		

表 15-15 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006282 号）

因素	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	253.1	252.31	300.26
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	103/100	103/100	103/102
交易类型	100/100	100/100	100/100
使用年期	100/100	100/100	100/100
使用年期	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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
	交通便捷度	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100
	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
	宗地临路条件	100/99	100/101
	宗地面积	100/100	100/103
	宗地形状（长度）	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100
修正系数合计	1.0652	1.0443	0.8011
比准价格（元/平方米）	269.60	263.49	240.53
修正后的比准价格（元/平方米）	257.87		

表 15-16 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006237 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度		100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业用地类型区	100/101	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/101	100/101	100/103
	宗地面积	100/98	100/100	100/101
	宗地形状（长度）	100/102	100/102	100/102
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9933	0.9734	0.7474
比准价格（元/平方米）		251.40	245.60	224.41
修正后的比准价格（元/平方米）		240.47		

表 15-17 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006093 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度		100/101	100/101	100/101
区域因素	工业用地类型区	100/101	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/103	100/103	100/103
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	100/101	100/101	100/103
	宗地面积	100/98	100/100	100/101
	宗地形状（长度）	100/100	100/100	100/100
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9836	0.9640	0.7401
比准价格（元/平方米）		248.95	243.23	222.21
修正后的比准价格（元/平方米）		238.13		

表 15-18 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005717 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/100	100/100	100/102
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0871	1.0652	0.8170
比准价格（元/平方米）		275.15	268.76	245.32
修正后的比准价格（元/平方米）		263.08		

表 15-19 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005646 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/100	100/100	100/102
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0871	1.0652	0.8170
比准价格（元/平方米）		275.15	268.76	245.32
修正后的比准价格（元/平方米）		263.08		

表 15-20 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006086 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度		100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业区用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/101	100/101	100/103
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0764	1.0546	0.8091
比准价格（元/平方米）		272.44	266.09	242.95
修正后的比准价格（元/平方米）		260.49		

表 15-21 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006293 号）

因素	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）	253.1	252.31	300.26
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	103/100	103/100	103/102
交易类型	100/100	100/100	100/100
使用年期	100/100	100/100	100/100
使用年期	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度	100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业区用地类型区	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100
	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
	宗地临路条件	100/102	100/104
	宗地面积	100/100	100/103
	宗地形状（长度）	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100
修正系数合计	0.9734	0.9543	0.7329
比准价格（元/平方米）	246.37	240.78	220.07
修正后的比准价格（元/平方米）	235.74		

表 15-22 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006276 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度		100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业用地类型区	100/101	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/102	100/102	100/104
	宗地面积	100/99	100/101	100/102
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9833	0.9638	0.7402
比准价格（元/平方米）		248.87	243.18	222.24
修正后的比准价格（元/平方米）		238.10		

表 15-23 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006279 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度		100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业区用地类型区	100/101	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/102	100/102	100/104
	宗地面积	100/100	100/102	100/103
	宗地形状（长度）	100/100	100/100	100/100
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9832	0.9639	0.7403
比准价格（元/平方米）		248.85	243.20	222.29
修正后的比准价格（元/平方米）		238.11		

表 15-24 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006100 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度		100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业区用地类型区	100/101	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/102	100/102	100/103
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0035	0.9833	0.7623
比准价格（元/平方米）		253.99	248.10	228.89
修正后的比准价格（元/平方米）		243.66		

表 15-25 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006098 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度		100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业区用地类型区	100/101	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/102	100/102	100/103
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0035	0.9833	0.7623
比准价格（元/平方米）		253.99	248.10	228.89
修正后的比准价格（元/平方米）		243.66		

表 15-26 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006297 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度		100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业用地类型区	100/101	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/102	100/102	100/103
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0035	0.9833	0.7623
比准价格（元/平方米）		253.99	248.10	228.89
修正后的比准价格（元/平方米）		243.66		

表 15-27 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006280 号）

因素	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	253.1	252.31	300.26
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	103/100	103/100	103/102
交易类型	100/100	100/100	100/100
使用年期	100/100	100/100	100/100
使用年期	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度	100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业用地类型区	100/100	100/100
	交通便捷度	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100
	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
	宗地临路条件	100/101	100/102
	宗地面积	100/97	100/100
	宗地形状（长度）	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100
修正系数合计	1.0764	1.0546	0.8170
比准价格（元/平方米）	272.44	266.09	245.32
修正后的比准价格（元/平方米）	261.28		

表 15-28 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006096 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度		100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业区用地类型区	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/101	100/101	100/102
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/101	100/101	100/101
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0764	1.0546	0.8170
比准价格（元/平方米）		272.44	266.09	245.32
修正后的比准价格（元/平方米）		261.28		

表 15-29 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0006284 号）

因素	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村，北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/m ² ）	253.1	252.31	300.26
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	103/100	103/100	103/102
交易类型	100/100	100/100	100/100
使用年期	100/100	100/100	100/100
使用年期	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度	100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业区用地类型区	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100
	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
	宗地临路条件	100/101	100/103
	宗地面积	100/97	100/100
	宗地形状（长度）	100/102	100/102
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100
修正系数合计	1.0035	0.9833	0.7548
比准价格（元/平方米）	253.99	248.10	226.65
修正后的比准价格（元/平方米）	242.91		

表 15-30 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005387 号）

因素		甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置		红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用地
交易价格（元/㎡）		253.1	252.31	300.26
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		103/100	103/100	103/102
交易类型		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/100	100/100	100/100
使用年期		0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
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	100/98	100/98	100/100
	工业集聚度	100/99	100/99	100/100
	与原料地、市场配合情况	100/99	100/99	100/100
	产业关联度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
	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	100/100	100/100	100/102
	宗地面积	100/97	100/99	100/100
	宗地形状（长度）	100/102	100/102	100/102
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0765	1.0547	0.8091
比准价格（元/平方米）		272.46	266.11	242.93
修正后的比准价格（元/平方米）		260.50		

表 15-31 估价对象比较因素条件系数表（甘（2020）红古区不动产权第 0005680 号）

因素	甘肃杰丰农产品有限公司	兰州市红古区锦盛园农产品销售农民专业合作社	甘肃尚利得建筑材料有限公司
宗地位置	红古区平安镇平安村，东邻村道、南邻 109 国道、西邻平安村新农村、北邻民宅及耕地	红古区花庄镇青土坡村，东邻耕地、南邻耕地、西邻排洪沟、北邻 109 国道	红古区矿区街道，东邻浩门路、南邻荣鑫大道、西邻铁路，北邻建设用
交易价格（元/㎡）	253.1	252.31	300.26
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	103/100	103/100	103/102
交易类型	100/100	100/100	100/100
使用年期	100/100	100/100	100/100
使用年期	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386	0.9322/0.9386
开发程度	100/101.5	100/101.5	100/101.5
区域因素	工业用地类型区	100/101	100/101
	交通便捷度	100/100	100/102
	工业集聚度	100/100	100/101
	与原料地、市场配合情况	100/100	100/101
	产业关联度	100/101	100/101
	区域土地利用限制	100/100	100/100
	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
	宗地临路条件	100/102	100/104
	宗地面积	100/97	100/100
	宗地形状（长度）	100/102	100/102
	宗地地形（宽度）	100/100	100/100
	供水及排水保证度	100/100	100/100
	供电保证度	100/100	100/100
修正系数合计	0.9937	0.9736	0.7476
比准价格（元/平方米）	251.51	245.65	224.46
修正后的比准价格（元/平方米）	240.54		

通过上述比较测算，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果，详见下表 16。

表 16 市场比较法估价结果一览表

产权证号	项目名称	单位面积地价（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第 0006264 号	窑街煤电集团有限公司用地	267.85
甘（2020）红古区不动产权第 0006268 号	窑街煤电集团有限公司用地	260.45
甘（2020）红古区不动产权第 0006269 号	窑街煤电集团有限公司用地	255.31
甘（2020）红古区不动产权第 0006329 号	窑街煤电集团有限公司用地	257.85
甘（2020）红古区不动产权第 0005647 号	窑街煤电集团有限公司用地	263.07
甘（2020）红古区不动产权第 0005593 号	窑街煤电集团有限公司用地	257.93
甘（2020）红古区不动产权第 0005723 号	窑街煤电集团有限公司用地	263.08
甘（2020）红古区不动产权第 0006082 号	窑街煤电集团有限公司用地	255.31
甘（2020）红古区不动产权第 0006085 号	窑街煤电集团有限公司用地	255.31
甘（2020）红古区不动产权第 0006092 号	窑街煤电集团有限公司用地	255.31
甘（2020）红古区不动产权第 0006094 号	窑街煤电集团有限公司用地	257.85
甘（2020）红古区不动产权第 0006101 号	窑街煤电集团有限公司用地	263.09
甘（2020）红古区不动产权第 0006278 号	窑街煤电集团有限公司用地	252.8

产权证号	项目名称	单位面积地价（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第 0006277 号	窑街煤电集团有限公司用地	252.8
甘（2020）红古区不动产权第 0006282 号	窑街煤电集团有限公司用地	257.87
甘（2020）红古区不动产权第 0006237 号	窑街煤电集团有限公司用地	240.47
甘（2020）红古区不动产权第 0006093 号	窑街煤电集团有限公司用地	238.13
甘（2020）红古区不动产权第 0005717 号	窑街煤电集团有限公司用地	263.08
甘（2020）红古区不动产权第 0005646 号	窑街煤电集团有限公司用地	263.08
甘（2020）红古区不动产权第 0006086 号	窑街煤电集团有限公司用地	260.49
甘（2020）红古区不动产权第 0006293 号	窑街煤电集团有限公司用地	235.74
甘（2020）红古区不动产权第 0006276 号	窑街煤电集团有限公司用地	238.1
甘（2020）红古区不动产权第 0006279 号	窑街煤电集团有限公司用地	238.11
甘（2020）红古区不动产权第 0006100 号	窑街煤电集团有限公司用地	243.66
甘（2020）红古区不动产权第 0006098 号	窑街煤电集团有限公司用地	243.66
甘（2020）红古区不动产权第 0006297 号	窑街煤电集团有限公司用地	243.66
甘（2020）红古区不动产权第 0006280 号	窑街煤电集团有限公司用地	261.28
甘（2020）红古区不动产权第 0006096 号	窑街煤电集团有限公司用地	261.28
甘（2020）红古区不动产权第 0006284 号	窑街煤电集团有限公司用地	242.91
甘（2020）红古区不动产权第 0005387 号	窑街煤电集团有限公司用地	260.50
甘（2020）红古区不动产权第 0005680 号	窑街煤电集团有限公司用地	240.54

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

=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数…②

1、基本假设及相关说明

（1）基本假设及相关说明

A、土地取得费及相关税费，主要由土地补偿费、安置补助费、土地开垦费、耕地占用税、被征地农民养老保险构成。

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

C、投资利息

投资利息率按评估期日中国人民银行公布的一年期贷款市场报价

利率（LPR）3.7%，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。

D、利润率，以红古区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。通过对红古区及评估区域内征地情况的调查、统计，经对各征地案例的比较分析、整理，参照《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十四条，目前取得类似土地通过征收集体耕地获得，需支付的费用主要有土地补偿费、安置补助费、耕地占用税、耕地开垦费、被征地农民养老保险。

①土地补偿费、安置补助费

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），征收集体耕地的使用统一年产值标准进行补偿，征收未利用地的按区片综合地价的 0.1 倍进行补偿，详见下表 17。

②耕地开垦费

根据《甘肃省基本农田保护条例》（2002 年 3 月 30 日省九届人大常委会第二十七次会议修正）及《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），“征用、占用基本农田的单位和个人，除按规定缴纳有关税费外，还应按‘占多少，垦多少’的原则，负责开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地，

没有条件开垦的，按实际用地面积缴纳基本农田耕地开垦费。占用一级基本农田的，每平方米 10 至 20 元；占用二级基本农田的，每平方米 5 至 15 元。占用其他耕地的，按每平方米 2 至 10 元缴纳耕地开垦费。耕地开垦费由县级以上人民政府土地行政主管部门负责收取，并组织基本农田的复垦和开发。”

根据估价师向土地主管部门征询，估价对象所在区域耕地属一般耕地，故本次评估耕地开垦费取 10 元/平方米，详见下表 17。

③耕地占用税

根据甘政令字[2008]51 号《甘肃省耕地占用税实施条例》，“铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米 2 元的税额征收耕地占用税。”

根据《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 25 日省十三届人大常委会第十一次会议通过），“红古区水浇地适用税额为 33 元/平方米，旱地适用税额为 22 元/平方米”。

估价对象所处区域铁路用地耕地占用税标准为 2 元/平方米，除去铁路用地以外的水浇地耕地占用税标准为 33 元/平方米，旱地耕地占用税标准为 22 元/平方米，详见下表 17。

④被征地农民养老保险

根据《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），每次征地参保缴费补贴资金标准为上年度全省在岗职工年平均工资乘以征收土地比例。上年度全省在岗职工年平均工资未发布前征地的，按上上年度的社平工资上浮 13%进行测算。征收土地比例为本次征地亩数除以现有承包土地亩数。

根据《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）文件，“2020

年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资为 6063 元”，由于 2021 年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资未公布，则 2022 年全省职工基本养老保险年缴费基数为 $6063 \times 12 \times 1.13 = 82214$ 元/人·年。

根据估价师调查，红古区人均耕地面积为 0.68 亩，根据估价师调查，区域内集体土地征收比例为 10%。则：

被征地农民养老保险 = $(82214 \times 10\%) \div (0.68 \times 666.67) = 18.14$ 元/平方米

综上所述，估价对象的土地取得费及税费为上述①、②、③、④项之和，即：

土地取得费及税费 = 土地补偿费、安置补助费 + 耕地开垦费 + 耕地占用税 + 被征地农民养老保险

土地取得费及税费详见下表 17。

表 17 土地取得费及税费一览表

产权证号	土地补偿费、安置补助费（元/平方米）	耕地占用税（元/平方米）	耕地开垦费（元/平方米）	失地农民保险（元/平方米）	土地取得费及税费合计（元/平方
甘（2020）红古区不动产权第 0006264 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006268 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006269 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006329 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0005647 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0005593 号	115.4	2	10	18.14	145.54
甘（2020）红古区不动产权第 0005723 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006082 号	115.4	2	10	18.14	145.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006085 号	115.4	2	10	18.14	145.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006092 号	115.4	2	10	18.14	145.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006094 号	115.4	2	10	18.14	145.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006101 号	115.4	2	10	18.14	145.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006278 号	115.4	2	10	18.14	145.54

产权证号	土地补偿费、安置补助费（元/平方米）	耕地占用税（元/平方米）	耕地开垦费（元/平方米）	失地农民保险（元/平方米）	土地取得费及税费合计（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第 0006277 号	115.4	2	10	18.14	145.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006282 号	115.4	2	10	18.14	145.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006237 号	34.61	22	10	18.14	84.75
甘（2020）红古区不动产权第 0006093 号	108.58	33	10	18.14	169.72
甘（2020）红古区不动产权第 0005717 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0005646 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006086 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006293 号	34.61	22	10	18.14	84.75
甘（2020）红古区不动产权第 0006276 号	34.61	22	10	18.14	84.75
甘（2020）红古区不动产权第 0006279 号	34.61	22	10	18.14	84.75
甘（2020）红古区不动产权第 0006100 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006098 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006297 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006280 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006096 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006284 号	34.61	22	10	18.14	84.75
甘（2020）红古区不动产权第 0005387 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0005680 号	34.61	22	10	18.14	84.75

（3）土地开发费

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

根据估价师对估价对象所在区域土地市场的调查，并结合估价对象的实际情况以及调查估价对象所在区域类似项目基础设施的开发费用，确定该区域的基础设施开发费用。

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

土地开发费=基础设施开发费用+场地平整费用

详见下表 18。

(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：

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

详见下表 18。

(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：

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

详见下表 18。

(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，根据估价师对估价对象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 50%-60% 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 50%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润})$$

×土地增值收益率=土地成本价格×土地增值收益率

详见下表 18。

(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

详见下表 18。

表 18 无限年期土地使用权价格一览表

产权证号	土地取得费及相关税费（元/平方米）	土地开发费（元/平方米）	利息率	利息（元/平方米）	利润率	利润（元/平方米）	土地开发成本（元/平方米）	土地增值收益率	土地增值收益（元/平方米）	无限年期土地价格（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第 0006264 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第 0006268 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第 0006269 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第 0006329 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第 0005647 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第 0005593 号	145.54	25	4.35%	6.87	8%	13.64	191.05	50%	95.53	286.58
甘（2020）红古区不动产权第 0005723 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第 0006082 号	145.54	25	4.35%	6.87	8%	13.64	191.05	50%	95.53	286.58

产权证号	土地取得费及相关税费（元/平方米）	土地开发费（元/平方米）	利息率	利息（元/平方米）	利润率	利润（元/平方米）	土地开发成本（元/平方米）	土地增值收益率	土地增值收益（元/平方米）	无限年期土地价格（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第0006085号	145.54	25	4.35%	6.87	8%	13.64	191.05	50%	95.53	286.58
甘（2020）红古区不动产权第0006092号	145.54	25	4.35%	6.87	8%	13.64	191.05	50%	95.53	286.58
甘（2020）红古区不动产权第0006094号	145.54	25	4.35%	6.87	8%	13.64	191.05	50%	95.53	286.58
甘（2020）红古区不动产权第0006101号	145.54	25	4.35%	6.87	8%	13.64	191.05	50%	95.53	286.58
甘（2020）红古区不动产权第0006278号	145.54	25	4.35%	6.87	8%	13.64	191.05	50%	95.53	286.58
甘（2020）红古区不动产权第0006277号	145.54	25	4.35%	6.87	8%	13.64	191.05	50%	95.53	286.58
甘（2020）红古区不动产权第0006282号	145.54	25	4.35%	6.87	8%	13.64	191.05	50%	95.53	286.58
甘（2020）红古区不动产权第0006237号	84.75	25	4.35%	4.22	8%	8.78	122.75	50%	61.38	184.13
甘（2020）红古区不动产权第0006093号	169.72	25	4.35%	7.92	8%	15.58	218.22	50%	109.11	327.33
甘（2020）红古区不动产权第0005717号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第0005646号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第0006086号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第0006293号	84.75	25	4.35%	4.22	8%	8.78	122.75	50%	61.38	184.13

产权证号	土地取得费及相关税费（元/平方米）	土地开发费（元/平方米）	利息率	利息（元/平方米）	利润率	利润（元/平方米）	土地开发成本（元/平方米）	土地增值收益率	土地增值收益（元/平方米）	无限年期土地价格（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第0006276号	84.75	25	4.35%	4.22	8%	8.78	122.75	50%	61.38	184.13
甘（2020）红古区不动产权第0006279号	84.75	25	4.35%	4.22	8%	8.78	122.75	50%	61.38	184.13
甘（2020）红古区不动产权第0006100号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第0006098号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第0006297号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第0006280号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第0006096号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第0006284号	84.75	25	4.35%	4.22	8%	8.78	122.75	50%	61.38	184.13
甘（2020）红古区不动产权第0005387号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	50%	112.94	338.82
甘（2020）红古区不动产权第0005680号	84.75	25	4.35%	4.22	8%	8.78	122.75	50%	61.38	184.13

（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: 土地还原利率。

n: 土地设定使用年限 (估价对象设定工业用地土地使用年期为 48.22 年)

则:

$$K = [1 - 1 / (1 + 5.74\%)^{48.22}] = 0.9322。$$

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、相关税费和土地开发费等是以区域平均状况为计算依据, 较少考虑估价对象的个别性, 故需进行相关个别因素的修正。因此我们编制了估价对象个别因素修正系数表, 详见表 19《估价对象个别因素修正系数表》

表 19 估价对象个别因素修正状况表

产权证号	个别因素修正系数 (单位: %)						
	面积	形状	地形	地质	临路条件	个别开发条件	小计
甘(2020)红古区不动产权第 0006264 号	-1.0	0.0	1.0	0.0	0.5	0	0.5
甘(2020)红古区不动产权第 0006268 号	-1.0	1.0	1.0	0.0	2.0	0	3.0
甘(2020)红古区不动产权第 0006269 号	0.0	0.0	1.0	0.0	0.5	0	1.5
甘(2020)红古区不动产权第 0006329 号	0.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0	2.0
甘(2020)红古区不动产权第 0005647 号	0.0	0.0	1.0	0.0	3.0	0	4.0
甘(2020)红古区不动产权第 0005593 号	1.0	-1.0	1.0	0.0	0.5	0	1.5
甘(2020)红古区不动产权第 0005723 号	1.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0	3.0
甘(2020)红古区不动产权第 0006082 号	-1.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0	1.0
甘(2020)红古区不动产权第 0006085 号	-1.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0	1.0
甘(2020)红古区不动产权第 0006092 号	-1.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0	1.0
甘(2020)红古区不动产权第 0006094 号	0.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0	1.12
甘(2020)红古区不动产权第 0006101 号	-1.0	1.0	1.0	0.0	3.0	0	4.0
甘(2020)红古区不动产权第 0006278 号	-1.0	0.0	1.0	0.0	0.5	0	0.5
甘(2020)红古区不动产权第 0006277 号	-1.0	0.0	1.0	0.0	0.5	0	0.5
甘(2020)红古区不动产权第 0006282 号	-1.0	0.0	1.0	0.0	2.0	0	2.0

