

# 房地产估价报告

估价报告编号：中恒房（估）字(2023)第 0411 号

估价项目名称：关于萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司  
位于安源区白源镇一宗工业用地及地上建筑  
物市场价值评估报告

估价委托人：萍乡市自然资源储备中心安源分中心

房地产估价机构：江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：龙金平 吕源

估价报告出具日期：二〇二三年四月二十六日

## 致估价委托人函

致函对象：萍乡市自然资源储备中心安源分中心

估价目的：估价委托人特委托江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司对萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司位于安源区白源镇一宗工业用地及地上建筑物市场价值进行评估，为估价委托人资产收购事宜提供价值参考。

估价对象：萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司所有的位于安源区白源镇房地产物业，土地证载用途为工业用地，评估土地面积为 269,418.80 m<sup>2</sup>；房屋用途为工业用房，评估房屋建筑面积为 986.00 m<sup>2</sup>。包括房屋的所有权及其装修和土地在剩余使用年期的使用权。

价值时点：2022 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：对房屋采用成本法进行估价，对土地采用市场比较法和成本逼近法进行估价

估价结果：根据评估测算，估价对象在价值时点的市场价值为 **71,235,023.00 元**，大写人民币：**柒仟壹佰贰拾叁万伍仟零贰拾叁元整**。其中土地市场价值为 71,126,563.00 元，地上建筑物市场价值为 108,460.00 元。（详见下页评估结果明细表）

### 特别提示：

- 1、估价对象价值未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿款，也不包括原有的租赁权和用益物权。
- 2、此次评估的房屋建筑物面积为委托人及被评估单位双方共同确定，评估人员实地测量复核，若资产收购过程中因房屋建筑物面积出现争议，以有资质测绘机构出具的测绘报告为准，特此予以说明。
- 3、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 4、本估价报告自估价报告出具日起壹年内有效。

法定代表人：

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

二〇二三年四月二十六日

建筑物评估结果明细表

房屋所有权证编号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	建筑结构	建成年代	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估原值(元)	评估净值(元)
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房	砖混	1983年	1	570.00	313,500.00	62,700.00
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房扩建	砖混	1983年	1	416.00	228,800.00	45,760.00
合计							<b>986.00</b>	<b>542,300.00</b>	<b>108,460.00</b>

土地评估结果明细表

土地使用证编号	土地使用权人	座落	土地用途	使用权类型	使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
赣(2018)萍乡市不动产权证第0011170号	萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司	安源区白源镇	工业用地	出让	269,418.80	264	71,126,563.00
合计					<b>269,418.80</b>		<b>71,126,563.00</b>

## 目 录

一、估价师声明 .....	- 1 -
二、估价假设和限制条件 .....	- 2 -
三、估价结果报告 .....	- 4 -
(一) 估价委托人(产权人) .....	- 4 -
(二) 房地产估价机构 .....	- 4 -
(三) 估价目的 .....	- 4 -
(四) 估价对象 .....	- 4 -
(五) 价值时点 .....	- 6 -
(六) 价值定义 .....	- 6 -
(七) 估价原则 .....	- 6 -
(八) 估价依据 .....	- 6 -
(九) 估价方法选用 .....	- 8 -
(十) 估价结果 .....	- 8 -
(十一) 注册房地产估价师 .....	- 10 -
(十二) 实地勘察日期 .....	- 11 -
(十三) 估价作业日期 .....	- 11 -
四、估价技术报告 .....	- 12 -
(一) 估价对象描述与分析 .....	- 12 -
(二) 市场背景描述与分析 .....	- 13 -
(三) 估价方法适用性分析 .....	- 14 -
(四) 估价测算过程 .....	- 15 -
(五) 估价结果确定 .....	- 15 -
五、附 件 .....	- 32 -
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 估价对象权属证明复印件	
(四) 评估委托书复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构资格证书复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	

## 一、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：

（1）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（2）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（3）注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（4）注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规和技术标准进行分析，形成意见和结论，以及撰写估价报告。

（5）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（6）本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

（7）本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师(签章)：

二〇二三年四月二十六日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）本次估价的一般假设

1. 估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确和完整的，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2. 本次评估关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，本次评估假设估价对象能安全使用，无基础、结构、环境等方面的重大问题。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4. 估价对象合法、持续使用。

5. 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，将导致估值失准。

6. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

### （二）未定事项假设

1. 本次评估假设估价对象不存在的租赁权、用益物权，未考虑租赁权、用益物权对评估结果的影响。

### （三）背离事实假设

无背离事实假设。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1. 估价委托人未能提供估价对象《土地使用权证》原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估以估价委托人提供的估价对象《土地使用权证》复印件作为产权资料。

2. 估价委托人提供的资料明确房屋建成年代，房屋建成年代按委托人提供资料设定。

### （六）本报告使用的限制条件

1. 本报告仅为估价委托人收购事宜提供价值参考，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构及注册房地产估价师不承担任何责任。

2. 本报告使用者为本次估价委托人, 或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人书面许可, 不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

3. 未经本估价机构及估价委托人的书面同意, 任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表, 也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果, 估价机构及估价人员不承担相应的责任。

4. 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上, 报告解释权为本估价机构所有。

5. 本报告使用期限为壹年。即自估价报告出具之日起壹年内有效, 超过壹年, 需重新进行评估。

6. 本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

7. 本报告中所使用的货币为人民币。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

机构名称：萍乡市自然资源储备中心安源分中心

统一社会信用代码：12360300MB1H06899A

机构性质：事业单位法人分支机构(法人单位:萍乡市自然资源储备中心)

