

土地估价报告

估价项目名称：冀中能源股份有限公司收购山西冀中能源集团
矿业有限责任公司股权所涉及的位于方山县大
武镇下庄村的1宗国有土地使用权价格评估

受托估价单位：山西华诚地产评估有限公司

土地估价报告编号：晋华土评报字[2011]第047号

提交估价报告日期：二〇一一年七月二十六日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

冀中能源股份有限公司收购山西冀中能源集团矿业有限责任公司股权所涉及的位于方山县大武镇下庄村的 1 宗国有土地使用权价格评估。

二、委托估价方

名称：冀中能源股份有限公司

住所：河北省邢台市中兴西大街 191 号

法定代表人：王社平

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：人民币 1,156,442,102 元整

三、受托估价方

受托机构：山西华诚地产评估有限公司

单位地址：太原市桃园北路 72 号铭鼎国际大厦 16 层

法人代表：张景萍

资质级别：B 级

资格证书注册编号：B201114002

电话：0351-8268837

四、估价目的

本次估价目的是为冀中能源股份有限公司收购山西冀中能源集团矿业有限责任公司股权所涉及的位于方山县大武镇下庄村的 1 宗国有土地使用权价格评估提供价值参考依据。

五、估价基准日

二零一一年六月三十日

六、估价日期

二零一一年六月三十日至二零一一年七月二十六日

七、地价定义

待估宗地实际用途为工业，实际开发程度为红线外“三通一平”（即通电、通讯、通路及场地平整），红线内“五通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整），本次评估对象是在现状利用条件下于估价基准日 2011 年 6 月 30 日设定用途为工业，设定开发程度同实际开发程度，剩余使用年限为 49.58 年的国有土地使用权价格。

八、估价结果

经山西华诚地产评估有限公司调查、测算，冀中能源股份有限公司委托评估的 1 宗工业用地于估价基准日 2011 年 6 月 30 日在现状利用条件下，设定用途为工业、设定开发程度同实际开发程度，剩余使用年限为 49.58 年的国有土地使用权评估价格为：

待估宗地最终评估结果表

宗地编号	宗地名称	评估土地面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
	山西方山金晖凯川煤业有限公司用地	14793	109	161.24

待估宗地评估土地面积: 14793 平方米

待估宗地总 地 价: 161.24 万元

大 写: 壹佰陆拾壹万贰仟肆佰元整

货 币 种 类: 人 民 币

详见《估价结果一览表》

九、土地估价师签名

土地估价师

资格证书号

签字

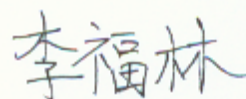
李 真

2002140012



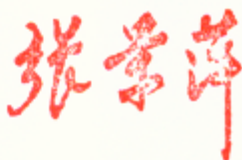
李福林

2002140102



十、土地估价机构

估价机构法人代表:



山西华诚地产评估有限公司

二零一一年七月二十六日



土地估价结果一览表

估价机构：山西华诚地产评估有限公司

估价日期：2011年6月30日

估价报告编号：晋华土评报字（2011）第047号

土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	合同编号	宗地位置	估价期日实际用途	估价设定用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定使用年限	容积率	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)
山西方山金晖凯川煤业有限公司	1423302010025	方山县大武镇下庄村	工业	工业	红线外“三通一平”红线内“五通一平”	红线外“三通一平”红线内“五通一平”	49.58	不低于0.5	14793	109	161.24

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无影响地价的土地权利限制
- 2、基础设施条件：委估宗地的实际土地开发程度为红线外“三通一平”即通电、通讯、通路及土地平整。红线内“五通一平”，即供水、排水、通电、通讯、通路及土地平整。
- 3、规划限制条件：无影响地价及土地利用的规划限制条件。
- 4、土地价格的其他限定条件：无影响地价的其他限定条件。

二、其他需要说明的事项：

- 1、该评估价格仅供委托估价方转让资产提供价值参考依据。
- 2、评估价格有效期为估价报告完成之日后一年。

山西华诚地产评估有限公司

二零一一年七月二十六日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：冀中能源股份有限公司

住所：河北省邢台市中兴西大街 191 号

法定代表人：王社平

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：人民币 1,156,442,102 元整

二、估价对象

本次估价对象为冀中能源股份有限公司委托评估的位于方山县大武镇下庄村的 1 宗国有出让土地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

合同编号：1423302010025，

土地使用权人：山西方山金晖凯川煤业有限公司

土地座落：方山县大武镇下庄村

土地用途：工业

使用权面积：14793 平方米

取得日期：2011 年 1 月 24 日

使用权类型：出让

2、土地权利状况

待估宗地土地所有权为国家所有，至估价期日的土地使用者为山西方山金晖凯川煤业有限公司，以出让方式取得，取得日期为 2011 年 1 月 24 日，剩余使用年限为 49.58 年，至估价期日待估宗地上无地役权、租赁权等他项权利，土地权属清楚，无纠纷。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1. 城市资源状况

方山县位于山西省西部，吕梁地区北中部，吕梁山中段西侧，东与娄烦、交城为邻，西与临县接壤，北倚兴县、岚县，南与离石相接，于 1971 年恢复组建，县城驻圪洞，距吕梁市 44 公里。全县总人口 13.53 万人，其中农业人口 11.57 万人。方山县辖 5 个镇、2 个乡：圪洞镇、马坊镇、峪口镇、大武镇、北武当镇、积翠乡、麻地会乡。地理：全县地势北高南低，最高点为孝文山主峰，海拔 2831 米，最低点为大武镇武回庄河滩，海拔 986.7 米。北川河纵贯南北，七条支沟横卧东西，南北长 62 公里，东西宽 46 公里，总面积 1434.1 平方公里，其中森林面积 74.9 万亩（包括国有林 52 万亩），天然和人工草地 43.4 万亩，耕地面积 41 万亩，其中基本农田 23 万亩，共有四荒面积 26 万亩。气候：全县年平均 7.3℃，年平均降水量 440 -- 650mm，无霜期由南到北逐步递减，最南端的大武镇达 150 天以上，最北端的开府乡只有 90 天左右。

