



## 房地產估價報告

估價報告編號：贛誠達[2023]（估）字第 D05032 號

估價項目名稱：萍鄉市安源區白源鎮工業房地產市場價值評估

估價委託人：萍鄉市自然資源儲備中心安源分中心

房地產估價機構：江西誠達房地產土地資產評估諮詢有限公司

註冊房地產估價師：鄭蘭華（註冊號：2120200121）

張晶晶（註冊號：3620210064）

估價報告出具日期：2023 年 04 月 27 日



## 致估价委托人函

萍乡市自然资源储备中心安源分中心：

承蒙委托，本机构对萍乡市安源区白源镇工业房地产进行了评估，有关内容报告如下。

估价目的：为估价委托人拟资产收购事宜提供价值参考。

估价对象：萍乡市安源区白源镇工业房地产；财产范围包括房屋所有权、土地在剩余使用年期的土地使用权、房屋室内装修、厂区红线内基础设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；总建筑面积为 9786.19 m<sup>2</sup>、构筑物体积为 1943.13m<sup>3</sup>、土地面积为 46204.75 m<sup>2</sup>；房屋用途为非住宅；土地登记用途工矿用地，实际用途为工矿用地，土地使用权类型为作价出资；建筑结构为混合、框架、砖木结构等；权利人为江西煤业集团有限责任公司。

价值时点：2022 年 10 月 31 日。

价值类型：本次评估采用的是市场价值类型，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：对土地采用市场比较法和成本逼近法、对建筑物采用成本法。

估价结果：估价人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和贵方提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，经评定、估算确定估价对象在价值时点满足本报告设定的估价假设和限制条件下的市场价值为¥11749048.00 元，大写人民币：壹仟壹佰柒拾肆万玖仟零肆拾捌元整。

建（构）筑物评估结果明细

序号	《房屋所有权证》证号	建筑物名称	房屋所有权人	坐落	用途	结构	评估层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估原值 (元)	评估净值 (元)
1	萍房权证安字第 2-1-2-3883 号	材料科五金库	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	1181.95	945560	189112
2	萍房权证安字第 2-1-2-3878 号	矿山救护队基地	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	357.86	286288	57258
3	萍房权证安字第 2-1-2-3877 号	地面煤车修理间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	374.53	299624	59925



4	萍房权证安字第2-1-2-3898号	运输区进班室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	108.12	64872	9731
5	萍房权证安字第2-1-2-3975号	筛选车间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	328.00	328000	75440
6	萍房权证安字第2-1-2-0034号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1-4/4	3155.00	3155000	725650
7	萍房权证安字第2-1-2-3993号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	58.76	58760	13515
8	萍房权证安字第2-1-2-3992号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	82.27	82270	18922
9	萍房权证安字第2-1-2-4002号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	160.57	160570	36931
10	萍房权证安字第2-1-2-3874号	联合办公室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	混合	1-4/4	176.30	141040	28208
11	萍房权证安字第2-1-2-3902号	剪板机房工程	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	92.16	60826	9124
12	萍房权证安字第2-1-2-3872号	立井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	263.26	263260	78978
13	萍房权证安字第2-1-2-3881号	副井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	1/1	207.68	207680	62304
14	萍房权证安字第2010000332号	副井提升变流室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	270.00	216000	43200
15	萍房权证安字第2010000343号	化验办公室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-3/3	592.6	474080	94816
16	萍房权证安字第2010000335号	支护车间办公室、仓库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	247.85	148710	22307
17	萍房权证安字第2010000338号	金属支柱车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	261.93	209544	31432
18	萍房权证安字第2010000345号	电机车充电房	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	105.77	63462	9519
19	萍房权证安字第2010000337号	设备库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	926.52	741216	148243
20	萍房权证安字第2010000331号	洗煤厂进班室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	61.37	49096	9819
21	萍房权证安字第2010000340号	筛选楼至爬车机房室外房屋	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源居委会	非住宅	框架	1/1	349.26	349260	104778



江西誠達

善信者行 守誠者達

22	萍府房权证字第2-1-2-0006号	浴室及锅炉房8	萍乡矿分局白源煤矿筹备处	城关区白源镇	非住宅	混合	1/1	424.43	339544	101863
23	萍房权证安字第2010000342号	电器修理间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇矮岭居委会	非住宅	混合	1-2/2	774.3	619440	123888
24	萍房权证安字第2010000347号	机修车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	879.36	703488	105523
25	未办证	联合建筑(沉淀池)	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	2个	1943.13	777252	116588
小计								11439.85	10744842	2277074
土地评估结果明细										
序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	(地类)用途	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	
1	萍国用(2009)第77285号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市白源镇	出让	工业用地	2050年7月30日	46204.75	205	9471974	
小计										9471974
房地合一总计										11749048.00

## 特别提示:

- 1、本报告使用期限为自估价报告出具之日起计算一年内有效。
- 2、本报告仅为估价委托人拟资产收购事宜提供价值参考。
- 3、和估价结果有关、估价报告使用者注意的其他特别说明详见报告估价假设和限制条件，欲知详情，请阅读本估价报告全文。

法定代表人:



江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二三年四月二十七日





目 录

估价师声明 ..... - 6 -

估价假设和限制条件 ..... - 7 -

估价结果报告 ..... - 9 -

一、估价委托人 ..... - 9 -

二、房地产估价机构 ..... - 9 -

三、估价目的 ..... - 9 -

四、估价对象 ..... - 9 -

五、价值时点 ..... - 12 -

六、价值类型 ..... - 12 -

七、估价原则 ..... - 13 -

八、估价依据 ..... - 13 -

九、估价方法 ..... - 15 -

十、估价结果 ..... - 15 -

十一、注册房地产估价师 ..... - 17 -

十二、实地查勘期 ..... - 17 -

十三、估价作业期 ..... - 17 -

估价技术报告 ..... - 18 -

一、估价对象描述与分析 ..... - 18 -

二、市场背景描述与分析 ..... - 22 -

三、最高最佳利用分析 ..... - 24 -

四、估价方法适用性分析 ..... - 25 -

五、估价测算过程 ..... - 26 -

六、估价结果确定 ..... - 48 -

附件 ..... - 51 -

一、估价对象位置图

二、估价对象实地查勘情况和相关照片

三、估价对象权属证明复印件

四、估价所依据的其他文件资料

五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

六、房地产估价师估价注册证书复印件



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供的房地产估价所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象产权清晰，手续齐全，可持续使用，可在公开市场自由转让。

3、我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致评估结果失准。

4、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、本次估价中，估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

#### (二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实假设，故本估价报告无背离事实假设。

#### (四) 不相一致假设

本次估价的估价对象之房屋建筑物均办理不动产权证，由于权属登记未变更，证载产权人分别为安源实业股份有限公司白源煤矿、江西煤业集团有限责任公司还有萍乡矿分局白源煤矿筹备处，被评估方对该部分资产已出具相关说明，承诺本次评估范围内资产均归江西煤业集团有限责任公司合法所有，无产权纠纷，如若与实际不符，则评估报告应做相应调整。

#### (五) 依据不足假设



本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告仅为估价委托人拟资产收购事宜提供价值参考依据，不作它用。

2、本报告使用期限为自估价报告出具之日起计算一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，需重新委托评估；超过一年，需重新进行评估。

3、本报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5、本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、本估价报告由江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

7、本报告中所使用的币种为人民币。

## 三、其他需要特殊说明事项

1、本报告出具的价格已包含国有建设用地使用权价格。如至价值时点止，原房屋所有权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：萍乡市自然资源储备中心安源分中心

住所：萍乡市行政中心 8 号楼

### 二、房地产估价机构

机构名称：江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：南昌市东湖区省府大院农业厅 3 号楼 420 室

统一社会信用代码：91360100772380867Y

法人代表人：宋晓云

证书编号：赣建房评字 128 号

备案等级：壹级

有效期限：至 2025 年 01 月 29 日

联系电话：0791-86312071

### 三、估价目的

为估价委托人拟资产收购事宜提供价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

估价对象位于萍乡市安源区白源镇工业房地产，财产范围包括房屋所有权、土地在剩余使用年期的土地使用权、房屋室内装修、厂区红线内基础设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

1、名称：安源区白源镇一处工业房地产。

2、坐落：安源区白源镇。

3、规模：建筑面积为 9786.19 m<sup>2</sup>、构筑物体积为 1943.13m<sup>3</sup>、土地面积为 46204.75 m<sup>2</sup>。

4、用途：土地用途为工业用地、建筑物用途为非住宅。

5、权属：土地为出让国有建设用地使用权，土地使用权人和房屋所有权人为江西煤业集团有限责任公司，为单独所有。



6、利用现状：于实地查勘之日，估价对象土地上有房屋等附着物。估价对象房屋为自用。

7、估价对象产权登记状况

房屋权益状况表

《房屋所有权证》 编号	建筑物名称	房屋所有权人	房 坐 落	评估层/ 总层数	建筑 结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
萍房权证安字第 2-1-2-3883号	材料科五金库	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2
萍房权证安字第 2-1-2-3878号	矿山救护队基地	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2
萍房权证安字第 2-1-2-3877号	地面煤车修理间	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
萍房权证安字第 2-1-2-3898号	运输区进班室	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1
萍房权证安字第 2-1-2-3975号	筛选车间	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第 2-1-2-0034号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1-4/4
萍房权证安字第 2-1-2-3993号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第 2-1-2-3992号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第 2-1-2-4002号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第 2-1-2-3874号	联合办公室	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	混合	1-4/4
萍房权证安字第 2-1-2-3902号	剪板机房工程	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1
萍房权证安字第 2-1-2-3872号	立井井口房	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第 2-1-2-3881号	副井井口房	安源实业股份有 限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第 2010000332号	副井提升变流室	江西煤业集团有 限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2
萍房权证安字第 2010000343号	化验办公室	江西煤业集团有 限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-3/3
萍房权证安字第 2010000335号	支护车间办公 室、仓库	江西煤业集团有 限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1
萍房权证安字第 2010000338号	金属支柱车间	江西煤业集团有 限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
萍房权证安字第 2010000345号	电机车充电房	江西煤业集团有 限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1
萍房权证安字第 2010000337号	设备库	江西煤业集团有 限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
萍房权证安字第 2010000331号	洗煤厂进班室	江西煤业集团有 限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
萍房权证安字第 2010000340号	筛选楼至爬车机 房室外房屋	江西煤业集团有 限责任公司	安源区白源镇白源居 委会	非住宅	框架	1/1
萍府房权证第 2-1-2-0006号	浴室及锅炉房8	萍乡矿分局白源 煤矿筹备处	城关区白源镇	非住宅	混合	1/1