负责人：李迅

机构地址：萍乡市行政中心 8 号楼

#### (二) 房地产估价机构

估价机构：江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

机构地址：江西省南昌市高新技术产业开发区紫阳大道 1216 号新立方大厦（综合楼）1546 室

资质证书编号：赣建房估字 0102 号

法定代表人：吕源

联系电话：0791-86178162

邮 编：330096

#### (三) 估价目的

估价委托人特委托江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司对萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司位于安源区白源镇一宗工业用地及地上建筑物市场价值进行评估，为估价委托人资产收购事宜提供价值参考。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司所有的位于安源区白源镇房地产物业，土地证载用途为工业用地，评估土地面积为 269,418.80 m<sup>2</sup>；房屋用途为工业用房，评估房屋建筑面积为 986.00 m<sup>2</sup>。包括房屋的所有权及其装修和土地在剩余使用年期的使用权。

##### 2、估价对象实物状况

###### (1) 土地基本状况

①坐落：安源区白源镇

②四至：南至公司铁路用地、东至兴源路、西至用地界线、北至用地界线

③面积：269,418.80 m<sup>2</sup>

- ④用途：工业用地
- ⑤土地使用权终止日期：无期限
- ⑥形状：待估宗地形状较规则
- ⑦地形地势：估价对象所在地块地势较平坦，排水状况良好，受洪水淹没的可能性较小
- ⑧地质：地质条件较好，土地承载力较强，利用工程建设
- ⑨土壤：土壤质量较好，未受环境污染
- ⑩开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯）及场地平整，宗地上已建有建筑物

(2) 建筑物基本状况

- ①坐落：安源区白源镇
- ②建筑规模：986.00 m<sup>2</sup>
- ③房屋用途：工业用房
- ④建筑结构：砖混结构
- ⑤外观及新旧程度：外观一般，维护保养一般，成新度较差。

3、估价对象权益状况

(1) 房屋所有权

房屋权益状况表

房屋所有权证编号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	建筑结构	建成年代	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房	砖混	1983年	1	570.00
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房扩建	砖混	1983年	1	416.00
合计							<b>986.00</b>

(2) 土地使用权

土地权益状况表

土地使用证编号	土地使用人	座落	土地用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
赣(2018)萍乡市不动产权证第0011170号	萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司	安源区白源镇	工业用地	出让	269,418.80
合计					<b>269,418.80</b>

(3) 其他权利状况

至价值时点估价对象权属清晰合法，未发现估价对象存在的抵押权、租赁权、典权、地役权等其他权利。本次评估设定估价对象产权清晰，无他项权利限制。

## （五）价值时点

二〇二二年十月三十一日

## （六）价值定义

本次评估的房地产市场价值为估价对象在价值时点的市场价值。未考虑交易过程中产生的相关税、费等可能对市场价值造成影响的其它因素。

市场价值：是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

## （七）估价原则

报告遵循独立、客观、公正的原则及合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳使用原则等技术性原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 2. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

### 4. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## 5. 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,商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定。房地产价格也遵循替代规律,受其它具有相同使用价值的房地产,即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之,具有相同使用价值、替代可能的房地产之间,会相互影响和竞争,使价格相互牵制而趋于一致。

### (八) 估价依据

#### 1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]第 46 号);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国[2019]主席令第 28 号);
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国[2019]主席令第 72 号);
- (4) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令[2020]第 45 号);
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令[2011]第 256 号);
- (6)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令[1990]第 55 号);
- (7) 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知(国土资厅发[2018]4 号);
- (8) 《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》(国发明电[2016]1 号,自 2016 年 4 月 29 日起实施);
- (9) 《征收教育费附加的暂行规定》(中华人民共和国国务院令第 588 号,2011 年 1 月 8 日修订);
- (10) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 588 号,2011 年 1 月 8 日修订);
- (11) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 588 号,2011 年 1 月 8 日修订);
- (12) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 588 号,2011 年 1 月 8 日修订);
- (13) 《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号自 2016 年 5 月 1 日起执行);

(14) 《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，自2016年5月1日起执行）；

(15) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务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16号，自2016年5月1日起实施）；

(16) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号）；

(17) 国家、地方等有关法律、法规。

## 2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

(4) 《城市地价动态监测技术规范》（D/T1009-2007, 2007年5月21日）

(5) 《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）；

(6) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；

(7) 《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；

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

(9) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017版）；

(10) 《江西建筑工程信息价》（2022年）。

## 3. 委托人提供的相关资料

(1) 《土地使用权证》复印件；

(2) 委托人提供的其它相关资料。

## 4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## （九）估价方法选用

根据《房地产估价规范》的要求，房地产通行的评估方法有市场比较法、收益法、剩余法、成本法、成本逼近法、假设开发法等。由于委估对象为工业房地产，本次评估采用房地分估路径进行估价，其中对房屋采用成本法进行测算，对土地采用市场比较法和成本逼近法进行测算。

### 1、房屋评估方法

①成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与待估房地产可以产生同等效

用的房地产所需投入的合理费用。也应当是待估房地产价值的衡量标准，即是一种以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

$$\begin{aligned} \text{公式为：评估净值} &= \text{评估原值} \times \text{成新率} \\ &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

其中：评估原值=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

$$\text{成新率} = \text{现场勘察法成新率} \times 0.6 + \text{年限法成新率} \times 0.4$$

## 2、土地评估方法

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。市场比较法的基本公式如下：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格；

$P_b$ —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

②成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本计算公式如下：

$$\begin{aligned} V_N &= (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times [1 - 1/(1+r)^n] \times (1 + K_1) \\ &= (V_E + R_3) \times [1 - 1/(1+r)^n] \times (1 + K_1) \end{aligned}$$

式中： $V_N$ —估价价格

$E_a$ —土地取得费

$E_d$ —土地开发费

T—税费

$R_1$ —利息

$R_2$ —利润

$R_3$ —土地增值

$V_E$ —土地成本价

$K_1$ —区位修正

$r$ —土地还原率

### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为 **71,235,023.00 元**，大写人民币：**柒仟壹佰贰拾叁万伍仟零贰拾叁元整**。其中土地市场价值为 71,126,563.00 元，地上建筑物市场价值为 108,460.00 元，估价结果详见下表：