2. 经济发展状况

方山县着眼于工业强县，大力实施企业改制，开发潜力产品，扶持优势企

业，构建起了以霍州煤电集团方山煤业公司、中盛水泥有限公司、新星冶炼有限公司、印刷厂、远昌生态有限公司五个优势企业为龙头，以民营经济为主体，多种经济共同发展的工业经济格局。2010年，全县地区生产总值达到20.4亿元，比“十五”末3.8亿元翻了两番多，年均增速39.7%。财政收入达到5.09亿元，比“十五”末0.6亿元翻了三番多，年均增速53.2%。全社会固定资产投资达到13.5亿元，是“十五”末6.5亿元的1.8倍，年均增速16%。社会消费品零售总额达到4.9亿元，是“十五”末1.15亿元的4.3倍，年均增速33.9%。城镇居民人均可支配收入达到11145元，是“十五”末5379元的2.1倍，年均增速15.7%。农民人均纯收入达到2001元，是“十五”末1001元的2倍，年均增速14.9%。

3、旅游资源

国家风景名胜区：北武当山又名真武山，古称龙王山，位于山西省方山县境内，吕梁山脉中段，南距离石市32公里，东北离太原216公里。北武当山风景名胜区由72峰、36崖、24涧组成，主峰香炉峰，海拔2254米，总面积约80平方公里。它集“雄、奇、险、秀”于一身，是吕梁山的一颗明珠，素有“三晋第一名山”之称，系我国北方道教圣地之一。

南村古城遗址：位于县城南22公里的南村，始筑于战国，此后扩建。汉代为县治，晋代为左国城。地形东北高，西南低，古城坐落在四周陡峭的黄土原上，是兵家必争的要塞。古城形制特殊，为适应自然地埂条件和军事防御措施的需要，城址平面布局在国内实属罕见，城外西南边有北川河及其支流，远眺城周的东、南、西三面被土丘陵环绕，唯古城之北，地势开阔而低平。古城最外围周长为9932米。此外战国

的皋狼城遗址位于中部，汉代的皋狼县和晋代的左国城是在战国邑的基础上扩建的。出土文物有：仰韶文化的红陶双耳平地瓶、杯、石铲，龙山文化的灰陶碗、罐，战国时的铜镞、陶鬲、瓮，汉代陶壶、罐等。 张家塔村堡遗址： 堡址平面呈长方形，南北长约 1000 米，东西宽约 500 米。现只残存村堡北门及部分明清民宅，属清代遗址。 舍利塔： 位于韩庄村，创建于北宋淳化年间，仿木砖结构楼阁式，占地 4 平方米，通高三层三檐 4.6 米，平面六角形。 九龙庙： 位于庙底村，元代建清凉寺，座北向南。明万历五年重修，改称九龙庙，有山门一座，上建戏台。左右两侧有钟楼、鼓楼，正殿为单檐歇山顶柱石基，保持元代复盆样，正殿前有献殿一座，东廊 3 间，西窑 3 眼，均为砖木石结构。 大武木楼： 建于明代景泰四年（1453），楼高 3 层 18.5 米。三檐十字歇山顶，一层基础瓠砌，高 1.5 米，立 16 根木柱，其中 4 柱通天，楼内现存彩像 2 尊，整个建筑由大小 3200 余个木构件组成，总重 170 余吨，为省级文物。 太和宫： 位于曹家沟村东，座西北向东南，前后两院，有山门二门，9 眼砖窑洞及其真武大殿构成轴线，两厢由钟鼓楼及砖窑墙环峙。殿内存壁画 50 平方米，维修碑刻 10 余通。 于成龙、于准墓： 位于横泉村南，坐东向西，墓地长 50 米，宽 40 米， 于准墓位于来堡村对面南沟，墓高 2 米，墓周 15 米左右。

4、基础设施建设状况

交通方面：太佳高速建成通车，太中银铁路吕临支线、吕梁飞机场、吕梁环城高速和临离高速开工建设。县乡公路通车总里程达到 607 公里，169 个建制村全部通水泥（油）路，通畅率达到 100%。电力方面：新建马坊、东相王两

座 110KV 输变电工程，完成积翠、圪洞、大武等 3 座 35KV 变电站改造工程，全县电网基本形成结构合理、安全畅通、规范超前的精品网络。水利方面：横泉水库顺利建成蓄水，南阳沟水库除险加固工程完工，全县人畜饮水工程达到 126 处，90%的农业人口实现安全饮水。市政方面：投资 1000 万元改造城区街道 14 条 4.7 万平方米，街道硬化率达到 95%。投资 1737 万元的城区供水扩容改造工程胜利竣工，城镇供水覆盖率达到 99%。城镇居民人均居住面积由 21 平方米增加到 24 平方米，城镇绿化覆盖率达到 12.5%，人均公共绿地面积达到 3.5 平方米。

（二）区域因素

大武镇位于方山南端，是离石、临县、方山三县（市）的交通要道，是方山县大镇之一，大武镇距吕梁市 16 公里，总面积 157.3 平方公里，辖 31 个行政村，59 个自然村，驻镇机关 42 个，总人口 32800 人，其中农业人口 29000 人，非农业人口 3800 人，劳力 9035 人，其中男劳力 5738 人，女劳力 3837 人，耕地面积 63411 亩，其中水浇地 10170 亩。退耕还林面积 13861 亩。

大武镇现辖杨家会村、西相王村、东坡村、东相王村、相当村、雅湾村、保安村、红罗沟村、郭家沟村、大武一村、大武二村、大武三村、大武四村、举人头村、新洞上村、武回庄村、阎家山村、龙凤村、杨家村、水源村、王家庄村、下庄村、石门焉村、阳和沟村、高家沟村、武家庄村、张家耳村、杨家塔村、新房村、店坪村、水沟村。