萍房权证安字第2010000342号	电器修理间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇矮岭居委会	非住宅	混合	1-2/2
萍房权证安字第2010000347号	机修车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
未办证	联合建筑(沉淀池)	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	2个

## 土地权益状况表

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	(地类)用途	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )
萍国用(2009)第77285号	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	出让	工业用地	2050年7月30日	46204.75

## (三) 土地基本状况

- 1、名称：安源区白源镇所属宗地；
- 2、四至：估价对象所在宗地四至：东至兴源路、南至房屋、西至房屋、北至房屋；
- 3、形状：宗地形状呈规则多边形，形状较规则；
- 4、开发程度：开发程度达到红线外六通（通路、供水、供电、排水、通气、通讯）及红线内六通一平（通路、供水、供电、排水、通气、通讯及场地平整）；
- 5、土地用途：工业用地；
- 6、土地面积：46204.75 m<sup>2</sup>；
- 7、土地使用年限：宗地土地使用权批准年限为50年，至本次价值时点，待估宗地已使用22.24年，剩余土地使用年限为27.76年。

## (四) 建筑物基本状况

估价对象位于安源区白源镇，为24栋建筑物，建筑物基本状况如下：

序号	建筑物名称	房屋所有权人	房屋坐落	评估层/总层数	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	层高及建成年份	使用与维护情况
1	材料科五金库	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	层高3米、1983年	目前不能使用正常，维护状况较差
2	矿山救护队基地	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	层高3米、1983年	目前不能使用正常，维护状况较差
3	地面煤车修理间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常，维护状况较差
4	运输区进班室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常，维护状况较差
5	筛选车间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常，维护状况较差
6	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1-4/4	层高3米、1983年	目前不能使用正常，维护状况较差
7	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常，维护状况较差



8	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
9	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
10	联合办公室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	混合	1-4/4	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
11	剪板机房工程	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	层高5米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
12	立井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况一般
13	副井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况一般
14	副井提升变流室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
15	化验办公室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-3/3	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
16	支护车间办公室、仓库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
17	金属支柱车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
18	电机车充电房	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
19	设备库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
20	洗煤厂进班室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
21	筛选楼至爬车机房室外房屋	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源居委会	非住宅	框架	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况一般
22	浴室及锅炉房8	萍乡矿分局白源煤矿筹备处	城关区白源镇	非住宅	混合	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况一般
23	电器修理间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇矮岭居委会	非住宅	混合	1-2/2	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
24	机修车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
25	联合建筑(沉淀池)	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	2个	深度3.5米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差

## 五、价值时点

根据《估价委托书》委托时间2022年10月31日,确定本次价值时点为2022年10月31日。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### (二) 价值定义

市场价值是经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。



### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括房屋所有权、土地在剩余使用年期的土地使用权、房屋室内装修、厂区红线内基础设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为宗地红线内外具备“六通”。

### 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

#### （一）独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### （三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### （四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

#### （五）最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

### 八、估价依据

#### （一）有关法律、法规及文件依据

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

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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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》的决定》第三次修正)；

4、《中华人民共和国城乡规划法》(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、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 055号,1990年5月19日起施行)；

6、《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)；

7、关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第14号,2016年05月01日施行)；

8、《中华人民共和国契税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 224号,1997年7月7日)；

9、《江西省人民政府关于公布全省征地片区综合地价通知》(赣府字(2020)9号,自2020年1月1日实施)；

10、《江西省耕地占用税适用税额方案的决议》(2019年7月26日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；

11、《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》(2017版)；

12、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》(2017版)；

13、《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额(试行)》(2017版)。

## (二) 估价标准依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

3、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

## (三) 估价委托人提供的资料依据

1、委托方及被评估方营业执照；

2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；

3、估价委托人提供的其他材料。



## (四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、《江西省造价信息》；
- 4、估价机构掌握和搜集的其他有关资料。

## 九、估价方法

(一) 估价方法的名称：估价对象之土地选用成本逼近法、市场比较法，建筑物选用成本法。

## (二) 估价方法的定义

1、成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

2、成本逼近法：成本逼近法是以土地取得费、土地开发费为主要依据，再加上一定的利息、利润、土地增值收益来测算土地价格的一种估价方法。

3、市场比较法：是根据市场中的替代原则，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并以类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，经分析、测算和判断确定估价对象在价值时点（2022年10月31日）满足本报告设定的估价假设和限制条件下的市场价值为¥11749048.00元，大写人民币：壹仟壹佰柒拾肆万玖仟零肆拾捌元整。

建筑物评估结果明细

序号	《房屋所有权证》证号	建筑物名称	房屋所有权人	坐落	用途	结构	评估层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估原值(元)	评估净值(元)
1	萍房权证安字第2-1-2-3883号	材料科五金库	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	1181.95	945560	189112
2	萍房权证安字第2-1-2-3878号	矿山救护队基地	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	357.86	286288	57258
3	萍房权证安字第2-1-2-3877号	地面煤车修理间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	374.53	299624	59925



4	萍房权证安字第2-1-2-3898号	运输区进班室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	108.12	64872	9731
5	萍房权证安字第2-1-2-3975号	筛选车间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	328.00	328000	75440
6	萍房权证安字第2-1-2-0034号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1-4/4	3155.00	3155000	725650
7	萍房权证安字第2-1-2-3993号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	58.76	58760	13515
8	萍房权证安字第2-1-2-3992号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	82.27	82270	18922
9	萍房权证安字第2-1-2-4002号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	160.57	160570	36931
10	萍房权证安字第2-1-2-3874号	联合办公室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	混合	1-4/4	176.30	141040	28208
11	萍房权证安字第2-1-2-3902号	剪板机房工程	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	92.16	60826	9124
12	萍房权证安字第2-1-2-3872号	立井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	263.26	263260	78978
13	萍房权证安字第2-1-2-3881号	副井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	1/1	207.68	207680	62304
14	萍房权证安字第2010000332号	副井提升变流室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	270.00	216000	43200
15	萍房权证安字第2010000343号	化验办公室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-3/3	592.6	474080	94816
16	萍房权证安字第2010000335号	支护车间办公室、仓库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	247.85	148710	22307
17	萍房权证安字第2010000338号	金属支柱车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	261.93	209544	31432
18	萍房权证安字第2010000345号	电机车充电房	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	105.77	63462	9519
19	萍房权证安字第2010000337号	设备库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	926.52	741216	148243
20	萍房权证安字第2010000331号	洗煤厂进班室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	61.37	49096	9819
21	萍房权证安字第2010000340号	筛选楼至爬车机房室外房屋	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源居委会	非住宅	框架	1/1	349.26	349260	104778





22	萍府房权字第2-1-2-0006号	浴室及锅炉房8	萍乡矿分局白源煤矿筹备处	城关区白源镇	非住宅	混合	1/1	424.43	339544	101863
23	萍房权证安字第2010000342号	电器修理间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇矮岭居委会	非住宅	混合	1-2/2	774.3	619440	123888
24	萍房权证安字第2010000347号	机修车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	879.36	703488	105523
25	未办证	联合建筑(沉淀池)	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	2个	1943.13	777252	116588
小计								11439.85	10744842	2277074
土地评估结果明细										
序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	(地类)用途	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	
1	萍国用(2009)第77285号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市白源镇	出让	工业用地	2050年7月30日	46204.75	205	9471974	
小计										9471974
房地合一总计										11749048.00

估价结果内涵是估价对象在价值时点,满足估价假设和限制条件下包括房屋所有权、土地在剩余使用年期的土地使用权、房屋室内装修、厂区红线内基础设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为宗地红线内外具备“六通”。

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	日期
郑兰华	2120200121		2023年04月27日
张晶晶	3620210064		2023年04月27日

### 十二、实地查勘期

2022年10月31日

### 十三、估价作业期

2022年10月31日至2023年04月27日



## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 区位状况描述与分析

##### 1、位置状况

(1) 坐落：安源区白源镇；

(2) 方位：白源镇，隶属于江西省萍乡市安源区，在江西省萍乡市安源区北部。面积 12.5 平方千米。人口 1.4 万。镇人民政府驻白源，估价对象处于兴源路西侧；

(3) 与重要场所(设施)的距离：距离安源区人民政府约 4.8 公里，离萍乡火车站约 6.0 公里，距离萍乡北站约 6.5 公里；

(4) 临街(路)状况：估价对象位于安源区白源镇，一面临路，临路状况较好；

(5) 所临街道性质：交通性道路；

(6) 楼层：估价对象 1、2、14、23 总楼层为 2 层，估价对象所在层为 1-2 层；估价对象 6、10 总楼层为 4 层，估价对象所在层为 1-4 层；估价对象 15 总楼层为 3 层，估价对象所在层为 1-3 层；其他估价对象总楼层为 1 层，估价对象所在层为 1 层；

(7) 工业聚集度：估价对象位于安源区白源镇，区域内工业物业较多，优越的地理位置、便利的交通条件和优良的投资环境使武冠民营科技工业园、萍乡市高新技术工业园东区和萍钢冶金城先后来镇落户，工业聚集度较高。

##### 2、交通状况

(1) 道路状况：白源镇境内有 319、320 国道和浙赣铁路纵横交错，过境而过，路面状况较好，通达性较好；

(2) 出入可利用公共交通工具：出入可以利用公交、出租车等，估价对象距离公交站点近；有 16 路、36 路、2 路、18 路等多条公交线路，乘坐出租车方便，交通便捷度一般；

(3) 交通管制情况：附近区域道路无特殊交通管制。

##### 3、外部配套设施状况



(1) 基础设施：区域内基础设施达到“六通”（通路、供水、供电、排水、通气、通讯），水电供应保证率一般，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：区域内有玉湖公园、江西工业工程职业技术学院、萍乡市交通职业学校、萍乡市卫生职业学校、萍乡市图书馆、萍乡市人民医院、中国邮政储蓄银行、萍乡市农商银行（白源支行）等配套设施，公共服务设施完善。

#### 4、周围环境状况

(1) 自然环境：白源镇属亚热带季风气候，气候温暖，雨量充沛，四季分明，春秋季短，夏冬季长。

(2) 人文环境：周边居住居民素质较高，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：该区域绿化面积覆盖率较高，环境景观较好。