#### 建筑物评估结果明细表

房屋所有权证编号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	建筑结构	建成年代	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估原值(元)	评估净值(元)
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房	砖混	1983 年	1	570.00	313,500.00	62,700.00
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房扩建	砖混	1983 年	1	416.00	228,800.00	45,760.00
合计							<b>986.00</b>	<b>542,300.00</b>	<b>108,460.00</b>

#### 土地评估结果明细表

土地使用证编号	土地使用权人	座落	土地用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
赣(2018)萍乡市不动产权证第 0011170 号	萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司	安源区白源镇	工业用地	出让	269,418.80	264	71,126,563.00
合计					<b>269,418.80</b>		<b>71,126,563.00</b>

### (十一) 注册房地产估价

姓名                      注册号                                      签名

龙金平                      3619980049

吕 源                      3620040091

(十二) 实地勘察日期

二〇二二年十月三十一日

(十三) 估价作业日期

二〇二二年十月三十一日至二〇二三年四月二十六日

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

二〇二三年四月二十六日

## 四、估价技术报告

### （一）估价对象描述与分析

#### 1. 估价对象区域状况

位置状况：安源区位于江西省西部，萍乡市中部，北纬  $27^{\circ} 38' 32.96''$ ，东经  $113^{\circ} 52' 1.79''$ ，毗邻湖南省，北与上栗县、南与莲花县、东与湘东区、西与芦溪县接壤。其东西相距最长 22.40 公里，南北最宽 20.3 公里，总面积 212 平方千米。

隶属于江西省萍乡市，是中共萍乡市委、市政府所在地，萍乡市政治、经济、商业、文化、科教、交通中心。该区位于江西省西部，萍乡市中部，毗邻湖南，总面积 198.78 平方公里。

交通状况：安源区铁路运输主要通过浙赣线、沪昆高铁发往全国各地，西行 100 公里即至京港高铁、京广线。在安源区境内有萍乡市火车站货运站、白源火车（货运）站、泉江火车（货运）站、青山装货站、江矿装货站、安源装货站六个装货点；年吞吐量可达 3000 万吨以上。安源区境内 319 国道、320 国道、沪瑞高速、赣粤高速通往全国各地，至长沙 120 公里，南昌 268 公里，武汉 490 公里，广州 700 公里，福州 820 公里，南京 900 公里，厦门 950 公里，宁波 1000 公里，温州 1000 公里，上海 1040 公里。区内已实现村村通。

公共医疗教育配套设施：安源区共有综合医院 1 个，卫生院 4 个，妇幼保健院 1 个，疾病预防控制中心（防疫站）7 个，卫生监督所 1 个，社区卫生服务机构 18 个；卫生技术人员 646 人，其中：执业医师和执业助理医师 252 人，注册护士 281 人，医院床位 867 张。安源区普通高中、初中、小学在校生分别达 2186 人、4682 人和 22979 人；特殊教育在校生 147 人；在园幼儿 14354 人；初中适龄人口入学率为 100%；小学适龄儿童入学率为 100%。

环境状况：安源区植物种类有 84 科、200 属、367 种。其中珍惜树种有银杏等，乔木类、灌丛类、竹类、及药材均有分布安源区境内矿产资源主要为非金属矿产，煤炭蕴藏丰富，可开采储量约达 200 亿吨，此外还有石灰岩质地较纯，广泛用于水泥原料及溶剂、耐火粘土、镁质粘土、膨润土、源丰富，群山竞秀、丘陵起伏、河渠纵横，瓷土等。

#### 2. 估价对象实物状况描述与分析

### 房屋建筑物估价范围情况表

房屋所有权证编号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	建筑结构	建成年代	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房	砖混	1983年	1	570.00
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房扩建	砖混	1983年	1	416.00
合计							<b>986.00</b>

土地估价范围情况表

土地使用证编号	土地使用权人	座落	土地用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
赣(2018)萍乡市不动产权证第0011170号	萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司	安源区白源镇	工业用地	出让	269,418.80
合计					<b>269,418.80</b>

委估房产位于安源区白源镇，委估房产主要用于工业使用，结构为砖混结构，总建筑面积为 986.00 平方米，外观一般，维护保养一般，成新度较差。

估价对象地块位于安源区白源镇，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地。土地剩余使用年限为 50 年（该划拨土地参照作价出资性质进行评估，按工业最高使用年限），宗地面积为 269,418.80 m<sup>2</sup>。

根据江西省自然资源厅赣自然资函[2018]83 号文——“同意上述 114 宗原生产经营性划拨土地使用权按原用途，以作价出资入股方式处置，土地使用年限为各用途法定最高年限，核算转增国家资本金。并按规定办理土地登记”。详见附件土地估价结果一览表（第二批）第 23 项。

## （二）市场背景描述与分析

### 1、经济社会发展状况

2022 年全市实现地区生产总值 (GDP)1160.33 亿元，比上年增长 2.0%。全年全市一般公共预算收入 107.11 亿元，比上年下降 1.4%；其中税收收入 64.50 亿元，比上年下降 8.4%，占一般公共预算收入的比重为 60.2%。全年全市全部工业增加值 440.08 亿元，比上年下降 1.4%，其中，规模以上工业增加值下降 9.9%。全年全市固定资产投资比上年增长 7.8%，其中，工业投资增长 10.6%。全年全市社会消费品零售总额 410.64 亿元，比上年增长 5.4%。全年全市城镇居民人均可支配收入 45278 元，比上年增长 4.3%；农村居民人均可支配收入 24279 元，比上年增长 6.2%。2021 年，全年全市实现地区生产总值 (GDP) 1108.30 亿元，比上年增长 8.3%，两年平均增长 5.9%。其中，第一产业增加值 77.14 亿元，比上年增长 6.9%；第二产业增加值 497.64 亿元，增长 7.7%；第三

