

备案号：1404717DA0028

查询码：48B7F822



土地估价报告

项 目 名 称：大同煤业股份有限公司收购大同煤矿集团
有限责任公司所持有的同煤大唐塔山煤矿有限公司 21%股权
所涉及的同煤大唐塔山煤矿有限公司所属位于大同市南郊
区塔山工业园区一宗国有建设用地

受托估价单位：山西大地评估规划勘测有限公司

土地估价报告编号：（晋）大地〔2017〕（估）字第 047 号

提交估价报告日期：2017 年 9 月 20 日

估价报告备案日期：2017 年 10 月 9 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：大同煤业股份有限公司收购大同煤矿集团有限责任公司所持有的同煤大唐塔山煤矿有限公司 21% 股权所涉及的同煤大唐塔山煤矿有限公司所属位于大同市南郊区塔山工业园区一宗国有建设用地使用权价格评估。

二、委托估价方：大同煤业股份有限公司

大同煤业股份有限公司是根据山西省人民政府晋政函[2001]194 号《关于同意设立大同煤业股份有限公司的批复》以及山西省财政厅晋财企[2001]68 号《关于大同煤业股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》，由大同煤矿集团有限责任公司以其主要生产经营性资产出资，联合中国中煤能源集团公司(原名中国煤炭工业进出口集团公司)、秦皇岛港务集团有限公司(原名秦皇岛港务局)、中国华能集团公司、上海宝钢国际经济贸易有限公司(原名宝钢集团国际经济贸易总公司)、大同同铁实业发展集团有限责任公司(原名大同铁路多元经营开发中心)、煤炭科学研究总院、大同市地方煤炭集团有限责任公司等其他七家发起人共同发起设立的股份有限公司，于 2001 年 7 月 25 日注册成立，并取得山西省工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。

大同煤业股份有限公司为大型煤炭企业，拥有五个直属矿(煤峪口矿、同家梁矿、四老沟矿、忻州窑矿、燕子山矿)、一个分公司(塔山铁路分公司)、二个控股子公司(同煤大唐塔山煤矿有限公司、同煤鄂尔多斯矿业投资有限公司)、三个全资子公司(大同煤业金宇高岭土化工有限公司、大同煤业国际贸易有限责任公司、大同煤业金鼎活性炭有限公司)、二个二级控股子公司(大同煤矿同塔建材有限责任公司、同煤秦发(珠海)控股有限公司)、二个参股公司(大同煤矿集团财务公司、准朔铁路有限责任公司)。

三、估价目的

根据大同煤矿集团有限责任公司《关于对大同煤业股份有限公司收购塔山矿 21% 股权予以核准的批复》(同煤董函字【2017】15 号)，大同煤业股

份有限公司拟收购大同煤矿集团有限责任公司所持有的同煤大唐塔山煤矿有限公司 21%的股权，为此大同煤业股份有限公司委托山西大地评估规划勘测有限公司对股权收购涉及的同煤大唐塔山煤矿有限公司所属位于大同市南郊区塔山工业园区一宗国有建设用地使用权价格评估，目的是为上述经济行为涉及的国有建设用地使用权提供价格参考。

四、估价期日：二〇一七年五月三十一日

估价期日由委托方确定，并与资产评估的评估基准日保持一致。

五、估价日期：二〇一七年九月一日至二〇一七年九月二十日

六、地价定义

据估价人员实地调查，估价对象位于大同市南郊区塔山工业园区，总面积 20202.13 平方米；证载用途工业用地，实际用途为工业用地，委估宗地上的建筑物产权归属为同煤大唐塔山煤矿有限公司，地上建筑为污水处理厂厂房办公楼等，建筑总面积为 2047.78 平方米，剩余土地使用年期 31.68 年。宗地红线外实际开发程度为“六通”，即通电、通路、通上水、通下水、通热、通讯；宗地红线内实际开发程度为“六通一平”，即通电、通路、通上水、通下水、通热、通讯及场地平整。

根据本次估价目的，设定用途为工业用地，开发程度为宗地红线外“六通”，即通电、通路、通上水、通下水、通热、通讯，红线内“场地平整”；土地使用年期按照土地剩余使用年期 31.68 年。

本次评估地价是指估价对象作为工业用地，在现状利用条件和设定开发程度条件下，于估价期日 2017 年 5 月 31 日 31.68 年公开市场条件下国有建设用地使用权市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘及当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到委估宗地在估价设定用途及开发程度条件下，于估价期日 2017 年 5 月 31 日设定使用年期的国有建设用地土地使用权市场价格为：

土地面积：20202.13 平方米；

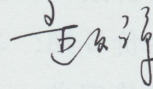
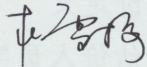
土地单价：304 元/平方米；

土地总价：614.14 万元；

大写金额：人民币陆佰壹拾肆万壹仟肆佰元整。

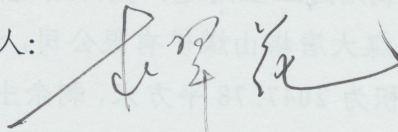
宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师证号	签字
逯文辉	2004140013	
杜雪梅	2002140010	

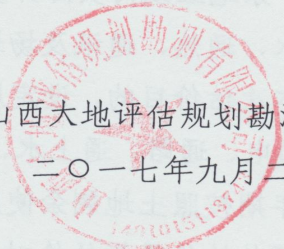
九、土地估价机构

估价机构负责人：



山西大地评估规划勘测有限公司

二〇一七年九月二十日



土地估价结果一览表

估价机构:山西大地评估规划勘测有限公司		估价报告编号:晋大地土估字[2017]第047号		估价日期:2017年5月31日		估价目的:股权转让		土地使用权性质:出让			
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地证号	估价期日的用途		容积率	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
				实际	设定						
同煤大唐塔山煤矿有限公司	/	/	工业用地	工业用地	/	/	宗地红线外“六通”,红线内为“六通一平”	31.68	304	614.14	

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制: 至估价期日无他项权利限制
2. 基础设施条件:

地面平整状况: 宗地内场地平整。
 周围道路状况: 西临进塔山道路、区域内有205省道
 供水状况: 宗地内外均为城市自来水供水
 供暖状况: 宗地内外均为塔山电厂供暖
 通讯条件: 宗地内外均有通讯设施

排水状况: 宗地内外均为管网排水
 通电状况: 宗地内外均为塔山电厂供电
 供气条件: 宗地内外均无

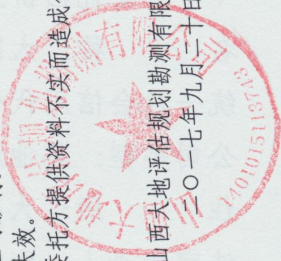
3. 规划限制条件: 根据《国有建设用地使用权出让合同》, 估价对象出让年限为40年, 宗地总面积20202.13平方米, 其中出让宗地面积为20202.13平方米, 出让用途为工业用地。

4. 影响土地价格的其他限制条件: 无

二、其他需要说明的事项:

- 1、本次评估结果仅为委托方股权收购的实施提供土地使用权价格参考依据。
- 2、本报告所评估的价格未考虑国家相关政策变动, 市场变化风险以及其他不可预见因素对评估价值的影响。
- 3、如地价定义中影响地价的要素如土地使用年限、估价期日等发生变动, 本次地价评估结果自动失效。
- 4、本次评估资料由委托方提供, 委托方对其提供的资料的合法性、真实性、完整性负责, 如由于委托方提供资料不实而造成估价结果不实的, 本公司对此后果不承担责任。

山西大地评估规划勘测有限公司



山西大地评估规划勘测有限公司
 二〇一七年九月二十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方及土地使用权人

（一）委托估价方

名称：大同煤业股份有限公司

统一社会信用代码：91140000729670025D

公司类型：其他股份有限公司（上市）

住所：大同市矿区新平旺大同矿务局办公楼

法定代表人：张有喜

注册资本：壹拾陆亿柒仟叁佰柒拾万元整

成立日期：2001年07月25日

营业期限：长期

经营范围：煤炭采掘、加工、销售（仅限有许可证的下属机构从事此三项）。机械制造、修理；高岭岩加工、销售，工业设备维修，仪器仪表修理，建筑工程施工，铁路工程施工，铁路运输及本公司铁路线维护；（上述需取得经营许可的，依许可证经营）。

（二）土地使用权人

名称：同煤大唐塔山煤矿有限公司

统一社会信用代码：91140000764654266N

类型：其他有限责任公司

住所：大同市南郊区杨家窑村

法定代表人：宣宏斌

注册资本：贰拾亿柒仟贰佰伍拾肆万圆整

成立日期：2004年07月15日

营业期限：2004年07月15日至2037年05月10日

经营范围：选煤厂投资建设；副产品经营开发利用；煤炭开采与销售；（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

同煤大唐塔山煤矿有限公司为国内设计生产能力最大的特大型矿井。在单井口产量、工作面单产、人均效率、煤炭回收率、成本利税率等方面已经

达到国内一流水平，属于现代化的高产高效矿井。

同煤大唐塔山煤矿有限公司注册资本 207254 万元，其中大同煤业股份有限公司出资 105700 万元，占注册资本的 51%，大唐国际发电股份有限公司出资 58031 万元，占注册资本的 28%，大同煤矿集团有限责任公司出资 43523 万元，占注册资本的 21%。

委托方大同煤业股份有限公司为土地使用权人同煤大唐塔山煤矿有限公司的控股股东。

二、估价对象

估价对象位于大同市南郊区塔山工业园区，用地性质为工业用地，土地使用权面积为 20202.13 平方米，土地使用权人为同煤大唐塔山煤矿有限公司。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