1、估价对象所在区域描述

估价对象位于位于方山县大武镇下庄村。省道 S218 在井田东部南北方向

穿越井田，距孝柳铁路离石煤焦集运站 31km，交通较为方便。

2、基础设施状况

委估宗地所在区域开发程度为“五通”，即供水、排水、通路、供电、通讯。

- 1) 供水：自建水井供水。
- 2) 排水：区域内为地下管网排水。
- 3) 通路：区域内有自建柏油路，能满足日常运输需要所用。
- 4) 供电：35KV 变电站双路供电。
- 5) 通讯：区域内已铺设通讯光缆。

(三) 个别因素

委估宗地位于方山县大武镇下庄村，土地总面积为 14793 平方米，形状为较规则的矩形，地处丘陵地带，坡度较大，一面临路，登记用途为工业，设定用途为工业，宗地基础设施已达到“五通一平”，五通：即通上水、通下水、通电、通讯、通路，一平：即场地平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家及地方相关法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国城市规划法》
- 4、山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法
- 5、本次估价中涉及的国家及地方其它相关法律、法规

(二) 土地估价相关技术规程

- 1、GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》

(三) 估价机构掌握的相关地价评估资料

- 1、方山县总体规划
- 2、方山县近年统计资料
- 3、方山县近期房地产开发与交易的相关资料
- 4、估价对象所在区域的区位条件资料
- 5、土地估价人员实地考察和市场调查所获资料

(四) 委托方提供的相关评估资料

- 1、《国有建设用地使用权出让合同》(1423302010025)
- 2、委托方企业法人营业执照
- 3、委托方提供的其它相关资料

(五) 估价人员实地勘察笔录

二、土地估价

（一）估价原则

1、客观、公正的原则

评估过程中，按照有关法律、规程、文件，实事求是地分析资料的有效性、真实性，客观反映当地地价的实际水平，尊重宗地所在区域地价的现状，保证评估结果的公正与合理。

2、科学、合法的原则

采用科学调查方法，全面了解当地现时的地价体系、地价标准、地产交易情况，综合确定宗地价格的影响因素和程度，认真论证评估过程和评估依据，保证评估结果的准确性。

3、供需原则

由于土地位置的固定性和土地资源的稀缺性，在一定的时期内，土地的价格将随土地的供求状况而变化。因此，在本次土地价格评估过程中，应充分考虑宗地所在地的土地市场供求状况对委估地块价格的影响。

4、最有效使用原则

最有效使用原则，是指既考虑经济效益，又考虑社会环境效益科学合理地利用土地的原则。因此，在评估过程中应根据土地的区位条件和由此产生的预期效益确定土地最佳使用情况下的价格。

5、变动原则

土地价格是各种地价形成因素综合作用的结果，而这些价格形成因素，经常处于变动之中。因此，在土地估价时，不仅要将对将来的地价变动做出准

确预测，同时也要对所采用的资料修订到估价期日的地价水平，以确保估价结果的准确合理性。

6、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

7、竞争原则

商品竞争的结果是供需双方均不能企望得到合理利润之外的超额利润，竞争原则也是收益还原法估价的基础之一。

8、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右。

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》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、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的技术《规程》，并结合估价对象的具体特点及估价目的等。本项目对待估宗地采用成本逼近法、市场比较法进行评估。

◎成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利润、利息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。

计算公式为：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）
×年期修正系数

年期修正系数公式

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

式中：k——年期修正系数

r——为土地还原率，以一年期银行存款利率为基础，考虑适当的风险及通货膨胀因素综合确定

n——土地使用年期

◎市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地的评估时地价的方法。

计算公式

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：P_D——待估宗地价格

P_B——比较实例宗地价格

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价修正指数/比较实例宗地交易

日期地价修正指数

D -- 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

E -- 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

(三) 估价结果

经山西华诚地产评估有限公司调查、测算，冀中能源股份有限公司委托评估的 1 宗工业用地于估价基准日 2011 年 6 月 30 日在现状利用条件下，设定用途为工业、设定开发程度同实际开发程度，剩余使用年限为 49.58 年的国有土地使用权评估价格为：

待估宗地最终评估结果表

宗地编号	宗地名称	评估土地面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
	山西方山金晖凯川煤业有限公司用地	14793	109	161.24

待估宗地评估土地面积：14793 平方米

待估宗地总 地 价：161.24 万元

大 写：壹佰陆拾壹万贰仟肆佰元整

货 币 种 类：人 民 币

(四) 需要特殊说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、委估宗地产权清晰，无纠纷。

2、估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、生活、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

3、在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5、委托方提供的资料属实。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日 2011 年 6 月 30 日设定开发程度和用途下土地使用权价格。未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或任何一部分均不得使用于与这次工作无关的任何文件、通告和报告中。也不得以任何形式公开发表。本报告对任何第三方不承担责任。

2、本评估报告和估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其它用途。

3、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。

4、地价定义中影响地价的因素如土地使用年期、估价期日等发生变动，本次地价评估结果自动失效。

5、本次评估资料由委托方提供，委托方对资料的合法性、真实性、完整性、有效性负责，如由于委托方提供资料不实而造成估价结果不实的，本公司对此结果不承担责任。

6、本评估报告有效期为报告完成日后一年。随着时间的推移，本报告所

评定的土地价格应作相应调整或重新评估。

7、本报告由山西华诚地产评估有限公司负责解释。

8、未经评估单位书面同意，不得向委托方和估价报告审查及使用部门之外的任何单位和个人提供本报告的部分或全部内容，不得发表于任何公开媒体上。

9、报告使用过程中，若发现本报告文字、数据等错漏、笔误，请及时通知本估价机构更正，否则，错漏、笔误部分无效。

第四部分 附 件

- 一、 委托方营业执照复印件
- 二、 估价对象国有建设用地使用权出让合同复印件
- 三、 估价机构营业执照复印件
- 四、 估价机构及估价人员评估资质证书复印件