产业增加值 533.52 亿元，增长 9.0%。三次产业结构为 7.0：44.9：48.1。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 6.6%、40.5%和 52.9%。人均地区生产总值 61386 元，比上年增长 8.4%，按年平均汇率计算，折合为 9515 美元。

生产总值增长 2.0%，固定资产投资增长 7.8%，社会消费品零售总额增长 5.4%。经济运行呈现平稳向好态势，稳中有进的韧性明显增强。

## 2、房地产市场状况

新的萍乡总体规划中，主城区的发展方向为重点向北东北方向发展，控制向东发展，适当向南向西发展。

2021 年全市房地产开发投资比上年增长 3.0%。商品房销售面积 221.39 万平方米，其中住宅销售面积 202.99 万平方米，比上年下降 1.8%。商品房销售额 119.60 亿元，比上年下降 0.7%。其中，住宅销售额 103.84 亿元，比上年下降 5.4%。年末商品房待售面积 37.47 万平方米，比上年下降 25.6%。其中，住宅待售面积 20.07 万平方米，比上年下降 15.1%。

2022 年，全市商品房销售面积 180.01 万平方米，比上年下降 18.7%；其中住宅销售面积 162.92 万平方米，下降 19.7%。商品房销售额 96.06 亿元，比上年下降 19.7%；其中住宅销售额 82.68 亿元，下降 20.4%。

同比分析，总体房地产方向比较低迷，造成目前成交下降情况主要有客户量减少、经济大方向不明朗、疫情还在持续、受到品牌房企如恒大、绿地内部断贷采取降价风波导致客户观望情绪加重。

### （三）估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，根据估价目的，我们认为估价对象的市场价值适合对房屋采用成本法进行测算，对土地采用市场比较法和成本逼近法进行测算。

成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是待估房地产价值的衡量标准，即是一种以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

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。

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。

#### (四) 估价测算过程

##### 1、市场比较法评估估价对象土地的市场价值

###### (1) 评估技术路线

在求取一块待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象在评估期日的一种方法。其计算公式为:

可比实例比准地价=可比实例价格数×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

最终单位地价=(实例 A 比准单位地价+实例 B 比准单位地价+实例 C 比准单位地价)÷3

###### (2) 估价思路

选择与估价对象属于同一需圈、用途一致、在地域上属邻近或类似的 3 个比较案例,进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正后,确定估价对象的市场价格。

###### (3) 比较实例选择

通过调查分析,我们选择了近期发生交易的与委估土地条件类似的 3 个比较案例,具体选择原则和案例条件描述如下:

选择案例原则如下:

与委估土地属同一供需圈。

与委估土地用途应相同或相近。与委估土地的交易类型相同。与委估土地的估价期日应接近。

交易案例必须为正常交易,或修正为正常交易。

估价对象与可比实例情况说明表

项目	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
地理位置	安源区白源镇	萍乡市尚贤西路以西、兴园二路以南	萍乡市武功山大道以北、兴园一路以南	萍乡市吴楚西大道以东
竞得人	萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司	萍乡市汇翔建设发展有限公司	萍乡市汇翔建设发展有限公司	甘源食品股份有限公司
土地用途	工业	工业	工业	工业
土地使用年限(年)	50	50	50	50
土地开发程度	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整

使用权面积 (m <sup>2</sup> )	269,418.80	84,320.00	30,108.84	40,353.24
交易方式	/	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
容积率	1	1	1	1
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2022/10/31	2021/7/28	2021/7/28	2022/7/14
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	/	272	272	270

实例 A: 萍乡市中心城区田中组团 B-1-13-4 地块, 该宗地电子监管号: 3603002021B00366。该实例位于萍乡市尚贤西路以西、兴园二路以南, 建设用地面积为 84,320.00 平方米, 用途为工业用地; 红线外六通 (通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气) 及红线内场地平整; 宗地土地利用情况正常; 2021 年 7 月 28 日正常挂牌方式出让 50 年期国有土地使用权成交价为 2296 万元 (折合地面单价 272 元/平方米)。



实例 B: 萍乡市田中片区 B-1-16-2-1 地块, 该宗地电子监管号: 3603002021B00377。该实例位于萍乡市武功山大道以北、兴园一路以南, 建设用地面积为 30,108.84 平方米, 用途为工业用地; 红线外六通 (通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气) 及红线内场地平整; 宗地土地利用情况正常; 2021 年 7 月 28 日正常挂牌方式出让 50 年期国有土地使用权成交价为 820 万元 (折合地面单价 272 元/平方米)。



实例 C: 萍乡市中心城区田中组团 A-4-8-1 地块, 该宗地电子监管号: 3603002022B00619。该实例位于萍乡市吴楚西大道以东, 建设用地面积为 40,353.24 平方米, 用途为工业用地; 红线外六通 (通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气) 及红线内场地平整; 宗地土地利用情况正常; 2022 年 7 月 14 日正常挂牌方式出让 50 年期国有土地使用权成交价为 1090 万元 (折合地面单价 270 元/平方米)。



#### (4) 比较因素的选择

根据土地不同用途选取影响地价的主要因素, 主要包括土地用途、交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年期、区域因素及个别因素。详见《比较因素条件说明表》。

#### (5) 比较因素条件的选择

我们对待估宗地和比较实例所在地块进行了通过查阅交通地图、网上资料等途径详细了解待估宗地和比较实例的各种情况, 有比较、有选择地调查了待估宗地和比较实例的各比较因素条件, 并据此编制了待估宗地及比较实例和各因素条件说明表。