产权证号	个别因素修正系数（单位：%）						
	面积	形状	地形	地质	临路条件	个别开发条件	小计
甘（2020）红古区不动产权第 0006237 号	1.0	-1.0	1.0	0.0	0.5	0	1.5
甘（2020）红古区不动产权第 0006093 号	1.0	-1.0	1.0	0.0	0.5	0	1.5
甘（2020）红古区不动产权第 0005717 号	1.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0	3.0
甘（2020）红古区不动产权第 0005646 号	1.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0	3.0
甘（2020）红古区不动产权第 0006086 号	1.0	0.0	1.0	0.0	0.5	0	2.5
甘（2020）红古区不动产权第 0006293 号	-1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0	0
甘（2020）红古区不动产权第 0006276 号	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0	2.0
甘（2020）红古区不动产权第 0006279 号	-1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0	1.0
甘（2020）红古区不动产权第 0006100 号	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0	2.0
甘（2020）红古区不动产权第 0006098 号	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0	2.0
甘（2020）红古区不动产权第 0006297 号	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0	2.0
甘（2020）红古区不动产权第 0006280 号	1.0	0.0	1.0	0.0	0.5	0	2.5
甘（2020）红古区不动产权第 0006096 号	1.0	0.0	1.0	0.0	0.5	0	2.5
甘（2020）红古区不动产权第 0006284 号	1.0	-1.0	1.0	0.0	0.5	0	1.5
甘（2020）红古区不动产权第 0005387 号	1.0	-1.0	1.0	0.0	1.0	0	2.0
甘（2020）红古区不动产权第 0005680 号	1.0	-1.0	1.0	0.0	0.5	0	1.5

估价对象价格=无限年期价格×年期修正系数×（1+个别因素修正系数）

详见下表 20。

表 20 估价对象价格一览表

产权证号	无限年期土地价格 （元/平方米）	年期修正系数	个别因素修正 系数（%）	单位面积地价（元/ 平方米）
甘（2020）红古区不动产权第 0006264 号	338.82	0.9322	0.5	317.43
甘（2020）红古区不动产权第 0006268 号	338.82	0.9322	3.0	325.32
甘（2020）红古区不动产权第 0006269 号	338.82	0.9322	1.5	320.59
甘（2020）红古区不动产权第 0006329 号	338.82	0.9322	2.0	322.16
甘（2020）红古区不动产权第 0005647 号	338.82	0.9322	4.0	328.48
甘（2020）红古区不动产权第 0005593 号	286.58	0.9322	1.5	271.16

产权证号	无限年期土地价格 (元/平方米)	年期修正系数	个别因素修正 系数 (%)	单位面积地价 (元/ 平方米)
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0005723 号	338.82	0.9322	3.0	325.32
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006082 号	286.58	0.9322	1.0	269.82
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006085 号	286.58	0.9322	1.0	269.82
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006092 号	286.58	0.9322	1.0	269.82
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006094 号	286.58	0.9322	1.12	272.49
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006101 号	286.58	0.9322	4.0	277.84
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006278 号	286.58	0.9322	0.5	268.49
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006277 号	286.58	0.9322	0.5	268.49
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006282 号	286.58	0.9322	2.0	272.49
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006237 号	184.13	0.9322	1.5	174.22
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006093 号	327.33	0.9322	1.5	308.19
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0005717 号	338.82	0.9322	3.0	325.32
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0005646 号	338.82	0.9322	3.0	325.32
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006086 号	338.82	0.9322	2.5	323.74
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006293 号	184.13	0.9322	0	171.65
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006276 号	184.13	0.9322	2.0	175.08
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006279 号	184.13	0.9322	1.0	173.36
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006100 号	338.82	0.9322	2.0	322.16
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006098 号	338.82	0.9322	2.0	322.16
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006297 号	338.82	0.9322	2.0	322.16
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006280 号	338.82	0.9322	2.5	323.74
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006096 号	338.82	0.9322	2.5	323.74
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0006284 号	184.13	0.9322	1.5	174.22
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0005387 号	338.82	0.9322	2.0	322.16
甘 (2020) 红古区不动产权 第 0005680 号	184.13	0.9322	1.5	174.22

收益还原法

收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯

收益)的基础上,以一定的土地还原率,将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和的一种方法。此次评估,假设未来每年的纯收益保持不变、还原利率不变,有限年期的土地使用权价格计算公式为:

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

其中: P-土地价格

a-土地年纯收益

r-土地还原率

n-土地使用年期

1、确定土地年总收益

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

土地年总收益=月租金×12×土地面积×出租率

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈内的类似用途土地出租情况,选取了以下具有普遍性的场地出租案例,各案例具体情况如下:

实例 A: 福鑫免烧砖厂,位于甘肃省兰州市红古区海石湾镇下海石小学东 350 米,土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,场地租金水平为 4.2 元/平方米·月,属于正常交易,未设立他项权利等情况。

实例 B: 兰州腾辉泡沫厂,位于兰州市红古区华龙街道下海石村,土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,场地租金水平为 4.8 元/平方米·月,属于正常交易,未设立他项权利等情况。

实例 C: 兰州海强炭素厂,位于甘肃省兰州市红古区 109 国道附近,土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,场地租金水平为 4.5 元/平方米·月,属于正常交易,未设立他项权利等情况。

实例 D: 汽修厂,位于甘肃省兰州市红古区,土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,场地租金水平为 5.0 元/平方米·月,属于正常交易,未设立他项权利等情况。

实例 E: 制药厂, 位于甘肃省兰州市红古区, 土地用途为工业用地, 土地使用权类型为出让, 场地租金水平为 5.5 元/平方米·月, 属于正常交易, 未设立他项权利等情况。

本次评估对选取的案例分别与估价对象进行比较, 以此来确定估价对象的客观租金。

比较因素修正说明

根据待估物业与比较案例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

①交易情况修正

估价对象与各可比案例均为正常交易, 不必进行交易情况修正, 则待估物业与各可比实例的交易情况指数均为 100。

②交易日期修正

本次评估期日为 2022 年 3 月 31 日, 本次所选取案例交易日期分别为 2021 年 3 月、2021 年 5 月、2021 年 4 月、2021 年 4 月、2021 年 4 月, 根据估价师调查, 2021 年 3 月至 2022 年 3 月, 估价对象所在区域工业用地租金价格平稳, 故无需进行期日修正, 则估价对象与各可比实例的交易日期指数均为 100。

③区位状况及实物状况修正

采用百分比法, 以估价对象条件为 100, 各可比实例与估价对象的各项影响因素进行比较, 优于估价对象的, 采用上浮修正, 劣于估价对象的, 采用下浮修正, 相同或相似的不需进行调整。

设定估价对象比较指数为 100, 得到以下估价对象与比较案例比较因素说明表 (表 21) 及租金价格修正表 (表 22)。

表 21-1 估价对象与比较案例比较因素说明表（甘（2020）红古
区不动产权第 0006080 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		红古区华龙街道北环路北侧	甘肃省兰州市红古区海石湾镇下海石小学东 350 米	兰州市红古区华龙街道下海石村	甘肃省兰州市红古区 109 国道附近
月租金(元/平方米·月)		待估	4.2	4.8	4.5
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022.3.31	2021 年 3 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	工业零星分布区	工业零星分布区	工业零星分布区	工业零星分布区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较优	较优	较优	较优
个别因素	临路条件	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	一般	一般	较小	一般
	形状	对规划利用有较小影响	对规划利用有较大影响	对规划利用有较小影响	对规划利用有较小影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 21-2 估价对象与比较案例比较因素说明表（甘（2020）红古
区不动产权第 0005604 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 D
位置		红古区下窑街道跃进社区	甘肃省兰州市红古区海石湾镇下海石小学东 350 米	兰州市红古区华龙街道下海石村	甘肃省兰州市红古区
月租金(元/平方米·月)		待估	4.2	4.8	5.0
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022.3.31	2021 年 3 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	工业零星分布区	工业零星分布区	工业零星分布区	工业零星分布区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较优	较优	较优	较优
个别因素	临路条件	两面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	大	一般	较小	一般
	形状	对规划利用有较小影响	对规划利用有较大影响	对规划利用有较小影响	对规划利用有较小影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 21-3 估价对象与比较案例比较因素说明表（甘（2020）红古
区不动产权第 0006295 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 E
位置		兰州市红古区华龙街道平安路	甘肃省兰州市红古区海石湾镇下海石小学东 350 米	兰州市红古区华龙街道下海石村	甘肃省兰州市红古区
月租金(元/平方米.月)		待估	4.2	4.8	5.5
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022.3.31	2021 年 3 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	工业零星分布区	工业零星分布区	工业零星分布区	工业零星分布区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较优	较优	较优	较优
个别因素	临路条件	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较大	一般	较小	一般
	形状	对规划利用有较小影响	对规划利用有较大影响	对规划利用有较小影响	对规划利用有较小影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 21-4 估价对象与比较案例比较因素说明表（甘（2020）红古
区不动产权第 0006299 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 E
位置		兰州市红古区华龙街道平安路	甘肃省兰州市红古区海石湾镇下海石小学东 350 米	兰州市红古区华龙街道下海石村	甘肃省兰州市红古区
月租金(元/平方米.月)		待估	4.2	4.8	5.5
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022.3.31	2021 年 3 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	工业零星分布区	工业零星分布区	工业零星分布区	工业零星分布区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较优	较优	较优	较优
个别因素	临路条件	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较大	一般	较小	一般
	形状	对规划利用有较小影响	对规划利用有较大影响	对规划利用有较小影响	对规划利用有较小影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 22-1 估价对象租金价格修正表（甘（2020）红古区不动产权
第 0006080 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		甘肃省兰州市红古区海石湾镇 下海石小学东 350 米	兰州市红古区华龙 街道下海石村	甘肃省兰州市红古 区 109 国道附近
月租金(元/平方米.月)		4.2	4.8	4.5
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域 因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别 因素	临路条件	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/99	100/100
	形状	100/98	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0204	1.0101	1
修正(元/平方米.月)		4.29	4.8	4.5
比准(元/平方米.月)		4.53		

表 22-2 估价对象租金价格修正表（甘（2020）红古区不动产权
第 0005604 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 D
位置		甘肃省兰州市红古区海石湾 镇下海石小学东 350 米	兰州市红古区华龙 街道下海石村	甘肃省兰州市红古 区
月租金(元/平方米.月)		4.2	4.8	5.0
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域 因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别 因素	临路条件	100/99	100/99	100/99
	面积	100/98	100/97	100/98
	形状	100/98	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0518	1.0413	1.0307
修正(元/平方米.月)		4.42	5	5.2
比准(元/平方米.月)		4.87		

表 22-3 估价对象租金价格修正表（甘（2020）红古区不动产权第 0006295 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 E
位置		甘肃省兰州市红古区海石湾镇下海石小学东 350 米	兰州市红古区华龙街道下海石村	甘肃省兰州市红古区 109 国道附近
月租金(元/平方米.月)		4.2	4.8	5.5
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/100	100/100	100/100
	面积	100/99	100/98	100/99
	形状	100/98	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0204	1.0101	1
修正(元/平方米.月)		4.29	4.8	5.5
比准(元/平方米.月)		4.86		

表 22-4 估价对象租金价格修正表（甘（2020）红古区不动产权第 0006299 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 E
位置		甘肃省兰州市红古区海石湾镇下海石小学东 350 米	兰州市红古区华龙街道下海石村	甘肃省兰州市红古区 109 国道附近
月租金(元/平方米.月)		4.2	4.8	5.5
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/100	100/100	100/100
	面积	100/99	100/98	100/99
	形状	100/98	100/100	100/100
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0204	1.0101	1
修正(元/平方米.月)		4.29	4.8	5.4
比准(元/平方米.月)		4.8		

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象的租金。

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

土地年总收益=月租金×12×土地面积×出租率×有效出租面积

比率

详见下表 23。

表 23 土地年总收益一览表

不动产权证号	租金（元/平方米·月）	出租率（%）	出租面积比率（%）	土地年总收益（万元）
甘（2020）红古区不动产权第 0006080 号	4.53	90.00%	100.00%	72.80
甘（2020）红古区不动产权第 0005604 号	4.87	90.00%	100.00%	633.08
甘（2020）红古区不动产权第 0006295 号	4.86	90.00%	100.00%	124.02
甘（2020）红古区不动产权第 0006299 号	4.8	90.00%	100.00%	4.81

2、土地出租年总费用

（1）管理费

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

$$\text{管理费} = \text{土地年总收益} \times 2\%$$

详见下表 24。

（2）土地维护费

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

$$\text{土地维护费} = \text{土地年总收益} \times 1\%$$

详见下表 24。

（3）税金

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

增值税：根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）规定，“一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额”，根据估价师调查，估价对象均为 2016 年 4 月 30 日前取得的，则确定增值税测算公式为：土地出租总收益的 $5\% / (1+5\%)$ ；

城市维护建设税：纳税人所在地为城市市区的，城市维护建设税按增值税税额的 7% 计；纳税人所在地为县城、建制镇的，城市维护建设税按增值税税额的 5% 计；纳税人所在地不在城市市区、县城或建制镇的，城市维护建设税按增值税税额的 1% 计；

教育费附加：教育费附加按增值税税额的 3% 计；

地方教育附加：地方教育附加按增值税税额的 2% 计；

增值税及附加=土地出租总收益 $\times$ 5%/(1+5%)+[土地出租总收益 $\times$ 5%/(1+5%)] $\times$ (7%+3%+2%)

土地使用税：

根据《甘肃省人民政府关于调整全省城镇土地使用税适用税额标准的通知》（甘政发[2011]20 号），估价对象所在区域属于十级地区，故适用的税额标准为 1 元/平方米。

土地使用税=土地面积 $\times$ 土地使用税适用税额标准

税金=增值税及附加+土地使用税

详见下表 24。

综上所述，土地出租年总费用为税金、管理费、土地维护费之和，即：

土地出租年总费用=管理费+土地维护+费税金

详见下表 24。

表 24 土地出租年总费用一览表

不动产权证号	增值税及附加（万元）	城镇土地使用税（万元）	土地管理费（万元）	土地维护费（万元）	土地年总费用（万元）
甘（2020）红古区不动产权第 0006080 号	3.88	1.49	1.46	0.73	7.55
甘（2020）红古区不动产权第 0005604 号	33.76	12.04	12.66	6.33	64.79
甘（2020）红古区不动产权第 0006295 号	6.61	2.36	2.48	1.24	12.69
甘（2020）红古区不动产权第 0006299 号	0.26	0.09	0.10	0.05	0.49

3、土地年纯收益

土地年纯收益=土地出租年总收益-土地出租年总费用

详见下表 25。

4、估价对象土地总地价

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

其中：P-土地价格

a-土地年纯收益

r-土地还原率

n-土地使用年期（估价对象设定使用年期为 48.22 年）

单位面积地价=总地价÷土地面积

详见下表 25。

表 25 估价对象价格测算一览表

不动产权证号	土地年总收益(万元)	土地年总费用(万元)	土地纯收益(万元)	土地还原利率	土地使用年期(年)	总价(万元)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)
甘(2020)红古区不动产权第0006080号	72.80	7.55	65.25	5.74%	48.22	1059.63	14880.12	712.11
甘(2020)红古区不动产权第0005604号	633.08	64.79	568.29	5.74%	48.22	9229.30	120366.92	766.76
甘(2020)红古区不动产权第0006295号	124.02	12.69	111.33	5.74%	48.22	1808.05	23628.56	765.20
甘(2020)红古区不动产权第0006299号	4.81	0.49	4.32	5.74%	48.22	70.09	928.18	755.13

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

=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期土地价格×年期修正系数×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、青苗补偿费、地上附着物补偿费、土地开垦费、耕地占用税、被征地农民养老保险构成。

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

C、投资利息

投资利息率按评估期日中国人民银行公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.7%，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。

D、利润率，以红古区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。通过对红古区及评估区域内征地情况的调查、统计，经对各征地案例的比较分析、整理，参照《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十四条，目前取得类似土地通过征收集体耕地获得，需支付的费用主要有土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、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。

① 土地补偿费、安置补助费

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），征收集体耕地的使用统一年产值标准进行补偿，详见下表 26。

②耕地开垦费

根据《甘肃省基本农田保护条例》（2002年3月30日省九届人大常委会第二十七次会议修正）及《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），“征用、占用基本农田的单位和个人，除按规定缴纳有关税费外，还应按‘占多少，垦多少’的原则，负责开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地，没有条件开垦的，按实际用地面积缴纳基本农田耕地开垦费。占用一级基本农田的，每平方米 10 至 20 元；占用二级基本农田的，每平方米 5 至 15 元。占用其他耕地的，按每平方米 2 至 10 元缴纳耕地开垦费。耕地开垦费由县级以上人民政府土地行政主管部门负责收取，并组织基本农田的复垦和开发。”

根据估价师向土地主管部门征询，估价对象所在区域耕地属一般耕地，故本次评估耕地开垦费取 10 元/平方米，详见下表 26。

③耕地占用税

根据甘政令字〔2008〕51号《甘肃省耕地占用税实施条例》，“铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米 2 元的税额征收耕地占用税。”

根据《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25日省十三届人大常委会第十一次会议通过），“红古区水浇地适用税额为 33 元/平方米，旱地适用税额为 22 元/平方米”。

估价对象所处区域铁路用地耕地占用税标准为 2 元/平方米，除去铁路用地以外的水浇地耕地占用税标准为 33 元/平方米，旱地耕地占用税标准为 22 元/平方米，详见下表 26。

④青苗补偿费、地上附着物补偿费

根据估价师调查，估价对象所在区域内征收集体土地涉及青苗补

偿费、地上附着物补偿费，根据估价师对估价对象所在区域集体土地青苗补偿费、地上附着物补偿费的调查，估价对象所在区域征收集体土地涉及青苗补偿费、地上附着物补偿费为 100 元/平方米。

⑤被征地农民养老保险

根据《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），每次征地参保缴费补贴资金标准为上年度全省在岗职工年平均工资乘以征收土地比例。上年度全省在岗职工年平均工资未发布前征地的，按上上年度的社平工资上浮 13%进行测算。征收土地比例为本次征地亩数除以现有承包土地亩数。

根据《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）文件，“2020 年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资为 6063 元”，由于 2021 年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资未公布，则 2022 年全省职工基本养老保险年缴费基数为 $6063 \times 12 \times 1.13 = 82214$ 元/人·年。

根据估价师调查，红古区人均耕地面积为 0.68 亩，根据估价师调查，区域内集体土地征收比例为 10%。则：

被征地农民养老保险 = $(82214 \times 10\%) \div (0.68 \times 666.67) = 18.14$ 元/平方米

综上所述，估价对象的土地取得费及税费为上述①、②、③、④、⑤项之和，即：

土地取得费及税费 = 土地补偿费、安置补助费 + 耕地开垦费 + 耕地占用税 + 青苗补偿费、地上附着物补偿费 + 被征地农民养老保险

土地取得费及税费详见下表 26。

表 26 土地取得费及税费一览表

产权证号	土地补偿费、安置补助费（元/平方米）	耕地占用税（元/平方米）	耕地开垦费（元/平方米）	青苗补偿费、地上附着物补偿费（元/平方米）	失地农民保险（元/平方米）	土地取得费及税费合计（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第0006080号	123.24	33	10	100	18.14	284.38
甘（2020）红古区不动产权第0005604号	123.24	33	10	100	18.14	284.38
甘（2020）红古区不动产权第0006295号	123.24	33	10	100	18.14	284.38
甘（2020）红古区不动产权第0006299号	123.24	33	10	100	18.14	284.38

（3）土地开发费

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

根据估价师对估价对象所在区域土地市场的调查，并结合估价对象的实际情况以及调查估价对象所在区域类似项目基础设施的开发费用，确定该区域的基础设施开发费用。

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

土地开发费=基础设施开发费用+场地平整费用

详见下表 27。

（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：

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

$\times [(1+4.35\%)^{\text{开发周期}/2}-1]$

详见下表 27。

(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相一致。据调查，该地区最近几年类似企业平均利润率为 8%，则：

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

详见下表 27。

(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，根据估价师对估价对象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 50%-60%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 50%。

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)

$\times$ 土地增值收益率 = 土地成本价格 $\times$ 土地增值收益率

详见下表 27。

(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

详见下表 27。

表 27 无限年期土地使用权价格一览表

产权证号	土地取得费及相关税费（元/平方米）	土地开发费（元/平方米）	利息率	利息（元/平方米）	利润率	利润（元/平方米）	土地开发成本（元/平方米）	土地增值收益率	土地增值收益（元/平方米）	无限年期土地价格（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第0006080号	284.38	70	4.35%	13.88	8%	28.35	396.61	50%	198.31	594.92
甘（2020）红古区不动产权第0005604号	284.38	70	4.35%	13.88	8%	28.35	396.61	50%	198.31	594.92
甘（2020）红古区不动产权第0006295号	284.38	70	4.35%	13.88	8%	28.35	396.61	50%	198.31	594.92
甘（2020）红古区不动产权第0006299号	284.38	70	4.35%	13.88	8%	28.35	396.61	50%	198.31	594.92

（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：土地还原利率。

n：土地设定使用年限（估价对象设定工业用地土地使用年期为48.22年）

则：

$$K=[1-1/(1+5.74\%)^{48.22}]=0.9322。$$

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、相关税费和土地开发费等是以区域平均状况为计算依据，较少考虑估价对象的个别性，故需进行相关个别因素的修正。因此我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表 28《估价对象个别因素修正系数表》