土地估价技术报告

估价项目名称：冀中能源股份有限公司收购山西冀中能源集团矿业有限责任公司股权所涉及的位于方山县大武镇下庄村的 1 宗国有土地使用权价格评估

受托估价单位：山西华诚地产评估有限公司

土地估价报告编号：晋华土评报字[2011]第 047 号

提交估价报告日期：二〇一一年七月二十六日

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

冀中能源股份有限公司收购山西冀中能源集团矿业有限责任公司股权所涉及的位于方山县大武镇下庄村的 1 宗国有土地使用权价格评估。

二、委托估价方

名称：冀中能源股份有限公司

住所：河北省邢台市中兴西大街 191 号

法定代表人：王社平

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：人民币 1,156,442,102 元整

三、受托估价方

受托机构：山西华诚地产评估有限公司

单位地址：太原市桃园北路 72 号铭鼎国际大厦 16 层

法人代表：张景萍

资质级别：B 级

资格证书注册编号：B201114002

电话：0351-8268837

四、估价目的

本次估价目的是为冀中能源股份有限公司收购山西冀中能源集团矿业有限责任公司股权所涉及的位于方山县大武镇下庄村的 1 宗国有土地使用权价格评估提供价值参考依据。

五、估价依据

（一）国家及地方相关法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国城市规划法》
- 4、山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法
- 5、本次估价中涉及的国家及地方其它相关法律、法规

（二）土地估价相关技术规程

- 1、GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》

（三）估价机构掌握的相关地价评估资料

- 1、方山县总体规划
- 2、方山县近年统计资料
- 3、方山县近期房地产开发与交易的相关资料
- 4、估价对象所在区域的区位条件资料
- 5、土地估价人员实地考察和市场调查所获资料

（四）委托方提供的相关评估资料

- 1、《国有建设用地使用权出让合同》（1423302010025 号）

- 2、委托方企业法人营业执照
- 3、委托方提供的其它相关资料

(五) 估价人员实地勘察笔录

六、估价基准日

二零一一年六月三十日

七、估价日期

二零一一年六月三十日至二零一一年七月二十六日

八、地价定义

待估宗地实际用途为工业，实际开发程度为红线外“三通一平”(通电、通讯、通路及场地平整)，红线内“五通一平”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整)，本次评估对象是在现状利用条件下于估价基准日 2011 年 6 月 30 日设定用途为工业，设定开发程度同实际开发程度，剩余使用年限为 49.58 年的国有土地使用权价格。

九、估价结果

经山西华诚地产评估有限公司调查、测算，冀中能源股份有限公司委托评估的 1 宗工业用地于估价基准日 2011 年 6 月 30 日在现状利用条件下，设定用途为工业、设定开发程度同实际开发程度，剩余使用年限为 49.58 年的国有土地使用权评估价格为：

待估宗地最终评估结果表

宗地编号	宗地名称	评估土地面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
	山西方山金晖凯川煤业有限公司用地	14793	109	161.24

待估宗地评估土地面积：14793 平方米

待估宗地总 地 价：161.24 万元

大 写：壹佰陆拾壹万贰仟肆佰元整

货 币 种 类：人 民 币

十、需要特殊说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件

- 1、委估宗地产权清晰，无纠纷。
- 2、估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、生活、经营的正常进行，保证企业的持续发展。
- 3、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、委托方提供的资料属实。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、本评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日 2011 年 6 月 30 日设定开发程度和用途下土地使用权价格。未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或任何一部分均不得用于与这次工作无关的任何文件、通告和报告中。也不得以任何形式公开发表。本报告对任何第三方不

承担责任。

2、本评估报告和估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其它用途。

3、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。

4、地价定义中影响地价的要素如土地使用年期、估价期日等发生变动，本次地价评估结果自动失效。

5、本次评估资料由委托方提供，委托方对资料的合法性、真实性、完整性、有效性负责，如由于委托方提供资料不实而造成估价结果不实的，本公司对此结果不承担责任。

6、本评估报告有效期为报告完成日后一年。随着时间的推移，本报告所评定的土地价格应作相应调整或重新评估。

7、本报告由山西华诚地产评估有限公司负责解释。

8、未经评估单位书面同意，不得向委托方和估价报告审查及使用部门之外的任何单位和个人提供本报告的部分或全部内容，不得发表于任何公开媒体上。

9、报告使用过程中，若发现本报告文字、数据等错漏、笔误，请及时通知本估价机构更正，否则，错漏、笔误部分无效。

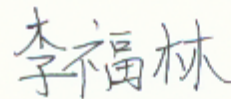
十一、土地估价师签名

土地估价师 资格证书号 签字

李 真 2002140012



李福林 2002140102



十二、土地估价机构

估价机构法人代表:



山西华诚地产评估有限公司

二零一一年七月二十六日



第二部分 估价对象界定及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1、土地登记状况

合同编号：1423302010025，

土地使用权人：山西方山金晖凯川煤业有限公司

土地座落：方山县大武镇下庄村

土地用途：工业

使用权面积：14793 平方米

取得日期：2011 年 1 月 24 日

使用权类型：出让

2、土地权利状况

待估宗地土地所有权为国家所有，至估价期日的土地使用者为山西方山金晖凯川煤业有限公司，以出让方式取得，取得日期为 2011 年 1 月 24 日，剩余使用年限为 49.58 年，至估价期日待估宗地上无地役权、租赁权等他项权利，土地权属清楚，无纠纷。