比较因素条件说明表

可比案例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
可比因素					
	交易价格	待估	272	272	270
	土地用途	工业	工业	工业	工业
	交易时间	/	2021/7/28	2021/7/28	2022/7/14
	交易情况	/	正常交易	正常交易	正常交易
	交易方式	/	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
	土地使用年期	50.00	50	50	50
区域因素	基础设施状况	一般	较好	一般	一般
	工业产业聚集度	一般	一般	一般	一般
	道路通达度	一般	一般	一般	一般
	公交便捷度	一般	一般	一般	一般
	公共设施完善度	一般	一般	一般	一般
	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
	区域规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
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	对土地利用有一定影响	对土地利用有一定影响
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地内开发程度	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整
	地形地势	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	地质条件	较好	较好	较好	较好
	宗地临路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	宗地规划限制	限制较小	限制较小	限制较小	限制较小

## (6) 编制比较因素条件指数表

将各比较实例和待估宗地间的各种差别量化，然后反映到地价水平的差别上，与待估宗地和比较实例的各种比较因素条件转化为可比的定量条件指数。在确定各种因素条件差别量化标准时，首先依据各因素条件对地价的影响度分析，然后根据估价师对当地土地市场的分析和研究，结合机构内部和估价师的经验来确定待估宗地和比较实例的各种因素条件指数。以待估宗地的各因素条件为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与待宗地相比较，确定相应指数，编制因素条件指数表。具体如下：

## ①土地用途修正

待估宗地与三个案例的土地用途相同，故不需作修正。

## ②交易时间修正

根据估价人员调查，估价对象所在区域近两年来工业用地地价变化不大，故交易期日条件指数均为 100%。

## ③交易情况修正

比较实例交易情况均为正常交易，故不需进行修正。

## ④交易方式修正

比较实例交易类型均为出让，故不需进行修正。

## ⑤土地使用年期修正

土地使用年期修正指数按下面方法确定

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

m: 待估宗地的使用年限

n: 比较实例的使用年限

r: 土地还原率（根据调查估价对象所在区域有关资料，目前该地区的土地投资存在一定风险，故在选取土地还原利率时取中国人民银行现行一年期存款基准利率 1.5%，结合土地投资风险情况，综合考虑确定此次估价的土地还原率为 5.5%）。

以估价对象为 100，得出各比较实例的年期修正指数。

影响因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
剩余使用年限	50.00	50.00	50.00	50.00
年期修正指数	100.00	100.00	100.00	100.00

## ⑥区域因素修正

A、基础设施状况：指区域内供水、排水、供电、供气、通讯等基础设施，按保障率分为好、较好、一般、较差、差五个等级，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 3。

B、工业产业聚集度：宗地所在区域工业生产要素、优化资源配置、产业生态环境等方面的成熟度。分为高、较高、一般、较低、低五个等级，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 3。

C、道路通达度：根据临路类型和道路密集度，分为高、较高、一般、较差、差五个等级，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 3。

D、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。

E、公共设施完善度：指宗地周边的公共服务设施，分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，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。

F、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，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

G、区域规划限制：指城市规划限制，分为限制较小、有一定限制、有较大限制三个等级，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。

## ⑦个别因素修正

H、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。

I、宗地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，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。

J、宗地内开发程度：分为场地未平整、场地平整，n 通一平，以待估宗地的等级为 100，每增加或减少“一通或一项”修正 3。

K、地形地势：分为平坦、较平坦、地形起伏较大、地形起伏大四个等级，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。

L、地质条件：根据土地的土壤成分、承载能力等分为好、较好、一般、较差、差等五个等级，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。

M、宗地临路状况：分为四面临路、三面临路、两面临路、一面临路、不临路四个等级，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 3。

N、宗地规划限制：指宗地规划限制，为限制较小、有一定限制、有较大限制，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。

根据以上比较因素的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

可比实例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
可比因素					
	交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	待估	272	272	270
	土地用途	100	100	100	100
	交易时间	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
	土地使用年期	100	100.00	100.00	100.00
区域因素	基础设施状况	100	<b>103</b>	100	100
	工业产业聚集度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	区域规划限制	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地内开发程度	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100

	地质条件	100	100	100	100
	宗地临路状况	100	100	100	100
	宗地规划限制	100	100	100	100

## (7) 因素修正

在各因素条件的基础上，进行比较实例各影响因素修正，将待估宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数表，将比较实例的交易价格依次乘以各比较因素的修正系数，求算各比较实例价格进行简单算术平均后得到运用市场比较法测算的比准价格。

因素比较修正系数表

可比实例		可比实例		
		实例 A	实例 B	实例 C
可比因素				
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		272	272	270
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		100/100	100/100	100/100
区域因素	基础设施状况	<b>100/103</b>	100/100	100/100
	工业产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
	区域规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地内开发程度	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	宗地临路状况	100/100	100/100	100/100
	宗地规划限制	100/100	100/100	100/100
修正结果系数		0.9709	1	1
修正后单价 (元/m <sup>2</sup> )		264	272	270
权重		1/3	1/3	1/3
评估价格 (元/m <sup>2</sup> )		269		

## (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《城镇土地估价规程》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：

$$\text{比准价格} = (264 + 272 + 270) \div 3 = 269 \text{ 元/平方米}$$

## 2、成本逼近法评估估价对象土地的市场价值

### (1) 基本原理及计算公式：

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。其基本公式如下：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

式中：P——土地价格；

Ea ——土地取得费；

Ed——土地开发费；

T——税费；

R1——利息；

R2——利润；

R3——土地增值；

按照土地管理法规定，结合江西省及当地政府颁布的各项文件，按照成本逼近法测算地价的步骤，其各项费用如下：

### (2) 确定土地取得费 Ea

土地取得费是指估价对象所在区域征用同类土地所支出的平均费用。征地费用主要包括土地补偿费及安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、社会保障费用三个项目费用。

#### A、土地补偿费及安置补助费

根据评估人员实地查勘，待估宗地位于萍乡市白源镇。根据江西省人民政府《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号），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，不包含青苗补偿费、地上附着物补偿费和社会保障费用。该地区其征地补偿标准为51100.00元/亩，补偿倍数为20.5倍，统一年产值标准为2492.7元/亩。

文件规定：征地统一年产值标准适用于征收集体农用地水田的补偿测算。征收其它集体农用地、集体建设用地和其它农用地或集体建设用地的补偿测算，参照以下修正系数执行：

a: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；

b:林地、其他农用地不低于0.4；

c:未利用地不低于0.3.