表 28 估价对象个别因素修正状况表

产权证号	个别因素修正系数（单位：%）						
	面积	形状	地形	地质	临路条件	个别开发条件	小计
甘（2020）红古区不动产权第 0006080 号	0	0.0	1.0	0.0	0.5	0.23	1.73
甘（2020）红古区不动产权第 0005604 号	0	0	1.0	0.0	0.5	0.42	1.92
甘（2020）红古区不动产权第 0006295 号	0.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0.16	2.16
甘（2020）红古区不动产权第 0006299 号	1.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0.11	3.11

估价对象价格=无限年期价格×年期修正系数×（1+个别因素修正系数）

详见下表 29。

表 29 估价对象价格一览表

产权证号	无限年期土地价格（元/平方米）	年期修正系数	个别因素修正系数（%）	单位面积地价（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第 0006080 号	594.92	0.9322	1.73	564.15
甘（2020）红古区不动产权第 0005604 号	594.92	0.9322	1.92	565.23
甘（2020）红古区不动产权第 0006295 号	594.92	0.9322	2.16	566.56
甘（2020）红古区不动产权第 0006299 号	594.92	0.9322	3.11	571.83

作价出资土地使用权价格评估（商服用地）

成本逼近法（海石湾地区）

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、利息以及应缴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

=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期土地价格×年期修正系数×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、青苗补偿费、地上附着物补偿费、土地开垦费、耕地占用税、被征地农民养老保险构成。

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

C、投资利息

投资利息率按评估期日中国人民银行公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.7%，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。

D、利润率，以红古区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。通过对红古区及评估区域内征地情况的调查、统计，经对各征地案例的比较分析、整理，参照《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十四条，目前取得类似土地通过征收集体耕地获得，需支付的费用主要有土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、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。

① 土地补偿费、安置补助费

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），征收集体耕地的使用统一年产值标准进行补偿，详见下表 30。

②耕地开垦费

根据《甘肃省基本农田保护条例》（2002 年 3 月 30 日省九届人大常委会第二十七次会议修正）及《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），“征用、占用基本农田的单位和个人，除按规定缴纳有关税费外，还应按‘占多少，垦多少’的原则，负责开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地，没有条件开垦的，按实际用地面积缴纳基本农田耕地开垦费。占用一级基本农田的，每平方米 10 至 20 元；占用二级基本农田的，每平方米 5 至 15 元。占用其他耕地的，按每平方米 2 至 10 元缴纳耕地开垦费。耕地开垦费由县级以上人民政府土地行政主管部门负责收取，并组织基本农田的复垦和开发。”

根据估价师向土地主管部门征询，估价对象所在区域耕地属一般耕地，故本次评估耕地开垦费取 10 元/平方米，详见下表 30。

③耕地占用税

根据甘政令字〔2008〕51 号《甘肃省耕地占用税实施条例》，“铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米 2 元的税额征收耕地占用税。”

根据《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 25 日省十三届人大常委会第十一次会议通过），“红古区水浇地适用税额为 33 元/平方米，旱地适用税额为 22 元/平方米”。

估价对象所处区域铁路用地耕地占用税标准为 2 元/平方米，除去铁路用地以外的水浇地耕地占用税标准为 33 元/平方米，旱地耕地占用税标准为 22 元/平方米，详见下表 30。

④青苗补偿费、地上附着物补偿费

根据估价师调查，估价对象所在区域内征收集体土地涉及青苗补

偿费、地上附着物补偿费，根据估价师对估价对象所在区域集体土地青苗补偿费、地上附着物补偿费的调查，估价对象所在区域征收集体土地涉及青苗补偿费、地上附着物补偿费为 100 元/平方米。

⑤被征地农民养老保险

根据《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），每次征地参保缴费补贴资金标准为上年度全省在岗职工年平均工资乘以征收土地比例。上年度全省在岗职工年平均工资未发布前征地的，按上上年度的社平工资上浮 13%进行测算。征收土地比例为本次征地亩数除以现有承包土地亩数。

根据《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）文件，“2020 年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资为 6063 元”，由于 2021 年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资未公布，则 2022 年全省职工基本养老保险年缴费基数为 $6063 \times 12 \times 1.13 = 82214$ 元/人·年。

根据估价师调查，红古区人均耕地面积为 0.68 亩，根据估价师调查，区域内集体土地征收比例为 10%。则：

被征地农民养老保险 = $(82214 \times 10\%) \div (0.68 \times 666.67) = 18.14$ 元/平方米

综上所述，估价对象的土地取得费及税费为上述①、②、③、④、⑤项之和，即：

土地取得费及税费 = 土地补偿费 + 安置补助费 + 耕地开垦费 + 耕地占用税 + 青苗补偿费 + 地上附着物补偿费 + 被征地农民养老保险

土地取得费及税费详见下表 30。

表 30 土地取得费及税费一览表

产权证号	土地补偿费、安置补助费（元/平方米）	耕地占用税（元/平方米）	耕地开垦费（元/平方米）	青苗补偿费、地上附着物补偿费（元/平方米）	失地农民保险（元/平方米）	土地取得费及税费合计（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第0005645号	123.24	33	10	100	18.14	284.38

（3）土地开发费

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

根据估价师对估价对象所在区域土地市场的调查，并结合估价对象的实际情况以及调查估价对象所在区域类似项目基础设施的开发费用，确定该区域的基础设施开发费用。

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

土地开发费=基础设施开发费用+场地平整费用

详见下表 31。

（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：

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

详见下表 31。

（5）投资利润

土地作为一种生产要素是以无形资产投入的形式进入企业的总资产，根据等量资金应获得相应收益的原理，土地资产同其它生产要素

相结合，共同对企业的利润作出贡献。所以土地的投资利润率应与当地类似企业正常的投资利润率相一致。据调查，该地区最近几年类似企业平均利润率为 8%，则：

投资利润=（土地取得费及相关税费+土地开发费）×投资利润率

详见下表 31。

（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，根据估价师对估价对象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 50%-60%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定商服用地土地增值收益率为 55%。

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=土地成本价格×土地增值收益率

详见下表 31。

（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

详见下表 31。

表 31 无限年期土地使用权价格一览表

产权证号	土地取得费及相关税费（元/平方米）	土地开发费（元/平方米）	利息率	利息（元/平方米）	利润率	利润（元/平方米）	土地开发成本（元/平方米）	土地增值收益率	土地增值收益（元/平方米）	无限年期土地价格（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第 0005645 号	284.38	70	4.35%	13.88	8%	28.35	396.61	55%	218.14	614.75

(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：土地还原利率。

n：土地设定使用年限（估价对象设定商服用地土地使用年期为38.23年）

则：

$$K=[1-1/(1+7.18\%)^{38.23}]=0.9294。$$

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、相关税费和土地开发费等是以区域平均状况为计算依据，较少考虑估价对象的个别性，故需进行相关个别因素的修正。因此我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表32《估价对象个别因素修正系数表》

表32 估价对象个别因素修正状况表

产权证号	个别因素修正系数（单位：%）						
	面积	形状	地形	地质	临路条件	个别开发条件	小计
甘（2020）红古区不动产权第0005645号	0	1.0	1.0	0.0	1.0	0	3.0

估价对象价格=无限年期价格×年期修正系数×（1+个别因素修正系数）

详见下表33。

表33 估价对象价格一览表

产权证号	无限年期土地价格（元/平方米）	年期修正系数	个别因素修正系数（%）	单位面积地价（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第0005645号	614.75	0.9294	3.0	588.49

成本逼近法（窑街地区）

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、利息以及应缴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

=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数……②

1、基本假设及相关说明

(1) 基本假设及相关说明

A、土地取得费及相关税费，主要由土地补偿费、安置补助费、土地开垦费、耕地占用税、被征地农民养老保险构成。

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

C、投资利息

投资利息率按评估期日中国人民银行公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.7%，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。

D、利润率，以红古区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

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

① 土地补偿费、安置补助费

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），征收集体耕地的使用统一年产值标准进行补偿，征收未利用地的按区片综合地价的0.1倍进行补偿，详见下表34。

② 耕地开垦费

根据《甘肃省基本农田保护条例》（2002年3月30日省九届人大常委会第二十七次会议修正）及《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），“征用、占用基本农田的单位和个人，除按规定缴纳有关税费外，还应按‘占多少，垦多少’的原则，负责开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地，没有条件开垦的，按实际用地面积缴纳基本农田耕地开垦费。占用一级基本农田的，每平方米10至20元；占用二级基本农田的，每平方米5至15元。占用其他耕地的，按每平方米2至10元缴纳耕地开垦费。耕地开垦费由县级以上人民政府土地行政主管部门负责收取，并组织基本农田的复垦和开发。”

根据估价师向土地主管部门征询，估价对象所在区域耕地属一般耕地，故本次评估耕地开垦费取10元/平方米，详见下表34。

③ 耕地占用税

根据甘政令字〔2008〕51号《甘肃省耕地占用税实施条例》，“铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米2元的税额征收耕地占用税。”

根据《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25日省十三届人大常委会第十一次会议通过），“红古区水浇地适用税额为33元/平方米，旱地适用税额为22元/平方米”。

估价对象所处区域铁路用地耕地占用税标准为2元/平方米，除去铁路用地以外的水浇地耕地占用税标准为33元/平方米，旱地耕地占用税标准为22元/平方米，详见下表34。

④被征地农民养老保险

根据《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），每次征地参保缴费补贴资金标准为上年度全省在岗职工年平均工资乘以征收土地比例。上年度全省在岗职工年平均工资未发布前征地的，按上上年度的社平工资上浮13%进行测算。征收土地比例为本次征地亩数除以现有承包土地亩数。

根据《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）文件，“2020年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资为6063元”，由于2021年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资未公布，则2022年全省职工基本养老保险年缴费基数为 $6063 \times 12 \times 1.13 = 82214$ 元/人·年。

根据估价师调查，红古区人均耕地面积为0.68亩，根据估价师调查，区域内集体土地征收比例为10%。则：

被征地农民养老保险 = $(82214 \times 10\%) \div (0.68 \times 666.67) = 18.14$ 元/平方米

综上所述，估价对象的土地取得费及税费为上述①、②、③、④项之和，即：

土地取得费及税费 = 土地补偿费 + 安置补助费 + 耕地开垦费 + 耕地占用税 + 被征地农民养老保险

土地取得费及税费详见下表34。

表 34 土地取得费及税费一览表

产权证号	土地补偿费、安置补助费（元/平方米）	耕地占用税（元/平方米）	耕地开垦费（元/平方米）	失地农民保险（元/平方米）	土地取得费及税费合计（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第 0005677 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0006375 号	115.4	33	10	18.14	176.54

（3）土地开发费

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

根据估价师对估价对象所在区域土地市场的调查，并结合估价对象的实际情况以及调查估价对象所在区域类似项目基础设施的开发费用，确定该区域的基础设施开发费用。

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

土地开发费=基础设施开发费用+场地平整费用

详见下表 35。

（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：

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

详见下表 35。

（5）投资利润

土地作为一种生产要素是以无形资产投入的形式进入企业的总资产，根据等量资金应获得相应收益的原理，土地资产同其它生产要素

相结合，共同对企业的利润作出贡献。所以土地的投资利润率应与当地类似企业正常的投资利润率相一致。据调查，该地区最近几年类似企业平均利润率为 8%，则：

投资利润=（土地取得费及相关税费+土地开发费）×投资利润率

详见下表 35。

（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，根据估价师对估价对象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 50%-60%之间，本次评估时根据估价对象实际情况确定商服用地土地增值收益率为 55%。

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=土地成本价格×土地增值收益率

详见下表 35。

（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

详见下表 35。

表 35 无限年期土地使用权价格一览表

产权证号	土地取得费及相关税费(元/平方米)	土地开发费(元/平方米)	利息率	利息(元/平方米)	利润率	利润(元/平方米)	土地开发成本(元/平方米)	土地增值收益率	土地增值收益(元/平方米)	无限年期土地价格(元/平方米)
甘(2020)红古区不动产权第0005677号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	55%	124.23	350.11
甘(2020)红古区不动产权第0006375号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	55%	124.23	350.11

(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：土地还原利率。

n：土地设定使用年限（估价对象设定商服用地土地使用年期为38.23年）

则：

$$K=[1-1/(1+7.18\%)^{38.23}]=0.9294。$$

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、相关税费和土地开发费等是以区域平均状况为计算依据，较少考虑估价对象的个别性，故需进行相关个别因素的修正。因此我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表 36《估价对象个别因素修正系数表》

表 36 估价对象个别因素修正状况表

产权证号	个别因素修正系数（单位：%）						
	面积	形状	地形	地质	临路条件	个别开发条件	小计
甘(2020)红古区不动产权第0005677号	0.0	1.0	1.0	0.0	1.0	0	3.0
甘(2020)红古区不动产权第0006375号	-1.0	0.0	1.0	0.0	2.0	0	2.0

估价对象价格=无限年期价格×年期修正系数×(1+个别因素修正系数)

详见下表 37。

表 37 估价对象价格一览表

产权证号	无限年期土地价格 (元/平方米)	年期修正系数	个别因素修正 系数(%)	单位面积地价(元/ 平方米)
甘(2020)红古区不动产权 第 0005677 号	350.11	0.9294	3.0	335.15
甘(2020)红古区不动产权 第 0006375 号	350.11	0.9294	2.0	331.90

剩余法

剩余法又称残余法，是在测算开发完成后房地产价值的基础上，扣除预计的正常开发成本及各项费用，以价格余额来估算待估对象价格的方法。

折现率(报酬率 r)主要表现为资金的利息和开发利润两部分(主要采用一年期以上存款利率、综合房地产开发平均利润和行业风险等综合确定)，在本次评估中取 20%(具体取值过程详见第一部分第十项一十、需要特殊说明的事项)。

地价公式如下：

地价=开发完成后不动产总价-房屋建设成本-管理费用-购地税费-销售税金-销售费-不可预见费

1、基本假设

(1) 经过调查区域类似物业开发费用分两期均匀投入，第一期投入 60%，第二期投入 40%，待估项目销售期前半期可售出 40%，剩余 60% 在销售期后半期全部售出。考虑预售和延期销售，本次评估采用动态方法计算。

(2) 假设开发成本和售价在开发周期内保持平稳，则售价和开发成本以估价对象同区域内、同种类型、同等规格的建筑物的平均售价及平均开发成本作为参考标准。

(3) 开发周期、销售周期等相关参数详见下表 58。

2、选择最佳开发利用方式

至估价期日 2022 年 3 月 31 日，估价对象尚未开展项目具体规划设计。委托方提供的资料中的土地利用指标仅为宏观指标，没有更详尽的土地利用立体、平面空间布局数据，本次根据商服用地布局特点作出假设分析，考虑合法性原则及本次评估目的，结合估价对象所在区域类似项目情况，确定估价对象的最佳开发利用方式为：

(1) 土地面积：详见下表 58。

(2) 容积率：委托方提供的资料中未明确估价对象的容积率等，根据估价师调查，海石湾片区商服用地区域平均容积率为 2.0，窑街地区商服用地平均容积率为 1.5，故本次评估容积率设定按区域平均容积率海石湾片区设定为 2.0，窑街地区设定为 1.5。

(3) 建筑面积：详见下表 58；

(4) 楼层：根据估价师调查，估价对象所在区域商务办公用房层数大多为多层，商业用房层数多为 5 层，故本次评估商务办公用房层数按多层设定，商业用房层数按 5 层设定。

表 38 估价对象相关参数表

不动产权证号	土地面积 (平方米)	设定容 积率	建筑面积 (平方 米)	折现率	开发周 期(年)	销售周期 (年)	预售周 期(年)	层数
甘(2020)红古 区不动产第 0005677 号	12878.55	1.5	19317.83	20%	2	2	0.5	多层
甘(2020)红古 区不动产第 0006375 号	4141.54	1.5	6212.31	20%	2	2	0.5	多层
甘(2020)红古 区不动产第 0005645 号	22844.73	2.0	45689.46	20%	2	1.5	0.5	多层

3、计算不动产总价值

估价对象所在区域商务办公用房较少，且近期无成交案例，通过估价师调查，商务办公用房与区域内住宅用房有一定的可比性，可通过住宅用房用途修正后得到，故我们结合红古区同类型、同等规模的住宅用房在估价对象所在区域的实际销售情况，调查住宅用房的售价情况，并通过市场比较法来确定项目的开发完成后的不动产价格。

住宅用房：根据待估物业特点，选取与估价对象区位相近、规模

相当、档次相似的 3 个住宅用房销售案例，各楼盘销售情况如下：

①案例 1：海石新都，位于甘肃省兰州市红古区中和路 15-25 号，住宅用房平均售价为 4900 元/平方米，属于正常交易，为完全产权，未设立他项权利等情况，区位条件优，区位商服繁华度高，区域公共交通便利度高，基础设施完善，装修装饰状况为中等装修，建筑规模适当，设施设备优，交易时间 2021 年 05 月。

②案例 2：康乐佳苑，位于甘肃省兰州市红古区红古路，住宅用房平均售价为 5000 元/平方米，属于正常交易，为完全产权，未设立他项权利等情况，区位条件优，区位商服繁华度高，区域公共交通便利度高，基础设施完善，装修装饰状况为中等装修，建筑规模适当，设施设备优，交易时间 2021 年 05 月。

③案例 3：阳光佳苑，位于甘肃省兰州市红古区红古路 201-301 号，住宅用房平均售价为 4750 元/平方米，属于正常交易，为完全产权，未设立他项权利等情况，区位条件优，区位商服繁华度高，区域公共交通便利度高，基础设施完善，装修装饰状况为简单装修，建筑规模适当，设施设备优，交易时间 2021 年 04 月。

住宅用房根据三个销售案例的销售情况，将其基本情况、权益、区位、实物状况与估价对象相比较，采用市场比较法来确定待估物业售价水平。

比较因素修正说明

根据估价对象与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①交易情况修正

待估物业与各可比案例均为正常交易，不必进行交易情况修正，则待估物业与各可比实例的交易情况指数均为 100。

②用途修正

待估物业用途为商务办公用房，可比实例用途均为住宅用房，经估价师调查，待估物业所在区域商务办公用房售价比住宅用房售价高

10%，本次评估以待估物业用途指数为 100，确定各可比实例用途修正指数。

③交易日期修正

本次评估期日为 2022 年 3 月 31 日，本次所选取案例交易日期分别为 2021 年 5 月、2021 年 5 月、2021 年 4 月，根据估价师调查，2021 年 4 月至 2022 年 3 月，估价对象所在区域房地产价格平稳，故无需进行期日修正，则待估物业与各可比实例的交易日期指数均为 100。

④权益状况修正

待估物业与各可比案例均为完全产权，不必进行权益状况修正，则待估物业与各可比实例的权益状况指数均为 100。

⑤区位状况及实物状况修正

采用百分比法，以待估物业条件为 100，各可比实例与待估物业的各项影响因素进行比较，优于待估物业的，采用上浮修正，劣于待估物业的，采用下浮修正，相同或相似的不需进行调整。

设定估价对象比较指数为 100，得到以下比较案例因素修正系数及比准价格表，具体测算过程如下，见下表 39、表 40。

表 39-1 待估物业售价比较因素条件说明表（甘（2020）红古区
不动产权第 0005677 号）

案例及比较因素		待估物宗地	海石新都	康乐佳苑	阳光佳苑
平均售价（元/㎡）		待估	4900	5000	4750
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
用途		商务办公	住宅	住宅	住宅
交易期日		2022.3.31	2021.05	2021.05	2021.04
权益状况		完全产权	完全产权	完全产权	完全产权
区位状况	区位商服繁华度	较高	高	高	高
	区域公共交通便利度	较高	高	高	高
	基础设施完善程度	完善	完善	完善	完善
实物状况	装修装饰状况	简单装修	中等装修	中等装修	简单装修
	建筑规模	适当	适当	适当	适当
	设施设备	较优	优	优	优

表 39-2 待估物业售价比较因素条件说明表（甘（2020）红古区
不动产权第 0006375 号）

案例及比较因素	待估物宗地	海石新都	康乐佳苑	阳光佳苑
平均售价（元/㎡）	待估	4900	5000	4750
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
用途	商务办公	住宅	住宅	住宅
交易期日	2022. 3. 31	2021. 05	2021. 05	2021. 04
权益状况	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权
区位状况	区位商服繁华度	较高	高	高
	区域公共交通便利度	较高	高	高
	基础设施完善程度	完善	完善	完善
实物状况	装修装饰状况	简单装修	中等装修	简单装修
	建筑规模	适当	适当	适当
	设施设备	较优	优	优

表 39-3 待估物业售价比较因素条件说明表（甘（2020）红古区
不动产权第 0005645 号）

案例及比较因素	待估物宗地	海石新都	康乐佳苑	阳光佳苑
平均售价（元/㎡）	待估	4900	5000	4750
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
用途	商务办公	住宅	住宅	住宅
交易期日	2022. 3. 31	2021. 05	2021. 05	2021. 04
权益状况	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权
区位状况	区位商服繁华度	高	高	高
	区域公共交通便利度	高	高	高
	基础设施完善程度	完善	完善	完善
实物状况	装修装饰状况	中等装修	中等装修	简单装修
	建筑规模	大	适当	适当
	设施设备	一般	优	优