《国有土地使用证》证号：同国用（2014）第 001206 号

土地使用权人：同煤大唐塔山煤矿有限公司

座落：同煤集团塔山工业园区

地号：1108240018

地类（用途）：工业用地

取得价格：590 万元

使用权类型：出让

终止日期：2049 年 2 月 10 日

使用权面积：20202.13 平方米

发证机关：大同市人民政府

发证时间：2014 年 12 月 18 日

权属性质：国有建设用地使用权

权源：出让

宗地四至：东邻羊坊村，西邻塔山电厂道路、南邻塔山电厂，北邻沟渠

土地级别：基准地价工业级别外。

2、土地权利状况

估价对象所有权属于国家，根据《国有建设用地使用权出让合同（1402002009002）》，土地使用权由同煤大唐塔山煤矿有限公司以出让方式于2009年2月11日取得，土地出让金为伍佰玖拾万元。

《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：1402002009002

出让人：大同市国土资源局

受让人：同煤大唐塔山煤矿有限公司

出让宗地编号：2008-11

宗地总面积：20202.13平方米，其中出让宗地面积为20202.13平方米

出让价款：人民币伍佰玖拾万元

出让单价：292.05元/平方米

座落：大同市南郊区塔山工业园区

宗地用途：工业用地

宗地出让年期为40年，出让合同签订日期为2009年2月11日，截至土地估价期日2017年5月31日，土地剩余使用年期为31.68年。

至估价期日上述土地未设定租赁权、担保权、抵押权等他项权利，估价对象权属状况清楚，无纠纷。

3、土地利用状况

委估宗地上的建筑物为同煤大唐塔山煤矿有限公司所有，经估价人员实地勘察，宗地内建筑物具体情况如下表：

宗地内建筑物状况一览表

宗地编号	宗地名称	土地使用证证号	建筑物名称	建筑物结构	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	建成时间	层数
1	塔山污水处理厂	同国用(2014)第001206号	粗格栅	砖混	38.00	20202.13	2008.10	1
			细格栅间	砖混	159.00		2008.10	1
			鼓风机房	砖混	124.20		2008.10	1
			污泥脱水间	砖混	207.10		2008.10	1
			综合净水间	框架	392.20		2008.10	1
			辅助联合建筑	砖混	338.00		2008.10	1
			办公楼	砖混	387.00		2008.10	2
			门房	砖混	38.28		2008.10	1
			回用水泵房	砖混	64.00		2008.10	1
			预处理车间	彩钢	300.00		2008.10	2
			小计					2047.78

宗地内现有建筑总面积为 2047.78 平方米。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1. 城市资源状况

(1) 地理位置

大同市位于山西省北部，居晋、冀、蒙交界，内外长城之间，地处北纬 39° 30' 至 40° 44'，东经 112° 34' 至 114° 33'。全市辖四区七县，面积 14127 平方公里，总人口 283.7 万人。东望北京 382 公里，西眺呼和浩特 285 公里，南距太原 355 公里，北距中蒙边界二连浩特 460 公里，既是环渤海经济区北出口，又是我国中西部地区的交汇处。

(2) 自然条件

大同市三面环山，御河纵贯南北，中部、南部是广阔的平川（大同盆地），整个地势西北高东南低，平均海拔 1000 米左右。境内主要河流有桑干河、御河、十里河、口泉河、淤泥河等。该市气候干寒多风，温差较大，年均气温 5.3℃-7.5℃，1 月均温 -11.8℃，7 月均温 21.9℃，年均降雨量 400 毫米左右，初霜期为 9 月下旬，无霜期 125 天左右。发酵工业环境条件得天独厚，自然杂菌干扰极少。

2. 房地产制度与房地产市场状况

市政府以城市土地资本运营为城市经营的核心，有效运作城市国有土

地，积累城市建设资金，大同市政府积极推进国有土地有偿使用制度，垄断土地一级市场的供应权，对城市范围内的土地实行统一征用、统一收回、统一储备、统一开发、统一供应、统一监督管理，实现“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个龙头放水”，实现城市土地资本运营的良性循环，坚持城市新增建设用地、存量土地的集中统一供应和管理，按照 11 号令的要求，将市场机制引入经营性土地供应范围，建设用地主要通过招标和拍卖方式供应土地，严格控制建设用地总量，充分发挥市场配置土地资源的基础性作用，显化土地资产价值，提高城市土地利用率，盘活城市存量土地，内涵、外延结合，以内涵为主的城镇发展道路；建立国有土地收购储备制度，着眼于存量土地的整理盘活，重点加强中心城市的土地整理、城乡结合部土地整治以及旧城改造。在规定储备对象和范围的基础上，对超出规划红线、闲置两年以上的土地无偿收回，进入储备库后重新出让，对城市国有企业低效利用的土地实行合同储备，对转为建设用地的农村集体土地实行红线储备，对准备出让的土地实行收购储备。

3. 产业政策

大同市政府为振兴大同经济，先后制订、出台了一系列税收等优惠政策，以利于吸引国内外投资。大同市拥有省级经济技术开发区，制定了一系列优惠政策，在工商、土地、税收、保险、通讯等方面形成了完整的社会服务体系，为国内外投资者营造了良好的政策和投资环境。对在开发区内兴办的“三资”企业、内资企业给予所得税优惠政策；对投资于开发区的电力、通讯、邮政、公用事业、交通和其他设施的新办企业，以及在开发区内从事商业、旅游、餐饮、宾馆、服务，经营期在十年以上的第三产业等均给予税收上的优惠。

4. 城市社会经济发展状况

大同市是国务院批准的全国大城市之一，是山西省晋北地区政治、经济、科技、文化、金融、信息中心和商品集散地，是山西省第二大工业城市。

大同市农作物主要有玉米、谷子、薯类、小麦、莜麦、胡麻、蔬菜等。

大同市工业比较发达，已形成煤炭、电力、机械、冶金、建材、农畜产品加工、化学、食品、纺织服装为主的工业体系。主要产品有原煤、电、钢材、机车、柴油机、水泥、肉制品、白酒、饲料、化肥等。

大同市商贾云集，市场繁荣，已发展成集商业、饮食业、服务业为一体的多功能交易市场。

大同市是国务院首批公布的全国 24 个历史文化名城之一，已有 2400 多年的历史，为我国北魏都城、辽京陪都、明清重镇。漫长悠久的历史，辉煌灿烂的古代文化，丰富多采的人文景观，使大同驰名中外。其中云冈石窟、北岳恒山、悬空寺、华严寺、九龙壁、善化寺等举世闻名。

大同市拥有省级经济技术开发区，是对外经济合作、技术交流、开发新兴产业的经济试验区。开发区由城南片和湖东片组成，总面积 8.2 平方公里，首期开发面积为 2.1 平方公里。开发区按照大同市经济发展和产业结构调整的要求，以招商引资为主，大力开发前景好、附加值高、竞争力强的产业，逐步建立起技术、资金密集型的新兴产业结构。得天独厚的自然资源、优越的地理位置、便捷的交通条件、良好的工农业基础，为大同市经济发展提供了优越的条件。

5. 市政设施建设

交通建设方面：大同市地处晋、冀、蒙咽喉要道，为华北地区重要的交通枢纽。大同市是华北地区铁路交通枢纽，复线电气化铁路京包线和北同蒲线在此交汇，是全国第一条重载单元铁路大(同)秦(皇岛)线的起始点，并有 40 余条支线、专用线连通华北、西北和三晋腹地。

公路纵横交错，109 国道、大运、大准（内蒙准格尔）等 10 多条干线公路均为国家级公路，通往京、津、冀、蒙和太原等省、市。民航事业发展较快，已定期开通大同至北京、西安、上海、广州等多条航线。

电力建设方面：大同市有热电厂、二电厂等，总装机容量 150 万千瓦，发电量 80.01 亿度，拥有 35-220KV 变电站 65 座，基本形成以 110KV 为骨架辐射全区的供电网络，并与华北电网联网，电力供应充足。

水利建设方面：境内水资源缺乏，有册田、赵家窑两大水库，大多数企业和单位建有自备水源井。

通讯建设方面：大同市邮电局是邮电部邮政二级转口局，是华北地区重要的通讯枢纽，全市已初步形成通讯手段齐全、网络结构完整、交换设备先进的现代化通讯网络。电话普及率达到 9.28 部/百人；交换机容量 21.98 万门，长途交换机容量达 5.05 千路端。拥有邮电所 152 个，邮路总长度 3308

公里。

金融建设方面:大同市已形成以人民银行为领导、国家专业银行为主体、城市信用社为补充的金融体系,可办理各种涉外业务,服务功能齐全;中国人民保险公司大同分公司可办理国际通行的各类保险业务。

大同市市政建设日新月异,服务设施齐全,三星级云冈宾馆、大同宾馆可为中外宾客提供上乘服务。

大同市现有高校5所,中等专业学校12所,普通中学287所,小学2432所遍布城乡各地,幼儿园453所。现有医院、卫生院226所,为大同市人民提供良好的服务。

(二)区域因素

1、区域概况

大同市南郊区是大同市的近郊区。地处大同盆地,位于东经 $112^{\circ}53'$ — $113^{\circ}24'$ 北纬 $39^{\circ}53'$ — $40^{\circ}17'$ 之间,平均海拔1250米,东西与大同县、左云县接壤,南北与城区、矿区、新荣区、朔州怀仁县毗邻。东西长43公里,南北宽42公里,总面积1068平方公里,全区辖3镇7乡:古店镇、高山镇、云冈镇、口泉乡、新旺乡、水泊寺乡、马军营乡、西韩岭乡、平旺乡、鸦儿崖乡,190个行政村,总人口27.5万人,是中国最大的产煤县(区)之一。