根据估价对象周围土地利用现状及我司现场调查，估价对象所在区域以前为农村集体建设用地，补偿标准按不低于 1 取。本次评估结合土地现状，综合考虑按补偿标准的 1 倍进行补偿，则：

$$\text{征地补偿费} = 51100.00 \text{ 元/亩} \div 666.67 = 76.65 \text{ (元/平方米)}$$

#### B、青苗及附着物补偿费

根据《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，按实际损失补偿或前三年平均亩产值的 1-2 倍计，本次按 1 倍计。

$$\text{则青苗补偿费} = 2492.7 \text{ 元/亩} \div 666.67 \times 1 = 3.74 \text{ 元/m}^2。$$

#### C、社会保障费用

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），按照先保后征的要求，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，并预存入人社部门专门的代保管资金账户。则社会保障费用为 9 元/m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned} \text{则：土地取得费 } E_a &= \text{土地补偿费和安置补助费} + \text{青苗补偿费及附着物补偿费} + \text{社会保障费用} \\ &= 76.65 \text{ 元} + 3.74 \text{ 元} + 9 \text{ 元} \\ &= 89.39 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### （3）确定土地开发费 E<sub>d</sub>

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包括：道路建设投资，电力设施建设投资，供水设施建设投资，排水设施建设投资，通讯设施建设投资，供气设施建设投资、土地平整费。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，此次评估确定估价对象达宗地红线外“六通”及红线内场地平整的土地开发费取 65 元/平方米，具体详见下表：

**土地开发费用表**

单位：元/m<sup>2</sup>

建设内容	通路	通电	供水	排水	供气	通讯	场地平整	合计
取值范围	10-20	10-20	10-20	5-15	10-20	10-20	10-25	65-140
取值	10	10	10	5	10	10	10	65

#### （4）确定税费 T

根据有关税费主要包括耕地开垦费、耕地占用税、防洪保安资金等税费。

#### A、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，2019年9月1日起施行），估价对象所在地耕地占用税平均税额为25元/m<sup>2</sup>，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，估价对象土地利用现状为农村集体建设用地，故耕地占用税=25元/m<sup>2</sup>×70%=17.5元/m<sup>2</sup>。

#### B、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》（2000年4月28日起实施）第十五条规定，“经批准占用基本农田以外耕地的，按占用耕地前三年平均产值的8至10倍缴纳”。此次估价按8倍计算。则：

$$\text{耕地开垦费}=3.74 \text{ 元/m}^2 \times 8=29.92 \text{ 元/m}^2。$$

#### C、防洪保安资金

根据江西省人民政府“江西省人民政府关于印发《江西省征集防洪保安资金暂行规定》的通知”（赣府发[1995]63号）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。待估宗地位于萍乡市白源镇，属规划区内，防洪保安资金按每亩1000元计征集，即防洪保安资金为：1.5元/m<sup>2</sup>。

则：税费 T=耕地占用税+耕地开垦费+防洪保安资金

$$=17.5+29.92+1.5$$

$$=48.92 \text{ 元/m}^2。$$

#### （5）确定利息 R<sub>1</sub>

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2022年10月公布的一年期贷款利息率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，则：

$$\text{投资利息}=(\text{土地取得费}+\text{有关税费}) \times [(1+\text{利率})^1-1] + \text{土地开发费} \times [(1+\text{利率})^{1/2}-1]$$

$$= (89.39+48.92) \times ((1+3.65\%)^1-1) + 65 \times ((1+3.65\%)^{1/2}-1)$$

$$=6.22 \text{ 元/m}^2。$$

#### （6）确定利润 R<sub>2</sub>

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资

利润应考虑以下因素综合确定：①行业投资回报水平；②所处区域社会经济发展水平；③待估宗地实际利用方式。本次评估根据当地待估宗地类似行业平均利润率，确定投资回报率为8%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (89.39 + 48.92 + 65) \times 8\% \\ &= 16.5 \text{ 元/m}^2。 \end{aligned}$$

#### (7) 确定土地增值 $R_3$

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

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：（1）土地用途转换型增值；（2）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。调查该区域土地增值情况，工业用地的土地增值收益率为23%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{土地增值收益率} \\ &= (89.39 + 48.92 + 65 + 6.22 + 16.26) \times 23\% \\ &= 51.93 \text{ 元/m}^2。 \end{aligned}$$

#### (8) 无限年期的土地使用权价格

根据成本逼近法公式计算：

$$\begin{aligned} \text{无限年期的土地使用权价格} &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ &= 89.39 + 48.92 + 65 + 6.22 + 16.26 + 51.93 \\ &= 277.72 \text{ 元/m}^2。 \end{aligned}$$