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

1. 城市资源状况

方山县位于山西省西部，吕梁地区北中部，吕梁山中段西侧，东与娄烦、交城为邻，西与临县接壤，北倚兴县、岚县，南与离石相接，于 197

1 年恢复组建，县城驻圪洞，距吕梁市 44 公里。全县总人口 13.53 万人，其中农业人口 11.57 万人。方山县辖 5 个镇、2 个乡：圪洞镇、马坊镇、峪口镇、大武镇、北武当镇、积翠乡、麻地会乡。地理：全县地势北高南低，最高点为孝文山主峰，海拔 2831 米，最低点为大武镇武回庄河滩，海拔 986.7 米。北川河纵贯南北，七条支沟横卧东西，南北长 62 公里，东西宽 46 公里，总面积 1434.1 平方公里，其中森林面积 74.9 万亩（包括国有林 52 万亩），天然和人工草地 43.4 万亩，耕地面积 41 万亩，其中基本农田 23 万亩，共有四荒面积 26 万亩。气候：全县年平均 7.3℃，年平均降水量 440 -- 650mm，无霜期由南到北逐步递减，最南端的大武镇达 150 天以上，最北端的开府乡只有 90 天左右。

2、经济发展状况

方山县着眼于工业强县，大力实施企业改制，开发潜力产品，扶持优势企业，构建起了以霍州煤电集团方山煤业公司、中盛水泥有限公司、新星冶炼有限公司、印刷厂、远昌生态有限公司五个优势企业为龙头，以民营经济为主体，多种经济共同发展的工业经济格局。2010 年，全县地区生产总值达到 20.4 亿元，比“十五”末 3.8 亿元翻了两番多，年均增速 39.7%。财政收入达到 5.09 亿元，比“十五”末 0.6 亿元翻了三番多，年均增速 53.2%。全社会固定资产投资达到 13.5 亿元，是“十五”末 6.5 亿元的 1.8 倍，年均增速 16%。社会消费品零售总额达到 4.9 亿元，是“十五”末 1.15 亿元的 4.3 倍，年均增速 33.9%。城镇居民人均可支配收入达到 11145 元，是“十五”末 5379 元的 2.1 倍，年均增速 15.7%。农民人均纯收入达到 2001 元，

是“十五”末 1001 元的 2 倍，年均增速 14.9%。

3、旅游资源

国家风景名胜区：北武当山又名真武山，古称龙王山，位于山西省方山县境内，吕梁山脉中段，南距离石市 32 公里，东北离太原 216 公里。北武当山风景名胜区由 72 峰、36 崖、24 涧组成，主峰香炉峰，海拔 2254 米，总面积约 80 平方公里。它集“雄、奇、险、秀”于一身，是吕梁山的一颗明珠，素有“三晋第一名山”之称，系我国北方道教圣地之一。南村古城遗址：位于县城南 22 公里的南村，始筑于战国，此后扩建。汉代为县治，晋代为左国城。地形东北高，西南低，古城坐落在四周陡峭的黄土原上，是兵家必争的要塞。古城形制特殊，为适应自然地堦条件和军事防御措施的需要，城址平面布局在国内实属罕见，城外西南边有北川河及其支流，远眺城周的东、南、西三面被土丘陵环绕，唯古城之北，地势开阔而低平。古城最外围周长为 9932 米。此外战国的皋狼城遗址位于中部，汉代的皋狼县和晋代的左国城是在战国邑的基础上扩建的。出土文物有：仰韶文化的红陶双耳平地瓶、杯、石铲，龙山文化的灰陶碗、罐，战国时的铜镞、陶鬲、瓮，汉代陶壶、罐等。张家塔村堡遗址：堡址平面呈长方形，南北长约 1000 米，东西宽约 500 米。现只残存村堡北门及部分明清民宅，属清代遗址。舍利塔：位于韩庄村，创建于北宋淳化年间，仿木砖结构楼阁式，占地 4 平方米，通高三层三檐 4.6 米，平面六角形。九龙庙：位于庙底村，元代建清凉寺，座北向南。明万历五年重修，改称九龙庙，有山门一座，上建戏台。左右两侧有钟楼、鼓楼，正殿为单檐歇山顶柱石基，保持元代复盆样，正殿前有献殿

一座，东廊 3 间，西窑 3 眼，均为砖木石结构。大武木楼：建于明代景泰四年（1453），楼高 3 层 18.5 米。三檐十字歇山顶，一层基础瓠砌，高 1.5 米，立 16 根木柱，其中 4 柱通天，楼内现存彩像 2 尊，整个建筑由大小 3200 余个木构件组成，总重 170 余吨，为省级文物。太和宫：位于曹家沟村东，座西北向东南，前后两院，有山门二门，9 眼砖窑洞及其真武大殿构成轴线，两厢由钟鼓楼及砖窑墙环峙。殿内存壁画 50 平方米，维修碑刻 10 余通。于成龙、于准墓：位于横泉村南，坐东向西，墓地长 50 米，宽 40 米，于准墓位于来堡村对面南沟，墓高 2 米，墓周 15 米左右。

4、基础设施建设状况

交通方面：太佳高速建成通车，太中银铁路吕临支线、吕梁飞机场、吕梁环城高速和临离高速开工建设。县乡公路通车总里程达到 607 公里，169 个建制村全部通水泥（油）路，通畅率达到 100%。电力方面：新建马坊、东相王两座 110KV 输变电工程，完成积翠、圪洞、大武等 3 座 35KV 变电站改造工程，全县电网基本形成结构合理、安全畅通、规范超前的精品网络。水利方面：横泉水库顺利建成蓄水，南阳沟水库除险加固工程完工，全县人畜饮水工程达到 126 处，90% 的农业人口实现安全饮水。市政方面：投资 1000 万元改造城区街道 14 条 4.7 万平方米，街道硬化率达到 95%。投资 1737 万元的城区供水扩容改造工程胜利竣工，城镇供水覆盖率达到 99%。城镇居民人均居住面积由 21 平方米增加到 24 平方米，城镇绿化覆盖率达到 12.5%，人均公共绿地面积达到 3.5 平方米。