南郊区交通便利,京包、同蒲、大秦三大铁路干线纵横全区境内,大塘、大运、同太、同张等35条公路贯穿或交汇本区,是晋、冀、蒙的交通枢纽。已形成了东有云中商城、西有魏都商贸区、北有马家小村商贸带、南有城南商贸区的四面环城商贸网,有力地推动了第三产业的快速发展。东部新旺乡、水泊寺乡被列入全市总体城市规划,开发潜力巨大。

南郊区有着丰富的矿产资源,主要有煤炭、石灰石、耐火粘土、高岭土、大理石、石墨等,其中煤、石墨、高岭土是优势矿种。以口泉为中心的大同煤田是我国的主要煤田之一,含煤层面积为2600平方公里,储量在700亿吨以上,全区煤炭保有储量6.4亿吨,可采储量4.8亿吨,分布在雷公山、七峰山、马武山一带的水泥石灰岩储量达14.9亿吨,现已规模开采。

为了打好县域经济和项目攻坚这场硬仗,南郊区充分依托大运、得大、京大等互交过境,晋冀蒙商贸物流中心,环渤海经济圈等优势,把加快商贸

物流项目建设作为打好县域经济和项目攻坚仗的根本动力，全力构建起涉及环城商贸、大型物流园区和城郊旅游品牌为主的现代商贸物流项目 26 个，总投资额达近百亿元。先后建设了东信商场、温州商贸城、上河时代广场、魏都古玩图书城、魏都国际大酒店等一批全面提升城市服务功能的商贸物流项目。

宗地位于塔山工业园区，坐落于大同市西南 30 公里处，地域辽阔，地势平坦，资源丰富，地理位置十分优越，对外交通十分便利，园区内公路、铁路纵横交错，东接大运、京大高速公路，西接鸦西公路，北邻同蒲、大秦铁路。

塔山工业园区管委会经市政府批准，于 2003 年成立，并已入驻园区，园区管委会对于驻区企业实行封闭式管理，对于重点企业进行挂牌保护，确保企业正当利益的最大化。2003 年 8 月，同煤集团发函给省经贸局、大同市政府，申请将塔山系统项目列入南郊区塔山工业园区发展规划之中，并享受园区各种优惠政策。大同市政府也于 2004 年 6 月(同政发〔2004〕100 号)，明确将同煤集团项目税收划归塔山工业园区。

园区内现已建成 50 万千伏安的小营变电站和 22 万千伏安的西万庄变电站，并留有间隔，可为园区企业上网提供配套。

园区地下水资源丰富，所处的七峰山地域是大同市唯一的一块地下封闭式水资源区域。

2、基础设施条件

宗地红线外开发程度为“六通”，即通电、通路、通上水、通下水、通热、通讯。

1) 通电

区域内供电由塔山电厂供电，可以满足生产生活需要。

2) 通路

区域内有 205 省道，为区域交通主干道，对外交通便利。

3) 通上水

区域内为城市自来水供水。

4) 通下水

区域内管网排水。

5) 供热

区域内塔山电厂供热。

6) 通讯

宗地所在区域已铺设城市通讯电缆，能满足区域内工作、生活通讯需求。

3、交通条件

区域内有 205 省道、208 国道、通往塔山矿道路，交通便利。

4、环境条件

区域内噪音污染、水污染、气污染都较轻，自然环境条件较好。

5、产业集聚度

宗地所在塔山工业园区内，产业聚集度高。

(三)个别因素

1、基础设施情况

宗地红线内开发程度为“六通”，即通电、通路、通上水、通下水、
热、通讯。

1) 通电

宗地内供电由塔山电厂供电，可以满足生产生活需要。

2) 通路

区域内有 205 省道，为区域交通主干道，交通便利。

3) 通上水

宗地内为城市自来水供水。

4) 通下水

宗地内管网排水。

5) 供热

宗地内塔山电厂供热。

6) 通讯

宗地内已铺设城市通讯电缆，能满足区域内工作、生活通讯需求。

2、其它个别因素

估价对象位于南郊区塔山工业园区，宗地面积 20202.13 平方米，宗地上现有建筑物产权归属为同煤大唐塔山煤矿有限公司，地形地势平坦，地质

条件为简单处理可建筑区,土地形状较规则。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关部门的法律、法规及规范性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
 - 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
 - 3、《中华人民共和国物权法》
 - 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016.7.2日发布）
 - 6、《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）
 - 7、《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 第55号）
 - 8、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）
 - 9、《关于印发〈企业改制土地资产处置审批意见（试行）〉和〈土地估价报告备案办法（试行）〉的通知》（国土资厅发[2001]42号）
 - 10、《关于实施电子化备案完善土地估价备案制度的通知》（国土资发[2013]第35号）
 - 11、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号）
 - 12、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
 - 13、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）
 - 14、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）。
- #### （二）地方相关法规通知及地方相关文件
- 1、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
 - 2、山西省国土资源厅《关于印发〈山西企业改制土地资产处置审批意见（试行）〉和〈山西省土地估价报告备案办法（试行）〉的通知》（晋国土资发[2001]101号）
 - 3、《大同市城市土地定级及基准地价更新技术报告》

4、《关于公布实施〈大同市城镇国有土地更新后基准地价意见〉的通知》（同国土资发[2015]200号）

（三）评估过程中采用的文件依据

1、《山西省耕地占用税实施办法》（山西省人民政府2010.7.21日发布）

2、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008年5月16日修改）

3、《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政发[2013]22号）

4、《山西省人民政府办公厅关于落实被征地农民社会保障费用的通知》（晋政办发[2009]72号）

5、《关于调整部分县（区）工业用地出让最低价标准的通知》（晋国土资办发[2011]102号）

（四）委托方提供的有关资料、受托方掌握的有关资料、估价人员实地查勘、调查、收集的资料。

1、委托估价函

2、《国有土地使用证》

3、《国有建设用地使用权出让合同》

4、大同煤矿集团有限责任公司《关于对大同煤业股份有限公司收购塔山矿21%股权予以核准的批复》（同煤董函字【2017】15号）

5、估价人员掌握的有关市场资料和实地勘察所获取的材料

二、土地估价

（一）估价原则

本次评估遵循的主要原则有：

1、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，价格最低者吸引最大需求。即有两个以上相互代替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才决定的。地价也同样遵循替代规律，某宗地价格受其它具有相同使用价值的宗地，即

同类型具有替代可能的宗地价格所牵制。主要包括：

(1) 地价水平由具有相同替代性质的土地价格所决定。

(2) 地价水平是由最了解市场行情的买卖双方按市场的交易案例相互比较后决定的价格。

(3) 地价可通过比较宗地的条件及使用价格确定。

2、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，故地价是以该土地的效用作最有效发挥为前提的。

3、供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

4、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

5、预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

(二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》，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、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象具体特点、估价目的等确定，并受到估价人员所收集资料的限制。

估价对象设定为工业用地，根据估价目的、宗地条件以及估价人员所收集的资料，本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法，出于以下考虑：

估价对象为工业用地且为自用，当地没有同类用途房地产租金、售价资料，不宜采用收益法和剩余法进行评估。

南郊区近年来工业用途土地成交案例较少，不宜采用市场比较法。

南郊区基准地价已于 2014 年更新颁布并执行，根据大同市国土资源局于 2015 年 4 月 30 日下发的《关于公布实施〈大同市城镇国有土地更新后基准地价的意见〉的通知》（同国土资发[2015]200 号），分析南郊区城镇土地定级估价成果，待估宗地处于基准地价级别外，但位于塔山工业园区内，可参照基准地价Ⅲ级进行修正，故本次评估可采用基准地价系数修正法。

在对南郊区土地取得费用及开发费用进行充分调查的基础上，经过对估价对象实际状况的分析，委估区域内有较丰富的土地取得费用、土地开发费用及相关费用等资料，可以用成本逼近法进行评估。

最后将两种方法加以综合考虑，得出评估对象价格。

（三）估价结果

1、运用基准地价系数修正法进行评估

（1）原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价、基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域因素和个别因素等对其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。其基本原理是替代原理，即在正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。

（2）计算公式

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum_{ki}) \times K_j + D$$

式中：P——宗地价格；

P_{1b} ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

\sum_{ki} ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

（3）运用基准地价系数修正法测算结果：

土地单价:192.05 元/平方米

2、运用成本逼近法进行测算

(1) 原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础,再加上一定的利息、利润和应缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资(包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分)作为“基本成本”,运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理,加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润,组成土地价格的基础部分,并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要,加上土地增值收益,从而求得土地价格。

(2) 计算公式:

$$V=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=V_E+R_3$$

式中: V——土地价格;

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 ——土地成本价格。

(3) 计算结果

土地单价: 332.05 元/平方米

3、估价结果

(1) 地价确定的方法

以上两种方法从不同侧面反应了宗地的地价水平,两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定的意义和客观依据,成本逼近法在征地区片综合地价的基础上,加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和增值收益,最后确定

土地价格，较客观的反映了土地成本价格。经综合分析，本次估价对积算价格权重取 0.8，对比准价格权重取 0.2，将两种方法得出的价格进行加权平均计算并取整作为最终结果。

土地单价_(取整) = $332.05 \times 0.8 + 192.05 \times 0.2 = 304$ (元/平方米)；

土地总价 = $304 \times 20202.13 \div 10000 = 614.14$ (万元)。

(2) 估价结果

经估价人员现场查勘及当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到委估宗地在估价设定用途及开发程度条件下，于估价期日 2017 年 5 月 31 日设定使用年期的国有建设用地土地使用权市场价格为：