#### (9) 土地价格修正与确定

##### 1) 区位修正系数的确定

根据估价委托人提供的资料及我方估价人员的实地查勘，根据待估宗地所在区域内的位置及宗地条件，取区位修正系数  $K_1=1$ 。

##### 2) 土地使用年期修正系数的确定

成本逼近法求取的有限年期土地使用权价格年期修正公式为：

$$K_2 = 1 - 1 / (1+r)^n$$

式中：K——年期修正系数；

r——土地还原利率；

n——土地使用年期；

注：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，根据估价基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，确定安全利率取 1.5%；同时，根据考虑萍乡市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=1.5%+4.0%=5.5%。

$$\text{则：} K_2 = [1 - 1 / (1+5.5\%)^{50}] = 0.9312$$

土地价格 P=无限年期的土地使用权价格×区位修正系数×年期修正系数

$$= 277.72 \text{ 元/m}^2 \times 1 \times 0.9312$$

$$= 259 \text{ 元/m}^2。$$

### 3、工业土地市场价值的确定

#### (1) 地价确定方法

根据《城镇土地估价规程》与国家有关法律法规和政策及委托方提供的有关资料，经估价人员实地查勘，遵循土地估价的理论与原则，按照评估工作程序，采用科学合理的估价方法，选取依据充分的数据，考虑了本项目评估的特定目的，分析了待估宗地的土地市场环境，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、细致的计算，结合估价经验及对影响待估宗地价格的因素综合分析后，得到待估宗地在评估设定条件下各种测算方法的测算结果。本次评估采用了市场比较法和成本逼近法测算待估宗地在评估设定的地价内涵情况下的价值，市场比较法评估结果为 269 元/m<sup>2</sup>，成本逼近法评估结果为 259 元/m<sup>2</sup>。

在最终确定地价结果时，估价人员有以下考虑：

①市场比较法是在有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，通过对选择到的近期发生交易的与待估宗地条件类似的三个案例与待估宗地之间的比较修正终得到待估宗地比准价格的一种方法。由于该方法的比较案例是在土地市场上搜集的客观真实交易，且比较案例均采用公开出让的方式进行交易，交易价格公开、透明，所测算出的可

信度较高。

②成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种方法，该方法有理论基础，可操作性强。测算相关数据参数均源于对当前市场的调查及参考相关政策性文件进行取值，其估价结果可信度较高。

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用了市场比较法和成本逼近法测算，两种估价方法从不同角度演绎土地价格形成过程，都能客观反映土地价值，经评估人员的综合分析，取两种评估方法的算术平均值作为最终结果取值。

待估宗地估价结果表

市场比较法 (元/m <sup>2</sup> )	成本逼近法 (元/m <sup>2</sup> )	市场比较法 取值比率	成本逼近法 取值比率	最终地价 (元/m <sup>2</sup> )	取值说明
269	259	50%	50%	264	采用两种估价结果的算术平均数作为最终结果

#### 4、确定房屋成本价值

案例概况

建筑物名称：摩托车房

建成年月：1983年

建筑面积：570.00平方米

建筑结构：砖混

现场勘察情况：委估房产位于萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司经营场所内，现处于空置状态。根据估价人员实地查勘及估价委托人提供的资料，该房屋建成年代为1983年，建筑结构为砖混结构，总层数为1层，本次评估楼层为1层，建筑面积为570.00 m<sup>2</sup>，现场勘察整体状况较差。

##### 4.1 确定土地成本 A

本次评估采用房地分估路径，土地已单独测算，故土地成本不予计算。

##### 4.2 确定房屋建设成本 B

建设成本是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必须的直接费用和税金等，包括：

勘察设计和前期工程费：包括市场调查，可行性研究，项目策划，工程勘察，环境影响评价，交通影响评价，规划及建筑设计，建设工程招标，通水、通电、通讯、

通路、给排水、场地平整及临时用房等开发项目的必要支出。

**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。附属工程包括围墙、水池、建筑小品、绿化等。

**基础设施建设费：**包括宗地红线内配套的道路、给排水、电力、燃气、通信、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费及各项设施与市政干道、干管、干线等接口费用。

**其他工程费：**包括工程监理费、招标费、竣工资收费等，一般为建筑安装工程费的 4%-6%。

**开发期间税费：**包括税收和地方政府收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等，一般为建筑安装工程费的 3%-5%。

根据《萍乡市建筑工程价格信息》和萍乡市同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定以上各项开发成本。

#### 4.3 确定管理费用 C

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支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、旅差费等，一般为建造成本的 2%~5%。

#### 4.4 确定销售费用 D

是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、代理费等，取销售收入的，由于估价对象为非商品工业厂房，开发后用于自营，故销售费用为 0。

#### 4.5 确定投资利息 E

指在房地产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。包括房屋开发成本、管理费用和销售费用的利息。根据项目情况确定建设期为 1 年，投资利息率依据中国人民银行 2022 年 10 月 20 日公布的固定资产 1 年期贷款利息率 3.65%，按单利计算。

#### 4.6 确定销售税费 F

销售税金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，一般包括增值税、城市维护建设税、印花税、教育费及地方教育费附加等，根据相关的税费标准，增值税税率为 5%，其余三项分别为增值税率的 7%、3%、2%，印花税税率为 0.05%。

则： $E = \text{建筑物重新购建价} \times (5\% / (1+5\%)) * (1+3\%+2\%+7\%) + 0.05\%$

#### 4.7 确定开发利润 G

是指房地产开发商的利润。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平以及建设时间，确定投资利润率为 10%~20%。

#### 4.8 确定房屋重置价值

房屋的重置价格为房屋建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税金、开发利润之和。

#### 4.9 确定综合成新率

##### A. 采用打分法确定勘察成新率

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评估标准，根据现场查勘情况，采取打分法确定勘察成新率。（见下表）

分 项	评 定 依 据	标准分	分数	
(1)结构	1、基础	承载能力不足,有明显不均匀下沉	25	5
	2、承重构件	梁板柱等有明显下垂变形、裂缝,露筋锈蚀严重,墙体有严重裂缝、风化	25	5
	3、非承载墙	有严重裂缝、变形,灰缝严重酥松破损	15	4
	4、屋面	保温层、隔热层严重损坏,面层严重开裂、老化	20	4
	5、楼地面	整体面层严重起砂、剥落、裂缝空鼓,地面坑洼不平	15	4
小计: (1+2+3+4+5) × 70%			15%	
(2)装修	6、门窗	木质腐朽,开关普遍不灵,门、窗严重变形锈蚀,玻璃、五金残缺	25	6
	7、外粉饰	墙面渗水,灰缝严重酥松破损	25	5
	8、内粉饰	严重空鼓、裂缝、面层脱落	25	5
	9、顶棚	变形下垂,面层严重破损	25	5
	小计: (6+7+8+9) × 15%			3%
(3)设备	10、水卫	下水道严重堵塞、锈蚀、漏水,卫生器具零件严重损坏、残缺	60	9
	11、电照	设备陈旧,电线普遍老化,照明装置残缺不全,绝缘不符合安全要求	40	6
	小计: (10+11) × 15%			2%
<b>勘察成新率合计% (取整)</b>			<b>20%</b>	