表 40-1 待估物业售价比较因素条件说明表（甘（2020）红古区
不动产权第 0005677 号）

案例及比较因素	待估物宗地	海石新都	康乐佳苑	阳光佳苑
平均售价（元/㎡）	待估	4900	5000	4750
交易情况	100	100	100	100
用途	100	90	90	90
交易期日	100	100	100	100
权益状况	100	100	100	100
区位状况	区位商服繁华度	100	103	103
	区域公共交通便利度	100	103	103
	基础设施完善程度	100	100	100
实物状况	装修装饰状况	100	101	100
	建筑规模	100	100	100
	设施设备	100	103	103
修正后售价	修正系数	——	1. 0068	1. 0168
	修正后售价（元/㎡）	——	4933. 32	4829. 80
	修正后平均售价（元/㎡）	4932		

表 40-2 待估物业售价比较因素条件说明表（甘（2020）红古区
不动产权第 0006375 号）

案例及比较因素		待估物宗地	海石新都	康乐佳苑	阳光佳苑
平均售价（元/㎡）		待估	4900	5000	4750
交易情况		100	100	100	100
用途		100	90	90	90
交易期日		100	100	100	100
权益状况		100	100	100	100
区位状况	区位商服繁华度	100	103	103	103
	区域公共交通便利度	100	103	103	103
	基础设施完善程度	100	100	100	100
实物状况	装修装饰状况	100	101	101	100
	建筑规模	100	100	100	100
	设施设备	100	103	103	103
修正后 售价	修正系数	——	1.0068	1.0068	1.0168
	修正后售价（元/㎡）	——	4933.32	5034.00	4829.80
	修正后平均售价（元/㎡）	4932			

表 40-3 待估物业售价比较因素条件说明表（甘（2020）红古区
不动产权第 0005645 号）

案例及比较因素		待估物宗地	海石新都	康乐佳苑	阳光佳苑
平均售价（元/㎡）		待估	4900	5000	4750
交易情况		100	100	100	100
用途		100	90	90	90
交易期日		100	100	100	100
权益状况		100	100	100	100
区位状况	区位商服繁华度	100	100	100	100
	区域公共交通便利度	100	100	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100	100
实物状况	装修装饰状况	100	100	100	99
	建筑规模	100	97	97	97
	设施设备	100	98	98	98
修正后 售价	修正系数	——	1.1689	1.1689	1.1807
	修正后售价（元/㎡）	——	5727.61	5844.50	5608.33
	修正后平均售价（元/㎡）	5727			

比较案例的比准售价差距较小，修正后的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%），案例整体修正幅
度较小，（（案例修正后的比准价格-案例价格）/案例价格＜30%），
符合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的规定。故本次我们
以比较案例比准售价的算术平均值作为待估物业市场比较法的最终估
价结果。

开发完成后总价值=（建筑面积×销售价格）×[（40%/（1+折现
率%）^{（开发期-预售期）+（销售期*1/4）}）+（60%/（1+折现率%）^{（开发期-预售期）+（销售期*3/4）}）]/10000

各宗地不动产总价详见表 42《剩余法测算过程一览表》。

4、房屋建设成本

房屋建设成本包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施及公共配套设施建设费、开发期间税费及其他工程费，具体见下表 41。

表 41-1 房屋建设成本费用一栏表（甘（2020）红古区不动产权第 0005677 号）

房屋建设成本		建设成本是在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的费用等，主要包括下列几项		
项目名称		说 明	平方米造价 (元/m ²)	取值标准
①	建筑安装工程费	是指建造房屋建筑物所发生的土建工程、安装工程、装饰装修工程及附属工程费用。	2200	根据甘肃省《建设工程造价指南》并结合估价对象容积率、建筑密度、建筑类型及室内外装修等费用确定估价对象建筑安装工程费用为 2200.00 元/平方米。
②	前期费用	如市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标以及施工通水、通电、通路、场地平整以及临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。	110.00	按建筑安装工程费的 5%计。前期费用=建筑安装工程费×5%。
③	基础设施建设费	是指建筑物 2 米以外的项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。	220.00	按建筑安装工程费的 10%计。基础设施建设费=建筑安装工程费×10%。
④	其他工程费	包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。	330.00	按建筑安装工程费的 15%计。其他工程费、开发期间税费用=建筑安装工程费×15%。
⑤	开发期间税费用	包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用。如绿化建设费、人防工程费等。		
合 计			2860.00	

表 41-2 房屋建设成本费用一栏表（甘（2020）红古区不动产权第 0006375 号）

房屋建设成本		建设成本是在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的费用等，主要包括下列几项		
项目名称		说 明	平方米造价 (元/m ²)	取值标准
①	建筑安装工程费	是指建造房屋建筑物所发生的土建工程、安装工程、装饰装修工程及附属工程费用。	2200	根据甘肃省《建设工程造价指南》并结合估价对象容积率、建筑密度、建筑类型及室内外装修等费用确定估价对象建筑安装工程费用为 2200.00 元/平方米。
②	前期费用	如市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标以及施工通水、通电、通路、场地平整以及临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。	110.00	按建筑安装工程费的 5%计。前期费用=建筑安装工程费×5%。
③	基础设施 建设费	是指建筑物 2 米以外的项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。	220.00	按建筑安装工程费的 10%计。基础设施建设费=建筑安装工程费×10%。
④	其他工程	包括工程监理费、工程检测费、竣工验收	330.00	按建筑安装工程费的 15%计。其他

	费	费等。		工程费、开发期间税费用=建筑安装工程费×15%。
⑤	开发期间 税费用	包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用。如绿化建设费、人防工程费等。		
合 计			2860.00	

表 41-3 房屋建设成本费用一栏表（甘（2020）红古区不动产权
第 0005645 号）

房屋建设成本		建设成本是在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的费用等，主要包括下列几项		
项目名称		说 明	平方米造价 (元/㎡)	取值标准
①	建筑安装 工程费	是指建造房屋建筑物所发生的土建工程、安装工程、装饰装修工程及附属工程费用。	2300	根据甘肃省《建设工程造价指南》并结合估价对象容积率、建筑密度、建筑类型及室内外装修等费用确定估价对象建筑安装工程费用为 2300.00 元/平方米。
②	前期费用	如市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标以及施工通水、通电、通路、场地平整以及临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。	115.00	按建筑安装工程费的 5% 计。前期费用=建筑安装工程费×5%。
③	基础设施 建设费	是指建筑物 2 米以外的项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。	230.00	按建筑安装工程费的 10% 计。基础设施建设费=建筑安装工程费×10%。
④	其他工程 费	包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。	345.00	按建筑安装工程费的 15% 计。其他工程费、开发期间税费用=建筑安装工程费×15%。
⑤	开发期间 税费用	包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用。如绿化建设费、人防工程费等。		
合 计			2990.00	

房屋建设成本=建筑面积×房屋开发成本×[(60%/(1+折现率)^{开发期*1/4})+(40%/(1+折现率)^{开发期*3/4})]/10000

各宗地房屋建设成本详见表 42《剩余法测算过程一览表》。

5、管理费用

管理费用包括开发商的人员工资、办公费、差旅费等，确定为土地取得成本和房屋建设成本的 5%，则管理费用为：

管理费=0.05×地价+房屋建设成本×5%

各宗地管理费详见表 42《剩余法测算过程一览表》。

6、购地税费

包括契税及其他交易手续费，根据相关税法的规定取值为土地价格的 3.0%。

购地税费=地价×3.0%=0.03 地价

7、销售费

销售费用指销售开发完成后的不动产所需的费用，包括买卖手续费，广告宣传及代理费，按开发完成后总价值的 1.0-5.0% 计，本次评估确定为 3.0%。则：

$$\text{销售费} = \text{开发完成后价值} \times 3.0\%$$

各宗地销售费详见表 42《剩余法测算过程一览表》。

8、销售税金

销售税金指销售开发完成后的不动产所需缴纳的税金（它包括增值税、城市维护建设税及教育附加、甘肃省教育附加等），其中城市维护建设税及教育附加、甘肃省教育附加以增值税为计税依据。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等文件，确定增值税测算公式为：销项税额-进项税额；建筑行业建造房地产的增值税率为 9%，其他费用和房地产销售代理公司的销售费用的增值税率均为 6%，城市维护建设税为增值税的 7%，教育附加为增值税的 3%，甘肃省教育附加为增值税的 2%，则：

$$\text{销项税额} = (\text{开发完成后总价值} - \text{地价}) \div (1 + 9\%) \times 9\%$$

$$\begin{aligned} \text{进项税额} = & \text{前期费用} \div (1 + 6\%) \times 6\% + (\text{建筑安装工程费及基础设施及公共配套设施建设费} + \text{开发期间税费及其他工程费}) \div (1 + 9\%) \times \\ & 9\% + \text{销售费用} \div (1 + 6\%) \times 6\% \end{aligned}$$

$$\text{销售税金} = (\text{销项税额} - \text{进项税额}) \times (1 + 7\% + 3\% + 2\%)$$

各宗地销售税金详见表 42《剩余法测算过程一览表》。

9、不可预见费

不可预见费是指房地产开发过程中不可预见的费用，如政策风险、市场风险、财务风险、营销风险等。取值为地价、房屋建设成本、各项税费的 1%-3%，本次评估综合确定甘（2020）红古区不动产权第 0005677 号宗地、甘（2020）红古区不动产权第 0006375 号宗地为 1%；

甘（2020）红古区不动产权第 0005645 号宗地为 2.5%。

不可预见费=（地价+房屋建设成本+管理费+销售税+销售费）×1%

各宗地不可预见费详见表 42《剩余法测算过程一览表》。

10、计算宗地总地价

剩余法基本公式：

地价=开发完成后不动产总价-房屋建设成本-管理费用-购地税费
-销售税金-销售费-不可预见费

单位面积地价 =总地价/总用地面积

各宗地单位面积地价详见表 42《剩余法测算过程一览表》。

11、土地使用年期修正

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

m——估价对象设定土地使用年期

n——比较案例土地使用年期

估价对象设定使用年期为 38.23 年，所选案例均为最高使用年期。则估价对象年期修正系数 $K = (1 - 1/(1+7.18\%)^{40}) / (1 - 1/(1+7.18\%)^{商业用地最高使用年期})$ 。

各宗地年期修正系数详见表 42《剩余法测算过程一览表》。

13、估价对象地价测算

最终单位面积地价=单位面积地价×年期修正系数

各宗地最终单位面积地价详见表 42《剩余法测算过程一览表》。



表 42 《剩余法测算过程一览表》

产权证号	预计开发完 成后不动产 总价(万元)	房屋建设成 本(万元)	管理费(万 元)	销售费(万 元)	销项税额 (万元)	进项税 额(万 元)	销售税 金(万 元)	不可预 见费(万 元)	总地价(万 元)	土地总面 积(平方 米)	土地单价 (元/平方 米)	年期修 正	最终单价 (元/平 方米)
甘(2020)红 古区不动产 权第0005677 号	5954.72	4707.28	235.36	178.64	491.67	460.78	34.60	51.56	745.79	12878.55	579.09	0.9913	574.05
甘(2020)红 古区不动产 权第0006375 号	1914.94	1513.79	75.69	57.45	158.11	148.18	11.12	16.58	239.83	4141.54	579.08	0.9913	574.04
甘(2020)红 古区不动产 权第0005645 号	17164.43	11639.47	581.97	514.93	1417.25	1143.19	306.61	326.07	3731.99	22844.73	1633.63	0.9913	1619.42

划拨工业用地

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、利息以及应缴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

=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数……②

1、基本假设及相关说明

(1) 基本假设及相关说明

A、土地取得费及相关税费，主要由土地补偿费、安置补助费、土地开垦费、耕地占用税、被征地农民养老保险构成。

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

C、投资利息

投资利息率按评估期日中国人民银行公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.7%，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。

D、利润率，以红古区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。通过对红古区及评估区域内征地情况的调查、统计，经对各征地案例的比较分析、整理，参照《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十四条，目前取得类似土地通过征收集体耕地获得，需支付的费用主要有土地补偿费、安置补助费、耕地占用税、耕地开垦费、被征地农民养老保险。

① 土地补偿费、安置补助费

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），征收集体耕地的使用统一年产值标准进行补偿，征收未利用地的按区片综合地价的 0.1 倍进行补偿，详见下表 43。

② 耕地开垦费

根据《甘肃省基本农田保护条例》（2002 年 3 月 30 日省九届人大常委会第二十七次会议修正）及《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），“征用、占用基本农田的单位和个人，除按规定缴纳有关税费外，还应按‘占多少，垦多少’的原则，负责开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地，没有条件开垦的，按实际用地面积缴纳基本农田耕地开垦费。占用一级基本农田的，每平方米 10 至 20 元；占用二级基本农田的，每平方米 5 至 15 元。占用其他耕地的，按每平方米 2 至 10 元缴纳耕地开垦费。耕地开垦费由县级以上人民政府土地行政主管部门负责收取，并组织基本农田的复垦和开发。”

根据估价师向土地主管部门征询，估价对象所在区域耕地属一般耕地，故本次评估耕地开垦费取 10 元/平方米，详见下表 43。

③ 耕地占用税

根据甘政令字〔2008〕51 号《甘肃省耕地占用税实施条例》，“铁

路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米 2 元的税额征收耕地占用税。”

根据《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 25 日省十三届人大常委会第十一次会议通过），“红古区水浇地适用税额为 33 元/平方米，旱地适用税额为 22 元/平方米”。

估价对象所处区域铁路用地耕地占用税标准为 2 元/平方米，除去铁路用地以外的水浇地耕地占用税标准为 33 元/平方米，旱地耕地占用税标准为 22 元/平方米，详见下表 43。

④被征地农民养老保险

根据《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），每次征地参保缴费补贴资金标准为上年度全省在岗职工年平均工资乘以征收土地比例。上年度全省在岗职工年平均工资未发布前征地的，按上上年度的社平工资上浮 13%进行测算。征收土地比例为本次征地亩数除以现有承包土地亩数。

根据《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）文件，“2020 年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资为 6063 元”，由于 2021 年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资未公布，则 2022 年全省职工基本养老保险年缴费基数为 $6063 \times 12 \times 1.13 = 82214$ 元/人·年。

根据估价师调查，红古区人均耕地面积为 0.68 亩，根据估价师调查，区域内集体土地征收比例为 10%。则：

被征地农民养老保险 = $(82214 \times 10\%) \div (0.68 \times 666.67) = 18.14$ 元/平方米

综上所述，估价对象的土地取得费及税费为上述①、②、③、④项之和，即：

土地取得费及税费=土地补偿费、安置补助费+耕地开垦费+耕地占用税+被征地农民养老保险

土地取得费及税费详见下表 43。

表 43 土地取得费及税费一览表

产权证号	土地补偿费、安置补助费（元/平方米）	耕地占用税（元/平方米）	耕地开垦费（元/平方米）	失地农民保险（元/平方米）	土地取得费及税费合计（元/平方米）
甘（2020）红古区不动产权第 0008689 号	115.4	33	10	18.14	176.54
甘（2020）红古区不动产权第 0008690 号	115.4	33	10	18.14	176.54
兰红国用（2005）第 000659 号	115.4	33	10	18.14	176.54

（3）土地开发费

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

根据估价师对估价对象所在区域土地市场的调查，并结合估价对象的实际情况以及调查估价对象所在区域类似项目基础设施的开发费用，确定该区域的基础设施开发费用。

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

土地开发费=基础设施开发费用+场地平整费用

详见下表 44。

（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：

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

详见下表 44。

(5) 投资利润

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

投资利润=（土地取得费及相关税费+土地开发费）×投资利润率

详见下表 44。

(6) 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述各项求和即得无限年期土地使用权价格。

无限年期土地使用权价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润

详见下表 44。

表 44 无限年期土地使用权价格一览表

产权证号	土地取得费及相关税费 (元/平方米)	土地开发费(元/平方米)	利息率	利息 (元/平方米)	利润率	利润(元/平方米)	土地开发成本(元/平方米)	无限年期土地价格 (元/平方米)
甘(2020)红古区不动产权第 0008689 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	225.88
甘(2020)红古区不动产权第 0008690 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	225.88
兰红国用(2005)第 000659 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	225.88

(7) 确定个别因素修正系数

在成本逼近法计算中，由于土地取得费、相关税费和土地开发费等是以区域平均状况为计算依据，较少考虑估价对象的个别性，故需进行相关个别因素的修正。因此我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表 45《估价对象个别因素修正系数表》

表 45 估价对象个别因素修正状况表

产权证号	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	小计
甘(2020)红古区不动产权第 0008689 号	0	0	1.0	0.0	1.0	-1.38	0.63
甘(2020)红古区不动产权第 0008690 号	0	-1.0	1.0	0.0	1.0	-0.87	0.13
兰红国用(2005)第 000659 号	-1.0	-1.0	1.0	0.0	1.0	-0.86	-0.86

待估宗地价格=无限年期价格×(1+个别因素修正系数)

详见下表 46。

表 46 估价对象价格一览表

产权证号	无限年期土地价格(元/平方米)	个别因素修正系数(%)	单位面积地价(元/平方米)
甘(2020)红古区不动产权第 0008689 号	225.88	0.63	227.29
甘(2020)红古区不动产权第 0008690 号	225.88	0.13	226.17
兰红国用(2005)第 000659 号	225.88	-0.86	223.94

收益还原法

收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上,以一定的土地还原率,将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和的一种方法。此次评估,假设未来每年的纯收益保持不变、还原利率不变,无限年期的土地使用权价格计算公式为:

$$P=a \div r$$

其中: P-土地价格

a-土地年纯收益

r-土地还原率

1、确定土地年总收益

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

$$\text{土地年总收益} = \text{月租金} \times 12 \times \text{土地面积} \times \text{出租率}$$

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈内的类似用途土地出租情况,选取了以下具有普遍性的场地出租案例,各案例具体情况如下:

实例 A：甘肃兴元铁合金有限责任公司用地，位于甘肃省兰州市红古区窑街，土地用途为工业用地，土地使用权类型为划拨，场地租金水平为 0.88 元/平方米·月，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

实例 B：甘肃金属支架厂，位于甘肃省兰州市红古区四化路，土地用途为工业用地，土地使用权类型为划拨，场地租金水平为 0.85 元/平方米·月，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

实例 C：兰州市众力工业材料有限公司用地，位于甘肃省兰州市红古区 S301，土地用途为工业用地，土地使用权类型为划拨，场地租金水平为 0.8 元/平方米·月，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

本次评估对选取的案例分别与估价对象进行比较，以此来确定估价对象的客观租金。

比较因素修正说明

根据待估物业与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①交易情况修正

估价对象与各可比案例均为正常交易，不必进行交易情况修正，则待估物业与各可比实例的交易情况指数均为 100。

②交易日期修正

本次评估期日为 2022 年 3 月 31 日，本次所选取案例交易日期分别为 2021 年 2 月、2021 年 5 月、2021 年 4 月，根据估价师调查，2021 年 2 月至 2022 年 3 月，估价对象所在区域工业用地租金价格平稳，故无需进行期日修正，则估价对象与各可比实例的交易日期指数均为 100。

③区位状况及实物状况修正

采用百分比法，以估价对象条件为 100，各可比实例与估价对象的各项影响因素进行比较，优于估价对象的，采用上浮修正，劣于估价对象的，采用下浮修正，相同或相似的不需进行调整。

设定估价对象比较指数为 100, 得到以下估价对象与比较案例比较因素说明表 (表 47) 及租金价格修正表 (表 48)。

表 47-1 估价对象与比较案例比较因素说明表 (甘 (2020) 红古区不动产权第 0008689 号)

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		兰州市红古区窑街街道上街村	甘肃省兰州市红古区窑街	甘肃省兰州市红古区四化路	甘肃省兰州市红古区 S301
月租金 (元/平方米·月)		待估	0.88	0.9	0.8
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022.3.31	2021 年 2 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较优	较优	较优	较优
个别因素	临路条件	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较小	一般	一般	较大
	形状	对规划利用有较大影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 47-2 估价对象与比较案例比较因素说明表 (甘 (2020) 红古区不动产权第 0008690 号)

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		兰州市红古区窑街街道上街村	甘肃省兰州市红古区窑街	甘肃省兰州市红古区四化路	甘肃省兰州市红古区 S301
月租金 (元/平方米·月)		待估	0.88	0.9	0.8
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022.3.31	2021 年 2 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较优	较优	较优	较优
个别因素	临路条件	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	小	一般	一般	较大
	形状	对规划利用有较大影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 47-3 估价对象与比较案例比较因素说明表（兰红国用（2005）
第 000659 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		兰州市红古区窑街街道大砂村	甘肃省兰州市红古区窑街	甘肃省兰州市红古区四化路	甘肃省兰州市红古区 S301
月租金(元/平方米.月)		待估	0.88	0.85	0.8
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022.3.31	2021 年 2 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	工业用地类型	小型工业区	小型工业区	小型工业区	小型工业区
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较优	较优	较优	较优
个别因素	临路条件	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	一般	一般	一般	较大
	形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 48-1 估价对象租金价格修正表（甘（2020）红古区不动产权
第 0008689 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		甘肃省兰州市红古区窑街	甘肃省兰州市红古区四化路	甘肃省兰州市红古区 S301
月租金(元/平方米.月)		0.88	0.85	0.8
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/100	100/100	100/100
	面积	100/101	100/101	100/102
	形状	100/104	100/104	100/104
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.952	0.952	0.9427
修正月租金(元/平方米.月)		0.84	0.8	0.8
比准月租金(元/平方米.月)		0.81		