土地面积：20202.13 平方米；

土地单价：304 元/平方米；

土地总价：614.14 万元；

大写金额：人民币陆佰壹拾肆万壹仟肆佰元整。

宗地估价结果详见《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、本次估价的依据包括中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)，《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)，《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)，全国人大、国务院和国土资源部颁布的有关法律法规，山西省人民政府、山西省国土资源厅、大同市人民政府和大同市国土资源局等有关部门颁布的有关法规条例等文件进行估价活动；待估宗地资料是根据委托方及土地使用权人提供的包括企业营业执照、《国有建设用地使用权出让合同》等有关资料。

2、土地地价内涵说明：本次评估地价为公开市场条件下国有建设用地使用权市场价格，不包含交易费、契税及印花税。

3、待估宗地地价内涵是待估宗地在估价期日 2017 年 5 月 31、设定土地用途、设定土地开发程度、设定土地年限及现状利用条件等条件下的土地使用权市场价格。若上述因素发生变化，该评估价格应做相应调整或重新评估。

待估宗地与其它经营要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。

4、估价对象在设定的条件下，得到最有效利用并产生相应的土地收益。

5、估价对象与其它要素相结合，能满足目前生产、经营的正常需要，并将得到持续利用。

6、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

7、任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家地方的有关法律、法规。

8、委托方提供的有关资料的合法性、真实性、完整性由委托方负责。

9、本次估价结果是以估价对象没有权属纠纷为假设前提。

10、土地他项权利状况说明：宗地内现有建筑总面积为 2047.78 平方米，建筑物的产权归属为同煤大唐塔山煤矿有限公司，待估宗地估价期日时不存在抵押权、租赁权、地役权、担保权等他项权利登记，此次评估价格是在设定待估宗地无任何他项权利存在情况下的正常土地使用权价格。

（二）估价报告使用限制条件

1、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、本次评估结果仅为委托方实施股权收购提供土地使用权价格参考依据。未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

3、本报告的估价结果自估价报告提交日起一年内有效。

4、估价报告和估价结果的使用权属于委托方，山西大地评估规划勘测有限公司负责对估价结果进行解释。

5、本报告所评估的是客观、公正的市场价格，未考虑未来地产市场变化风险、短期强制处分等因素对评估结果产生的影响。

6、本报告除正式估价报告外，其它复印、影印件均无法律效力。

7、本报告有效期自提交报告日起，原则上壹年内有效。

8、本报告仅适用于本次估价目的，对其它经济行为无效，因委托方、其他相关方应用不当造成的后果，本公司及签字估价师不承担相应的责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、本次评估土地面积、坐落、用地性质以《国有土地使用证》为依据。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查取得。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关估价技术标准，结合待估宗地的具体状况确定估价原则、方法参数的选定。

4、估价对象的权属资料、利用现状资料由委托方和土地使用权人提供。

5、根据本次评估目的及收集的资料，宗地内基础设施投资已划入资产评估范围，本着资产评估不重不漏的原则，本次评估设定开发程度为宗地红线外“六通”，即通电、通上水、通下水、通热、通路、通讯，红线内“场地平整”。

6、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，在估价期日2017年5月31日设定的土地开发程度、用途和土地使用年期及正常市场条件下的土地使用权价格，若上述因素发生变化，该评估价格应做相应调整或重新评估。

7、根据《国有建设用地使用权出让合同（1402002009002）》，宗地出让年限为40年。

第四部分 附件

- 1、委托估价函
- 2、委托方营业执照复印件
- 3、土地使用权人营业执照复印件
- 4、大同煤矿集团有限责任公司《关于对大同煤业股份有限公司收购塔山矿 21%股权予以核准的批复》（同煤董函字【2017】15号）
- 5、国有土地使用证复印件
- 6、国有建设用地使用权出让合同复印件
- 7、委估宗地照片
- 8、估价对象区域位置示意图
- 9、评估机构营业执照复印件
- 10、评估机构资质证书
- 11、年检合格证明复印件
- 12、土地估价师资格证书复印件

土地估价技术报告（评估工作底稿）

项目名称：大同煤业股份有限公司收购大同煤矿集团有限责任公司所持有的同煤大唐塔山煤矿有限公司 21% 股权所涉及的同煤大唐塔山煤矿有限公司所属位于大同市南郊区塔山工业园区一宗国有建设用地使用权价格评估（南郊区）

受托估价单位：山西大地评估规划勘测有限公司

土地估报告编号：晋大地土估字[2017]第 047 号

土地估价技术报告编号：晋大地土估（技）字〔2017〕第 047 号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二〇一七年九月二十日

关键词：大同市南郊区

股权收购

山西大地评估规划勘测有限公司

2017 年

土地估价技术报告

第一部分 总述

一、估价项目名称：大同煤业股份有限公司收购大同煤矿集团有限责任公司所持有的同煤大唐塔山煤矿有限公司 21% 股权所涉及的同煤大唐塔山煤矿有限公司所属位于大同市南郊区塔山工业园区一宗国有建设用地使用权价格评估。

二、委托估价方及土地使用权人

（一）委托估价方

名称：大同煤业股份有限公司

统一社会信用代码：91140000729670025D

公司类型：其他股份有限公司（上市）

住所：大同市矿区新平旺大同矿务局办公楼

法定代表人：张有喜

注册资本：壹拾陆亿柒仟叁佰柒拾万元整

成立日期：2001 年 07 月 25 日

营业期限：长期

经营范围：煤炭采掘、加工、销售（仅限有许可证的下属机构从事此三项）。机械制造、修理；高岭岩加工、销售，工业设备维修，仪器仪表修理，建筑工程施工，铁路工程施工，铁路运输及本公司铁路线维护；（上述需取得经营许可的，依许可证经营）。

（二）土地使用权人

名称：同煤大唐塔山煤矿有限公司

统一社会信用代码：91140000764654266N

类型：其他有限责任公司

住所：大同市南郊区杨家窑村

法定代表人：宣宏斌

注册资本：贰拾亿柒仟贰佰伍拾肆万圆整

成立日期：2004 年 07 月 15 日

营业期限：2004 年 07 月 15 日至 2037 年 05 月 10 日

经营范围：选煤厂投资建设；副产品经营开发利用；煤炭开采与销售；
（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

同煤大唐塔山煤矿有限公司为国内设计生产能力最大的特大型矿井。在单井口产量、工作面单产、人均效率、煤炭回收率、成本利税率等方面已经达到国内一流水平，属于现代化的高产高效矿井。

同煤大唐塔山煤矿有限公司注册资本 207254 万元，其中大同煤业股份有限公司出资 105700 万元，占注册资本的 51%，大唐国际发电股份有限公司出资 58031 万元，占注册资本的 28%，大同煤矿集团有限责任公司出资 43523 万元，占注册资本的 21%。

委托方大同煤业股份有限公司为土地使用权人同煤大唐塔山煤矿有限公司的股东。

三、受托估价方

机构名称：山西大地评估规划勘测有限公司

法定代表人：杜翠花

工商注册号：911401007822455364

资质等级：全国范围

注册号：A201114001

有效期限：2021 年 6 月 30 日

邮政编码：030006

地址：山西省太原市长风桥东华德中心广场 D 座四层

联系电话：(0351)5282025

四、估价目的

根据大同煤矿集团有限责任公司《关于对大同煤业股份有限公司收购塔山矿 21%股权予以核准的批复》（同煤董函字【2017】15 号），大同煤业股份有限公司拟收购大同煤矿集团有限责任公司所持有的同煤大唐塔山煤矿有限公司 21%的股权，为此大同煤业股份有限公司委托山西大地评估规划勘

测有限公司对股权收购涉及的同煤大唐塔山煤矿有限公司所属位于大同市南郊区塔山工业园区一宗国有建设用地使用权价格评估，目的是为上述经济行为涉及的国有建设用地使用权提供价格参考。

五、估价依据

（一）国家有关部门的法律、法规及规范性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016.7.2日发布）
- 6、《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）
- 7、《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》（国务院令第55号）
- 8、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）
- 9、《关于印发〈企业改制土地资产处置审批意见（试行）〉和〈土地估价报告备案办法（试行）〉的通知》（国土资厅发[2001]42号）
- 10、《关于实施电子化备案完善土地估价备案制度的通知》（国土资发[2013]第35号）
- 11、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号）
- 12、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 13、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）
- 14、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）。

（二）地方相关法规通知及地方相关文件

- 1、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- 2、山西省国土资源厅《关于印发〈山西企业改制土地资产处置审批意见（试行）〉和〈山西省土地估价报告备案办法（试行）〉的通知》（晋国土资

发[2001]101号)

3、《大同市城市土地定级及基准地价更新技术报告》

4、《关于公布实施〈大同市城镇国有土地更新后基准地价意见〉的通知》(同国土资发[2015]200号)

(三) 评估过程中采用的文件依据

1、《山西省耕地占用税实施办法》(山西省人民政府2010.7.21日发布)

2、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2008年5月16日修改)

3、《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》(晋政发[2013]22号)

4、《山西省人民政府办公厅关于落实被征地农民社会保障费用的通知》(晋政办发[2009]72号)

5、《关于调整部分县(区)工业用地出让最低价标准的通知》(晋国土资办发[2011]102号)

(四) 委托方提供的有关资料、受托方掌握的有关资料、估价人员实地查勘、调查、收集的资料。

1、委托估价函

2、《国有土地使用证》

3、《国有建设用地使用权出让合同》

4、大同煤矿集团有限责任公司《关于对大同煤业股份有限公司收购塔山矿21%股权予以核准的批复》(同煤董函字【2017】15号)