（二）区域因素

大武镇位于方山县南端，是离石、临县、方山三县（市）的交通要道，是方山县大镇之一，大武镇距吕梁市 16 公里，总面积 157.3 平方公里，辖 31 个行政村，59 个自然村，驻镇机关 42 个，总人口 32800 人，其中农业人口 29000 人，非农业人口 3800 人，劳力 9035 人，其中男劳力 5738 人，女劳力 3837 人，耕地面积 63411 亩，其中水浇地 10170 亩。退耕还林面积 13861 亩。

大武镇现辖杨家会村、西相王村、东坡村、东相王村、相当村、雅湾村、保安村、红罗沟村、郭家沟村、大武一村、大武二村、大武三村、大武四村、举人头村、新洞上村、武回庄村、阎家山村、龙凤村、杨家村、水源村、王家庄村、下庄村、石门焉村、阳和沟村、高家沟村、武家庄村、张家耳村、杨家塔村、新房村、店坪村、水沟村。

1、估价对象所在区域描述

估价对象位于方山县大武镇下庄村。省道 S218 在井田东部南北方向穿越井田，距孝柳铁路离石煤焦集运站 31km，交通较为方便。

2、基础设施状况

委估宗地所在区域开发程度为“五通”，即供水、排水、通路、供电、通讯。

- 1) 供水：自建水井供水。
- 2) 排水：区域内为地下管网排水。
- 3) 通路：区域内有自建柏油路，能满足日常运输需要所用。
- 4) 供电：35KV 变电站双路供电。

5) 通讯：区域内已铺设通讯光缆。

(三) 个别因素

委估宗地位于方山县大武镇下庄村，土地总面积为 14793 平方米，形状为较规则的矩形，地处丘陵地带，坡度较大，一面临路，登记用途为工业，设定用途为工业，宗地基础设施已达到“五通一平”，五通：即通上水、通下水、通电、通讯、通路，一平：即场地平整。

第三部分 土地估价

一、估价原则

1、客观、公正的原则

评估过程中，按照有关法律、规程、文件，实事求是地分析资料的有效性、真实性，客观反映当地地价的实际水平，尊重宗地所在区域地价的现状，保证评估结果的公正与合理。

2、科学、合法的原则

采用科学调查方法，全面了解当地现时的地价体系、地价标准、地产交易情况，综合确定宗地价格的影响因素和程度，认真论证评估过程和评估依据，保证评估结果的准确性。

3、供需原则

由于土地位置的固定性和土地资源的稀缺性，在一定的时期内，土地的价格将随土地的供求状况而变化。因此，在本次土地价格评估过程中，应充分考虑宗地所在地的土地市场供求状况对委估地块价格的影响。

4、最有效使用原则

最有效使用原则，是指既考虑经济效益，又考虑社会环境效益科学合理地利用土地的原则。因此，在评估过程中应根据土地的区位条件和由此产生的预期效益确定土地最佳使用情况下的价格。

5、变动原则

土地价格是各种地价形成因素综合作用的结果，而这些价格形成因

素，经常处于变动之中。因此，在土地估价时，不仅要将对将来的地价变动做出准确预测，同时也要对所采用的资料修订到估价期日的地价水平，以确保估价结果的准确合理性。

6、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

7、竞争原则

商品竞争的结果是供需双方均不能企望得到合理利润之外的超额利润，竞争原则也是收益还原法估价的基础之一。

8、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右。

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》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、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的技术《规程》，并结合估价对

象的具体特点及估价目的等。本项目对待估宗地采用成本逼近法、市场比较法进行评估。

三、 估价过程

★运用成本逼近法进行测算

(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，再加上一定的利润、利息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润和利息，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) 计算公式为：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×年期修正系数

年期修正系数公式

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

式中：k——年期修正系数

r——为土地还原率，以一年期银行存款利率为基础，考虑适当的风险及通货膨胀因素综合确定为 7%

n——土地使用年期

(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。根据对待估宗地所在区域近年来征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）及有关税费（含征地管理费、耕地占有税、耕地开垦费）。

① 征地费

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，征用耕地的补偿费包括土地补偿费和安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。根据山西省国土资源厅文件《晋国土资发[2009]38号——关于山西省建设项目征地补偿意见的通知》，委估宗地属于丘陵区，确定宗地一季年产值约 771 元/亩（合 1.16 元/平方米），土地补偿费及安置补助费合计最高为年产值的 18 倍，青苗补偿费根据《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十一条规定，被征用耕地上的青苗，由建设单位按不超过一季作物的年产值计算

征地费用一览表

费用名称	金额（元/平方米）	备注
土地补偿费及安置补助费	20.82	年产值的 18 倍
青苗及附着物补偿费	1.16	年产值的 1 倍
合计	21.98	

(2) 有关税费

A、征地管理费

根据《关于核定土地管理费、新菜地开发建设基金收费标准的通知》及《关于征用土地费实行包干使用暂行办法》的规定：县、市土地管理部

门从征地费用中提取土地管理费的比率，按不同情况确定不同标准比率为1%~4%，补办用地手续，并需要重新勘查、登记的建设项目的征地管理费按征地费用的4%征收。此次评估土地管理费按土地取得总费用的1%计算，则：

$$\begin{aligned}\text{土地管理费} &= \text{土地取得费} \times 1\% \\ &= 0.2 \text{ 元/平方米。}\end{aligned}$$

B、耕地占用税

根据山西根据山西省财政厅、山西省地方税务局关于转发《财政部国家税务总局关于耕地占用税平均税额和纳税义务发生时间问题的通知》的通知（晋财税〔2008〕27号），山西省各县（市、区）耕地占用税暂按1987年各县（市、区）规定税额标准提高4倍预征。根据上述通知估价对象现耕地占用税的标准为12.5元/平方米。