表 48-2 估价对象租金价格修正表（甘（2020）红古区不动产权
第 0008690 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		甘肃省兰州市红古区窑街	甘肃省兰州市红古区四化路	甘肃省兰州市红古区 S301
月租金(元/平方米.月)		0.88	0.85	0.8
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/100	100/100	100/100
	面积	100/102	100/102	100/103
	形状	100/104	100/104	100/104
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9427	0.9427	0.9335
修正月租金(元/平方米.月)		0.83	0.8	0.7
比准月租金(元/平方米.月)		0.78		

表 48-3 估价对象租金价格修正表（兰红国用（2005）第 000659
号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		甘肃省兰州市红古区窑街	甘肃省兰州市红古区四化路	甘肃省兰州市红古区 S301
月租金(元/平方米.月)		0.88	0.85	0.8
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/100	100/101
	形状	100/102	100/102	100/102
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.9804	0.9804	0.9707
修正月租金(元/平方米.月)		0.86	0.8	0.8
比准月租金(元/平方米.月)		0.82		

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象的租金。

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

土地年总收益=月租金×12×土地面积×出租率×有效出租面积

比率

详见下表 49。

表 49 土地年总收益一览表

不动产权证号	租金(元/平方米·月)	出租率(%)	出租面积比率(%)	土地年总收益(万元)
甘(2020)红古区不动产权第 0008689 号	0.81	90.00%	100.00%	4.50
甘(2020)红古区不动产权第 0008690 号	0.78	90.00%	100.00%	0.29
兰红国用(2005)第 000659 号	0.82	90.00%	100.00%	18.52

2、土地出租年总费用

(1) 管理费

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

$$\text{管理费} = \text{土地年总收益} \times 2\%$$

详见下表 50。

(2) 土地维护费

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

$$\text{土地维护费} = \text{土地年总收益} \times 1\%$$

详见下表 50。

(3) 税金

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

增值税:根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)规定,“一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额”,根据估价师调查,估价对象均为 2016 年 4 月 30 日前取得的,则确定增值税测算公式为:土地出租总收益的 $5\% / (1+5\%)$;

城市维护建设税：纳税人所在地为城市市区的，城市维护建设税按增值税税额的 7% 计；纳税人所在地为县城、建制镇的，城市维护建设税按增值税税额的 5% 计；纳税人所在地不在城市市区、县城或建制镇的，城市维护建设税按增值税税额的 1% 计；

教育费附加：教育费附加按增值税税额的 3% 计；

地方教育附加：地方教育附加按增值税税额的 2% 计；

增值税及附加=土地出租总收益 $\times$ 5%/(1+5%)+[土地出租总收益 $\times$ 5%/(1+5%)] $\times$ (7%+3%+2%)

土地使用税：

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

除去铁路用地以外的其他用地：根据《甘肃省人民政府关于调整全省城镇土地使用税适用税额标准的通知》（甘政发[2011]20 号），估价对象所在区域属于十级地区，故适用的税额标准为 1 元/平方米。

土地使用税=土地面积 $\times$ 土地使用税适用税额标准

税金=增值税及附加+土地使用税

详见下表 50。

综上所述，土地出租年总费用为税金、管理费、土地维护费之和，即：

土地出租年总费用=管理费+土地维护+费税金

详见下表 50。

表 50 土地出租年总费用一览表

不动产权证号	增值税及附加 (万元)	城镇土地使用 税(万元)	土地管理 费(万元)	土地维护 费(万元)	土地年总费 用(万元)
甘(2020)红古区不动产权第 0008689 号	0.24	0.51	0.09	0.05	0.89
甘(2020)红古区不动产权第 0008690 号	0.02	0.03	0.01	0.00	0.06

不动产权证号	增值税及附加 (万元)	城镇土地使用 税(万元)	土地管理 费(万元)	土地维护 费(万元)	土地年总费 用(万元)
兰红国用(2005)第000659号	0.99	2.09	0.37	0.19	3.64

3、土地年纯收益

土地年纯收益=土地出租年总收益-土地出租年总费用

详见下表 51。

4、政府纯收益

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

政府纯收益=土地纯收益×5%

详见下表 51。

5、估价对象土地总地价

$$P=a \div r$$

其中：P——总地价

r——土地还原利率

单位面积地价=总地价÷土地面积

详见下表 51。

表 51 估价对象价格测算一览表

不动产权证号	土地年 总收益 (万元)	土地年 总费用 (万元)	土地 纯收 益(万 元)	政府 纯收 益(万 元)	土地使 用者纯 收益(万 元)	土地总 价(万 元)	土地面积 (平方米)	单位面 积地价 (元/ 平方 米)
甘(2020)红古区不动 产权第 0008689 号	4.50	0.89	3.61	0.18	3.43	56.76	5139.90	116.27
甘(2020)红古区不动 产权第 0008690 号	0.29	0.06	0.23	0.01	0.22	3.83	340.22	112.57
兰红国用(2005)第 000659 号	18.52	3.64	14.88	0.74	14.14	246.34	20907.36	117.82

划拨商服用地

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、利息以及应缴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

=土地成本价格+土地增值收益……①

宗地价格=无限年期土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数……②

1、基本假设及相关说明

(1) 基本假设及相关说明

A、土地取得费及相关税费，主要由土地补偿费、安置补助费、土地开垦费、耕地占用税、被征地农民养老保险构成。

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

C、投资利息

投资利息率按评估期日中国人民银行公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.7%，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。

D、利润率，以红古区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。通过对红古区及评估区域内征地情况的调查、统计，经对各征地案例的比较

分析、整理，参照《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十四条，目前取得类似土地通过征收集体耕地获得，需支付的费用主要有土地补偿费、安置补助费、耕地占用税、耕地开垦费、被征地农民养老保险。

① 土地补偿费、安置补助费

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），征收集体耕地的使用统一年产值标准进行补偿，征收未利用地的按区片综合地价的0.1倍进行补偿，详见下表52。

② 耕地开垦费

根据《甘肃省基本农田保护条例》（2002年3月30日省九届人大常委会第二十七次会议修正）及《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），“征用、占用基本农田的单位和个人，除按规定缴纳有关税费外，还应按‘占多少，垦多少’的原则，负责开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地，没有条件开垦的，按实际用地面积缴纳基本农田耕地开垦费。占用一级基本农田的，每平方米10至20元；占用二级基本农田的，每平方米5至15元。占用其他耕地的，按每平方米2至10元缴纳耕地开垦费。耕地开垦费由县级以上人民政府土地行政主管部门负责收取，并组织基本农田的复垦和开发。”

根据估价师向土地主管部门征询，估价对象所在区域耕地属一般耕地，故本次评估耕地开垦费取10元/平方米，详见下表52。

③ 耕地占用税

根据甘政令字〔2008〕51号《甘肃省耕地占用税实施条例》，“铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米2元的税额征收耕地占用税。”

根据《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25日省十三届人大常委会第十一次

会议通过),“红古区水浇地适用税额为 33 元/平方米,旱地适用税额为 22 元/平方米”。

估价对象所处区域铁路用地耕地占用税标准为 2 元/平方米,除去铁路用地以外的水浇地耕地占用税标准为 33 元/平方米,旱地耕地占用税标准为 22 元/平方米,详见下表 52。

④被征地农民养老保险

根据《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),每次征地参保缴费补贴资金标准为上年度全省在岗职工年平均工资乘以征收土地比例。上年度全省在岗职工年平均工资未发布前征地的,按上上年度的社平工资上浮 13%进行测算。征收土地比例为本次征地亩数除以现有承包土地亩数。

根据《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)文件,“2020 年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资为 6063 元”,由于 2021 年全省全口径城镇单位就业人员月平均工资未公布,则 2022 年全省职工基本养老保险年缴费基数为 $6063 \times 12 \times 1.13 = 82214$ 元/人·年。

根据估价师调查,红古区人均耕地面积为 0.68 亩,根据估价师调查,区域内集体土地征收比例为 10%。则:

被征地农民养老保险 = $(82214 \times 10\%) \div (0.68 \times 666.67) = 18.14$ 元/平方米

综上所述,估价对象的土地取得费及税费为上述①、②、③、④项之和,即:

土地取得费及税费 = 土地补偿费 + 安置补助费 + 耕地开垦费 + 耕地占用税 + 被征地农民养老保险

土地取得费及税费详见下表 52。

表 52 土地取得费及税费一览表

产权证号	土地补偿费、安置补助费（元/平方米）	耕地占用税（元/平方米）	耕地开垦费（元/平方米）	失地农民保险（元/平方米）	土地取得费及税费合计（元/平方米）
甘（2019）红古区不动产权第 0008491 号	115.4	33	10	18.14	176.54

（3）土地开发费

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

根据估价师对估价对象所在区域土地市场的调查，并结合估价对象的实际情况以及调查估价对象所在区域类似项目基础设施的开发费用，确定该区域的基础设施开发费用。

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

土地开发费=基础设施开发费用+场地平整费用

详见下表 53。

（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：

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

详见下表 53。

（5）投资利润

土地作为一种生产要素是以无形资产投入的形式进入企业的总资产，根据等量资金应获得相应收益的原理，土地资产同其它生产要素相结合，共同对企业的利润作出贡献。所以土地的投资利润率应与当

地类似企业正常的投资利润率相一致。据调查，该地区最近几年类似企业平均利润率为 8%，则：

投资利润=（土地取得费及相关税费+土地开发费）×投资利润率
详见下表 53。

（6）无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述各项求和即得无限年期土地使用权价格。

无限年期土地使用权价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

详见下表 53。

表 53 无限年期土地使用权价格一览表

产权证号	土地取得费及相关税费 (元/平方米)	土地开发费(元/平方米)	利息率	利息 (元/平方米)	利润率	利润(元/平方米)	土地开发成本(元/平方米)	无限年期土地价格 (元/平方米)
甘(2019)红古区不动产权第 0008491 号	176.54	25	4.35%	8.22	8%	16.12	225.88	225.88

（7）确定个别因素修正系数

在成本逼近法计算中，由于土地取得费、相关税费和土地开发费等是以区域平均状况为计算依据，较少考虑估价对象的个别性，故需进行相关个别因素的修正。因此我们编制了估价对象个别因素修正系数表，详见表 54《估价对象个别因素修正系数表》

表 54 估价对象个别因素修正状况表

产权证号	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	小计
甘(2019)红古区不动产权第 0008491 号	0	1.0	1.0	0	2.0	-1.4	2.6

待估宗地价格=无限年期价格×（1+个别因素修正系数）

详见下表 55。

表 55 估价对象价格一览表

产权证号	无限年期土地价格（元/平方米）	个别因素修正系数（%）	单位面积地价（元/平方米）
甘（2019）红古区不动产权第0008491号	225.88	2.6	231.74

收益还原法

收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和的一种方法。此次评估，假设未来每年的纯收益保持不变、还原利率不变，无限年期的土地使用权价格计算公式为：

$$P=a \div r$$

其中：P-土地价格

a-土地年纯收益

r-土地还原率

1、确定土地年总收益

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

$$\text{土地年总收益} = \text{月租金} \times 12 \times \text{土地面积} \times \text{出租率}$$

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈内的类似用途土地出租情况，选取了以下具有普遍性的场地出租案例，各案例具体情况如下：

实例 A：中国石油加油站，位于甘肃省兰州市红古区窑街 301 省道附近，土地用途为商业用地，土地使用权类型为划拨，场地租金水平为 1.28 元/平方米·月，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

实例 B：红古汽车天然气服务，位于甘肃省兰州市红古区窑街 301 省道东 50 米，土地用途为商业用地，土地使用权类型为划拨，场地租金水平为 1.0 元/平方米·月，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

实例 C：兰州华源动力有限公司用地，位于甘肃省兰州市红古区四化路，土地用途为商业用地，土地使用权类型为划拨，场地租金水平为 1.1 元/平方米·月，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

实例 D：新航驾驶培训学校用地，位于甘肃省兰州市红古区海石湾，土地用途为商业用地，土地使用权类型为划拨，场地租金水平为 5.1 元/平方米·月，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

实例 E：兰州双收配送中心，位于甘肃省兰州市红古区海石湾，土地用途为商业用地，土地使用权类型为划拨，场地租金水平为 4.5 元/平方米·月，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

实例 F：万通物流，位于甘肃省兰州市红古区海石湾，土地用途为商业用地，土地使用权类型为划拨，场地租金水平为 5.5 元/平方米·月，属于正常交易，未设立他项权利等情况。

本次评估对选取的案例分别与估价对象进行比较，以此来确定估价对象的客观租金。

比较因素修正说明

根据待估物业与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①交易情况修正

估价对象与各可比案例均为正常交易，不必进行交易情况修正，则待估物业与各可比实例的交易情况指数均为 100。

②交易日期修正

本次评估期日为 2022 年 3 月 31 日，本次所选取案例交易日期分别为 2021 年 5 月、2021 年 5 月、2021 年 4 月，根据估价师调查，2021 年 4 月至 2022 年 3 月，估价对象所在区域商业用地租金价格平稳，故无需进行期日修正，则估价对象与各可比实例的交易日期指数均为 100。

③区位状况及实物状况修正

采用百分比法，以估价对象条件为 100，各可比实例与估价对象的各项影响因素进行比较，优于估价对象的，采用上浮修正，劣于估价对象的，采用下浮修正，相同或相似的不需进行调整。

设定估价对象比较指数为 100，得到以下估价对象与比较案例比较

因素说明表（表 56）及租金价格修正表（表 57）。

表 56 估价对象与比较案例比较因素说明表（甘（2019）红古区
不动产权第 0008491 号）

待估物业及比较实例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		红古区下窑街道跃进社区新跃路南侧	甘肃省兰州市红古区窑街 301 省道附近	甘肃省兰州市红古区窑街 301 省道东 50 米	甘肃省兰州市红古区四化路
月租金(元/平方米.月)		待估	1.28	1	1.1
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022.3.31	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2021 年 4 月
区域因素	商业用地类型	小区级商服中心	小区级商服中心	小区级商服中心	小区级商服中心
	区域道路级别	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	对外交通便捷度	较高	较高	较高	较高
	聚集效益	较优	较优	较优	较优
个别因素	临路条件	两面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	面积	较大	一般	一般	较大
	形状	对规划利用有较小影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响	对规划利用无影响
	水电保证度	较高	较高	较高	较高

表 57 估价对象租金价格修正表（甘（2019）红古区不动产权第
0008491 号）

待估物业及比较实例比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
位置		甘肃省兰州市红古区窑街 301 省道附近	甘肃省兰州市红古区窑街 301 省道东 50 米	甘肃省兰州市红古区四化路
月租金(元/平方米.月)		1.28	1	1.1
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	商业用地类型	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	聚集效益	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路条件	100/99	100/99	100/99
	面积	100/99	100/99	100/100
	形状	100/102	100/102	100/102
	水电保证度	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		1.0003	1.0003	0.9903
修正月租金(元/平方米.月)		1.28	1	1.1
比准月租金(元/平方米.月)		1.13		

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象的租金。

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

确定估价对象的有效出租面积比率为 100%，出租率为 90%。

土地年总收益=月租金×12×土地面积×出租率×有效出租面积
比率

详见下表 58。

表 58 土地年总收益一览表

不动产权证号	租金（元/平方 米·月）	出租率（%）	出租面积比率 （%）	土地年总收 益（万元）
甘（2019）红古区不动产权第 0008491 号	1.13	90.00%	100.00%	22.26

2、土地出租年总费用

（1）管理费

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

管理费=土地年总收益×2%

详见下表 59。

（2）土地维护费

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

土地维护费=土地年总收益×1%

详见下表 59。

（3）税金

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

增值税：根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）规定，“一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额”，根据估价师调查，估价对象均为 2016 年 4 月 30 日前取得的，则确定增值税测算公式为：土地出租总收益的

$5\%/(1+5\%)$;

城市维护建设税：城市维护建设税按增值税税额的 7%计；

教育费附加：教育费附加按增值税税额的 3%计；

地方教育附加：地方教育附加按增值税税额的 2%计；

增值税及附加=土地出租总收益 $\times 5\%/(1+5\%)$ + $[\text{土地出租总收益} \times 5\%/(1+5\%)] \times (7\%+3\%+2\%)$

土地使用税：根据《甘肃省人民政府关于调整全省城镇土地使用税适用税额标准的通知》（甘政发[2011]20号），估价对象所在区域属于十级地区，故适用的税额标准为 1 元/平方米。

土地使用税=土地面积 $\times$ 土地使用税适用税额标准

税金=增值税及附加+土地使用税

详见下表 59。

综上所述，土地出租年总费用为税金、管理费、土地维护费之和，即：

土地出租年总费用=管理费+土地维护+费税金

详见下表 59。

表 59 土地出租年总费用一览表

不动产权证号	增值税及附加（万元）	城镇土地使用税（万元）	土地管理费（万元）	土地维护费（万元）	土地年总费用（万元）
甘（2019）红古区不动产权第 0008491 号	1.19	1.82	0.45	0.22	3.68

3、土地年纯收益

土地年纯收益=土地出租年总收益-土地出租年总费用

详见下表 60。

4、政府纯收益

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

政府纯收益=土地纯收益 $\times 5\%$

=详见下表 60。

5、估价对象土地总地价

$$P=a \div r$$

其中：P——总地价

r——土地还原利率

单位面积地价=总地价÷土地面积

详见下表 60。

表 60 估价对象价格测算一览表

不动产权证号	土地年 总收益 (万元)	土地年 总费用 (万元)	土地纯 收益(万 元)	政府 纯收 益(万 元)	土地使 用者纯 收益(万 元)	总价(万 元)	土地面积 (平方 米)	单位面积 地价(元/ 平方米)
甘(2019)红古区不动产权第0008491号	22.26	3.68	18.58	0.93	17.65	245.82	18239.00	134.78

三、地价的确定

（一）估价结果

1、估价方法应用评价

（1）窑街片区作价出资（入股）工业用地估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用成本逼近法和市场比较法对估价对象作价出资土地使用权价格进行了测算，两种方法测算的地价差异较大，为此，我们进行了如下分析：

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。

市场比较法是根据市场中的替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的交易价格做适当修正，测算结果较符合当地地价水平。

根据以上评估过程，通过对当地土地市场和土地价格的分析，认为两种方法测算结果有一定差距。我们认为市场比较法是基于替代原则，通过选择在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较而得到结果的测算方法，其测算结果结果具有较强的现势性；成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据，故而成本逼近法测算结果也具有一定的参考性。本次评估决定采用算术平均或加权平均的方式确定最终的评估结果，具体选择依据为：根据两种方法测算结果的差额与较低的价格比小于等于 30%的采用算术平均值；差额与较低的价格比大于 30%的采用加权平均值（权重的确定依据：成本逼近法测算结果权重取 40%，市场比较法测算结果权重取 60%），详见下表 61。

表 61 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	市场比较法 (元/平方米)	权重	单位面积 地价(元/ 平方米)	土地面积	总地价(万 元)
甘(2020)红古 区不动产第 0006264号	317.43	50%	267.85	50%	292.64	3551.65	103.94
甘(2020)红古 区不动产第 0006268号	325.32	50%	260.45	50%	292.89	1331.85	39.01
甘(2020)红古 区不动产第 0006269号	320.59	50%	255.31	50%	287.95	11108.88	319.88
甘(2020)红古 区不动产第 0006329号	322.16	50%	257.85	50%	290.01	10735.79	311.35
甘(2020)红古 区不动产第 0005647号	328.48	50%	263.07	50%	295.78	10743.40	317.77
甘(2020)红古 区不动产第 0005593号	271.16	50%	257.93	50%	264.55	236799.77	6264.54
甘(2020)红古 区不动产第 0005723号	325.32	50%	263.08	50%	294.20	76587.48	2253.20
甘(2020)红古 区不动产第 0006082号	269.82	50%	255.31	50%	262.57	787.51	20.68
甘(2020)红古 区不动产第 0006085号	269.82	50%	255.31	50%	262.57	1529.86	40.17
甘(2020)红古 区不动产第 0006092号	269.82	50%	255.31	50%	262.57	3398.63	89.24
甘(2020)红古 区不动产第 0006094号	272.49	50%	257.85	50%	265.17	22001.90	583.42
甘(2020)红古 区不动产第 0006101号	277.84	50%	263.09	50%	270.47	1564.68	42.32
甘(2020)红古 区不动产第 0006278号	268.49	50%	252.8	50%	260.65	7472.91	194.78
甘(2020)红古 区不动产第 0006277号	268.49	50%	252.8	50%	260.65	6328.73	164.96
甘(2020)红古 区不动产第 0006282号	272.49	50%	257.87	50%	265.18	5761.23	152.78
甘(2020)红古 区不动产第 0006237号	174.22	40%	240.47	60%	213.97	43910.61	939.56
甘(2020)红古 区不动产第 0006093号	308.19	50%	238.13	50%	273.16	38649.09	1055.74