5、估价人员掌握的有关市场资料和实地勘察所获取的材料

六、估价期日：二〇一七年五月三十一日

七、估价日期：二〇一七年九月一日至二〇一七年九月二十日

八、地价定义

据估价人员实地调查，估价对象位于大同市南郊区塔山工业园区，总面积20202.13平方米；证载用途工业用地，实际用途为工业用地，委估宗地上的建筑物产权归属为同煤大唐塔山煤矿有限公司，地上建筑为污水处理厂

厂房办公楼等，建筑总面积为 2047.78 平方米，剩余土地使用年期 31.68 年。宗地红线外实际开发程度为“六通”，即通电、通路、通上水、通下水、供热、通讯；宗地红线内实际开发程度为“六通一平”，即通电、通路、通上水、通下水、供热、通讯及场地平整。

根据本次估价目的，设定用途为工业用地，开发程度为宗地红线外“六通”，即通电、通路、通上水、通下水、供热、通讯，红线内“场地平整”；土地使用年期按照土地剩余使用年期 31.68 年。

本次评估地价是指估价对象作为工业用地，在现状利用条件和设定开发程度条件下，于估价期日 2017 年 5 月 31 日 31.68 年公开市场条件下国有建设用地使用权市场价格。

九、估价结果

经估价人员现场查勘及当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到委估宗地在估价设定用途及开发程度条件下，于估价期日 2017 年 5 月 31 日设定使用年期的国有建设用地土地使用权市场价格为：

土地面积：20202.13 平方米；

土地单价：304 元/平方米；

土地总价：614.14 万元；

大写金额：人民币陆佰壹拾肆万壹仟肆佰元整。

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本次估价的依据包括中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014），《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007），全国人大、国务院和国土资源部颁布的有关法律法规，山西省人民政府、山西省国土资源厅、大同市人民政府和大同市国土资源局等有关部门颁布的有关法规条例等文件进行估价活动；待估宗地资料是根据委托方及土地使用权人提供的包括企业营业执照、《国有建设用地使用权出让合同》等有关资料。

2、土地地价内涵说明：本次评估地价为公开市场条件下国有建设用地使用权市场价格，不包含交易费、契税及印花税。

3、待估宗地地价内涵是待估宗地在估价期日 2017 年 5 月 31、设定土地用途、设定土地开发程度、设定土地年限及现状利用条件等条件下的土地使用权市场价格。若上述因素发生变化，该评估价格应做相应调整或重新评估。待估宗地与其它经营要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。

4、估价对象在设定的条件下，得到最有效利用并产生相应的土地收益。

5、估价对象与其它要素相结合，能满足目前生产、经营的正常需要，并将得到持续利用。

6、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

7、任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家地方的有关法律、法规。

8、委托方提供的有关资料的合法性、真实性、完整性由委托方负责。

9、本次估价结果是以估价对象没有权属纠纷为假设前提。

10、土地他项权利状况说明：宗地内现有建筑总面积为 2047.78 平方米，建筑物的产权归属为同煤大唐塔山煤矿有限公司，待估宗地估价期日时不存在抵押权、租赁权、地役权、担保权等他项权利登记，此次评估价格是在设定待估宗地无任何他项权利存在情况下的正常土地使用权价格。

（二）估价报告使用限制条件

1、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、本次评估结果仅为委托方实施股权收购提供土地使用权价格参考依据。未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

3、本报告的估价结果自估价报告提交日起一年内有效。

4、估价报告和估价结果的使用权属于委托方，山西大地评估规划勘测有限公司负责对估价结果进行解释。

5、本报告所评估的是客观、公正的市场价格，未考虑未来地产市场变化风险、短期强制处分等因素对评估结果产生的影响。

6、本报告除正式估价报告外，其它复印、影印件均无法律效力。

7、本报告有效期自提交报告日起，原则上壹年内有效。

8、本报告仅适用于本次估价目的，对其它经济行为无效，因委托方、其他相关方应用不当造成的后果，本公司及签字估价师不承担相应的责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、本次评估土地面积、坐落、用地性质以《国有土地使用证》为依据。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查取得。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关估价技术标准，结合待估宗地的具体状况确定估价原则、方法参数的选定。

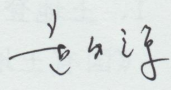
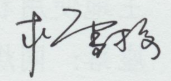
4、估价对象的权属资料、利用现状资料由委托方和土地使用权人提供。

5、根据本次评估目的及收集的资料，宗地内基础设施投资已划入资产评估范围，本着资产评估不重不漏的原则，本次评估设定开发程度为宗地红线外“六通”，即通电、通上水、通下水、通热、通路、通讯，红线内“场地平整”。

6、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，在估价期日 2017 年 5 月 31 日设定的土地开发程度、用途和土地使用年期及正常市场条件下的土地使用权价格，若上述因素发生变化，该评估价格应做相应调整或重新评估。

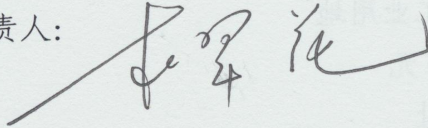
7、根据《国有建设用地使用权出让合同（1402002009002）》，宗地出让年限为 40 年。

十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师证号	签字
逯文辉	2004140013	
杜雪梅	2002140010	

十二、土地估价机构

估价机构负责人:



山西大地评估规划勘测有限公司

二〇一七年九月二十日



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

1、 土地登记状况

《国有土地使用证》证号：同国用（2014）第 001206 号

土地使用权人：同煤大唐塔山煤矿有限公司

座落：同煤集团塔山工业园区

地号：1108240018

地类（用途）：工业用地

取得价格：590 万元

使用权类型：出让

终止日期：2049 年 2 月 10 日

使用权面积：20202.13 平方米

发证机关：大同市人民政府

发证时间：2014 年 12 月 18 日

权属性质：国有建设用地使用权

权源：出让

宗地四至：东邻羊坊村，西邻塔山电厂道路、南邻塔山电厂，北邻沟渠

土地级别：基准地价工业级别外。

2、 土地权利状况

估价对象所有权属于国家，根据《国有建设用地使用权出让合同（1402002009002）》，土地使用权由同煤大唐塔山煤矿有限公司以出让方式于 2009 年 2 月 11 日取得，土地出让金为伍佰玖拾万元。

《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：1402002009002

出让人：大同市国土资源局

受让人：同煤大唐塔山煤矿有限公司

出让宗地编号：2008-11

宗地总面积：20202.13 平方米，其中出让宗地面积为 20202.13 平方米

出让价款：人民币伍佰玖拾万元

出让单价：292.05 元/平方米

座落：大同市南郊区塔山工业园区

宗地用途：工业用地

宗地出让年期为 40 年，出让合同签订日期为 2009 年 2 月 11 日，截至土地估价期日 2017 年 5 月 31 日，土地剩余使用年期为 31.68 年。

至估价期日上述土地未设定租赁权、担保权、抵押权等他项权利，估价对象权属状况清楚，无纠纷。

3、土地利用状况

委估宗地上的建筑物为同煤大唐塔山煤矿有限公司所有，经估价人员实地勘察，宗地内建筑物具体情况如下表：

宗地内建筑物状况一览表

宗地编号	宗地名称	土地使用证证号	建筑物名称	建筑物结构	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	建成时间	层数
1	塔山污水处理厂	同国用(2014)第 001206 号	粗格栅	砖混	38.00	20202.13	2008.10	1
			细格栅间	砖混	159.00		2008.10	1
			鼓风机房	砖混	124.20		2008.10	1
			污泥脱水间	砖混	207.10		2008.10	1
			综合净水间	框架	392.20		2008.10	1
			辅助联合建筑	砖混	338.00		2008.10	1
			办公楼	砖混	387.00		2008.10	2
			门房	砖混	38.28		2008.10	1
			回用水泵房	砖混	64.00		2008.10	1
			预处理车间	彩钢	300.00		2008.10	2
			小计				2047.78	

宗地内现有建筑总面积为 2047.78 平方米。

二、地价影响因素分析

(一)一般因素

1. 城市资源状况

(1) 地理位置

大同市位于山西省北部，居晋、冀、蒙交界，内外长城之间，地处北纬 39° 30' 至 40° 44'，东经 112° 34' 至 114° 33'。全市辖四区七县，面积 14127 平方公里，总人口 283.7 万人。东望北京 382 公里，西眺呼和浩特 285 公里，南距太原 355 公里，北距中蒙边界二连浩特 460 公里，既是环渤

海经济区北出口，又是我国中西部地区的交汇处。

(2) 自然条件

大同市三面环山，御河纵贯南北，中部、南部是广阔的平川（大同盆地），整个地势西北高东南低，平均海拔 1000 米左右。境内主要河流有桑干河、御河、十里河、口泉河、淤泥河等。该市气候干寒多风，温差较大，年均气温 $5.3^{\circ}\text{C}-7.5^{\circ}\text{C}$ ，1 月均温 -11.8°C ，7 月均温 21.9°C ，年均降雨量 400 毫米左右，初霜期为 9 月下旬，无霜期 125 天左右。发酵工业环境条件得天独厚，自然杂菌干扰极少。

2. 房地产制度与房地产市场状况

市政府以城市土地资本运营为城市经营的核心，有效运作城市国有土地，积累城市建设资金，大同市政府积极推进国有土地有偿使用制度，垄断土地一级市场的供应权，对城市范围内的土地实行统一征用、统一收回、统一储备、统一开发、统一供应、统一监督管理，实现“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个龙头放水”，实现城市土地资本运营的良性循环，坚持城市新增建设用地、存量土地的集中统一供应和管理，按照 11 号令的要求，将市场机制引入经营性土地供应范围，建设用地主要通过招标和拍卖方式供应土地，严格控制建设用地总量，充分发挥市场配置土地资源的基础性作用，显化土地资产价值，提高城市土地利用率，盘活城市存量土地，内涵、外延结合，以内涵为主的城镇发展道路；建立国有土地收购储备制度，着眼于存量土地的整理盘活，重点加强中心城市的土地整理、城乡结合部土地整治以及旧城改造。在规定储备对象和范围的基础上，对超出规划红线、闲置两年以上的土地无偿收回，进入储备库后重新出让，对城市国有企业低效利用的土地实行合同储备，对转为城市建设用地的农村集体土地实行红线储备，对准备出让的土地实行收购储备。