#### 5、区位状况优劣度

综合分析，估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象的区域整体一般，对估价对象的价值产生有一定影响。

#### (二) 土地实物状况描述与分析

1、名称：安源区白源镇所属宗地。

2、四至：估价对象所在宗地四至：东至兴源路、南至房屋、西至房屋、北至房屋；

3、形状：宗地形状呈规则多边形，形状较规则；

4、开发程度：开发程度达到红线外六通（通路、供水、供电、排水、通气、通讯）及红线内六通一平（通路、供水、供电、排水、通气、通讯及场地平整）；

5、土地用途：工业用地；

6、土地面积：46204.75 m<sup>2</sup>；

7、地形：地形为平地，利于工业厂区布局。

8、地势：估价对象所在地块与相邻土地及道路在同一水平面上，基本无高差，自然排水至市政管网，被洪水淹没、积水的可能性小。

9、地质及土壤：地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入，无不良地质现象；土壤未受过污染。

综合以上描述与分析，估价对象土地实物状况总体较好，对估价对象的价值



产生有利影响。

### (三) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于安源区白源镇，为 24 栋建筑物，建筑物基本状况如下：

序号	建筑物名称	房屋所有权人	房屋坐落	评估层/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	层高及建成年份	使用与维护情况
1	材料科五金库	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
2	矿山救护队基地	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
3	地面煤车修理间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
4	运输区进班室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
5	筛选车间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
6	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1-4/4	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
7	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
8	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
9	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
10	联合办公室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	混合	1-4/4	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
11	剪板机房工程	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	层高 5 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
12	立井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况一般
13	副井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况一般
14	副井提升变流室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
15	化验办公室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-3/3	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
16	支护车间办公室、仓库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
17	金属支柱车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
18	电机车充电房	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
19	设备库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
20	洗煤厂进班室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差
21	筛选楼至爬车机房室外房屋	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源居委会	非住宅	框架	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况一般
22	浴室及锅炉房 8	萍乡矿分局白源煤矿筹备处	城关区白源镇	非住宅	混合	1/1	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况一般
23	电器修理间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇矮岭居委会	非住宅	混合	1-2/2	层高 3 米、1983 年	目前不能使用正常，维护状况较差



24	机修车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	层高3米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差
25	联合建筑(沉淀池)	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	2个	深度3.5米、1983年	目前不能使用正常,维护状况较差

综合以上描述与分析,估价对象建筑实物总体状况较差。对估价对象的价值产生有不利影响。

#### (四) 估价对象权益状况描述与分析

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》,估价对象权益状况登记详见下表:

房屋权益状况表

《房屋所有权证》编号	建筑物名称	房屋所有权人	房屋坐落	评估层/总层数	建筑结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )
萍房权证安字第2-1-2-3883号	材料科五金库	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2
萍房权证安字第2-1-2-3878号	矿山救护队基地	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2
萍房权证安字第2-1-2-3877号	地面煤车修理间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
萍房权证安字第2-1-2-3898号	运输区进班室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1
萍房权证安字第2-1-2-3975号	筛选车间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第2-1-2-0034号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1-4/4
萍房权证安字第2-1-2-3993号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第2-1-2-3992号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第2-1-2-4002号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第2-1-2-3874号	联合办公室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	混合	1-4/4
萍房权证安字第2-1-2-3902号	剪板机房工程	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1
萍房权证安字第2-1-2-3872号	立井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第2-1-2-3881号	副井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	1/1
萍房权证安字第2010000332号	副井提升变流室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2
萍房权证安字第2010000343号	化验办公室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-3/3
萍房权证安字第2010000335号	支护车间办公室、仓库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1
萍房权证安字第2010000338号	金属支柱车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
萍房权证安字第2010000345号	电机车充电房	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1



萍房权证安字第2010000337号	设备库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
萍房权证安字第2010000331号	洗煤厂进班室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
萍房权证安字第2010000340号	筛选楼至爬车机房室外房屋	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源居委会	非住宅	框架	1/1
萍府房权证字第2-1-2-0006号	浴室及锅炉房8	萍乡矿分局白源煤矿筹备处	城关区白源镇	非住宅	混合	1/1
萍房权证安字第2010000342号	电器修理间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇矮岭居委会	非住宅	混合	1-2/2
萍房权证安字第2010000347号	机修车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1
未办证	联合建筑(沉淀池)	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	2个

土地权益状况表

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	(地类)用途	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )
萍国用(2009)第77285号	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	出让	工业用地	2050年7月30日	46204.75

2、用途：土地用途为工业用地、房屋实际用途为办公。

3、规划条件：土地用途为工业用地。

4、所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为江西煤业集团有限责任公司。

5、土地使用权：土地使用权人为江西煤业集团有限责任公司。

6、共有情况：单独所有。

7、权属清晰情况：至价值时点估价对象之土地权属状况清晰。本次估价的估价对象之房屋建筑物均办理不动产权证，由于权属登记未变更，证载产权人分别为安源实业股份有限公司白源煤矿、江西煤业集团有限责任公司还有萍乡矿分局白源煤矿筹备处，被评估方对该部分资产已出具相关说明，承诺本次评估范围内资产均归江西煤业集团有限责任公司合法所有，无产权纠纷，如若与实际不符，则评估报告应做相应调整。

## 二、市场背景描述与分析

### (一) 估价对象所在地区的经济社会发展状况

#### 1、城市地理位置

萍乡市位于江西省西部，东与本省宜春市、南与吉安市、西与湖南省株洲市、北与湖南省浏阳市接壤。地处东经 113° 35' ~114° 17' ，北纬 27° 20' ~28° 0' 之间。萍乡乃古之吴楚咽喉，今之赣西明珠，是中国近代工业起始最早的城

办公地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融中心 A 座 506 室 电话：0791-86312071



市之一，改革开放以来，经济快速发展，商贸繁荣，已成为江西重要工业城市之一，萍乡是江西区域中心城市之一、中国首批内陆开放城市、文明城市、国家卫生城市。萍乡市作为湘赣核心区域和龙头城市，有“湘赣通衢”、“吴楚咽喉”之称。

安源区隶属于江西省萍乡市，位于江西省西部，萍乡市中部，毗邻湖南，历为萍乡市政治、经济、文化中心，全区总面积 198.78 平方公里，户籍人口 38.6 万，常住人口 60 万。辖 4 镇 6 街 1 管委会，是全国中小城市综合实力百强县区、江西省十强县区。

## 2、城市在隶属地区的重要程度

白源镇地处萍乡市东近郊，总面积 12 平方公里，常住人口 8452 人，辖行政村 4 个，居委会 2 个，中学 1 所，小学 3 所，现有党支部 9 个，党员 207 人。319、320 国道和浙赣铁路纵横交错，穿境而过，优越的地理位置、便利的交通条件和优良的投资环境使武冠民营科技工业园、萍乡市高新技术工业园东区和萍钢冶金城先后来镇落户，总投资达 20 余亿元，一个工业强镇的建设初具规模。

## 3、城市经济状况

2021 年安源区实现生产总值（GDP）260.94 亿元，同比增长 8.0%；其中：第一产业增加值 5.61 亿元，同比增长 5.8%；第二产业增加值 73.18 亿元，同比增长 6.9%；第三产业增加值 182.15 亿元，同比增长 8.5%；三次产业结构为 2.15:28.04:69.81，三次产业逐步优化，第三产业比重超过二产 41.77 个百分点；人均生产总值 61328 元，同比增长 8.7%。非公有制经济稳速发展，实现增加值 157.58 亿元，同比增长 9.8%，占 GDP 的比重达 60.7%，非公经济三次产业结构为 1.45: 36.18: 62.37。

### （二）估价对象所在地区的房地产市场总体状况

2021 年安源区房地产开发投资 8.33 亿元；商品房竣工面积 6.83 万平方米，同比增长 676.4%；商品房销售面积 20.04 万平方米，下降 46.7%；商品房销售额 11.93 亿元，下降 43.6%。

### （三）估价对象所在地区的同类房地产市场状况

根据《全国工业用地出让最低价标准》，萍乡市安源区处于工业第九等，最



低出让价格为 13.60 万元/亩。

综上所述,目前萍乡市的工业物业未受到国家针对商品住房相关宏观调控政策的影响,政府为加快经济的增长,工业产业已成为当地重点维护项目,对工业物业的保值及增值起到了一定的作用。

### 三、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用原则下的价值,估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次,应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析。

#### 1、法律上允许

最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用,而是在法律(包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等)允许范围内的最高最佳使用,这也是合法原则的要求。对于每一种潜在的使用方式,首先检查它是否为法律所允许,如果是法律不允许的,应被淘汰。法律上允许要求估价对象除符合法律、规章外,还应符合地方政策、区域发展规划和其他相关的法律约束。

估价对象已办理《国有土地使用证》、《房屋所有权证》完全符合《城市房地产管理法》、《土地管理法》等法律、法规的要求。

#### 2、技术上可能

对于法律所允许的每一种使用方式,要检查它在技术上是否能够实现,即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要为建筑施工的技术手段等能否满足要求。

因本次估价前提为保持现状继续使用,估价对象为已开发完成房地产,不存在技术方面问题。综上,本项目在技术上是完全可能的。

#### 3、财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式,还要进行财务可行性检验。通过对项目建成后收益和成本的分析,考察和分析项目的盈利能力,判断项目的财务可行性。经估价人员初步分析估算,本项目在财务上是完全可行的。

#### 4、价值最大化

在所有满足法律上允许、技术上可能、财务上可行的使用方式中,能使估价





对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。即评估价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。可以判断估价对象保持现状继续使用，即现状使用是其最高最佳使用方式。

目前，估价对象位于安源区白源镇，交通较便捷，经过充分合理的论证，考虑到在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的前提下，估价人员认为宜以保持现状继续使用最为有利，是估价对象的最高最佳使用。因此，本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提进行估价。

#### 四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通常的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等适当选择。

##### （一）不选用的估价方法及理由

###### 1、不选用比较法的理由

估价对象为自用工业房地产，由于在估价对象的同一供求范围内无法查阅到与估价对象相类似工业房地产买卖交易实例，故不适宜选用比较法。

###### 2、不选用收益法的理由

估价对象为自用工业房地产，在估价对象的同一供求范围内无法查阅到与估价对象相类似的工业房地产租赁交易实例，而且难以查找到与估价对象相类似的自营型工业房地产，非房地产部分的收益难以较准确地剥离，故不适宜选用收益法。