产权证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	市场比较法 (元/平方米)	权重	单位面积 地价(元/ 平方米)	土地面积	总地价(万 元)
甘(2020)红古 区不动产权第 0005717号	325.32	50%	263.08	50%	294.20	327941.24	9648.03
甘(2020)红古 区不动产权第 0005646号	325.32	50%	263.08	50%	294.20	441368.84	12985.07
甘(2020)红古 区不动产权第 0006086号	323.74	50%	260.49	50%	292.12	71223.63	2080.58
甘(2020)红古 区不动产权第 0006293号	171.65	40%	235.74	60%	210.10	4240.23	89.09
甘(2020)红古 区不动产权第 0006276号	175.08	40%	238.1	60%	212.89	25105.23	534.47
甘(2020)红古 区不动产权第 0006279号	173.36	40%	238.11	60%	212.21	870.86	18.48
甘(2020)红古 区不动产权第 0006100号	322.16	40%	243.66	60%	275.06	104264.85	2867.91
甘(2020)红古 区不动产权第 0006098号	322.16	40%	243.66	60%	275.06	192009.46	5281.41
甘(2020)红古 区不动产权第 0006297号	322.16	40%	243.66	60%	275.06	100586.51	2766.73
甘(2020)红古 区不动产权第 0006280号	323.74	50%	261.28	50%	292.51	63562.23	1859.26
甘(2020)红古 区不动产权第 0006096号	323.74	50%	261.28	50%	292.51	166511.91	4870.64
甘(2020)红古 区不动产权第 0006284号	174.22	40%	242.91	60%	215.43	67419.89	1452.43
甘(2020)红古 区不动产权第 0005387号	322.16	50%	260.50	50%	291.33	131535.44	3832.02
甘(2020)红古 区不动产权第 0005680号	174.22	40%	240.54	60%	214.01	97480.42	2086.18

(2) 海石湾片区作价出资(入股)工业用地估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况,我们采用成本逼近法和收益还原法对估价对象作价出资土地使用权价格进行了测算,两种方法测算的地价差异不大,分析如下:

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。

收益还原法是基于预期收益原理，将委估对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的方法，即未来收益权利的现在价值。

根据以上评估过程，通过对当地土地市场和土地价格的分析，认为两种方法测算结果有一定差距。我们认为收益还原法是基于对土地租金的敏感程度，估价师通过对该区域类似土地租赁市场的调查，其测算结果结果具有较强的现势性；成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据，故而成本逼近法测算结果也具有一定的参考性。本次评估决定采用算术平均或加权平均的方式确定最终的评估结果，具体选择依据为：根据两种方法测算结果的差额与较低的价格比小于等于 30%的采用算术平均值；差额与较低的价格比大于 30%的采用加权平均值，详见下表 62。

表 62 最终测算结果一览表

不动产权证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	收益还原 法(元/平 方米)	权重	单位面积 地价(元/ 平方米)	土地面积 (平方米)	总地价 (万元)
甘(2020)红古区不动 产权第 0006080 号	564.15	50%	712.11	50%	638.13	14880.12	949.55
甘(2020)红古区不动 产权第 0005604 号	565.23	45%	766.76	55%	676.07	120366.92	8137.65
甘(2020)红古区不动 产权第 0006295 号	679.28	35%	765.20	65%	695.68	23628.56	1643.79
甘(2020)红古区不动 产权第 0006299 号	679.28	35%	755.13	65%	690.98	928.18	64.14

(3) 窑街片区作价出资(入股)商服用地估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用成本逼近法和剩余法对估价对象作价出资土地使用权价格进行了测算，两种方法测算的地价差异较大，为此，我们进行了如下分析：

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，其测算结果更接近于成本价格，故可信度一般。

剩余法又称残余法，是求取估价对象未来完成开发后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，剩余法是根据最有效利用原则评估的宗地价格，对于开发潜力较大的经营性用地而言，在规划条件下的最有效利用能充分体现土地的利用价值，更能准确的反映估价对象的市场价格，故可信度较高。

综上所述，我们决定本次评估取剩余法测算结果的 60%和成本逼近法测算价格的 40%作为估价对象的作价出资使用权价格，详见下表 63。

表 63 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近法 (元/平方米)	权重	剩余法(元/ 平方米)	权重	单位面积 地价(元/ 平方米)	土地面积 (平方米)	总地价(万 元)
甘(2020)红 古区不动产权 第 0005677 号	335.15	40%	574.05	60%	478.49	12878.55	616.23
甘(2020)红 古区不动产权 第 0006375 号	331.90	40%	574.04	60%	477.18	4141.54	197.63

(4) 海石湾片区作价出资(入股)商服用地估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用成本逼近法和剩余法对估价对象作价出资土地使用权价格进行了测算，两种方法测算的地价差异不大，分析如下：

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，其测算结果更接近于成本价格，故可信度一般。

剩余法又称残余法，是求取估价对象未来完成开发后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其测算结果可信度较高。

以上两种方法的测算结果差距较大。综上所述，我们决定本次评估取剩余法测算结果的 100%和成本逼近法测算价格的 0%作为估价对象的作价出资使用权价格，详见下表 64。

表 64 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近法(元/平方米)	权重	剩余法(元/平方米)	权重	单位面积地价(元/平方米)	土地面积(平方米)	总地价(万元)
甘(2020)红古区不动产权第0005645号	588.49	0%	1619.42	100%	1619.42	22844.73	3699.52

(5) 划拨工业用地估价方法应用评价

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

收益还原法是基于预期收益原理,将委估对象未来正常年纯收益,以一定的收益还原利率,估算估价对象价格的方法,即未来收益权利的现在价格。

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。

根据以上评估过程,通过对当地土地市场和土地价格的分析,认为两种方法测算结果有一定差距。我们认为收益还原法是基于对土地租金的敏感程度,估价师通过对该区域类似划拨土地租赁市场的调查,发现类似土地虽有部分租赁案例可供参考,但考虑国家政策对划拨土地权能限制的客观事实,类似土地租赁市场并不发育,通过个别案例测算的估价结果并不能完全反映类似土地价格水平,故我们认为,就划拨土地而言,收益还原法测算结果具有一定的参考性;成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据,故而成本逼近法测算结果具有较强的现势性,因此我们认为其测算结果参考性较高。本次评估决定加权平均的方式确定最终的评估结果,具体选择依据为:成本逼近法测算结果权重取 60%,收益还原法测算结果权重取 40%,详见下表 65。

表 65 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近法元/平方米)	权重	收益还原法(元/平方米)	权重	单位面积地价(元/平方米)	土地面积(平方米)	总地价(万元)
甘(2020)红古区不动产权第0008689号	226.17	60%	116.27	40%	182.21	5139.9	93.65
甘(2020)红古区不动产权第0008690号	223.94	60%	112.57	40%	179.39	340.22	6.10
兰红国用(2005)第000659号	227.29	60%	117.82	40%	183.50	20907.36	383.65

(6) 划拨商服用地估价方法应用评价

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

收益还原法是基于预期收益原理，将委估对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的方法，即未来收益权利的现在价格。

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。

根据以上评估过程，通过对当地土地市场和土地价格的分析，认为两种方法测算结果有一定差距。我们认为收益还原法是基于对土地租金的敏感程度，估价师通过对该区域类似划拨土地租赁市场的调查，发现类似土地租赁案例较多，其测算结果结果具有较强的现势性；成本逼近法各项参数的取值依据均为目前政府公布实施的相关文件以及估价时通过现场调查取得的客观数据，故而成本逼近法测算结果也具有一定的参考性。本次评估决定采用加权平均的方式确定最终的评估结果，具体选择依据为：成本逼近法测算结果权重取 40%，收益还原法测算结果权重取 60%，详见下表 66。

表 66 最终测算结果一览表

产权证号	成本逼近 法元/平方 米)	权重	收益还原 法(元/平 方米)	权重	单位面积地 价(元/平方 米)	土地面积 (平方米)	总地价(万 元)
甘(2019)红古 区不动产权第 0008491号	231.74	60%	134.78	40%	192.96	18239	351.94

2、估价结果(币种:人民币)

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

估价结果(人民币):

土地总面积:2520679.79 平方米

总价:79409.49 万元

大写:柒亿玖仟肆佰零玖万肆仟玖佰元整(人民币)

详见表 2《土地估价结果一览表》。

第四部分 附 件

- 附件一 委托方提供的《评估委托书》；
- 附件二 委托方提供的《营业执照》；
- 附件三 委托方提供的《不动产权证书》及《国有土地使用证》；
- 附件四 估价对象位置图；
- 附件五 估价对象照片；
- 附件六 土地估价机构法人营业执照复印件；
- 附件七 《关于甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司备案情况的函》；
- 附件八 土地估价师资格证书复印件。

评估委托书

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司：

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

甘肃靖远煤电股份有限公司

2022 年 4 月 18 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620000224344785T

名称 甘肃靖远煤电股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 甘肃省白银市平川区大桥路1号
法定代表人 杨先春
注册资本 贰拾贰亿捌仟陆佰玖拾柒万壹仟零伍拾元整
成立日期 1996年12月28日
营业期限 1996年12月28日至2046年12月28日
经营范围

煤炭开采、洗选、销售(仅限分支机构王家山煤矿、魏家地煤矿、大水头煤矿、宝积山煤矿、红会第一煤矿、红会第四煤矿凭许可证在有效期内经营);机械产品、矿山机械、矿山机电产品、电力设备的生产、销售、维修(仅限分支机构凭许可证、资质证在有效期内经营);发电、供电、供水(仅限分支机构凭许可证、资质证在有效期内经营);普通货物运输(仅限分支机构凭许可证、资质证在有效期内经营);铁路专用线路运营;煤炭地质勘查与测绘服务;工程测量;建筑材料、化工产品(不含危险化学品)、工矿配件、机电产品(不含小汽车)、五金交电的批发、零售;设备租赁(不含融资租赁);房屋租赁。(凡涉及行政许可或资质经营项目,凭有效许可证、资质证经营)



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

甘 (2020) 红古区 不动产权第 0006080 号

附 记

权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区华龙街道北环路北侧
不动产单元号	620111 101100 GB00014 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资(入股)
用途	工业用地
面积	土地使用权面积:14880.12m²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、原证登记时间 2019年07月11日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0003367号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区华龙街道北环路南侧	
不动产单元号	620111 101103 GB00057 F00410001等共41个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股) / 自建房	
用途	工业用地 / 办公、其他、工业	
面积	土地使用权面积:120366.92m ² / 房屋建筑面积:33719.56m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况	房屋结构:混、钢混、钢	

- 1、原证登记时间 2019年12月18日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-02 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008621号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区下窑街道跃进社区	
不动产单元号	620111 001202 6B00114 F00050001等共5个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股) / 自建房	
用途	商务金融用地 / 其他,办公	
面积	土地使用权面积:12878.55m ² / 房屋建筑面积:3837.37m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2060年06月21日 止	
权利其他状况	土地使用权面积:12878.55m ² 房屋结构:混、钢混	



- 1、原证登记时间 2019年12月12日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-04 通过[变更登记] (变更) 颁发不动产权证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008578号]注销。

权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区下窑街道新跃社区新跃路北側	
不动产单元号	620111 001202 GB00107 F00220001等共22个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股) / 自建房	
用途	工业用地 / 其他,工业,办公	
面积	土地使用权面积:84803.67m ² / 房屋建筑面积:31294.02m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况	房屋结构:混、钢	

- 1、原证登记时间 2019年12月11日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-04 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产第0008531号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区矿区街道山根社区	
不动产单元号	620111 001202 GB00106 F00030001等共3个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股) / 自建房	
用途	工业用地 / 其他,办公	
面积	土地使用权面积:3551.65m ² / 房屋建筑面积:64.42m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况	房屋结构:混	



1、原证登记时间 2019年12月10日 变更
2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记] (变更) 颁发不动产权证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008493号]注销。

权利人	窑街煤电集团有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	兰州市红古区矿区街道山根社区（民门公路西侧）				
不动产单元号	620111 001202 GB00119 F00030001等共3个				
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权				
权利性质	作价出资(入股) / 自建房				
用途	商务金融用地 / 其他、办公				
面积	土地使用权面积:4141.54㎡ / 房屋建筑面积:6047.59㎡				
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2060年06月21日 止				
权利其他状况	房屋结构:混				

- 1、原证登记时间 2019年12月11日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-15 通过[变更登记](变更)颁发不动产证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产证[甘(2019)红古区不动产第0008534号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区下窑街道跃进社区
不动产单元号	420111 001202 GB00120 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	作价出资(入股) / 自建房
用途	工业用地 / 其他
面积	土地使用权面积:430.11m ² / 房屋建筑面积:99.43m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	房屋结构:混

- 1、原证登记时间 2019年12月11日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008495号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区下窑街道沙湾社区	
不动产单元号	520111 001202 GB00124 F00110001等共11个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股) / 自建房	
用途	工业用地 / 其他、办公	
面积	土地使用权面积:11108.88m ² / 房屋建筑面积:3982.08m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况	房屋结构:混	



1、原证登记时间 2019年12月12日 变更
2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008574号]注销。

权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区下窑街道沙窝社区省道301线东侧	
不动产单元号	620111 001202 GB00125 F00110001等共11个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股) / 自建房	
用途	工业用地 / 其他、工业、办公	
面积	土地使用权面积:10735.79m ² / 房屋建筑面积:2075.52m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况	房屋结构:混	

- 1、原证登记时间 2019年12月10日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-15 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008490号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区下窑街道新跃社区新跃路
不动产单元号	620111 001202 GB00123 F00080001等共8个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	作价出资(入股) / 自建房
用途	工业用地 / 其他,办公
面积	土地使用权面积:10743.40m ² / 房屋建筑面积:7811.63m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	房屋结构:混

- 1、原证登记时间 2019年12月10日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-03 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008492号]注销。



甘 (2020) 红古区 不动产权第 0005593 号

附 记

权利人	窑街煤电集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	兰州市红古区矿区街道山根社区（民门公路东侧）		
不动产单元号	620111 001202 GB00126 F00420001等共42个		
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权		
权利性质	作价出资(入股) / 自建房		
用途	铁路用地 / 其他,工业,办公		
面积	土地使用权面积:236799.77m ² / 房屋建筑面积:12831.79m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止		
权利其他状况	房屋结构:混、钢		

- 1、原证登记时间 2019年12月16日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-02 通过[变更登记] (变更) 颁发不动产权证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008605号]注销。



甘 (2020) 红古区 不动产权第 0005723 号

附 记

权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区窑街街道新村（民门公路西侧）
不动产单元号	620111 001202 GB00127 F00560001等共56个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	作价出资(入股) / 自建房
用途	工业用地 / 其他、办公、工业
面积	土地使用权面积:76587.48m ² / 房屋建筑面积:27470.39m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	房屋结构:混、钢

- 1、原证登记时间 2019年12月16日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-04 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008603号]注销。



甘(2020)红古区 不动产权第 0006082 号

附 记

权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	甘肃省兰州市红古区下窑街道二平台社区（民门公路西侧）
不动产单元号	620111 001202 GB00134 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资（入股）
用途	铁路用地
面积	土地使用权面积：787.51m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、原证登记时间 2019年10月21日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记]（变更）颁发不动产权证，原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产证[甘(2019)红古区不动产权第0005673号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	甘肃省兰州市红古区矿区街道下窑社区（民门公路东侧）	
不动产单元号	620111 001202 GB00132	W000000000
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用途	铁路用地	
面积	土地使用权面积:1529.86m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		

- 1、原证登记时间 2019年10月21日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记] (变更)颁发不动产权证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产第0005671号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	甘肃省兰州市红古区矿区街道下窑社区	
不动产单元号	620111 001202 GB00133 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用途	铁路用地	
面积	土地使用权面积:3398.63㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		

- 1、原证登记时间 2019年10月21日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0005672号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	甘肃省兰州市红古区矿区街道（民门公路东侧）	
不动产单元号	620111 001202 GB00129 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资（入股）	
用途	铁路用地	
面积	土地使用权面积：22001.90m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		

1、原证登记时间 2019年10月21日 变更
2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记]（变更）颁发不动产权证，原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产证[甘（2019）红古区不动产第0005674号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区矿区街道（民门公路东侧）
不动产单元号	620111 001202 GB00128 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资（入股）
用途	铁路用地
面积	土地使用权面积：1564.68m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、原证登记时间 2019年10月22日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记]（变更）颁发不动产权证，原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0005752号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区下窑街道新跃社区（救护大队北侧）
不动产单元号	620111 001202 GB00131 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资（入股）
用途	铁路用地
面积	土地使用权面积：7472.91m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、原证登记时间 2019年10月21日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记] (变更) 颁发不动产权证，原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0005675号]注销。



甘 (2020) 红古区 不动产权第 0006277 号

附 记

权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区矿区街道下窑社区	
不动产单元号	620111 001202 GB00130 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用途	铁路用地	
面积	土地使用权面积:6328.73m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		



- 1、原证登记时间 2019年10月21日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记] (变更) 颁发不动产权证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0005676号]注销。

权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区矿区街道滩子社区
不动产单元号	620111 001202 6B00135 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资(入股)
用途	铁路用地
面积	土地使用权面积:5761.23m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、原证登记时间 2019年12月02日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记] (变更) 颁发不动产权证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008100号]注销。



权 利 人	窑街煤电集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾		
不动产单元号	620111 101200 GB00017	F00150001等共15个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权		
权利性质	作价出资(入股) / 自建房		
用 途	工业用地 / 工业、其他		
面 积	土地使用权面积:43910.61m ² / 房屋建筑面积:5492.43m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止		
权利其他状况	房屋结构:混、钢混、钢		

- 1、原证登记时间 2019年12月16日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-11 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008604号]注销。



甘 (2020) 红古区 不动产权第 0006093 号

附 记

权利 人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	兰州市红古区红古镇新建村	
不动产单元号	620111 200209 GB00505 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用 途	工业用地	
面 积	土地使用权面积:38649.09m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		



- 1、原证登记时间 2019年11月21日 变更
2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记] (变更) 颁发不动产权证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产证[甘(2019)红古区不动产权第0007655号]注销。

权利人	窑街煤电集团有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	兰州市红古区下窑街道（民门公路东侧）				
不动产单元号	620111	001202	GB00136	F00830001	等共83个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权				
权利性质	作价出资（入股） / 自建房				
用途	工业用地 / 办公、其他、工业				
面积	土地使用权面积：327941.24m ² / 房屋建筑面积：52219.75m ²				
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止				
权利其他状况	房屋结构：混、钢				



- 1、原证登记时间 2019年12月18日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-04 通过[变更登记]（变更）颁发不动产权证，原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产第0008617号]注销。

甘 (2020) 红古区 不动产第 0005646 号

权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区下窑街道跃进社区	
不动产单元号	620111 001202 GB00137 F00920001等共92个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股) / 自建房	
用途	工业用地 / 工业、其他、办公	
面积	土地使用权面积:441368.84m ² / 房屋建筑面积:57401.54m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况	房屋结构:混、钢、钢混	



- 1、原证登记时间 2019年12月17日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-03 通过[变更登记] (变更) 颁发不动产权证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008611号]注销。

权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区海石湾平安路418号	
不动产单元号	520111 101103 GB00062 F00120001等共12个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股) / 自建房	
用途	商务金融用地 / 办公、其他	
面积	土地使用权面积:22844.73m ² / 房屋建筑面积:29917.25m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2060年06月21日 止	
权利其他状况	房屋结构: 钢混、混	



1、原证登记时间 2020年06月05日 变更
2、本不动产于 2020-09-03 通过[变更登记] (变更) 颁发不动产权证, 原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2020)红古区不动产权第0002990号]注销。

权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区窑街街道大砂村
不动产单元号	620111 001201 GB000067 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资(入股)
用途	仓储用地
面积	土地使用权面积:71223.63m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、本宗地上附着物不予确权登记,需保持现状,未经批准不得新建、改建、扩建、翻建。原证登记时间 2019年11月28日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0007971号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区海石湾镇享堂峡省道301线东侧
不动产单元号	620111 101200 6B00021 F00030001等共3个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	作价出资(入股) / 自建房
用途	仓储用地 / 其他
面积	土地使用权面积:5692.83m ² / 房屋建筑面积:333.79m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	房屋结构:混

- 1、原证登记时间 2019年12月16日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-15 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008606号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾
不动产单元号	620111 101200 GB00018 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资(入股)
用途	工业用地
面积	土地使用权面积:4240.23㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、本宗地上附着物不予确权登记,需保持现状,未经批准不得新建、改建、扩建、翻建、扩建。原证登记时间 2019年12月04日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008182号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾
不动产单元号	620111 101200 68000020 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资(入股)
用途	工业用地
面积	土地使用权面积:25105.23㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、本宗地上附着物不予确权登记,需保持现状,未经批准不得新建、改建、扩建、翻建。原证登记时间 2019年12月03日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008180号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	
不动产单元号	620111 101200 GB000019 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用途	工业用地	
面积	土地使用权面积: 870.86m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		

- 1、本宗地上附着物不予确权登记,需保持现状,未经批准不得新建、改建、翻建、扩建。原证登记时间 2019年12月03日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008179号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区矿区街道山根社区
不动产单元号	620111 001202 GB00142 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资(入股)
用途	采矿用地
面积	土地使用权面积:104264.85m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、本宗地上附着物不予确权登记，需保持现状，未经批准不得新建、改建、翻建、扩建。原证登记时间 2019年12月12日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证，原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产证[甘(2019)红古区不动产权第0008597号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区窑街街道炭洞沟
不动产单元号	420111 001202 6B00139 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资(入股)
用途	采矿业用地
面积	土地使用权面积:192009.46m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