3. 产业政策

大同市政府为振兴大同经济，先后制订、出台了一系列税收等优惠政策，以利于吸引国内外投资。大同市拥有省级经济技术开发区，制定了一系列优惠政策，在工商、土地、税收、保险、通讯等方面形成了完整的社会服务体系，为国内外投资者营造了良好的政策和投资环境。对在开发区内兴办的“三资”企业、内资企业给予所得税优惠政策；对投资于开发区的电力、通讯、

邮政、公用事业、交通和其他设施的新办企业，以及在开发区内从事商业、旅游、餐饮、宾馆、服务，经营期在十年以上的第三产业等均给予税收上的优惠。

4. 城市社会经济发展状况

大同市是国务院批准的全国大城市之一，是山西省晋北地区政治、经济、科技、文化、金融、信息中心和商品集散地，是山西省第二大工业城市。

大同市农作物主要有玉米、谷子、薯类、小麦、莜麦、胡麻、蔬菜等。

大同市工业比较发达，已形成煤炭、电力、机械、冶金、建材、农畜产品加工、化学、食品、纺织服装为主的工业体系。主要产品有原煤、电、钢材、机车、柴油机、水泥、肉制品、白酒、饲料、化肥等。

大同市商贾云集，市场繁荣，已发展成集商业、饮食业、服务业为一体的多功能交易市场。

大同市是国务院首批公布的全国 24 个历史文化名城之一，已有 2400 多年的历史，为我国北魏都城、辽京陪都、明清重镇。漫长悠久的历史，辉煌灿烂的古代文化，丰富多采的人文景观，使大同驰名中外。其中云冈石窟、北岳恒山、悬空寺、华严寺、九龙壁、善化寺等举世闻名。

大同市拥有省级经济技术开发区，是对外经济合作、技术交流、开发新兴产业的经济试验区。开发区由城南片和湖东片组成，总面积 8.2 平方公里，首期开发面积为 2.1 平方公里。开发区按照大同市经济发展和产业结构调整的要求，以招商引资为主，大力开发前景好、附加值高、竞争力强的产业，逐步建立起技术、资金密集型的新兴产业结构。得天独厚的自然资源、优越的地理位置、便捷的交通条件、良好的工农业基础，为大同市经济发展提供了优越的条件。

5. 市政设施建设

交通建设方面：大同市地处晋、冀、蒙咽喉要道，为华北地区重要的交通枢纽。大同市是华北地区铁路交通枢纽，复线电气化铁路京包线和北同蒲线在此交汇，是全国第一条重载单元铁路大(同)秦(皇岛)线的起始点，并有 40 余条支线、专用线连通华北、西北和三晋腹地。

公路纵横交错，109 国道、大运、大准（内蒙准格尔）等 10 多条干线公路均为国家级公路，通往京、津、冀、蒙和太原等省、市。民航事业发展较

快，已定期开通大同至北京、西安、上海、广州等多条航线。

电力建设方面：大同市有热电厂、二电厂等，总装机容量 150 万千瓦，发电量 80.01 亿度，拥有 35-220KV 变电站 65 座，基本形成以 110KV 为骨架辐射全区的供电网络，并与华北电网联网，电力供应充足。

水利建设方面：境内水资源缺乏，有册田、赵家窑两大水库，大多数企业和单位建有自备水源井。

通讯建设方面：大同市邮电局是邮电部邮政二级转口局，是华北地区重要的通讯枢纽，全市已初步形成通讯手段齐全、网络结构完整、交换设备先进的现代化通讯网络。电话普及率达到 9.28 部/百人；交换机容量 21.98 万门，长途交换机容量达 5.05 千路端。拥有邮电所 152 个，邮路总长度 3308 公里。

金融建设方面：大同市已形成以人民银行为领导、国家专业银行为主体、城市信用社为补充的金融体系，可办理各种涉外业务，服务功能齐全；中国人民保险公司大同分公司可办理国际通行的各类保险业务。

大同市市政建设日新月异，服务设施齐全，三星级云冈宾馆、大同宾馆可为中外宾客提供上乘服务。

大同市现有高校 5 所，中等专业学校 12 所，普通中学 287 所，小学 2432 所遍布城乡各地，幼儿园 453 所。现有医院、卫生院 226 所，为大同市人民提供良好的服务。

(二) 区域因素

1、区域概况

大同市南郊区是大同市的近郊区。地处大同盆地，位于东经 112° 53'—113° 24' 北纬 39° 53'—40° 17' 之间，平均海拔 1250 米，东西与大同县、左云县接壤，南北与城区、矿区、新荣区、朔州怀仁县毗邻。东西长 43 公里，南北宽 42 公里，总面积 1068 平方公里，全区辖 3 镇 7 乡：古店镇、高山镇、云冈镇、口泉乡、新旺乡、水泊寺乡、马军营乡、西韩岭乡、平旺乡、鸦儿崖乡，190 个行政村，总人口 27.5 万人，是中国最大的产煤县(区)之一。

南郊区交通便利，京包、同蒲、大秦三大铁路干线纵横全区境内，大塘、大运、同太、同张等 35 条公路贯穿或交汇本区，境内交通纵横，厂矿林立，

商贾云集，是晋、冀、蒙的交通枢纽。已形成了东有云中商城、西有魏都商贸区、北有马家小村商贸带、南有城南商贸区的四面环城商贸网，有力地推动了第三产业的快速发展。东部新旺乡、水泊寺乡被列入全市总体城市规划，开发潜力巨大。

南郊区有着丰富的矿产资源，主要有煤炭、石灰石、耐火粘土、高岭土、大理石、石墨等，其中煤、石墨、高岭土是优势矿种。以口泉为中心的大同煤田是我国的主要煤田之一，含煤层面积为 2600 平方公里，储量在 700 亿吨以上，全区煤炭保有储量 6.4 亿吨，可采储量 4.8 亿吨，分布在雷公山、七峰山、马武山一带的水泥石灰岩储量达 14.9 亿吨，现已规模开采。

为了打好县域经济和项目攻坚这场硬仗，南郊区充分依托大运、得大、京大等互交过境，晋冀蒙商贸物流中心，环渤海经济圈等优势，把加快商贸物流项目建设作为打好县域经济和项目攻坚仗的根本动力，全力构建起涉及环城商贸、大型物流园区和城郊旅游品牌为主的现代商贸物流项目 26 个，总投资额达近百亿元。先后建设了东信商场、温州商贸城、上河时代广场、魏都古玩图书城、魏都国际大酒店等一批全面提升城市服务功能的商贸物流项目。

宗地位于塔山工业园区，坐落于大同市西南 30 公里处，地域辽阔，地势平坦，资源丰富，地理位置十分优越，对外交通十分便利，园区内公路、铁路纵横交错，东接大运、京大高速公路，西接鸦西公路，北邻同蒲、大秦铁路。

塔山工业园区管委会经市政府批准，于 2003 年成立，并已入驻园区，园区管委会对于驻区企业实行封闭式管理，对于重点企业进行挂牌保护，确保企业正当利益的最大化。2003 年 8 月，同煤集团发函给省经贸局、大同市政府，申请将塔山系统项目列入南郊区塔山工业园区发展规划之中，并享受园区各种优惠政策。大同市政府也于 2004 年 6 月（同政发〔2004〕100 号），明确将同煤集团项目税收划归塔山工业园区。

园区内现已建成 50 万千伏安的小营变电站和 22 万千伏安的西万庄变电站，并留有间隔，可为园区企业上网提供配套。

园区地下水资源丰富，所处的七峰山地域是大同市唯一的一块地下封闭式水资源区域。

2、基础设施条件

宗地红线外开发程度为“六通”，即通电、通路、通上水、通下水、通热、通讯。

1) 通电

区域内供电由塔山电厂供电，可以满足生产生活需要。

2) 通路

区域内有 205 省道，为区域交通主干道，对外交通便利。

3) 通上水

区域内为城市自来水供水。

4) 通下水

区域内管网排水。

5) 通热

区域内塔山电厂供热。

6) 通讯

宗地所在区域已铺设城市通讯电缆，能满足区域内工作、生活通讯需求。

3、交通条件

区域内有 205 省道、208 国道、通往塔山矿道路，交通便利。

4、环境条件

区域内噪音污染、水污染、气污染都较轻，自然环境条件较好。

5、产业集聚度

宗地所在塔山工业园区内，产业聚集度高。

(三)个别因素

1、基础设施情况

宗地红线内开发程度为“六通”，即通电、通路、通上水、通下水、通热、通讯。

1) 通电

宗地内供电由塔山电厂供电，可以满足生产生活需要。

2) 通路

区域内有 205 省道，为区域交通主干道，交通便利。

3) 通上水

宗地内为城市自来水供水。

4) 通下水

宗地内管网排水。

5) 供热

宗地内塔山电厂供热。

6) 通讯

宗地内已铺设城市通讯电缆，能满足区域内工作、生活通讯需求。

2、其它个别因素

估价对象位于南郊区塔山工业园区，宗地面积 20202.13 平方米，宗地上现有建筑物产权归属为同煤大唐塔山煤矿有限公司，地形地势平坦，地质条件为简单处理可建筑区，土地形状较规则。