###### 3、不选用假设开发法的理由

估价对象属已建成房地产，本次估价是以现状用途使用对其价值最大为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，理论上不适用假设开发法，故不适宜采用假设开发法。

##### （二）选用的估价法及理由

估价对象为已建成工业房地产，估价对象所占用的土地用途为工业用地，类似用途的土地成交较多、区域征地案例也较多，同时区域内工业建筑成本资料丰



富，可以搜集到估价对象土地及建筑物的各种开发或建设费用，故选用成本法。

### （三）估价技术路线

1、对土地采用市场比较法和成本逼近法进行测算；

（1）市场比较法是根据市场中的替代原则，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并以类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

（2）成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

2、对建筑物采用成本法进行测算；

（1）通过求取建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润求得建筑物的重新购建单价；

（2）求取建筑物折旧；

（3）将建筑物重新购建单价减去建筑物折旧求得建筑物的成本单价；

（4）将建筑物成本单价乘以建筑面积，求得估价对象建筑物成本价值。

3、确定估价结果

将土地价值和建筑物价值相加得到估价对象的价值。

## 五、估价测算过程

### （一）估价对象土地价值求取

#### I、运用成本逼近法求取估价对象工业用途土地测算过程

估价对象位于安源区白源镇，征地实例较多，按照相关土地管理法规定，结合江西省及萍乡市颁布的各项文件，根据成本逼近法测算地价的步骤，其各项费用如下：

#### （1）土地取得费用及有关税费

土地取得费用是指待估宗地所在区域征收同类用地所支付的平均费用。根据对待估宗地所在区域近年来征收土地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、安置补偿费、青苗补偿费及地上附着物补偿费）、征地管理费、耕地开垦费、耕地占用税及防洪保安资金等税费。

#### ①土地取得费（ $E_a$ ）



根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定，征用耕地的补偿费包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费。待估宗地位于萍乡市安源区白源镇，待估宗地征地时为其他农用地，故此次评估视待估宗地在征地时为其他农用地。调查待估宗地所处区域的土地取得费用，目前获得类似待估宗地土地取得费用包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费。需支付的费用具体如下：

a 征地补偿费用（土地补偿费和安置补助费）

调查待估宗地周边区域的土地利用情况，通过评估人员实地查勘，待估宗地位于安源区白源镇。根据江西省人民政府二〇二〇年二月二十八日公布，并于2020年1月1日起开始实施的《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的公告》（赣府字[2020]9号），第二条“新的征地补偿标准由土地补偿费和安置补助费两部分构成。”经查“江西省县（市、区）分区域征地统一年产值标准”，待估宗地属于安源区白源镇管辖范围，该地区征地区片价为51100元/亩，（合76.65元/m<sup>2</sup>）。参照待估宗地征地前为其他农用地，本次评估根据《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的公告》中附注：征收其它集体农用地、集体建设用地和未利用地的补偿测算，参照以下修正系数执行：（1）耕地、园地、人工高产油茶园、养殖坑塘、农村集体建设用地不低于1.0；（2）林地、其它农用地不低于0.4；（3）未利用地修正系数不低于0.3。

结合待估宗地实际利用（其他农用地）状况，确定本次评估征地补偿修正系数为0.4。

$$\text{征地补偿费用} = 76.65 \times 0.4 = 30.66 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

b 青苗（附着物）补偿费

根据《江西省实施《中华人民共和国土地管理法》的办法》中第二十九条规定：“（一）数征用土地上的青苗补偿费按实际损失补偿，房屋、树木等附着物作价赔偿，也可以另行修建和栽种，在公布征地方案后抢种的树木和抢建的设施，不予补偿；（二）城市规划区内的房屋拆迁安置办法和补偿标准，按国家和省有关城市房屋拆迁的规定执行。”结合当地国土资源管理部门征地的实际情况，综合对估价对象所在区域近年来征地费用标准进行分析，具体确定青苗（附着物）



补偿费标准。由于测算过程中以平均年亩产值为标准进行测算，故将征地片区价换算为统一年产值，根据江西省人民政府《关于调整全省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（赣府字 2015-81 号）文件规定，安源区白源镇的补偿倍数为 20.5 倍，则土地对象统一年产值为 3.74 元/m<sup>2</sup>；青苗补偿费按不低于年产值的 1.0 倍补偿，结合当地征地情况，本次估价按统一年产值标准的 1.0 倍补偿，其统一年产值为 3.74 元/m<sup>2</sup>，则：

$$\text{青苗补偿费} = 3.74 \times 1.0 = 3.74 \text{ (元 / 平方米)}$$

#### c 社会保障费

根据江西省人社厅发布《江西省人民政府办公厅转发省人社厅等部门关于进一步完善被征地农民基本养老保险政策意见的通知》（赣府厅发〔2014〕12 号），被征地农民基本养老保险缴费补贴将纳入征地成本。由于《抚州市市本级被征地农民参加养老保险操作办法》（抚办发〔2007〕18 号）中规定被征地农民参保缴费后享受政府缴费补贴，不同的年龄享受不同的补贴年限，无法确定每亩土地需要保障的农民年龄，本次评估按照《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9 号）中明确的按每亩不低于 6000 元的标准提取被征地农民基本养老保险缴费补贴资金。

$$\text{社会保障费用} = 6000 \times 15 \div 10000 = 9.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\begin{aligned} \text{土地取得费 (Ea)} &= \text{征地补偿费用} + \text{青苗及地上附着物补偿费} + \text{社会保障费用} \\ \text{即土地取得费} &= 30.66 + 3.74 + 9.00 = 43.40 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### ②有关税费 (T)

##### a 征地管理费

根据江西省财政厅、江西省发展和改革委员会《关于清理规范、取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（赣财综〔2016〕第 34 号）文件规定，依照财税〔2014〕101 号文件规定，自 2015 年 1 月 1 日起，取消或暂停征收 12 项中央级设立的行政事业性收费。本次评估涉及的征地管理费属中央级设定的行政事业性收费。故本次评估不计征地管理费。

##### b 耕地占用税

根据《江西省耕地占用税适用税额方案》（2019 年 7 月 26 日江西省第十三



届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)，第三条规定：占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，按照当地适用税额标准的 70% 征收耕地占用税。

估价对象位于萍乡市安源区白源镇，对照《江西省耕地占用税适用税额表》萍乡市安源区耕地占用税征收标准为 25 元/m<sup>2</sup>，则本次评估征收其他农用地耕地占用税标准为 25×70% =17.50 元/m<sup>2</sup>。

#### c 耕地开垦费

根据《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第十五条第二款：“耕地开垦费按下列标准缴纳：（一）经批准占用基本农田的，按被占用耕地前 3 年平均年产值的 10 至 12 倍缴纳；（二）经批准占用基本农田以外耕地的，按被占用耕地前 3 年平均年产值的 8 至 12 倍缴纳。结合当地征地情况，本次估价按被占用耕地前 3 年平均年产值的 10 倍缴纳，其统一年产值为 3.74 元/m<sup>2</sup>，则。

$$\begin{aligned} \text{耕地开垦费} &= 3.74 \times 10 \\ &= 37.40 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### d 防洪保安资金

根据江西省人民政府《江西省征集防洪保安资金暂行规定》（赣府发[1995]63 号）文件的规定：非农业建设新征耕地的单位和个人缴纳的防洪资金，由土地管理部门在办理用地手续时一次性代收，并规定城镇规划区内按每亩 1000 元征集，城镇规划区外按每亩 500 元征集。此次待估宗地位于城镇规划区内，其防洪保安资金取每亩 1000 元，即 1.50 元/m<sup>2</sup>。

综上所述，以上有关税费合计：

$$\begin{aligned} \text{有关税费 (T)} &= 0 + 17.50 + 37.40 + 1.5 \\ &= 56.40 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\text{土地取得费用及有关税费} = 43.40 + 56.40 = 99.80 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

#### (2) 土地开发费 (Ed)

根据当地政府相关部门对新征收地土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算，区域内各项基础设施开发费用大致为：道路建设投资 10 元/m<sup>2</sup>—30 元/m<sup>2</sup>，电力设施建设投资为 10 元/m<sup>2</sup>—30 元/m<sup>2</sup>，供水设施建设投资为



5 元/m<sup>2</sup>—30 元/m<sup>2</sup>，排水设施建设投资为 5 元/m<sup>2</sup>—25 元/m<sup>2</sup>，通气设施建设投资为 10 元/m<sup>2</sup>—15 元/m<sup>2</sup>，通信设施建设投资为 5 元/m<sup>2</sup>—15 元/m<sup>2</sup>，土地平整费用为 10 元/m<sup>2</sup>—30 元/m<sup>2</sup>，考虑待估宗地实际开发程度及所处区域位置，综合确定估价对象所在区域评估设定开发程度的土地开发费用，故此次评估确定估价对象达宗地红线外“六通一平”（指通路、供电、供水、排水、供气、通讯）及红线内场地平整的土地开发费取 100 元/m<sup>2</sup>，具体详见下表。

土地开发费一览表

通路	供电	供水	排水	供气	通讯	场地平整
20 元/m <sup>2</sup>	15 元/m <sup>2</sup>	10 元/m <sup>2</sup>	10 元/m <sup>2</sup>	10 元/m <sup>2</sup>	10 元/m <sup>2</sup>	25 元/m <sup>2</sup>

估价对象评估设定的土地开发程度，根据待估宗地所在区域内基础设施配套程度及配套费用测算资料，区域内基础设施配套程度达“场地平整”（宗地红线外通路、通电、通水、排水、供气、通讯及红线内场地平整），平均费用为 100 元/m<sup>2</sup>。

### （3）投资利息（R1）

根据待估宗地的规模及项目的特点，经调查确定土地开发周期为 1 年，根据中国人民银行于 2022 年 10 月份一年期贷款市场报价利率(LPR)3.65%计，土地取得费及税费、土地开发费中，土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为分期投入，这里土地开发费按平均投入计算，故：