根据评估专业人员的经验及判断该类房屋，评分修正系数：结构部分为 0.70，装修部分为 0.15，设备部分为 0.15。则打分法成新率为：

$$\begin{aligned}
 \text{打分法成新率} &= (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \\
 &\times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\% \\
 &= (22 \times 0.7 + 21 \times 0.15 + 15 \times 0.15) \div 100 \times 100\% \\
 &= 20\%
 \end{aligned}$$

##### B. 采用年限法确定成新率

根据估价委托人提供的资料及我司人员实地查勘，估价对象为砖混结构房屋，建于 1983 年，根据房地产估价规范，砖混结构生产用房一般经济耐用年限为 50 年，至

价值时点估价对象已使用约 40 年，则剩余经济耐用年限为 10 年，本次评估按年限直线折旧法计算成新率。则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限} \times 100\% \\ &= (50 - 40) \div 50 \times 100\% \\ &= 20\% \end{aligned}$$

### C. 综合成新率确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{现场勘察法成新率} \times 0.6 + \text{年限法成新率} \times 0.4 \\ &= 20\% \times 0.6 + 20\% \times 0.4 \\ &= 20\% \end{aligned}$$

4.10 建筑物成本法估价测算详细过程如下：

**成本法计算表**

序号	内容 项目	计算方法及说明	单价 (元/m <sup>2</sup> )	摩托车房	
				建筑面积(m <sup>2</sup> )	570.00
				建设期 N(年)	1
1	<b>土地成本 A</b>	A=1.1+1.2	0	0	
1.1	土地购置价款	市场地价，计算过程见报告正文	0	0	
1.2	相关税费	1.1×税率（契税 4%，印花税 0.05%）	0	0	
2	<b>建设成本 B</b>	B=2.1+2.2+2.3+2.4+2.5	439	250230	
2.1	勘察设计和前期工程费	包括市场调查，可行性研究，项目策划，工程勘察，环境影响评价，交通影响评价，规划及建筑设计，建设工程招标，通水、通电、通讯、通路、给排水、场地平整及临时用房等开发项目的必要支出。	17	9690	
2.2	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。附属工程包括围墙、水池、建筑小品、绿化等	385	219450	
2.3	基础设施建设费	宗地红线内配套的道路、给排水、电力、燃气、通信、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费及各项设施与市政干道、干管、干线等接口费用	10	5700	
2.4	公共配套设施建设费	指为住宅配套的教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理、社区服务等设施。估价对象性质为工业，无此项费用。	0	0	
2.5	其他工程费	包括工程监理费、竣工验收费、工程检测费等。等于建筑安装工程费×其他工程费率（4%）	15	8550	
2.6	开发期间税费	包括税收和地方政府收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等。等于建筑安装工程费×开发期间税费率（3%）	12	6840	
3	<b>管理费用 C</b>	(A+B)×管理费率（4%）	18	10260	
4	<b>销售费用 D</b>	房地产售价×销售费率（0%）	0	0	
5	<b>投资利息 E</b>	A×R+(B+C+D)×R/2 （利率 R=3.65%）	8	4560	
6	<b>销售税费 F</b>	房地产售价	30	17100	

		$\times(1/(1+5\%)\times 5\%\times(1+3\%+2\%+7\%)+0.05\%)$		
7	开发利润 G	$(A+B+C+D)\times$ 投资利润率 (12%)	55	31350
8	建筑物重新购建价	B+C+D+E+F+G (不含土地价格)	550	313500
9	综合成新率	勘察法成新率 $\times 0.6$ +年限法成新率 $\times 0.4$		20%
10	建筑物成本	建筑物重新购建价 $\times$ 综合成新率		62,700.00

则：建筑物总价 = 550 元/m<sup>2</sup> × 570.00 m<sup>2</sup> × 20% = 62,700.00 元

### (五) 估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值因素的分析，确定估价对象在价值时点二〇二二年十月三十一日的市场价值为 71,235,023.00 元，大写人民币：柒仟壹佰贰拾叁万伍仟零贰拾叁元整。其中土地市场价值为 71,126,563.00 元，地上建筑物市场价值为 108,460.00 元，估价结果详见下表。

建筑物评估结果明细表

房屋所有权证编号	房屋所有人	房屋坐落	规划用途	建筑结构	建成年代	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估原值(元)	评估净值(元)
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房	砖混	1983 年	1	570.00	313,500.00	62,700.00
尚未办理相关权属证明	江西煤业集团有限责任公司	安源区白源镇	摩托车房扩建	砖混	1983 年	1	416.00	228,800.00	45,760.00
合计							986.00	542,300.00	108,460.00

土地评估结果明细表

土地使用证编号	土地使用权人	座落	土地用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
赣 (2018) 萍乡市不动产权证第 0011170 号	萍乡矿业集团有限责任公司白源分公司	安源区白源镇	工业用地	出让	269,418.80	264	71,126,563.00
合计					269,418.80		71,126,563.00

## 五、附件

- 1、估价对象位置图；
  - 2、估价对象现状照片；
  - 3、估价对象权属证明复印件；
  - 4、评估委托书复印件；
  - 5、房地产估价机构营业执照复印件；
  - 6、房地产估价机构资格证书复印件；
  - 7、注册房地产估价师注册证书复印件。
-