第三部分 土地估价

一、估价原则

本次评估遵循的主要原则有：

1、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，价格最低者吸引最大需求。即有两个以上相互代替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才决定的。地价也同样遵循替代规律，某宗地价格受其它具有相同使用价值的宗地，即同类型具有替代可能的宗地价格所牵制。主要包括：

(1) 地价水平由具有相同替代性质的土地价格所决定。

(2) 地价水平是由最了解市场行情的买卖双方按市场的交易案例相互比较后决定的价格。

(3) 地价可通过比较宗地的条件及使用价格确定。

2、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，故地价是以该土地的效用作最有效发挥为前提的。

3、供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

4、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

5、预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、

科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

二、估价方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》，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、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象具体特点、估价目的等确定，并受到估价人员所收集资料的限制。

估价对象设定为工业用地，根据估价目的、宗地条件以及估价人员所收集的资料，本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法，出于以下考虑：

估价对象为工业用地且为自用，当地没有同类用途房地产租金、售价资料，不宜采用收益法和剩余法进行评估。

南郊区近年来工业用途土地成交案例较少，不宜采用市场比较法。

南郊区基准地价已于2014年更新颁布并执行，根据大同市国土资源局于2015年4月30日下发的《关于公布实施〈大同市城镇国有土地更新后基准地价的意见〉的通知》（同国土资发[2015]200号），分析南郊区城镇土地定级估价成果，待估宗地处于基准地价级别外，但位于塔山工业园区内，可参照基准地价Ⅲ级进行修正，故本次评估可采用基准地价系数修正法。

在对南郊区土地取得费用及开发费用进行充分调查的基础上，经过对估价对象实际状况的分析，委估区域内有较丰富的土地取得费用、土地开发费用及相关费用等资料，可以用成本逼近法进行评估。

最后将两种方法加以综合考虑，得出评估对象价格。

运用基准地价系数修正法进行测算

（一）原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价、基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域因素和个别因素等对其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。其基本原理是替代原理，即在正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。

（二）计算公式

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum_{ki}) \times K_j + D$$

式中：P——宗地价格；

P_{1b} ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

\sum_{ki} ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

（三）测算过程

1、基准地价的内涵说明及成果简介

大同市国土资源局于 2015 年 4 月 30 日下发了《关于公布实施〈大同市城镇国有土地更新后基准地价的意见〉的通知》（同国土资发[2015]200 号），该基准地价自公布之日起执行。基准地价适用于大同市城市规划区、工矿区以及矿区、南郊区、新荣区政府所在地规划区内国有土地使用权的出让、转让、租赁、抵押等行为。

大同市矿区、南郊区基准地价内涵：

①基准日 2014 年 7 月 1 日

②设定开发程度

“五通一平”（即宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，红线内场地平整）。

③设定土地使用年期

按照法定最高出让年期设定为：商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

④设定容积率

商业 2.0，住宅 2.0，工业 1.0

⑤土地权利状况

无他项权利限制下的出让土地使用权价格。

不同用途、级别用地使用权价格见下表。

大同矿区、南郊区二〇一四年基准地价表

商业用地			住宅用地			工业用地		
级别	元/平方米	万元/亩	级别	元/平方米	万元/亩	级别	元/平方米	万元/亩
1	1449	96.6	1	945	63.0	1	256	17.1
2	992	66.1	2	611	40.7	2	216	14.4
3	543	36.2	3	299	19.9	3	151	10.1

2. 确定待估宗地级别及基准地价

估价对象为工业用地，根据南郊区土地基准地价确定范围，待估宗地位于基准地价覆盖范围外，但在塔山工业园区内，本次评估参照工业Ⅲ级作为基准价，工业Ⅲ级基准地价基准价为 151 元/m²。

3、编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数（ $\sum K_i$ ）表。根据《大同市城市土地定级及基准地价更新技术报告》，南郊区Ⅲ级工业用地修正系数条件指标说明表及南郊区Ⅲ级工业用地修正系数表分别见表-2和表-3，按照待估宗地的区域因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数（ $\sum K_i$ ）表 4。

南郊区III级工业用地修正系数条件指标说明表 表-2

		优	较优	一般	较劣	劣
		三级	三级	三级	三级	三级
交通条件	区域道路类型	交通型主干道	混合型主干道	交通型次干道	混合型次干道、生活型主干道	支路
	距长途汽车站距离	<1400M	1400-2800M	2800-4200M	4200-5600M	>5600M
	距火车站距离	<1400M	1400-2800M	2800-4200M	4200-5600M	>5600M
基础设施状况	供电	供电保证区(双回路)	单回路供电, 保证率>95%	保证率 90-95%	保证率 85-90%	保证率 <85%, 无法保证供电区
	供水	市政供水, 排水保证率>95%	市政供水, 排水保证率 85-95%	市政供水, 排水保证率<85%	自备水源供水	无设施
	排水	雨污分流, 排水到市政管网	雨污合流, 排水到市政管网, 无积水	雨污合流, 较少时间有积水	自然排水, 较长时间有积水	自然排水, 长时间有积水
产业集聚度		高, 有直接和间接配套企业	较高, 有直接配套企业	一般, 有间接配套企业	较低, 无相关配套企业	低, 无其他企业
环境状况	工程地质条件	坚固类场地土体, 抗震能力强	硬塑类场地土体, 抗震能力较强	抗震能力一般	软塑类场地土体, 抗震能力较弱	软散类场地土地, 抗震能力弱
规划条件		规划发展工业区	可发展工业, 近期规划前景较好	对发展工业有一定限制	规划混合区	禁止发展工业

南郊区III级工业用地修正系数表 表-3

因素类别		三级				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域道路类型	3.179	1.59	0	-0.464	-0.927
	距长途汽车站距离	1.272	0.636	0	-0.186	-0.371
	距火车站距离	1.589	0.795	0	-0.232	-0.464
基础设施状况	供电	1.589	0.795	0	-0.232	-0.464
	供水	1.589	0.795	0	-0.232	-0.464
	排水	1.589	0.795	0	-0.232	-0.464
产业集聚度		1.907	0.954	0	-0.278	-0.556
环境状况	工程地质条件	1.272	0.636	0	-0.186	-0.371
规划条件		1.907	0.954	0	-0.278	-0.556

南郊区工业用地影响因素优劣程度及修正系数表 表-4

因素	土地级别	区域道路	距长途车站距离	距火车站距离	供电	供水	排水	产业集聚度	工程地质条件	规划条件	
综合条件说明	级别外	205国道	距新平旺汽车站15km	距口泉站12km	供电保证区(双回路)	市政供水, 排水保证率>95%	雨污合流, 排水到市政管网	塔山工业园区内, 聚集度高	坚固类场地土体, 抗震能力强	塔山工业园区	合计
优劣度	参照三级	优	劣	劣	优	优	较优	优	优	优	
系数		3.179	-0.371	-0.464	1.589	1.589	0.795	1.907	1.272	1.907	

4、个别因素修正系数

根据《大同市城市土地定级及基准地价更新技术报告》南郊区工业用地个别因素修正参照城区工业用地修正体系，城区工业用地宗地面积状况修正系数表见表-5，城区工业用地宗地形状修正系数表-6，宗地个别影响因素说明、修正系数表见表-7

城区工业用地宗地面积状况修正系数表 表-5

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.96

城区工业用地宗地形状修正系数表 表-6

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	外形规则, 对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用不合理	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06	1.03	1	0.97	0.94

宗地个别影响因素说明、修正系数表见表 表-7

因素	面积状况	形状状况
指标标准说明	面积适中, 对土地利用极为有利	土地利用较为合理
修正系数	1.04	1.03

5、确定土地使用年期修正系数

基准地价工业用地使用年限为 50 年，本次评估设定宗地使用年期为 31.68 年，设定宗地使用年限与基准地价设定使用年限不一致，故需进行土地使用权年期修正。

年期修正系数为 $k=1-1/(1+r)^m/1-1/(1+r)^n$

K——土地使用年期修正系数

r——土地还原率，（根据《大同市城市土地定级及基准地价更新技术报告》，确定土地还原率为 8%。）

m——委估宗地设定土地使用年期

n——基准地价设定土地使用年期

计算年期修正系数为 0.9326。

6、确定期日修正系数 (K_j)

大同市南郊区国有土地基准地价基准日为 2014 年 7 月 1 日，而本次评估的估价期日为 2017 年 5 月 31 日，根据城市地价动态监测数据，如下，大同市工业地价平稳。故确定本次评估期日修正系数为 1。

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2016	4	1940	3831	2841	517
2016	3	1940	3831	2841	517
2016	2	1940	3831	2841	517
2016	1	1940	3831	2841	517
2015	4	1940	3831	2841	517
2015	3	1940	3831	2841	517
2015	2	1940	3831	2841	517
2015	1	1940	3831	2841	517
2014	4	1940	3831	2841	517
2014	3	1909	3701	2841	517

7、开发程度修正

南郊区基准地价工业用地设定土地开发程度为“五通一平”（即红线外供水、排水、通电、通路、通讯及红线内场地平整）。委估宗地设定开发程度为“六通一平”（即红线外通上水、通下水、通电、通热、通路、通讯），

与基准地价开发程度不一致，需要修正。根据《大同市城市土地定级及基准地价更新技术报告》通热为 24 元/平方米，故开发程度修正为 24 元/平方米

8、待估宗地基准地价系数修正法比较价格测算见下表。

宗地	土地级别	基准地价 (元/m ²)	区域因素修正系数	期日修正系数	评估设定年期 (年)	使用年期修正系数	宗地面积状况修正系数	宗地形状修正系数	开发程度修正 (元)	单位地价 (元/m ²)
待估宗地	参照工业三级	151	11.403	1	31.68	0.9326	1.04	1.03	24	192.05