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费}) \times [(1 + \text{利息率})^{\text{开发周期}} - 1] +$$

$$\text{土地开发费} \times [(1 + \text{利息率})^{\text{开发周期}/2} - 1]$$

$$= (43.40 + 56.40) \times [(1 + 3.65\%)^1 - 1] + 100 \times [(1 + 3.65\%)^{1/2} - 1]$$

$$= 5.45 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

### （4）投资利润（R2）

投资利润是指把土地作为一种生产要素投入，以固定资产投资形式发挥作用，则投资利润应与行业投资回报相一致。投资利润应考虑以下因素综合确定：

①行业投资回报水平及所处区域社会经济发展水平，②待估宗地实际利用方式。本次评估根据萍乡市安源区工业行业平均利润率确定，经调查，近年来，萍乡市各工业区投资工业用地的投资利润率约为 5-10%，故本次评估确定土地开发投资



利润率为 8%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资回报率} \\ &= (43.40 + 56.40 + 100) \times 8\% \\ &= 15.98 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (5) 土地增值收益 (R3)

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= \text{土地成本价格} \times \text{土地增值收益率} \\ &= (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利} \\ &\quad \text{润}) \times \text{土地增值收益率} \end{aligned}$$

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值,是指因土地用途改变或进行土地开发,达到建设用地利用条件而发生的价值增加,是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。土地增值的形式主要为两种:土地用途转换型增值和外部投资作用型增值。由于萍乡市政府近几年连续加大对基础设施的投入,良好的基础设施条件为萍乡市经济发展奠定了基础。萍乡市工业园区该区域工业用地土地成本价格与市场价格的差额约占土地成本价格的 15-25%。同时考虑到土地资源的稀缺性和新增建设用地有偿使用费的提高,故本次土地估价过程中工业用地土地增值率取 25%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利} \\ &\quad \text{润}) \times 25\% \\ &= (43.40 + 56.40 + 100 + 5.45 + 15.98) \times 25\% \\ &= 55.31 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (6) 无限年期土地使用权价格 (V)

依据成本逼近法计算公式:

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地价格 } V &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ &= 43.40 + 56.40 + 100 + 5.45 + 15.98 + 55.31 \\ &= 276.54 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (7) 有限年期土地使用权价格 (Vn)

以上测算的 VE 为无限年期土地成本价格。由于估价对象土地剩余年限为 27.76 年,因此需要进行年期修正,根据年期修正系数计算公式,确定年期修正



系数为：

$$K1 = \frac{1}{(1+r)^m} = 0.7738$$

根据有限年期地价测算公式：

$$Vn = V \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：Vn —— 待估宗地设定年期土地使用权价格(元/m<sup>2</sup>)

V —— 无限年期土地使用权价格(元/m<sup>2</sup>)

r —— 土地还原率[采用安全利率加风险调整值法确定。即：土地还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或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土地市场等状况对其影响程度而确定。本次评估中，中国人民银行2015年10月24日公布的一年期(含一年)存款利率1.50%，确定安全利率取1.50%；同时，根据考虑萍乡市安源区目前的社会经济发展及土地市场状况，确定风险调整值为4.0%，所以，土地还原利率=安全利率+风险调整值=1.50%+4.0%=5.5%]

$$\begin{aligned} \text{有限年期土地使用权价格 } Vn &= V \times [1 - 1/(1+r)^n] \\ &= 276.54 \times [1 - 1/(1+5.5\%)^{27.76}] \\ &= 276.54 \times 0.7738 \\ &= 213.99 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (8) 区位修正系数(K1)

考虑到待估宗地距区域中心的距离、临路状况、宗地条件等因素，经评估人员调查分析，估价对象一面临路；参照萍乡市城区基准地价修正体系相关修正体系，确定待估宗地区位修正系数为K1=0%

#### (9) 成本逼近法测算结果

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= (Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3) \times [1 - 1/(1+r)^n] \times (1 + K1) \\ &= Vn \times (1 + K1) \\ &= 213.99 \times (1 + 0\%) \\ &= 213.99 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

## II、运用市场比较法求取估价对象工业用途土地测算过程

### (1) 比较实例选择





比较交易案例的选择，是针对具体要评估对象的条件，从众多的市场交易案例中选择符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件：

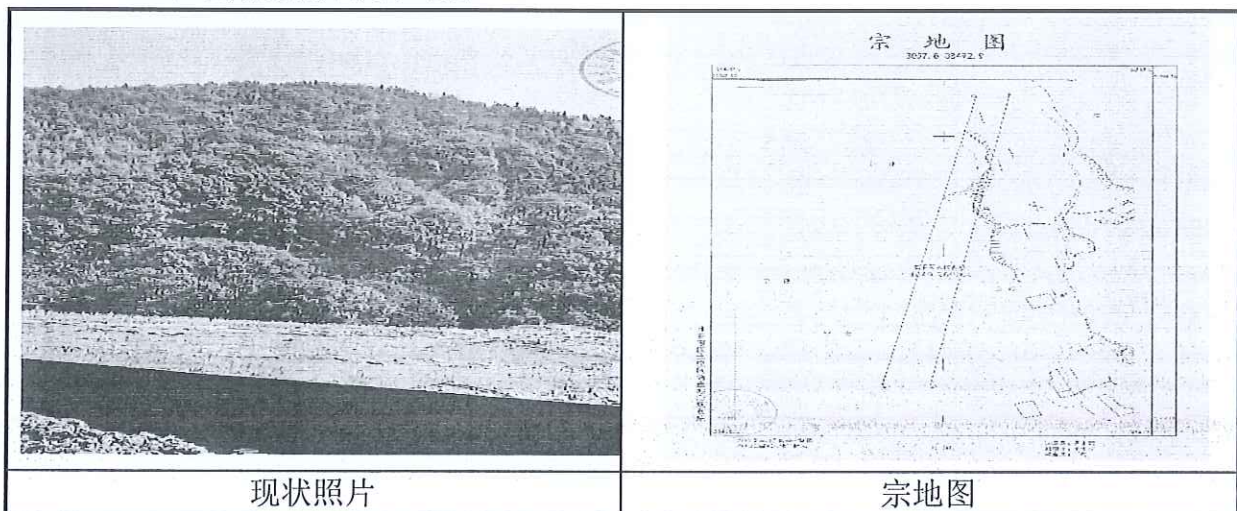
- ①与待估宗地属同一供需圈；
- ②与待估宗地用途应相同或修正为相同用途；
- ③与待估宗地的交易类型相同或相近；
- ④与待估宗地的估价基准日应接近；
- ⑤交易实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

待估宗地位于萍乡市安源区，通过调查分析，我们选择了近期同一供应圈内发生交易的与估价对象条件类似的 3 个比较实例，宗地具体条件描述如下：

实例 A

a 宗地基本情况：宗地位于安源区工业园南片区贵阳路以南、成功大道以东，土地用途为工业用地，用地面积为 4949.96 平方米，土地规划利用情况为：容积率  $\geq 1.0$ 、建筑密度  $\geq 33\%$ 、绿地率  $\geq 20\%$ ，宗地形状不规则，土地开发程度为宗地红线外“六通”（即供水、排水、通路、通电、通气、通讯及场地平整）及红线内“场地平整”；交易时间为 2022 年 05 月 16 日；土地使用年限为 50 年；交易方式为挂牌；交易情况正常；竞得单位：江西奕东电子科技有限公司；交易价格为 218.18 元/m<sup>2</sup>（合 14.55 万元/亩）。

b 宗地现状照片及宗地图



c 宗地交易信息来源：

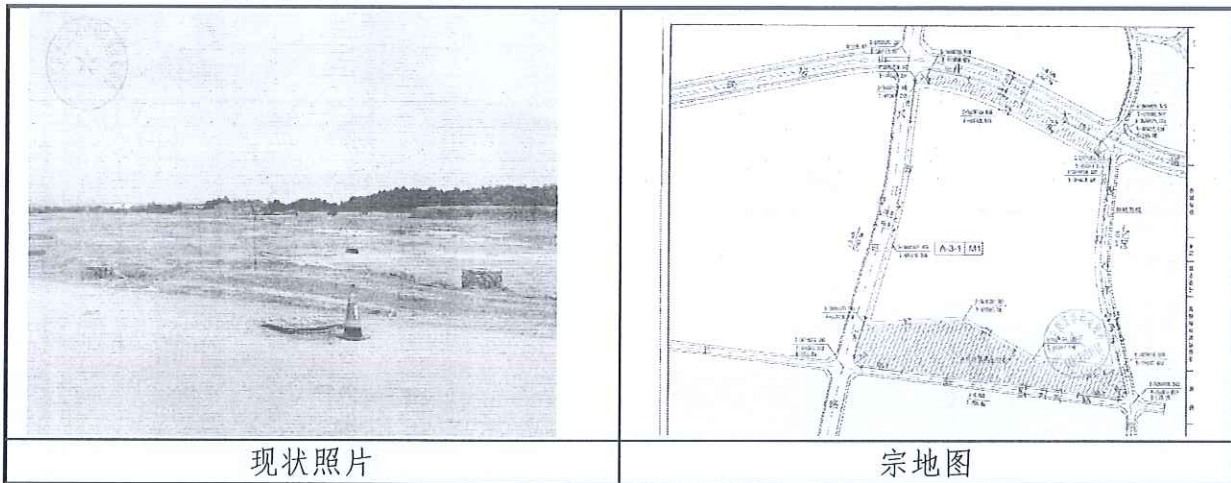
<http://jxgtjy.jxsqgy.cn/monitor/ResourceInfo2.jsp?id=1672&lx=L>