C、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。

本次评估耕地开垦费按该耕地被占用前三年平均年产值的八倍计算。即 $2.18 \times 8 = 9.25$ 元/平方米。

有关税费合计： $0.2 + 12.5 + 9.25 = 22$ 元/平方米

土地取得费及有关税费合计： $21.96 + 22 = 43.98$ 元/平方米

（2）土地开发费

待估宗地设定其红线内开发程度为“五通一平”，经评估人员对该地区进行实地调查，土地开发费取 50 元/平方米。

(3) 投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模及实际调查分析，确定待估宗地的土地开发周期为 1 年，投资利息率按评估基准日中国人民银行 1 年期固定资产贷款利率 6.4% 计，其中土地取得费在征地时一次投入，开发费在开发周期内均匀投入，以单利计算，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费及相关税费} \times \text{开发周期} \times 6.4\% + \text{土地开发费} \times \\ &\text{开发周期} \times 1/2 \times 6.4\% \\ &= 43.98 \times 1 \times 6.4\% + 50 \times 6.4\% \times 1 \times 1/2 \\ &= 4.4 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(4) 投资利润

委估宗地作为工业用地，其土地开发利润以该区工业用地的平均利润率 10% 作计算，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费}) \times 20\% \\ &= (43.98 + 50) \times 10\% \\ &= 9.4 \text{ 平方米} \end{aligned}$$

(5) 土地增值收益

国家作为土地所有者有权在经济上得到实现，即获取一定的增值收益，目前通常是按以上四项之和的 10-35% 计算，根据对当地土地市场的调查和当地土地管理局提供的政府收益标准，以及宗地所处区域的条件，

确定各宗地土地增值收益率为 10%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times 10\% \\ &= (43.98+50+4.4+9.4) \times 10\% \\ &= 11 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(6) 无限年期土地使用权价格计算

无限年期土地使用权价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

$$=43.98+50+4.4+9.4+11$$

$$\approx 119 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

(7) 有限年期土地使用权价格

有限年期土地使用权价格 = 无限年期土地使用权价格×年期修正系数

年期修正系数公式:

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

式中 K_n ——年期修正系数

r ——土地还原率,以中国人民银行公布的 1 年期银行存款利率 (3.25%) 为基数并考虑一定的风险因素综合确定土地还原率为 7%。

n — 土地使用年限,为 49.58 年。

$$\text{年期修正系数: } K_n = 1 - 1 / (1 + 7\%)^{49.58} = 0.9651$$

则宗地的有限年期土地使用权价格=119×0.9651≈115 (元/平方米) (取

整)

★运用市场比较法进行测算

(一)、原理

市场比较法根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地的评估基准日地价的方法。

(二)、计算公式

待估宗地价格=比较案例宗地价格×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

(三)、测算过程

(1) 比较实例的选择

根据待估宗地情况，选择比较交易案例时应符合以下要求：

- A、用途相同
- B、成交价格为正常价格或可修正为正常价格
- C、区域特性及宗地个别条件接近
- D、成交日期与估价时点相近
- E、统一价格基础

本次评估，选择了三个已发生的交易实例，用途与待估宗地相同或相近，以他们的价格作比较，结合影响工业用地地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

实例一：方山县政府储备土地

该地块位于方山县峪口镇兴隆湾村、圪针湾村，用地面积为 789770 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用年限为 50 年，环境为轻度污染，工业集聚度一般；宗地形状较规则，对土地利用无影响。面积大小比较适合土地利用类型。2010 年 12 月宗地基础设施开发程度达到宗地红线外“三通”（即通路、供电、通讯），红线内“场地平整”的市场交易价格为 86 元/平方米。

实例二：山西新星冶炼集团有限公司用地

该地块位于方山县峪口镇南村，用地面积为 348150 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用年限为 50 年，环境为轻度污染，工业集聚度一般；宗地形状较规则，对土地利用无影响，面积大小比较适合土地利用类型。2011 年 4 月宗地基础设施开发程度达到宗地红线外“三通”（即通路、供电、通讯），红线内“场地平整”的市场交易价格为 122 元/平方米。

实例三：山西惠口食品有限公司用地

该地块位于方山县大武镇大武村，用地面积为 18030 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用年限为 50 年，环境为轻度污染，交通条件一般。环境为轻度污染，工业集聚度一般；宗地形状规则，对土地整体开发利用无影响，面积大小相对土地利用无影响。2010 年 6 月宗地基础设施开发程度达到宗地红线外“三通”（即通路、供电、通讯），红线内“场地平整”的市场交易价格为 122 元/平方米。

(2)比较因素选择

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

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。

③区域因素：产业集聚状况、距火车站货场距离、连接道路状况、区域环境状况、工程地质条件等。

④个别因素：主要指宗地形状与面积、目前规划限制等。

(3)编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

待估宗地与实例比较因素条件说明表

宗地及实例		待估宗地	实例一	实例二	实例三	
比较因素						
	位置	大武镇	峪口镇	峪口镇	大武镇	
	土地用途	工业	工业	工业	工业	
	交易日期	2011.6	2010.12	2011.4	2010.6	
	交易价格(元/平方米)	待估	86	122	122	
	交易情况	正常	正常	正常	正常	
	价格类型		挂牌	挂牌	挂牌	
	土地使用年限(年)	49.58	50	50	50	
比较因素	区域因素	产业集聚状况	一般	一般	一般	一般
		基础设施状况	五通一平	三通一平	三通一平	三通一平
		距火车站货场距离	约1800米	约3000米	约1500米	约1500米
		连接道路情况	与支路相通	与支路相通	与主干路相通	与主干路相通
		区域环境状况	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染
		工程地质条件	地质条件一般	地质条件一般	地质条件一般	地质条件一般
	个别因素	宗地形状	土地形状不规则,对土地利用无影响	土地形状较规则,对土地利用无影响	土地形状较规则对土地利用无影响	土地形状规则对土地利用无影响
		宗地面积	面积大小相对土地利用类型偏小	面积大小比较适合土地利用类型	面积大小比较适合土地利用类型	面积大小比较适合土地利用类型