运用成本逼近法进行评估

(一) 原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利息、利润和应缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资(包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分)作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求得土地价格。

(二) 计算公式：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：V——土地价格；

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 ——土地成本价格。

(三) 测算过程

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用同类用地所支付的平均费用。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定，征收耕地的补偿费包括土地补偿费和安置补助费，青苗及附着物补偿费及失地农民社会保障费。本次评估按照耕地进行补偿。

A、土地补偿费

征地费用各项取值如下：根据《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十七条规定，征用基本农田以外的耕地，按照耕地被征用前三年平均年产值的六至九倍补偿；征用空闲地、荒山、荒地、荒滩的，按照该土地被征用前三年全村耕地平均年产值的三至六倍补偿。根据区域征地情况，本次按耕地补偿。估价对象位于塔山工矿发展区，据山西省人民政府文件《关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政发[2013]22号），塔山工矿发展区统一年产值标准为774元/亩，土地补偿费为年产值标准的9倍。本次评估按9倍补偿。

土地补偿费： $774 \times 0.0015 \times 9 = 10.45$ （元/m²）

B、安置补助费

根据《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十七条规定，征用基本农田以外的耕地的，按照该耕地被征用前三年平均年产值的四至五倍补偿。每公顷被征用耕地的安置补助费，最高不得超过被征用前三年平均年产值的十五倍。根据第三十条规定，依照第二十七条、第二十八条的规定，支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省人民政府批准，可以增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前三年平均年产值的三十倍。征用宅基地、空闲地、荒山、荒地、荒滩、打谷场的不给安置补助费。

据山西省人民政府文件山西省人民政府文件《关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政发[2013]22号），塔山工矿发展区安置补助费均按15倍取值。本次评估均按15倍补偿。

安置补助费： $774 \times 0.0015 \times 15 = 17.42$ （元/ m^2 ）

C、青苗补偿费及附着物补偿费

根据《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十一条第二款规定，被征用耕地上的青苗，由建设单位按照不超过一季作物的产值计算。本地区年产一季，本次评估均按一季补偿。征地时地上无附着物，不进行附着物补偿。

青苗补偿费： $774 \times 0.0015 \times 1 = 1.16$ （元/ m^2 ）

D、失地农民社会保障费

根据山西省人民政府办公厅晋政办发(2009)第72号文件《山西省人民政府办公厅关于落实被征地农民社会保障费的通知》规定，每征收一亩农用地，暂由用地单位在现行补偿标准上，按各县（市、区）平均征地统一年产值标准的五倍提高征地补偿费，划入县级被征地农民社保资金财政专户，专项用于支付社保费用。根据山西省人民政府文件《关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政发[2013]22号），大同市南郊区统一年产值标准为1419元/亩，本次评估取值按五倍补偿。

失地农民社会保障费：

$1419 \times 0.0015 \times 5 = 10.64$ （元/ m^2 ）

土地取得费（征地费）小计：

$10.45 + 17.42 + 1.16 + 10.64 = 39.67$ （元/ m^2 ）

(2) 有关税费

A、耕地占用税

根据山西省人民政府2010年7月21日公布的《山西省耕地占用税实施办法》（山西省人民政府令第229号），委估宗地位于大同市南郊区，为一类征税范围，征收标准为30元/平方米，此次评估耕地占用税为30元/平方米。

B、耕地开垦费

根据《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第十六条规定，

耕地开垦费按照该耕地被占用前三年平均年产值的八至十二倍向被占用土地所在地市、县人民政府缴纳。本次评估按十倍计算。

$$\text{耕地开垦费} = 774 \times 10 \times 0.0015 = 11.61 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\begin{aligned} \text{有关税费} &= \text{耕地占用税} + \text{耕地开垦费} + \text{城镇土地使用税} \\ &= 30 + 11.61 = 41.61 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

2、土地开发费用

土地开发费按该区域土地平均开发程度下需投入的各项客观费用计算。

(1) 宗地红线内土地开发费

委估宗地场地平整，本次评估根据设定的宗地内开发程度并综合评估对象实际情况综合考虑开发投资费用为 20 元/m²。

(2) 宗地红线外土地开发费

根据地价定义，委估宗地红线外为“六通”。根据基准地价中工业基础设施配套修正表确定红线外土地开发费 111 元/平方米，详见下表：

土地开发程度	开发项目 单位 (元/平方米)						
	通上水	通下水	通电	通讯	通气	通热	通路
七通一平	21	21	15	10	15	24	20

(3) 土地开发费合计：131 元/m²。

3、利息

计算投资利息就是在评估土地或不动产时要考虑货币的时间价值。投资者投资，需要获取投资收益；投资者贷款，需要向银行偿还贷款利息。设定开发周期一年，根据人民银行规定的贷款利率，取估价期日 6 个月至 1 年期贷款利率 4.35% 作为资金利息率。按一般估价原则，假设土地取得费、相关税费及宗地外开发费在征地时一次投入，宗地内基础设施投资在开发期内均匀投入，按单利计算。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{宗地外土地开发费}) \\ &\quad \times 4.35\% \times 1 + \text{宗地内土地开发费} \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= (39.67 + 41.61 + 111) \times 4.35\% \times 1 + 20 \times 4.35\% \times 1/2 \end{aligned}$$

$$=8.8 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

4、投资利润

企业投资的目的是为了获取利润，根据对南郊区土地市场的调查分析，结合宗地周围区域的土地开发状况，综合确定投资利润率为 15%。

$$= (39.67+41.61+131) \times 15\% = 31.84 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

5、土地增值

政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即获得一定的增值收益。根据南郊区土地市场价格调查，结合待估宗地的实际情况及当地评估的取值标准，确定土地增值率为 25%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值} &= (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \\ &\quad \times \text{土地增值率} \\ &= (39.67+41.61+131+31.84+8.8) \times 25\% \\ &= 63.23 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

6、无限年期土地价格

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} \\ &\quad + \text{土地增值} \\ &= 39.67+41.61+131+31.84+8.8+63.23 \\ &= 316.15 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

7、区位及个别因素修正

在前述测算中，由于土地取得费、土地开发费、相关税费等均是以前述区域平均状况为计算依据，较少考虑待估宗地的个别性、特殊性，故需进行相关区位及个别因素的修正。区位及个别因素修正根据基准地价区域及个别修正因素说明表选取因素测算如下表：

因素	区域道路	距长途车站距离	距火车站距离	产业集聚度	工程地质条件	规划条件	小计	宗地面积状况修正系数	宗地形状修正系数	修正系数
综合条件说明	205 国道	距新平旺汽车站 15km	距口泉站 12km	塔山工业园区内, 聚集度高	坚固类场地土体, 抗震能力强	塔山工业园区		面积适中, 对土地利用极为有利	土地利用较为合理	(1+7.43 ÷ 100) × 1.04 × 1.03
优劣度	优	劣	劣	优	优	优		优	较优	
系数	3.179	-0.371	-0.464	1.907	1.272	1.907	7.43	1.04	1.03	1.1508

(10) 确定年期修正系数

以上测算的无限年期土地成本价格。本次评估待估宗地的有限年期的价格，其评估设定土地使用年限为见下表，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：

根据年期修正公式

$$k_1 = 1 - 1 / (1 + r)^n$$

式中：

r—土地还原率。（根据《大同市城市土地定级及基准地价更新技术报告》，确定土地还原率为8%。）

n—待估宗地设定使用年期

待估宗地：n=31.68，k₁=0.9127

(11) 确定待估宗地土地价格

表 3-8 成本逼近法计算过程中各项参数汇总表

单位：元/平方米

宗地编号	土地取得费及相关税费	土地开发费	投资利息	投资利润	土地增值收益	无限年期地价	剩余使用年期	区域及个别因素修正	年期修正系数	设定年期地价
待估宗地	81.28	131	8.8	31.84	63.23	316.15	31.68	1.1508	0.9127	332.05

三、地价的确定

1、地价确定的方法

以上两种方法从不同侧面反应了宗地的地价水平,两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定的意义和客观依据,成本逼近法在征地区片综合地价的基础上,加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和增值收益,最后确定土地价格,较客观的反映了土地成本价格。经综合分析,本次估价对积算价格权重取 0.8,对比准价格权重取 0.2,将两种方法得出的价格进行加权平均计算并取整作为最终结果。

土地单价_(取整) = $332.05 \times 0.8 + 192.05 \times 0.2 = 304$ (元/平方米);

土地总价 = $304 \times 20202.13 \div 10000 = 614.14$ (万元)。

2、估价结果

经估价人员现场查勘及当地土地市场分析,按照地价评估的技术规程和估价程序,选择适当的评估方法,评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年期及开发程度条件下,于估价期日 2017 年 5 月 31 日的土地使用权价格为:

土地面积: 20202.13 平方米;

土地单价: 304 元/平方米;

土地总价: 614.14 万元;

大写金额: 人民币陆佰壹拾肆万壹仟肆佰元整。

第四部分 附件

- 1、委托估价函
- 2、委托方营业执照复印件
- 3、土地使用权人营业执照复印件
- 4、大同煤矿集团有限责任公司《关于对大同煤业股份有限公司收购塔山矿 21%股权予以核准的批复》（同煤董函字【2017】15号）
- 5、国有土地使用证复印件
- 6、国有建设用地使用权出让合同复印件
- 7、委估宗地照片
- 8、估价对象区域位置示意图
- 9、评估机构营业执照复印件
- 10、评估机构资质证书
- 11、年检合格证明复印件
- 12、土地估价师资格证书复印件