实例 B

a 宗地基本情况：宗地位于安源工业园区武功山中大道以南、吉祥路以西，土地用途为工业用地，用地面积为 66525.27 平方米，土地规划利用情况为：容积率 $\geq 1.0$ 、建筑密度 $\geq 30\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ ，宗地形状较规则，土地开发程度为宗地红线外“六通”（即供水、排水、通路、通电、通气、通讯及场地平整）及红线内“场地平整”；交易时间为 2021 年 10 月 18 日；土地使用年限为 50 年；交易方式为挂牌；交易情况正常；竞得单位：江西喜临门家具有限公司；交易价格为 218.11 元/m<sup>2</sup>（合 14.54 万元/亩）。

b 宗地现状照片及宗地图



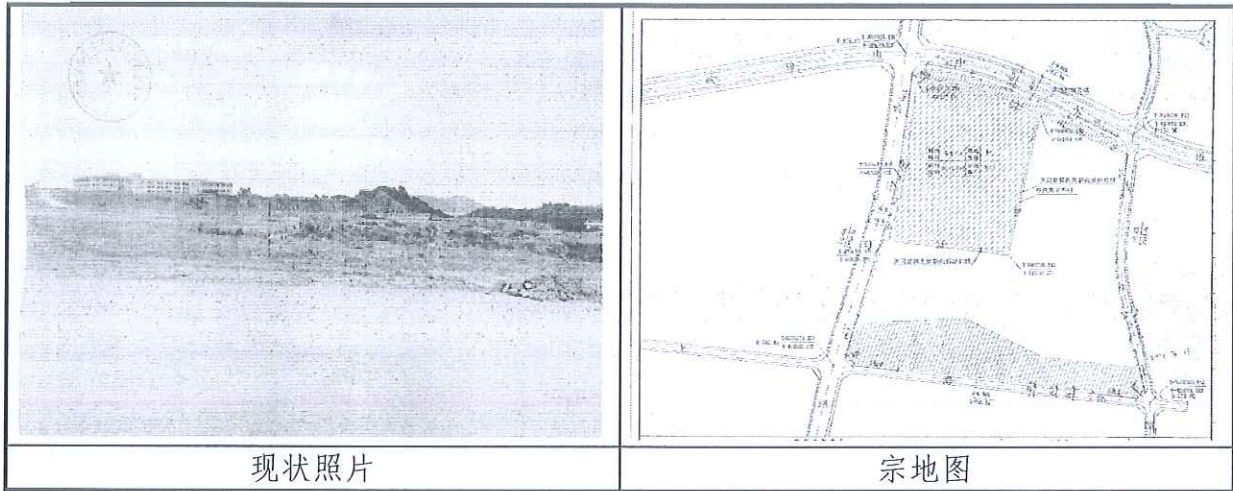
c 宗地交易信息来源：

<http://jxgtjy.jxsggzy.cn/monitor/ResourceInfo2.jsp?id=173&lx=L>

实例 C

a 宗地基本情况：宗地位于安源工业园区武功山中大道以南、兴旺路以东，土地用途为工业用地，用地面积为 106197.82 平方米，土地规划利用情况为：容积率 $\geq 1.0$ 、建筑密度 $\geq 30\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ ，宗地形状较规则，土地开发程度为宗地红线外“六通”（即供水、排水、通路、通电、通气、通讯及场地平整）及红线内“场地平整”；交易时间为 2021 年 10 月 18 日；土地使用年限为 50 年；交易方式为挂牌；交易情况正常；竞得单位：江西喜临门家具有限公司；交易价格为 218.08 元/m<sup>2</sup>（合 14.54 万元/亩）。

b 宗地现状照片及宗地图



现状照片

宗地图

c 宗地交易信息来源:

<http://jxgtjy.jxsggzy.cn/monitor/ResourceInfo2.jsp?id=224&lx=L>

(2) 因素选择与因素说明

结合估价对象与比较案例的具体情况,我们选择影响估价对象地价的主要因素有:

①交易时间: 确定地价指数

②交易情况: 是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

④) 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。

④土地开发程度: 考虑宗地红线内外开发水平对地价的影响。

⑤土地使用年期: 不同土地使用年限的地价存在差异, 须进行土地使用年期修正。

⑥区域因素: 主要有区域公用服务设施、区域基础设施状况、环境质量优劣、道路通达度和产业集聚度等。

⑦个别因素: 主要指宗地面积、规划限制条件、宗地地形、宗地形状和临路情况等。

比较实例与估价对象各因素及其条件说明可见表《待估宗地比较因素条件说明表》。

待估宗地比较因素条件说明表

估价对象及比较实例 比较因素	估价对象	实例 A (江西奕东电子科技有限公司)	实例 B (江西喜临门家具有限公司)	实例 C (江西喜临门家具有限公司)
宗地位置	安源区白源镇	安源区工业园南片区吉林东路以北、兴旺路以西	安源工业园区武功山中大道以南、吉祥路以西	安源区工业园区金光大道以西、成都路以北



交易日期	2022年10月31日	2022年5月16日	2021年10月18日	2021年10月18日		
交易价格(元/平方米)	待估	218.18	218.11	218.08		
交易方式	---	挂牌	挂牌	挂牌		
交易情况	正常	正常	正常	正常		
土地用途	工业	工业	工业	工业		
土地开发程度	红线外“六通”红线内场地平整	红线外“六通”红线内场地平整	红线外“六通”红线内场地平整	红线外“六通”红线内场地平整		
土地使用年期	27.76年	50年	50年	50年		
容积率	1.0	1.0	1.0	1.0		
区域因素	区域公用服务设施	完善	较完善	较完善	较完善	
	公共交通便捷度	方便	较便捷	较便捷	较便捷	
	区域基础设施状况	供水保证率	较高	较高	较高	较高
		排水保证率	较高	较高	较高	较高
		供电保证率	较高	较高	较高	较高
	环境质量优劣度	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染	
	道路通达度	方便	较方便	较方便	较方便	
	产业集聚度	较高	较高	较高	较高	
个别因素	宗地面积	对土地利用有一定影响	对土地利用有一定影响	对土地利用无明显影响	对土地利用无明显影响	
	规划限制条件	个别条件限制	个别条件限制	个别条件限制	个别条件限制	
	宗地地形	平坦	平坦	平坦	平坦	
	宗地形状	较规则	不规则	较规则	较规则	
	临路情况	临主干道	临次干道	临主干道	临次干道	

### (3) 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土地用途修正

待估宗地土地用途为工业用地，与比较实例A、B、C土地用途相同，故不需进行土地用途修正。

#### ②交易情况修正

考虑交易情况是否对地价的影响，估价对象与三个案例的交易情况均为正常市场交易，地价水平为正常市场价格，故不需进行交易情况修正。

#### ③交易方式修正

估价对象评估目的为作价出资，比较案例均为公开出让，为正常市场成交价格，地价内涵均为完全地价，因此以估价对象的条件为100时，三个比较实例的修正指数均确定为100。

#### ④交易日期修正

经咨询当地国土部门及估价人员对当地地产市场调查，2021年1月至2022



年 10 月期间，萍乡市工业用地地价水平无明显变化，地价指数基本相近，区域内工业用地地价平稳。故确定估价对象和比较实例 A、比较实例 B、比较实例 C 的地价指数均为 100。

#### ⑤ 土地使用年期修正

本次评估设定的土地使用年限与比较实例的土地使用年限有差异，现对其土地使用年期进行如下修正。

土地使用年限修正系数公式：

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

式中：K—比较实例的土地使用年期修正系数

r—土地还原率 [土地还原利率=安全利率+风险调整值]

安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或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土地市场等状况对其影响程度而确定。本次评估中，根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年期（含一年）存款利率 1.50%，确定安全利率取 1.5%；同时，根据考虑目前当地的社会经济发展及土地市场状况，确定风险调整值为 4.0%，所以，土地还原利率=安全利率+风险调整值=1.5%+4.0%=5.5%]

m—比较实例土地使用年期

n—估价对象土地使用年期

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[萍国用（2009）第 77285 号]，待估宗地终止日期为 2050 年 7 月 30 日止，至价值时点土地使用权剩余年限为 27.76 年，而三个交易实例土地使用年限为 50 年，结合上述公式，即： $K_{宗地} = [1 - 1/(1+5.5\%)^{50}] / [1 - 1/(1+5.5\%)^{27.76}] = 1.0035$ 。

本次取估价对象为 100，则可比实例年限修正系数为 100.35、100.35、100.35。

#### ⑥ 区域及个别因素条件指数

##### A、区域因素

a 区域公用服务设施：区域公用服务设施条件分为完善、较完善、一般、较差、差，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；



b 公交便捷度：按宗地所在区域路网密度、路面宽度及畅通程度、公交线路多少、距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%

c 区域基础设施状况：分为供水保证率、排水保证率、供电保证率，具体情况如下：

供水保证率：按保证率分为高，较高，一般，较低，低五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%；

排水保证率：按保证率分为优、较优，一般，较差，差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%；

供电保证率：按保证率分为高，较高，一般，较低，低五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%。

d 环境质量优劣度：分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

e 道路通达度：将道路通达度分为方便、较方便、一般、较差、差五个等级，以估价对象道路通达度为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 3%

f 产业集聚度：将产业集聚度分为高、较高、一般、无，以估价对象集聚类型为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1%。

#### B. 个别因素：

a 宗地面积：分为对土地利用较为有利，对土地利用无明显影响，对土地利用有一定影响三个等级，以待估宗地的等级为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%；

b 规划限制条件：将规划限制程度分为无限制、个别条件限制、部分工业可配置、极大限制、不充许，对以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

c 宗地地形：宗地地形分为平坦、较平坦、有一定坡度、坡度较大、陡坡五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

d 宗地形状：分为不规则、一般、较规则、规则四个等级，以估价对象为 100，



每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

e 临路情况：分为临主干道、临次干道、临支路三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

待估宗地比较因素条件

比较因素		估价对象及比较实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		交易方式	100	100	100	100
		交易情况	100	100	100	100
		交易日期	100	100	100	100
		土地用途	100	100	100	100
		土地使用年期	100	120.35	120.35	120.35
		容积率	100	100	100	100
区域因素	区域公用服务设施		100	98	98	98
	公共交通便利度		100	98	98	98
	区域基础设施状况	供水	100	100	100	100
		排水	100	100	100	100
		供电	100	100	100	100
	环境质量优劣度		100	100	100	100
	道路通达度		100	97	97	97
产业集聚度		100	100	100	100	
个别因素	宗地面积		100	100	102	102
	规划限制条件		100	100	100	100
	宗地地形		100	100	100	100
	宗地形状		100	98	100	100
	临路情况		100	98	100	98

### ⑦编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制表《待估宗地比较因素修正系数表》。

待估宗地比较因素修正系数表

比较因素		估价对象及比较实例	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
		交易价格 (元/平方米)	218.18	218.11	218.08
		交易方式	100/100	100/100	100/100
		交易情况	100/100	100/100	100/100
		交易日期	100/100	100/100	100/100
		土地用途	100/100	100/100	100/100
		土地开发程度	100/100	100/100	100/100
		土地使用年期	100/120.35	100/120.35	100/120.35
		容积率	100/100	100/100	100/100
区域因素	区域公用服务设施		100/98	100/98	100/98
	公共交通便利度		100/98	100/98	100/98
	区域基础设施状况	供水	100/100	100/100	100/100
		排水	100/100	100/100	100/100
		供电	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度		100/100	100/100	100/100
	道路通达度		100/97	100/97	100/97
产业集聚度		100/100	100/100	100/100	
个别	宗地面积		100/100	100/102	100/102
	规划限制条件		100/100	100/100	100/100