1、本宗地上附着物不予确权登记,需保持现状,未经批准不得新建、改建、扩建、翻建。原证登记时间 2019年12月12日 变更
2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008593号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区矿区街道下窑社区
不动产单元号	620111 001202 GB00140 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	作价出资(入股)
用途	采矿用地
面积	土地使用权面积:100586.51m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	

- 1、本宗地上附着物不予确权登记,需保持现状,未经批准不得新建、改建、扩建、翻建。原证登记时间 2019年12月12日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008594号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区下窑街道民门公路东侧	
不动产单元号	620111 001202 6B00143 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用途	工业用地	
面积	土地使用权面积: 63562.23m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		

- 1、本宗地上附作物不予确权登记,需保持现状,未经批准不得新建、改建、扩建、扩建。原证登记时间 2019年12月12日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008592号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区下窑街道跃进社区	
不动产单元号	620111 001202 GB00141	W000000000
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用途	工业用地	
面积	土地使用权面积:166511.91m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		

1、本宗地上附着物不予确权登记,需保持现状,未经批准不得新建、改建、扩建、翻建、扩建。原证登记时间 2019年12月12日 变更

2、本不动产于 2020-09-10 通过[变更登记] (变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产证[甘(2019)红古区不动产权第0008595号]注销。



权 利 人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	兰州市红古区海石湾镇劳力土湾	
不动产单元号	620111 101200 GB000022	W000000000
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用 途	工业用地	
面 积	土地使用权面积:67419.89m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		



1、本宗地上附着物不予确权登记,需保持现状,未经批准不得新建、改建、扩建、翻建。原证登记时间 2019年12月12日 变更
2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2019)红古区不动产权第0008598号]注销。

甘 (2020) 红古区 不动产权第 0006295 号

附 记

权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区海石湾平安路南侧	
不动产单元号	620111 101106 G800029 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用途	仓储用地	
面积	土地使用权面积:23628.56m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		

- 1、原证登记时间 2020年05月08日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产权证[甘(2020)红古区不动产权第0002413号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区海石湾平安路南侧	
不动产单元号	620111 101106 GB00030	W000000000
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	作价出资(入股)	
用途	仓储用地	
面积	土地使用权面积:928.18m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况		

- 1、原证登记时间 2020年05月08日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-14 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]土地不动产证[甘(2020)红古区不动产第0002414号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区窑街街道大砂村
不动产单元号	620111 001201 0800006 F00460001等共46个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	作价出资(入股) / 自建房
用途	工业用地 / 其他,工业,办公
面积	土地使用权面积:131535.44m ² / 房屋建筑面积:35451.97m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止
权利其他状况	房屋结构:混

1、原证登记时间:2020年03月27日 变更
2、本不动产于 2020-08-27 通过[变更登记](名称变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产证[甘(2020)红古区不动产第0001139号]注销。



权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区矿区街道滩子村	
不动产单元号	620111 001202 GB00138 F00080001等共8个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股) / 自建房	
用途	工业用地 / 其他:办公	
面积	土地使用权面积:18333.72m ² / 房屋建筑面积:931.39m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年06月22日 起 2070年06月21日 止	
权利其他状况	房屋结构:混、钢混、钢	



- 1、原证登记时间 2019年12月11日 变更
- 2、本不动产于 2020-09-15 通过[变更登记](变更)颁发不动产权证,原权利人[窑街煤电集团有限公司]房屋不动产权[甘(2019)红古区不动产权第0008572号]注销。

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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 62001996404



不动产权证书



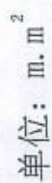
甘 (2019) 红古区 不动产第 0008689 号

附 记

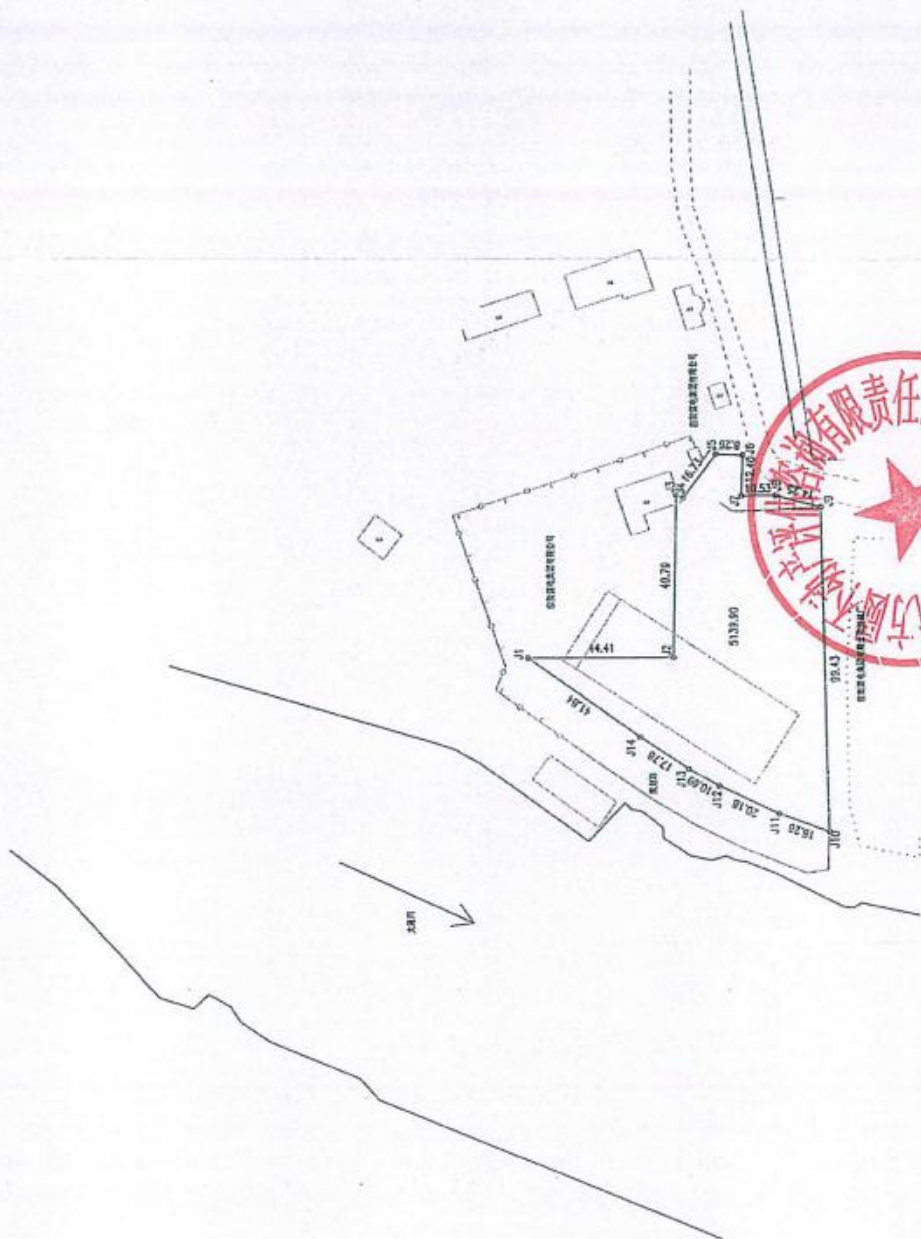
权 利 人	窑街煤电集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	兰州市红古区窑街街道上街村		
不动产单元号	620111 001201 GB00145 W000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	划拨		
用 途	公共设施用地		
面 积	土地使用权面积:5139.90m²		
使用期限			
权利其他状况			

- 1、本不动产于2019年12月23日通过变更登记颁发不动产权证书,因原证书在不动产登记系统内无登记信息,涉及原证兰红国用(2014)000807号注销。
- 2、本不动产于 2019-12-24 通过[首次登记](土地首次登记)颁发不动产权证。





宗地面积: 5139.90



绘图 审核

甘肃开元土地工程咨询服务有限公司

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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 62001996403



62001022006



甘 (2019) 红古区 不动产权第 0008690 号

附 记

权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区窑街街道上街村
不动产单元号	620111 001201 GB00146 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	公共设施用地
面积	土地使用权面积:340.22m²
使用期限	
权利其他状况	

- 1、本不动产于2019年12月23日通过变更登记颁发不动产权证书，因原证在不动产系统内无登记信息，涉及原证兰红国用（2014）第000808号注销。
- 2、本不动产于 2019-12-24 通过[首次登记]（土地首次登记）颁发不动产权证。

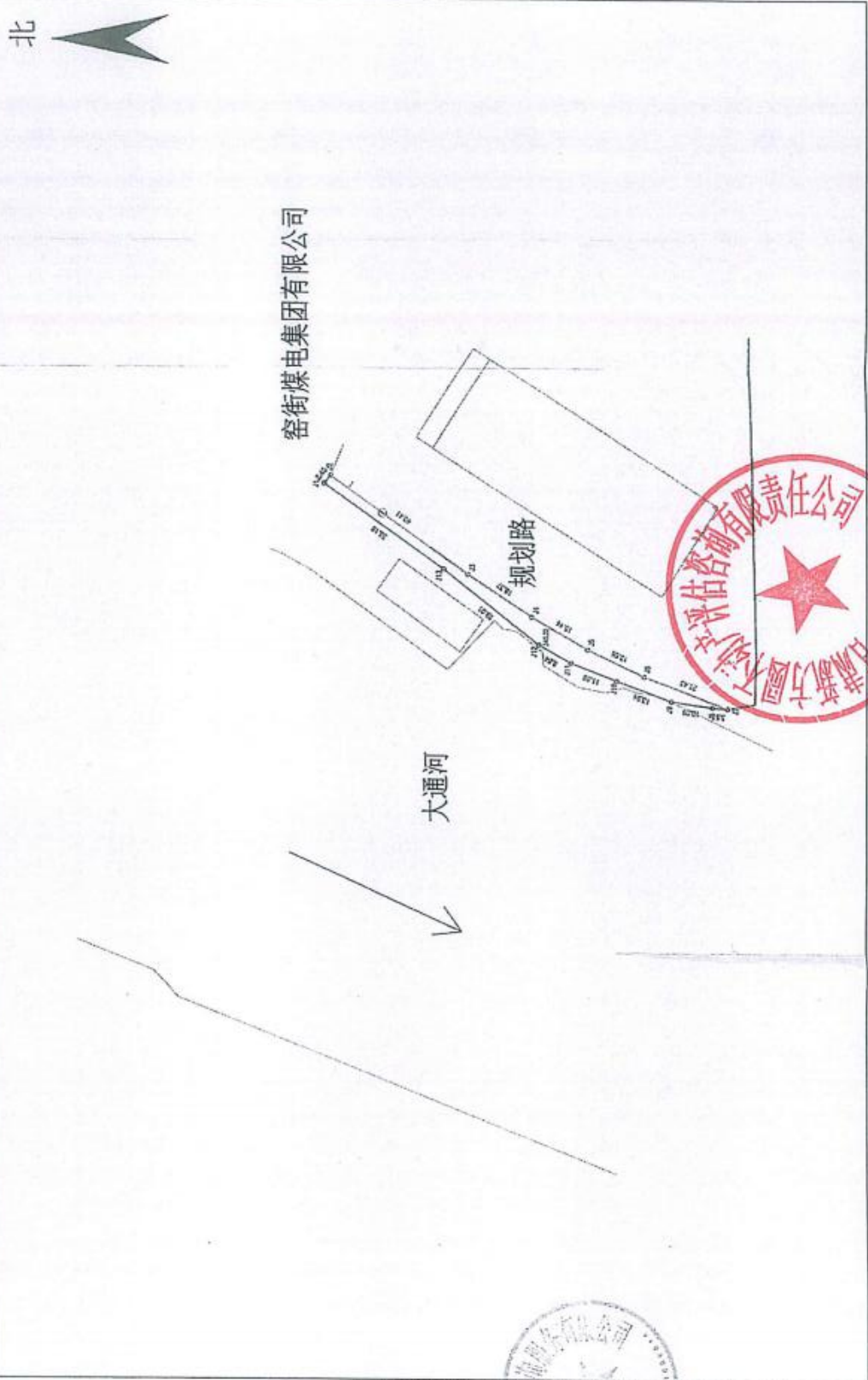




宗地 图

单位: m.m²

宗地编号: 6701110101GB00146	权利人: 窑街煤电集团有限公司
地籍图号: 4034.60-34577.75	宗地面积: 340.22



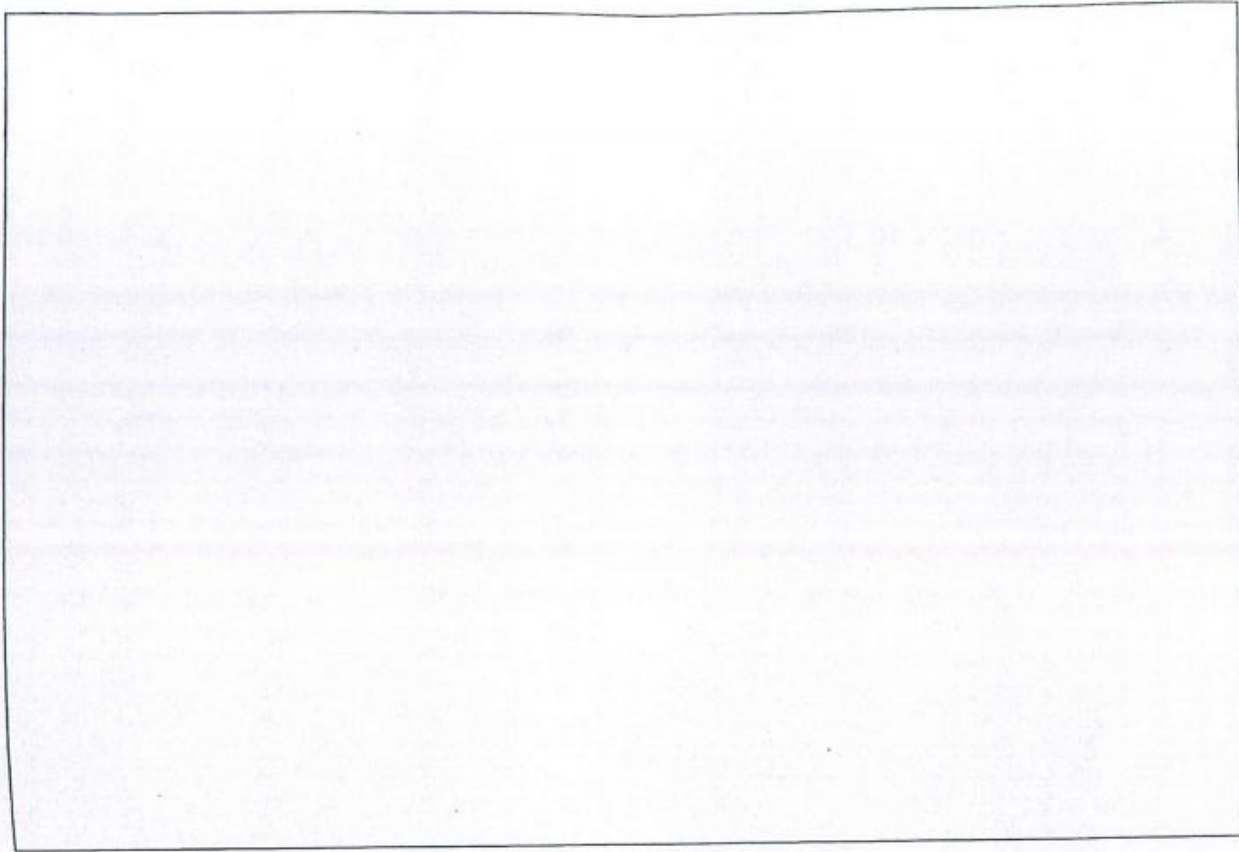
甘肃开元土地工程咨询服务有限公司



绘图日期: 2019年11月30日
审核日期: 2019年11月30日
绘图员:
审核员:

1:1000

权 利 人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	兰州市红古区下窑街道二平台社区（民门公路西侧）
不动产单元号	620111 001202 GB00117 F00070001等共7个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	划拨 / 自建房
用 途	住宿餐饮用地 / 其他
面 积	土地使用权面积:4750.29m ² / 房屋建筑面积:3581.18m ²
使用期限	
权利其他状况	房屋结构:混



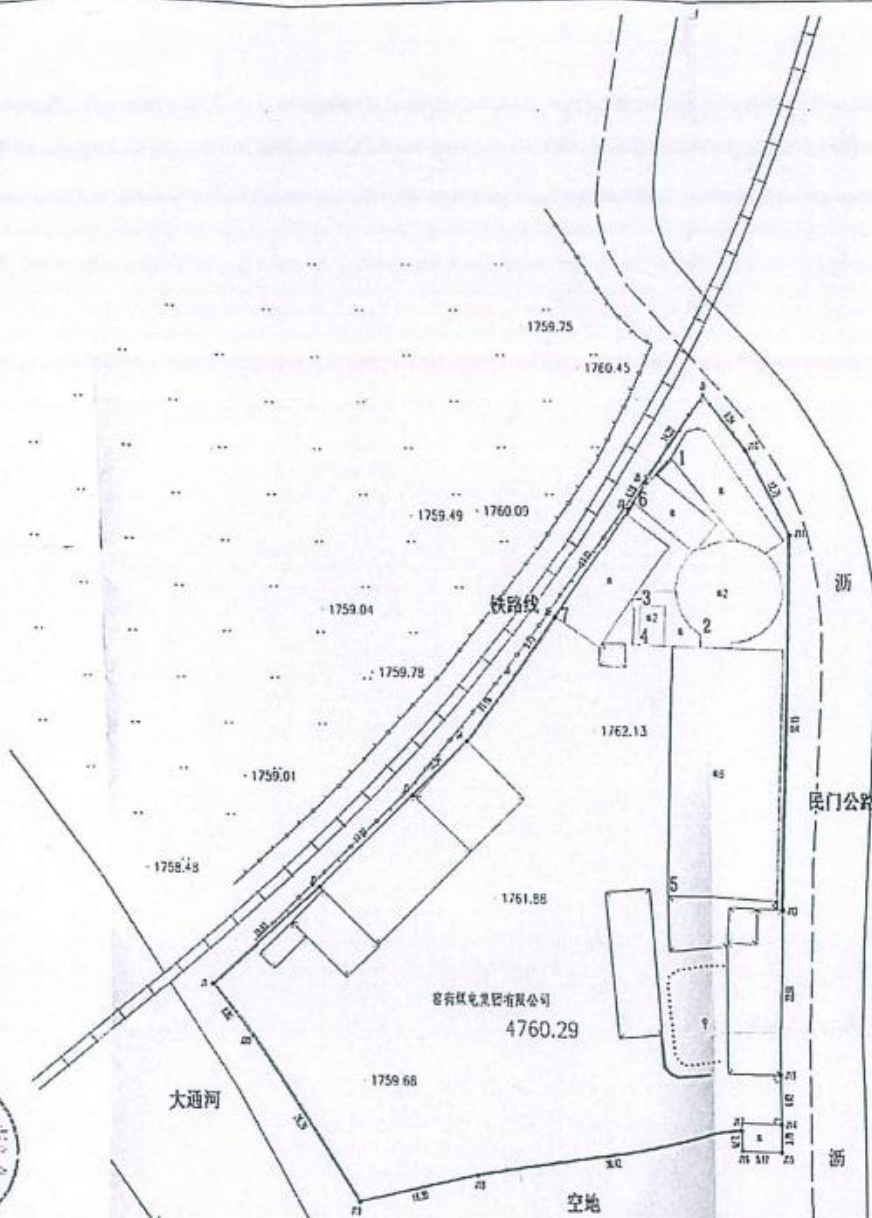
宗地编号: 620111001202GB00117

权利人: 窑街煤电集团有限公司

地籍图号: 4031.00-34577.00

宗地面积: 4760.29

北



甘肃开元土地工程咨询有限公司



房屋编号	不动产房屋编号	建筑面积	用途	结构	层数	建筑年代
1	F0001	96.12	其他	混合	1	2001
2	F0004	312.38	其他	混合	2	2000
3	F0005	33.93	其他	混合	1	2000
4	F0006	35.06	其他	混合	2	2000
5	F0007	2931.30	其他	混合	6	2000
6	F0002	49.99	其他	混合	1	2018
7	F0003	122.39	其他	混合	1	2018
合计		3581.18				