(4)编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①待估宗地与三个实例的土地用途、交易情况等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

②地价指数修正

由于待估宗地所在区域地价比较平稳，本次评估不作地价指数修正。

③使用年期修正

使用年期修正系数 = $[1 - 1 / (1 + 7\%)^m] / [1 - 1 / (1 + 7\%)^n]$

m----待估宗地的使用年限

n----比较案例的使用年限

7%---还原率(一年期固定资产贷款利率+房地产开发风险系数调整值)

比较因素修正系数

I、区域因素

A、产业集聚状况，分为区域内大型工业企业集聚，基础设施完备，且形成规模(优)；区域内有较多大型工业企业，能够形成一定的集聚效应(较优)；区域内有较多工业企业，能连成片，但规模大小不一(一般)；区域内工业企业较少，分布分散，规模较小(较劣)；区域内工业企业零星分布，且很少(劣)，五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级地价修正 3%。

B、基础设施的开发程度对工业用地有一定的影响，以待估宗地为 100，每增加一通，地价相应往上修正 3%。

C、距火车站货场距离：以待估宗地为 100，距离每增加 1000 米，地价相应减少 0.5%。

D、连接道路状况，分为与主干道相通、与次干道相通、与支路或巷道相通、不直接通路四个等级，以待估宗地 100，每相差一个等级地价相应修正 1%。

E、区域环境状况，分为环境条件好，空气质量优，无噪音，对工业生产及日常生活不产生影响(优)；基本无污染，环境条件较好，空气质量较优，人体无不适感觉(较优)；轻度污染，环境质量一般，大气、声污染对日常生活有一定影响(一般)；距污染源较近，中度污染，大气、

声污染对日常生活影响较大（较劣）；距污染源近，污染严重，有噪音，空气质量差，人体有明显不适感觉（劣）五个等级，以待估宗地为 100，每下降一个等级，地价往下修正 1%。

F、工程地质条件，分为地质条件好建筑物高度无限制（优）；地质条件一般宜中层建筑（一般）；软弱土地基需处理（劣）三个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级地价相应修正 1%。

II、个别因素

G、宗地形状，分为土地形状规则，对土地利用无影响（优）；土地形状较规则，对土地利用无影响（较优）；土地形状不规则，但对土地利用无影响（一般）；土地形状不规则，对土地利用有较大影响（较劣）；土地形状极不规则，对土地利用影响大（劣）五个等级，以待估宗地 100，每相差一个等级地价相应修正 1%。

H、宗地面积，分为大小非常适合土地利用类型（优）；大小比较适合土地利用类型（较优）；大小对土地利用不造成影响（一般）；相对土地利用类型偏大或偏小（较劣）；大小不适合土地利用类型五个等级，以待估宗地 100，每相差一个等级地价相应修正 1%。

表 2-3-6 待估宗地与实例比较因素条件指数表

比较因素		待估宗地及实例	待估宗地	实例一	实例二	实例三
土地用途			100	100	100	100
交易期日			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
价格类型			100	100	100	100
使用年期			99.16	100	100	100
比较因素	区域因素	产业集聚状况	100	100	100	100
		基础设施状况	100	99.5	99.5	99.5
		距火车站货场距离	100	101	102	102
		连接道路情况	100	100	100	100
		区域环境状况	100	100	100	100
		工程地质条件	100	100	100	100

个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	101	101	101

(5)编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，详见下表：

表 2-3-7 待估宗地与实例比较修正系数表

待估宗地及实例比较因素		实例一	实例二	实例三	
土地价格(元/平方米)		86	122	122	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
交易期日		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
价格类型		100/100	100/100	100/100	
使用年期		99.16/100	99.16/100	99.16/100	
比较因素	区域因素	产业集聚状况	100/100	100/100	100/100
		基础设施状况	100/99.5	100/99.5	100/99.5
		距火车站货场距离	100/101	100/102	100/102
		连接道路情况	100/100	100/100	100/100
		区域环境状况	100/100	100/100	100/100
		工程地质条件	100/100	100/100	100/100
	个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
		宗地面积	100/101	100/101	100/101
比准价格(元/平方米)		84	118	118	
最终价格(元/平方米) (以比准价格的算术平均值作为最终结果)		106元/平方米			

采用市场比较法确定待估宗地价格为 106 元/平方米。

四、估价结果

1、地价的确定

用成本逼近法求得待估宗地单位地价为 115 元/平方米，用市场比较法求得待估宗地单位地价为 106 元/平方米。两种计算结果有差异，经估价人员市场调查结合估价经验，认为市场比较法得出的结果更接近市场价格，故对其采用加权平均（市场法得出的结果权重取 0.7，成本法得出的结果取 0.3）。

待估宗地估地价结果表

市场比较法评估结果	成本逼近法评估结果	最终估价结果取值	估价结果取值说明
106 元/平方米	115 元/平方米	109 元/平方米	取成本逼近评估结果和市场比较法评估结果的加权算术平均值

2、估价结果

经山西华诚地产评估有限公司调查、测算，冀中能源股份有限公司委托评估的 1 宗工业用地于估价基准日 2011 年 6 月 30 日在现状利用条件下，设定用途为工业、设定开发程度同实际开发程度，剩余使用年限为 49.58 年的国有土地使用权评估价格为：

待估宗地最终评估结果表

宗地编号	宗地名称	评估土地面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
	山西方山金晖凯川煤业有限公司用地	14793	109	161.24

待估宗地评估土地面积：14793 平方米

待估宗地总地 价：161.24 万元

大 写：壹佰陆拾壹万贰仟肆佰元整

货 币 种 类：人 民 币

第四部分 附 件

委托方营业执照复印件

估价对象国有建设用地使用权出让合同复印件

估价机构营业执照复印件

四、 估价机构及估价人员评估资质证书复印件