因素	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/98	100/100	100/100
	临路情况	100/98	100/100	100/98
修正系数		0.9287	0.8744	0.8923
比准价格(元/平方米)		202.63	190.73	194.59
估价对象评估价格(元/平方米)		195.98 (取上述比准结果的简单算术平均值)		

### ⑧实例修正后的地价计算

经过比较分析,采用各因素修正系数连乘法,求算各比较案例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格,经过测算以上三个比较案例的比准价格差异不大,考虑到当地的实际状况并结合当地的地价水平,依据《规程》取以上三个比较案例的比准价格的简单算术平均值作为估价对象的评估价格。即:

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (\text{实例 A 比准价格} + \text{实例 B 比准价格} + \text{实例 C 比准价格}) / 3 \\ &= (202.63 + 190.73 + 194.59) / 3 \\ &= 195.98 \text{ (元 / 平方米)} \end{aligned}$$

### III、地价确定方法

根据上述测算,成本逼近法测算结果为 213.99 元/m<sup>2</sup>,市场比较法测算结果为 195.98 元/m<sup>2</sup>,上述两种方法的测算结果差异不大,两种方法均能反映土地市场价值,因此运用简单算术平均法确定单位地价。即:

$$\text{单位地价} = (213.99 + 195.98) \div 2 = 205 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

### IV、土地价值求取

估价对象土地面积为 46204.75 m<sup>2</sup>,则:

$$\text{估价对象价值} = \text{土地单价} \times \text{土地面积} = 46204.75 \times 205 = 9471974.00 \text{ 元}$$

#### (二) 估价对象建筑物价值求取

建筑物价值测算过程:

##### 1、建设成本

###### (1) 建筑安装工程费

包括建造房屋及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。根据现行《江西省建筑工程综合概算定额》,考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费。包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费四项,其中附属工程费主要包括房屋周围的围墙、水池、绿化等。详见《建筑安装工程费一览表》。





建筑安装工程费一览表

名称	结构	土建工程费		安装工程费	装饰装修工程费	附属工程费	合计
		基础工程费	结构工程费				
材料科五金库	混合	50	460	50	33	15	608
矿山救护队基地	混合	50	460	50	33	15	608
地面煤车修理间	混合	50	460	50	33	15	608
运输区进班室	砖木	40	340	40	15	15	450
筛选车间	框架	100	550	50	50	15	765
洗煤厂主厂房	框架	100	550	50	50	15	765
洗煤厂主厂房	框架	100	550	50	50	15	765
洗煤厂主厂房	框架	100	550	50	50	15	765
洗煤厂主厂房	框架	100	550	50	50	15	765
联合办公室	混合	50	460	50	33	15	608
剪板机房工程	砖木	40	380	48	15	15	498
立井井口房	框架	100	550	50	50	15	765
副井井口房	框架	100	550	50	50	15	765
副井提升变流室	混合	50	460	50	33	15	608
化验办公室	混合	50	460	50	33	15	608
支护车间办公室、 仓库	砖木	40	340	40	15	15	450
金属支柱车间	混合	50	460	50	33	15	608
电机车充电房	砖木	40	340	40	15	15	450
设备库	混合	50	460	50	33	15	608
洗煤厂进班室	混合	50	460	50	33	15	608
筛选楼至爬车机房 室外房屋	框架	100	550	50	50	15	765
浴室及锅炉房8	混合	50	460	50	33	15	608
电器修理间	混合	50	460	50	33	15	608
机修车间	混合	50	460	50	33	15	608
联合建筑(沉淀池)	框架	150	250	0	0	0	400

## (2) 勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费包括前期调研费用（含市场调研费、可行性研究费、项目策划费等）、勘查设计费（含工程勘察费、环境影响评价费、交通影响评价费、规划及设计费等）、建设工程招标费以及施工现场“三通一平”和临时用房等项目前期工作的必要开支。以建筑安装工程费为基数，按项目规模及复杂程度确定取值，一般按3%-5%的比例综合确定。根据项目具体情况，本次取值为5%。详见《建设成本单价测算一览表》。

勘察设计和前期工程费=建筑安装工程费×5%

## (3) 基础设施建设费

包括城市规划要求配套的从项目用地红线到楼基座的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等设施的建设费用。以建筑安装工程费为基数，一般按



3%-6%的比例综合确定。根据估价人员现场勘查，估价对象所在项目内基础设施较齐全，故取值为3%。详见《建设成本单价测算一览表》。

基础设施建设费=建筑安装工程费×3%

#### (4) 公共配套设施建设费

包括城市规划要求配套的教育、医疗、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用。以建筑安装工程费为基数，一般按3%-6%的比例综合确定，一般工业厂区内没有要求配建，根据项目具体情况，因此取值为0。详见《建设成本单价测算一览表》。

#### (5) 其他工程费

包括工程监理费、工程造价咨询服务费、竣工验收费等专业费用，以建筑安装工程费为基数，一般按2%-5%的比例综合确定，根据项目具体情况，本次取值为2%。详见《建设成本单价测算一览表》。

其他工程费=建筑安装工程费×2%

#### (6) 开发期间的税费

根据当地建设管理部门相关规定，建筑工程需缴纳的建设规费包括：建设规费包括配套设施费25元/m<sup>2</sup>，人防结建费按建设规模的5%、1300元/m<sup>2</sup>核算，单价为65元/m<sup>2</sup>（工业生产用房及附属设施免交）。详见《建设成本单价测算一览表》。

(7) 建设成本，详见《建设成本单价测算一览表》。

建设成本=建筑安装工程费+查勘设计和前期工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间税费。

建设成本单价测算一览表

名称	结构	建筑安装工程费	勘察设计和前期工程费	基础设施建设费	公共配套设施建设费	其他工程费	开发期间的税费	建设成本单价
材料科五金库	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
矿山救护队基地	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
地面煤车修理间	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
运输区进班室	砖木	450	22.50	13.50	0.00	9.00	25.00	520.00
筛选车间	框架	765	38.25	22.95	0.00	15.30	25.00	866.50
洗煤厂主厂房	框架	765	38.25	22.95	0.00	15.30	25.00	866.50
洗煤厂主厂房	框架	765	38.25	22.95	0.00	15.30	25.00	866.50



洗煤厂主厂房	框架	765	38.25	22.95	0.00	15.30	25.00	866.50
洗煤厂主厂房	框架	765	38.25	22.95	0.00	15.30	25.00	866.50
联合办公室	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
剪板机房工程	砖木	498	24.90	14.94	0.00	9.96	25.00	572.80
立井井口房	框架	765	38.25	22.95	0.00	15.30	25.00	866.50
副井井口房	框架	765	38.25	22.95	0.00	15.30	25.00	866.50
副井提升变流室	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
化验办公室	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
支护车间办公室、 仓库	砖木	450	22.50	13.50	0.00	9.00	25.00	520.00
金属支柱车间	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
电机车充电房	砖木	450	22.50	13.50	0.00	9.00	25.00	520.00
设备库	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
洗煤厂进班室	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
筛选楼至爬车机房 室外房屋	框架	765	38.25	22.95	0.00	15.30	25.00	866.50
浴室及锅炉房 8	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
电器修理间	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
机修车间	混合	608	30.40	18.24	0.00	12.16	25.00	693.80
联合建筑(沉淀池)	框架	400	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400

## 2、管理费用

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支,包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素,以建设成本为基数,一般按 2%-5%的比例计算。本次评估根据估价对象所在区域经济状况等因素按 3%计取。详见《建筑物重新购建单价测算一览表》。

$$\text{管理费用} = \text{建设成本} \times 3\%$$

## 3、销售费用

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出,包括包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用等。估价对象为自建自用工业房地产,没有发生销售费用,则本次评估不计取,销售费用为 0。详见《建筑物重新购建单价测算一览表》。

## 4、投资利息

为开发经营者为筹措资金而发生的各项费用,包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费,以及企业筹资发生的



其它财务费用。设定项目在购买土地后即开始建设，根据估价对象的建设规模及项目特点，建设周期为1年，设定建设成本、管理费用、销售费用在建设周期内均匀投入，按复利计算，贷款利率按当期人民银行公布的基准利率计取4.35%。详见《建筑物重新购建单价测算一览表》。

投资利息=勘察设计和前期工程费×[(1+银行贷款利率)<sup>建设周期-1</sup>]+(建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间的税费+管理费用+销售费用)×[(1+银行贷款利率)<sup>建设周期/2-1</sup>]

#### 5、销售税费

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税及交易手续费。根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》，转让房地产增值税税率为转让收入的5%；附加包括城市维护建设税（7%市区、5%县或镇、不在市区或县镇的1%）、教育费附加（3%）及地方教育附加2%；印花税，开发价值或售价的0.05%。合计为开发价值或售价5.38%。自建自用的工业用房，没能发生销售，故销售税费可以不计取为0。详见《建筑物重新购建单价测算一览表》。

#### 6、开发利润

开发利润是开发企业（或者建设单位）的利润，本次估价按当地同类的开发利润水平，投资利润率为5%-10%，根据当地同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、工程进度取值、规模、用途、类似房地产竞争状况等影响因素。经分析，本次估价投资利润率建设成本、管理费用、销售费用之和的10%。详见《建筑物重新购建单价测算一览表》。

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times \text{投资利润率} \\ &= (867.70 + 20.03 + 0) \times 10\% \\ &= 89.37 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### 7、建筑物重新购建单价，详见《建筑物重新购建单价测算一览表》。