2019年8月解析法测绘界址点

绘图日期: 2019年8月1日

审核日期: 2019年8月1日

1:500

绘图员: 胡国梁

审核员: 唐华驰

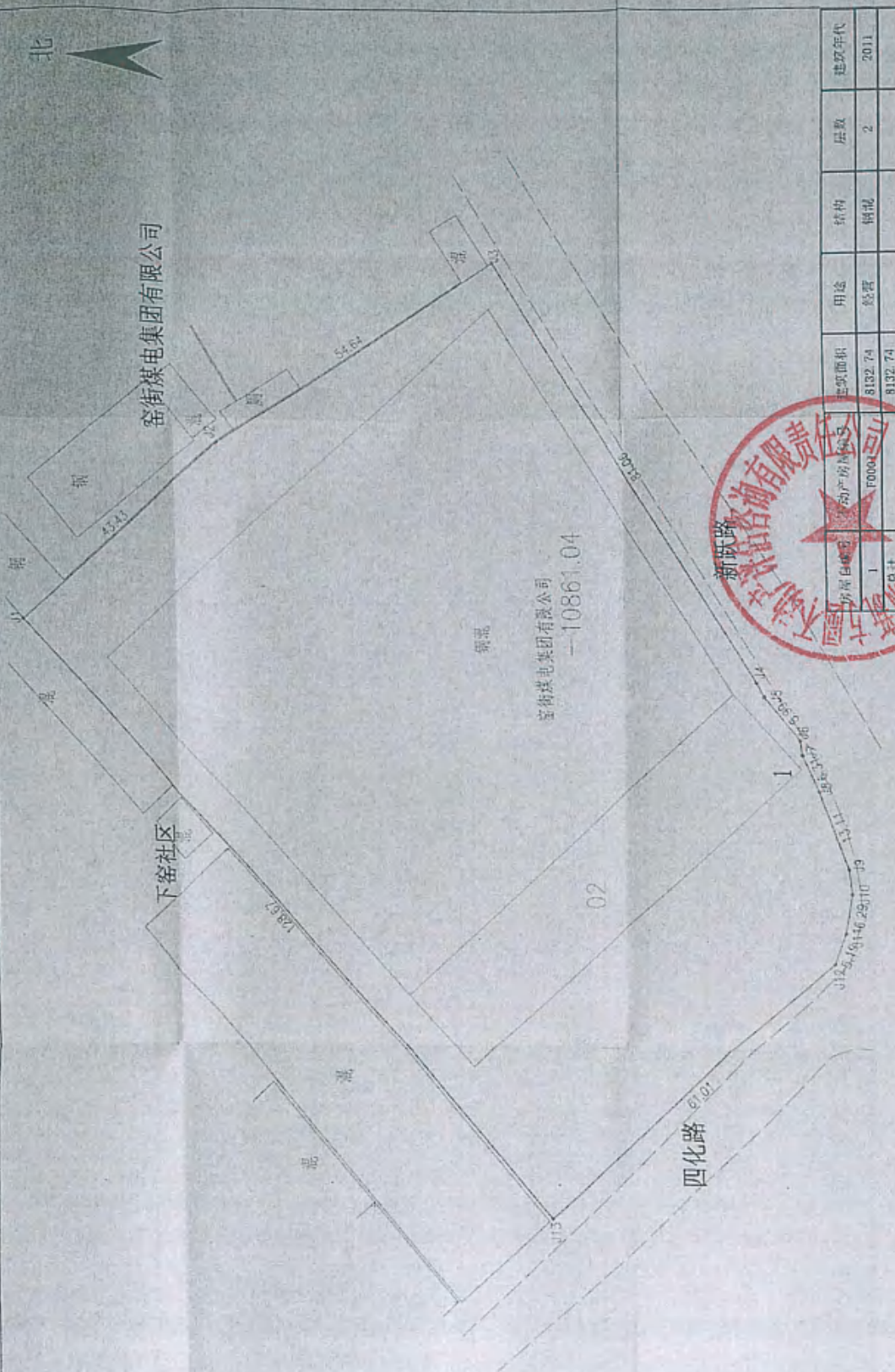
单位: m, m²

宗地编号: 620111001202GB00109

地籍图号: 4031.60-34577.75

权利人：窄街煤电集团有限公司

宗地面积: 10861.04



2019年8月解析法测绘界址点
绘图日期:2019年8月1日
审核日期:2019年8月1日

1:500

绘图员: 胡国梁
审核员: 唐华驰

甘肃开元土地工程咨询服务有限公司

甘 (2019) 红古区 不动产第 0008517 号

权利人	窑街煤电集团有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	兰州市红古区窑街街道滨河小区内					
不动产单元号	620111 001202 0800118 F00010001					
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权					
权利性质	划拨 / 自建房					
用途	其他商服用地 / 其他					
面积	土地使用权面积:977.81m ² / 房屋建筑面积:589.74m ²					
使用期限						
权利其他状况	房屋结构:混					

附 记



宗地图

单位: m.m²

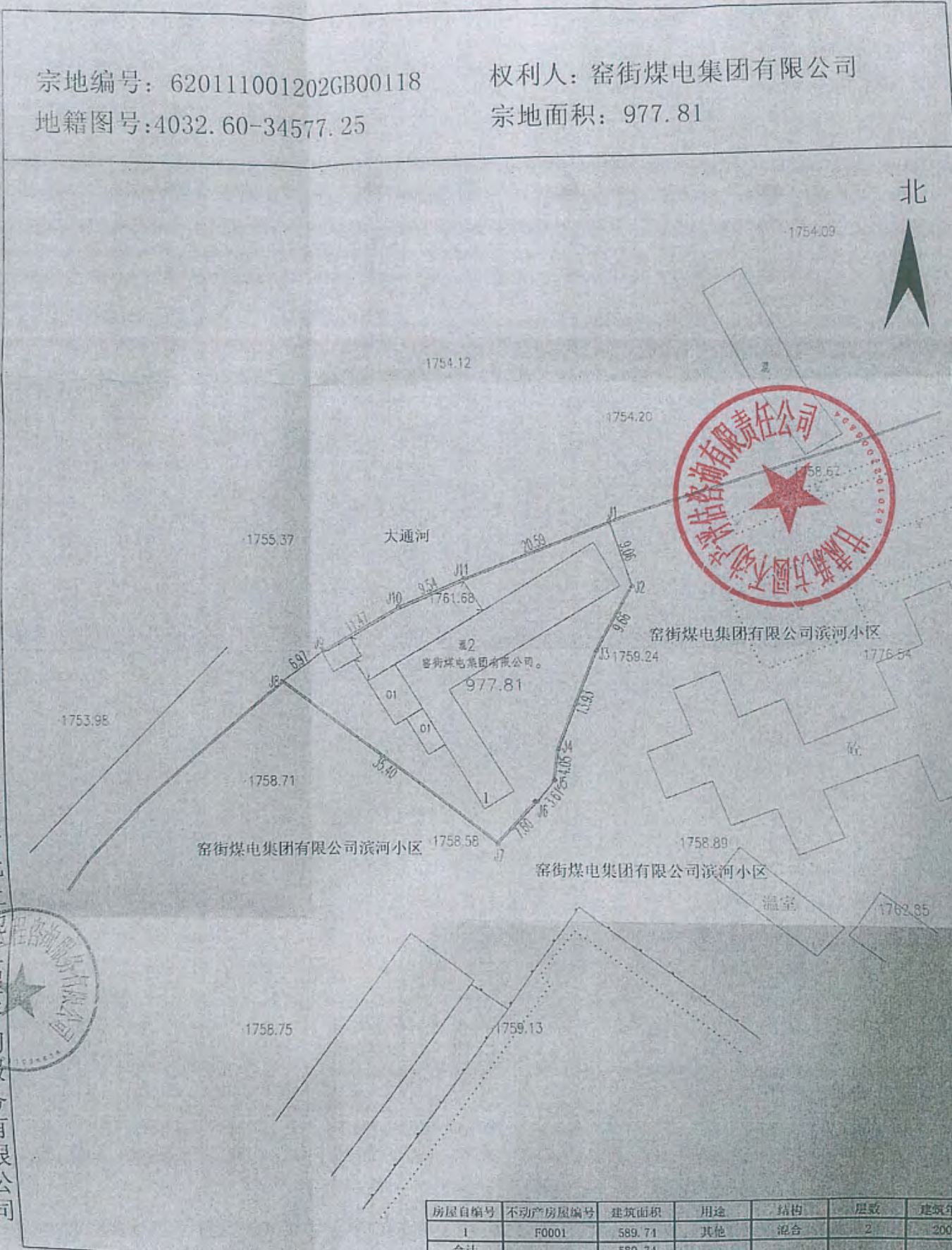
宗地编号: 620111001202GB00118

权利人: 窑街煤电集团有限公司

地籍图号: 4032.60-34577.25

宗地面积: 977.81

北



房屋自编号	不动产房屋编号	建筑面积	用途	结构	层数	建筑年代
1	F0001	589.74	其他	混合	2	2009
合计		589.74				

2019年8月解析法测绘界址点
 绘图日期: 2019年8月1日
 审核日期: 2019年8月1日

1:500

绘图员: 胡国梁
 审核员: 唐华驰

甘肃开元土地工程咨询有限公司

甘 (2019) 红古区 不动产第 0008610 号

附 记

权 利 人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	兰州市红古区下窑街道二平台社区（民门公路西侧）	
不动产单元号	620111 001202 GB00122 F00030001等共3个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	划拨 / 自建房	
用 途	批发零售用地 / 其他,办公	
面 积	土地使用权面积:2595.75m ² / 房屋建筑面积:224.21m ²	
使用期限		
权利其他状况	房屋结构:混	



宗地图

单位: 平方米

宗地编号: 620111001202GB00122

权利人: 窑街煤电集团有限公司

地籍图号: 4030.80-34577.25

宗地面积: 2595.75

空地

北

大通河

民门公路



房屋编号	不动产单元编号	建筑面积	用途	结构	层数	建成年代
1	F0001	125.39	其他	混合	1	1995
2	F0002	56.87	办公	混合	1	1995
3	F0003	11.95	其他	混合	1	1995
合计		224.21				

2019年11月解析法测绘界址点

1:500

国家2000坐标系

绘图员: 胡国梁

审核员: 唐华驰

绘图日期: 2019年11月30日

审核日期: 2019年11月30日

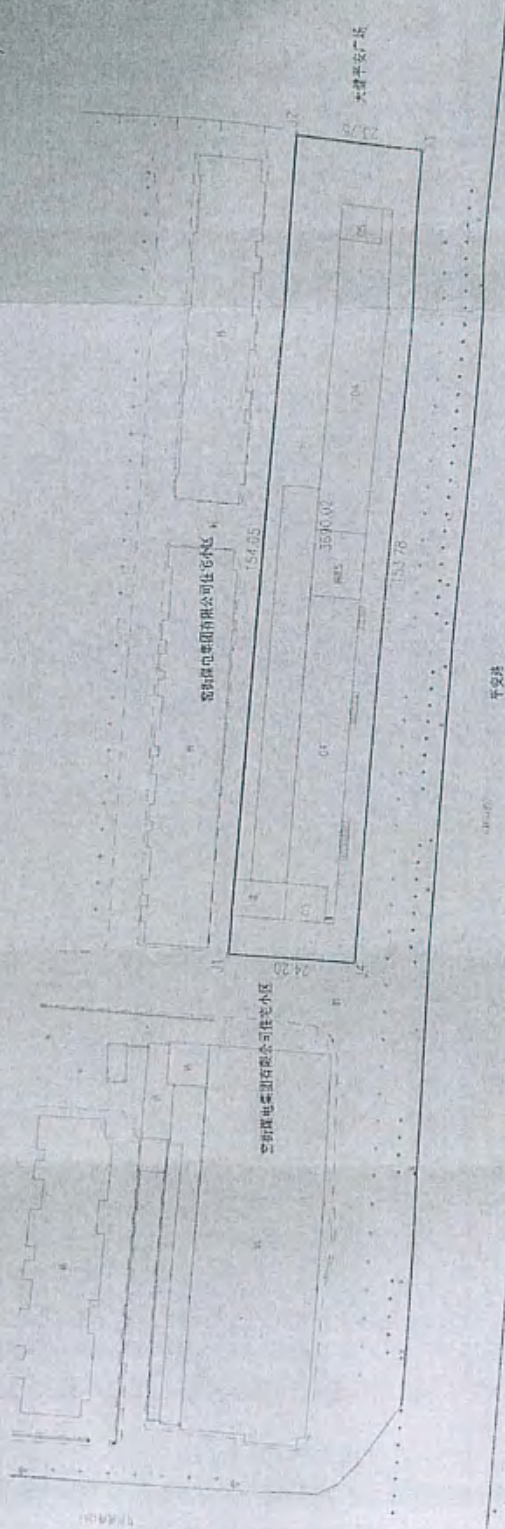
宗地编号: 620111101103GB00058

地籍图号: 4024.20-34578.25

权利人: 窑街煤电集团有限公司

宗地面积: 3690.02

北



房屋自编号	不动产房屋编号	建筑面积	用途	结构	层数	建筑年代
1	P0001	400.78	经营、办公	钢混	5	2001
合计		500.00				



2019年11月解析法测绘界址点
绘图日期: 2019年11月30日
审核日期: 2019年11月30日

1:1000

绘图员: 胡国梁
审核员: 唐华驰

兰红 国用(2005)第0859号

土地使用权人	兰州市红古区常山乡长草村			
座落	红古区常山乡			
地号	100020	图号	51.30-52.65	
地类(用途)	工业用地	取得价格	/	
使用权类型	划拨	终止日期	/	
使用权面积	20907.36 M ²	其中	他用面积	20907.36 M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府(章)

二〇〇五年七月十一日



甘 (2019) 红古区 不动产权第 0004092 号

权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区下窑街道跃进社区	
不动产单元号	620111 001202 GB00110 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	划拨	
用途	城镇住宅用地	
面积	土地使用权面积:1553.78m²	
使用期限		
权利其他状况		

附 记

1、本不动产于 2019-08-08 通过[首次登记](土地首次登记)颁发不动产权证。



权利人	窑街煤电集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	兰州市红古区下窑街道跃进社区		
不动产单元号	620111 001202 6B00111	W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	划拨		
用途	城镇住宅用地		
面积	土地使用权面积:847.88m²		
使用期限			
权利其他状况			

1、本不动产于 2019-08-08 通过[首次登记](土地首次登记)颁发不动产权证。



甘（2019）红古区不动产权第0004096号

附记

权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区下窑街道跃进社区
不动产单元号	620111 001202 GB00112 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	城镇住宅用地
面积	土地使用权面积:1259.89㎡
使用期限	
权利其他状况	

1、本不动产于 2019-08-08 通过[首次登记](土地首次登记)颁发不动产权证。



甘 (2019) 红古区 不动产第 0004086 号

附 记

权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区下窑街道新跃社区
不动产单元号	620111 001202 GB00113 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	城镇住宅用地
面积	土地使用权面积:319.06m ²
使用期限	
权利其他状况	

1、本不动产于 2019-08-08 通过[首次登记] (土地首次登记)颁发不动产权证。



甘 (2019) 红古区 不动产权第 0004093 号

附 记

权利人	窑街煤电集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	兰州市红古区下窑街道跃进社区	
不动产单元号	620111 001202 GB00115 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	划拨	
用途	城镇住宅用地	
面积	土地使用权面积:11299.71m²	
使用期限		
权利其他状况		

1、本不动产于 2019-08-08 通过[首次登记](土地首次登记)颁发不动产权证。



甘 (2019) 红古区 不动产第 0004097 号

权利人	窑街煤电集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	兰州市红古区下窑街道新跃社区
不动产单元号	620111 001202 GB00116 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	城镇住宅用地
面积	土地使用权面积:3703.20m²
使用期限	
权利其他状况	

附 记

1、本不动产于 2019-08-08 通过[首次登记](土地首次登记)颁发不动产权证。



甘（2020）红古区不动产权第 0006100 号宗地照片



甘（2020）红古区不动产权第 0006098 号宗地照片



甘（2020）红古区不动产权第 0006297 号宗地照片



甘（2020）红古区不动产权第 0006280 号宗地照片



甘（2020）红古区不动产权第 0006096 号宗地照片



甘（2020）红古区不动产权第 0006284 号宗地照片



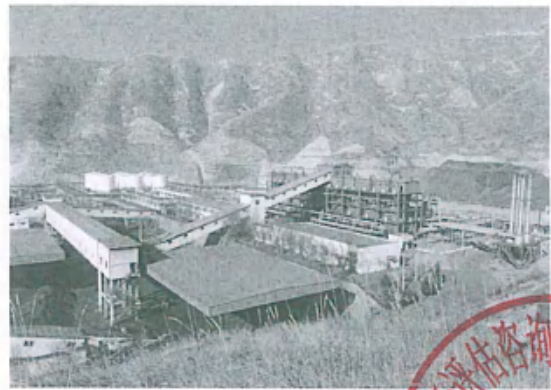
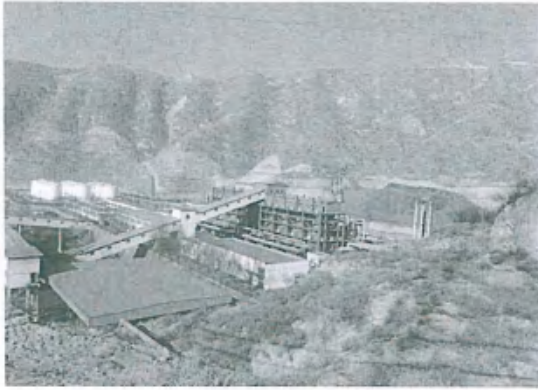
甘（2020）红古区不动产权第 0006295 号、甘（2020）红古区不动产权第 0006299 号宗地照片



甘（2020）红古区不动产权第 0005387 号宗地照片



甘（2020）红古区不动产权第 0005680 号宗地照片



甘（2020）红古区不动产权第 0003100 号宗地照片



甘（2020）红古区不动产权第 0008689 号、甘（2020）红古区不动产权第 0008690 号宗地照片



甘（2019）红古区不动产权第 0008491 号宗地照片



兰红国用（2005）第 000659 号宗地照片



估价对象位置示意图 1



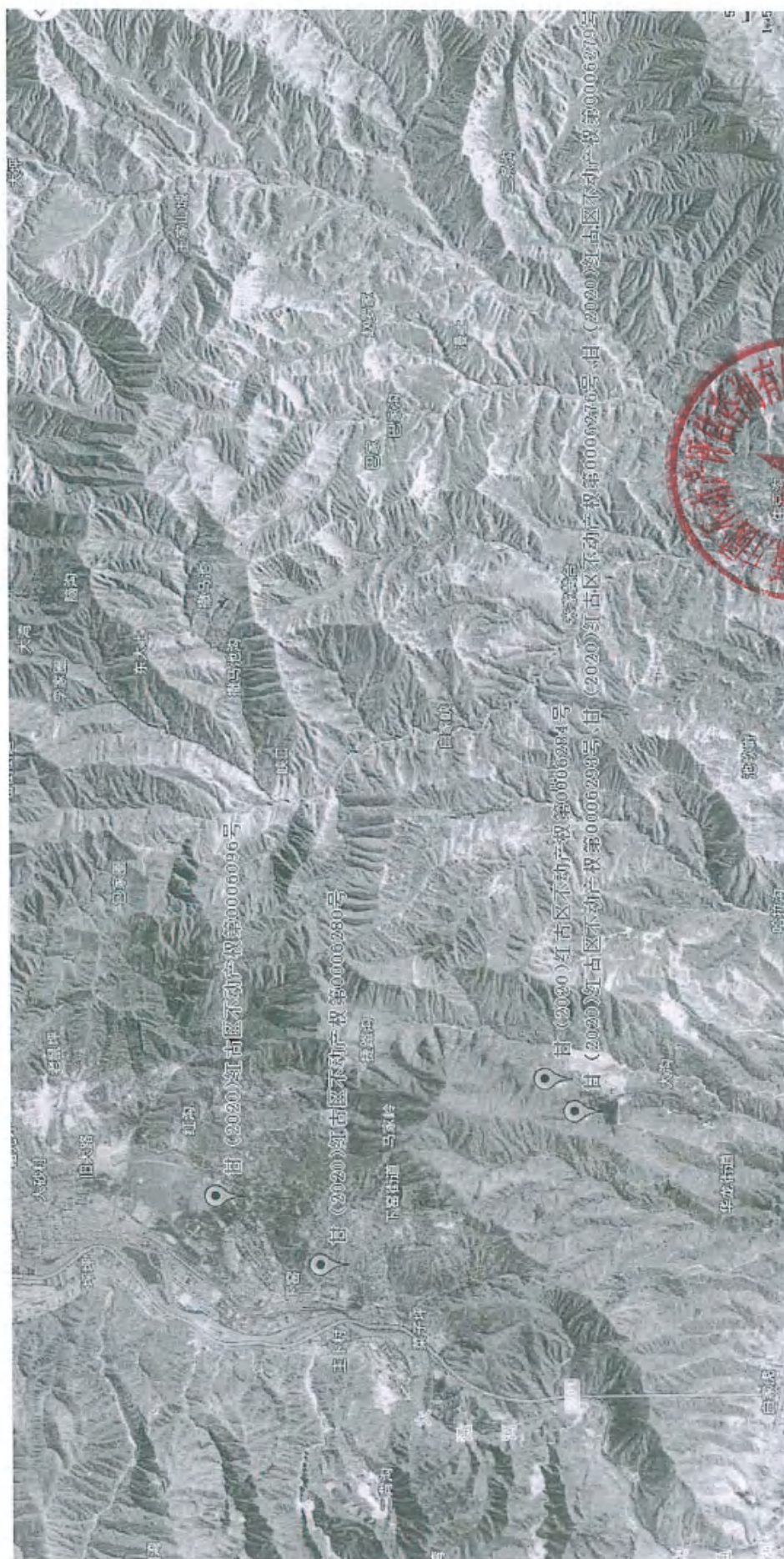
估价对象位置示意图 2



估价对象位置示意图 4



估价对象位置示意图 5



估价对象位置示意图9





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 甘肃新方圆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 张鹏涛

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



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
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.

201462L012

姓名: 张鹏涛

Full Name



性别: 男

Sex

身份证号码: 622825198607180314

I.D. No.

持证人签名:

Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 12 月 25 日

Date of Issue

有效期至: 2014 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.



李丽

姓名:
Full Name

女

性别:
Sex

622801198207021268

身份证号码:
I.D. No.

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



2014620005

编号
No.