建筑物重新购建单价=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发资利润

#### 建筑物重新购建单价测算一览表



单位：元/m<sup>2</sup>

名称	结构	建设成本单价	管理费用	销售费用	投资利息	销售税费	开发利润	建筑物重新购建单价
材料科五金库	混合	693.8	20.814	0	13.484	0	71.46	800
矿山救护队基地	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
地面煤车修理间	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
运输区进班室	砖木	520	15.60	0	10.10	0	53.56	600
筛选车间	框架	866.5	26.00	0	16.85	0	89.25	1000
洗煤厂主厂房	框架	866.5	26.00	0	16.85	0	89.25	1000
洗煤厂主厂房	框架	866.5	26.00	0	16.85	0	89.25	1000
洗煤厂主厂房	框架	866.5	26.00	0	16.85	0	89.25	1000
洗煤厂主厂房	框架	866.5	26.00	0	16.85	0	89.25	1000
联合办公室	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
剪板机房工程	砖木	572.80	17.18	0	11.13	0	59.00	660
立井井口房	框架	866.5	26.00	0	16.85	0	89.25	1000
副井井口房	框架	866.5	26.00	0	16.85	0	89.25	1000
副井提升变流室	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
化验办公室	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
支护车间办公室、仓库	砖木	520	15.60	0	10.10	0	53.56	600
金属支柱车间	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
电机车充电房	砖木	520	15.60	0	10.10	0	53.56	600
设备库	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
洗煤厂进班室	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
筛选楼至爬车机房室外房屋	框架	866.5	26.00	0	16.85	0	89.25	1000
浴室及锅炉房8	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
电器修理间	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
机修车间	混合	693.9	20.82	0	13.43	0	71.47	800
联合建筑(沉淀池)	框架	400	0	0	0	0	0	400

8、综合成新率---以筛选车间为例

a. 理论成新率：根据房屋建筑物参考寿命年限，框架结构生产用房寿命年限为 50 年，委估对象建成年代为 1983 年，至评估基准日已使用约 40 年，剩余使用年限为 10 年。

房屋建筑物			
房屋分类	剩余年限(年)	房屋分类	寿命年限(年)
1、钢结构		3、砖混结构	
其中：生产用房	70	其中：生产用房	40
受腐蚀生产用房	50	受腐蚀生产用房	30
非生产用房	80	非生产用房	50
2、钢筋混凝土结构(框		4、砖木结构	



架)			
其中：生产用房	50	其中：生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
非生产用房	60	5、建议结构	10

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%  
 =10/（40+10）×100%≈20%

b、勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。

观察打分法成新率根据原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》，对房屋建筑物的结构部分打分，得出观察打分法成新率。

部位		标准分	评定分数	综合权重	成新率 (%)
结构部分	基础	25	5	1	25
	承重构件	25	5		
	非承重墙	15	5		
	屋面	20	5		
	楼地面	15	5		
	小计	100	25		
合计					25

c、年限成新率的确定

建筑物综合成新率确定表

名称	结构	用途	耐用年限(年)	已使用年限(年)	勘察成新率 A1	B1	年限成新率 A2	B2	综合成新率
材料科五金库	混合	非生产性用房	50	40	20%	0.6	20%	0.4	20%
矿山救护队基地	混合	非生产性用房	50	40	20%	0.6	20%	0.4	20%
地面煤车修理间	混合	非生产性用房	50	40	20%	0.6	20%	0.4	20%
运输区进班室	砖木	非生产性用房	30	40	15%	0.6	0%	0.4	15%
筛选车间	框架	生产性用房	50	40	25%	0.6	20%	0.4	23%
洗煤厂主厂房	框架	生产性用房	50	40	25%	0.6	20%	0.4	23%
洗煤厂主厂房	框架	生产性用房	50	40	25%	0.6	20%	0.4	23%
洗煤厂主厂房	框架	生产性用房	50	40	25%	0.6	20%	0.4	23%
洗煤厂主厂房	框架	生产性用房	50	40	25%	0.6	20%	0.4	23%
联合办公室	混合	非生产性用房	50	40	20%	0.6	20%	0.4	20%
剪板机房工程	砖木	非生产性用房	30	40	15%	0.6	0%	0.4	15%



立井井口房	框架	非生产性用房	50	40	28%	0.6	34%	0.4	30%
副井井口房	框架	非生产性用房	50	40	28%	0.6	34%	0.4	30%
副井提升变流室	混合	非生产性用房	50	40	20%	0.6	20%	0.4	20%
化验办公室	混合	非生产性用房	50	40	20%	0.6	20%	0.4	20%
支护车间办公室、仓库	砖木	非生产性用房	40	40	15%	0.6	0%	0.4	15%
金属支柱车间	混合	生产性用房	30	40	15%	0.6	0%	0.4	15%
电机车充电房	砖木	非生产性用房	30	40	15%	0.6	0%	0.4	15%
设备库	混合	非生产性用房	50	40	20%	0.6	20%	0.4	20%
洗煤厂进班室	混合	非生产性用房	50	40	20%	0.6	20%	0.4	20%
筛选楼至爬车机房室外房屋	框架	非生产性用房	50	40	28%	0.6	34%	0.4	30%
浴室及锅炉房8	框架	非生产性用房	50	40	28%	0.6	34%	0.4	30%
电器修理间	混合	非生产性用房	50	40	20%	0.6	20%	0.4	20%
机修车间	混合	生产性用房	40	40	15%	0.6	0%	0.4	15%
联合建筑（沉淀池）	框架	非生产性用房	20	40	15%	0.6	0%	0.4	15%

9、建筑物重置成本及评估价值，详见《估价对象建筑物价值测算一览表》。

建筑物重置成本=重置成本单价×建筑面积

评估价值=重置成本×成新率

估价对象建筑物价值测算一览表

名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	重置成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑物重置成本 (元)	综合成新率	评估价值 (元)
材料科五金库	混合	1181.95	800	945560	20%	189112
矿山救护队基地	混合	357.86	800	286288	20%	57258
地面煤车修理间	混合	374.53	800	299624	20%	59925
运输区进班室	砖木	108.12	600	64872	15%	9731
筛选车间	框架	328	1000	328000	23%	75440
洗煤厂主厂房	框架	3155	1000	3155000	23%	725650
洗煤厂主厂房	框架	58.76	1000	58760	23%	13515
洗煤厂主厂房	框架	82.27	1000	82270	23%	18922
洗煤厂主厂房	框架	160.57	1000	160570	23%	36931
联合办公室	混合	176.3	800	141040	20%	28208
剪板机房工程	砖木	92.16	660	60826	15%	9124
立井井口房	框架	263.26	1000	263260	30%	78978



副井井口房	框架	207.68	1000	207680	30%	62304
副井提升变流室	混合	270	800	216000	20%	43200
化验办公室	混合	592.6	800	474080	20%	94816
支护车间办公室、仓库	砖木	247.85	600	148710	15%	22307
金属支柱车间	混合	261.93	800	209544	15%	31432
电机车充电房	砖木	105.77	600	63462	15%	9519
设备库	混合	926.52	800	741216	20%	148243
洗煤厂进班室	混合	61.37	800	49096	20%	9819
筛选楼至爬车机房室外房屋	框架	349.26	1000	349260	30%	104778
浴室及锅炉房8	混合	424.43	800	339544	30%	101863
电器修理间	混合	774.3	800	619440	20%	123888
机修车间	混合	879.36	800	703488	15%	105523
联合建筑(沉淀池)	框架	1943.13	400	777252	15%	116588
合计				10744842	/	2277074

## (三) 估价对象房地产价值的求取

估价对象房地产价值=土地价值+建筑物价值

=9471974+2277074

=11749048.00 元

## 六、估价结果确定

估价人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，经分析、测算和判断确定估价对象在价值时点（2022年10月31日）满足本报告设定的估价假设和限制条件下的市场价值为¥11749048.00元，大写人民币：壹仟壹佰柒拾肆万玖仟零肆拾捌元整。

建筑物评估结果明细

序号	《房屋所有权证》证号	建筑物名称	房屋所有权人	坐落	用途	结构	评估层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估原值(元)	评估净值(元)
1	萍房权证安字第2-1-2-3883号	材料科五金库	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	1181.95	945560	189112
2	萍房权证安字第2-1-2-3878号	矿山救护队基地	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	357.86	286288	57258
3	萍房权证安字第2-1-2-3877号	地面煤车修理间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	374.53	299624	59925
4	萍房权证安字第2-1-2-3898号	运输区进班室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	108.12	64872	9731





5	萍房权证安字第2-1-2-3975号	筛选车间	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	328.00	328000	75440
6	萍房权证安字第2-1-2-0034号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1-4/4	3155.00	3155000	725650
7	萍房权证安字第2-1-2-3993号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	58.76	58760	13515
8	萍房权证安字第2-1-2-3992号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	82.27	82270	18922
9	萍房权证安字第2-1-2-4002号	洗煤厂主厂房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	160.57	160570	36931
10	萍房权证安字第2-1-2-3874号	联合办公室	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	混合	1-4/4	176.30	141040	28208
11	萍房权证安字第2-1-2-3902号	剪板机房工程	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	砖木	1/1	92.16	60826	9124
12	萍房权证安字第2-1-2-3872号	立井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇	非住宅	框架	1/1	263.26	263260	78978
13	萍房权证安字第2-1-2-3881号	副井井口房	安源实业股份有限公司白源煤矿	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	1/1	207.68	207680	62304
14	萍房权证安字第2010000332号	副井提升变流室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-2/2	270.00	216000	43200
15	萍房权证安字第2010000343号	化验办公室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1-3/3	592.6	474080	94816
16	萍房权证安字第2010000335号	支护车间办公室、仓库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	247.85	148710	22307
17	萍房权证安字第2010000338号	金属支柱车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	261.93	209544	31432
18	萍房权证安字第2010000345号	电机车充电房	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	砖木	1/1	105.77	63462	9519
19	萍房权证安字第2010000337号	设备库	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	926.52	741216	148243
20	萍房权证安字第2010000331号	洗煤厂进班室	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	61.37	49096	9819
21	萍房权证安字第2010000340号	筛选楼至爬车机房室外房屋	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源居委会	非住宅	框架	1/1	349.26	349260	104778
22	萍府房权证字第2-1-2-0006号	浴室及锅炉房8	萍乡矿分局白源煤矿筹备处	城关区白源镇	非住宅	混合	1/1	424.43	339544	101863



江西誠達

善信者行 守誠者達

23	萍房权证安字第2010000342号	电器修理间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇矮岭居委会	非住宅	混合	1-2/2	774.3	619440	123888
24	萍房权证安字第2010000347号	机修车间	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	混合	1/1	879.36	703488	105523
25	未办证	联合建筑(沉淀池)	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇白源村	非住宅	框架	2个	1943.13	777252	116588
小计								11439.85	10744842	2277074
土地评估结果明细										
序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	(地类)用途	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	
1	萍国用(2009)第77285号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市白源镇	出让	工业用地	2050年7月30日	46204.75	205	9471974	
小计										9471974
房地合一总计										11749048.00





## 附件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、估价对象权属证明复印件
- 四、估价所依据的其他文件资料
- 五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 六、房地产估价师估价注册证书复印件