

## 土地估价报告

项目名称：贵溪市柏里大道城北客运中心站一宗交通运输用地土地  
使用权价格评估

受托估价单位：江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：赣同致（鹰）（2023）（估）字第07002号

提交估价报告日期：二〇二三年五月十七日

## 目 录

土地估价报告 .....	1
第一部分 摘要 .....	1
一、估价项目名称 .....	1
二、委托估价方 .....	1
三、估价目的 .....	1
四、估价期日 .....	1
五、估价日期 .....	1
六、地价定义 .....	1
七、估价结果 .....	2
八、土地估价师签字 .....	3
九、土地估价机构 .....	3
第二部分 估价对象界定 .....	6
一、委托估价方 .....	6
二、估价对象 .....	6
三、估价对象概况 .....	6
四、影响地价的因素说明 .....	7
第三部分 土地估价结果及其使用 .....	15
一、估价依据 .....	15
二、土地估价 .....	16
三、估价结果和估价报告的使用 .....	21
第四部分附件（均为复印件） .....	26

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

贵溪市柏里大道城北客运中心站一宗交通运输用地土地使用权价格评估

### 二、委托估价方

委托人名称：贵溪市土地储备中心

### 三、估价目的

委托估价方拟收储待估宗地土地使用权，我公司受托对上述估价对象的土地使用权价格进行评估，为土地收储补偿提供参考依据，评估被收储土地的国有土地使用权价格。

### 四、估价期日

2023年05月15日(依据估价委托书)

### 五、估价日期

2023年05月15日至2023年05月17日

### 六、地价定义

根据委托方提供的资料和评估人员现场查勘状况，依据《城镇土地估价规程和项目的具体要求》，本次评估是该宗地在下面设定条件下的国有土地使用权价格。

1、土地用途设定：估价对象规划用途为其他。根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）及委托方要求本次估价对象用途设定为交通运输用地。

2、土地使用权性质设定：根据委托方提供的《不动产权证书》，待估宗地土地使用权类型为出让，根据评估目的，本次评估设定其土地使用权类型为出让。

3、土地开发程度设定：经现场勘察，宗地目前的开发程度红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），红线内场地平整，地形较平坦。根据土地现状，本次估价对象开发程度设定为红线外“五通”（通路、供水、排水、

通电、通讯），红线内场地平整。

4、土地使用权年期设定：根据委托方提供的《不动产权证书》，土地使用终止日期为2054年05月27日，土地剩余使用年限为31.05年，本次评估设定土地使用年限为31.05年。

5、土地面积：根据《不动产权证书》上证载面积：24897.63平方米，根据估价委托书，本次收储面积为24897.63平方米，故本次评估土地面积为24897.63平方米。

综上所述，本估价报告出具的结果，是指估价对象在公开市场上、作为交通运输用地、规划利用条件下，宗地红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），红线内场地平整，于估价期日2023年05月15日国有土地使用权价格。

## 七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员按照土地评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，估算估价对象于估价期日2023年05月15日，宗地国有出让土地使用权面积为24897.63平方米，评估设定土地用途为交通运输用地，至估价期日，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内“场地平整”条件下的土地使用权市场价值为：

### 1.土地评估价

土地面积：24897.63平方米

土地总价：9909257元

土地单价：398元/平方米

（人民币大写玖佰玖拾万零玖仟贰佰伍拾柒元整）

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》

### 2.地上建筑物评估价

建筑总面积：15771.44平方米

评估总价：17188172元

(人民币壹仟柒佰壹拾捌万捌仟壹佰柒拾贰元整)

建筑物评估结果明细表

序号	项目名称	产权人	坐落	单位	建成年代	工程量或数量	结构说明	评估单价(元/单位工程量)	评估总价(元)
1	一层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	3723.28	钢混	1185	4412087
2	二层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	3582.64	钢混	1185	4245428
3	三层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	3726.84	钢混	1185	4416305
4	四层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	2806.42	钢混	1185	3325608
5	停车库	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	1127.78	钢混	565	637196
6	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	103.69	铁	183	18975
7	混房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	15.62	混合	834	13027
8	铁棚	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2013年	108.10	铁	80	8648
9	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	276.29	铁	198	54705
10	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	16.00	铁	183	2928
11	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	96.00	铁	183	17568
12	楼顶棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	148.22	铁	198	29348
13	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	23.52	铁	183	4304
14	铁棚	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	11.04	铁	120	1325
15	铁棚	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	6.00	铁	120	720
合计						15771.44	/	/	17188172

3.地上附属物评估价

附属物评估结果明细表

序号	项目名称	产权人	坐落	单位	工程量或数量	结构说明	评估单价(元/单位工程量)	评估总价(元)	备注
16	围墙	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	686.42	红石围墙	80	54914	红条石

17	水泥地	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	13394.88	混凝土	207	2772740	40cm
18	一体式直流充电桩	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	套	5	充电桩	7635	38175	拆装
合计							/	2865829	

4.土地+地上建筑物+地上附属物合计：29963258元

(人民币大写：贰仟玖佰玖拾陆万叁仟贰佰伍拾捌元整)

八、土地估价师签字

估价师姓名                  土地估价师资格证书号                  签      字

吴 琪

2007360014



*吴琪*

彭永红

2004360164



*彭永红*

九、土地估价机构

江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

估价机构法定代表人签字

*熊华*

二〇二三年五月十七日

附表：

土地估价结果一览表

估价机构：江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司  
 估价报告编号：赣同致（厦）（2023）（估）字第07002号  
 估价日期：2023年05月15日  
 估价目的：土地收储  
 估价期日的土地使用权性质：国有出让土地使用权



币种：人民币

估价期日的土地使用者	宗地坐落	不动产权证书编号	估价期日的用途		容积率		估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	剩余土地使用年限/年	土地面积/平方米	土地单价/元/平方米	总地价/元	备注
			证载(或批准)	实际	规划	实际							
贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运站中心站	赣(2021)贵溪市不动产权第0011999号	其他	交通运输用地	/	/	宗地红线外“五通”(通路、供水、通电、通讯),场内平整	宗地外“五通”(通路、供水、通电、通讯),红线内平整	31.05年	24897.63	398	9909257	/

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，估价对象不存在估价师知悉的抵押、租赁、担保的其他项权利。
2. 基础设施条件：经现场勘察，宗地目前的开发程度为宗地红线外“五通”(通路、供水、排水、通电、通讯)，宗地红线内场地平整。结合其区域土地开发状况，估价对象土地开发程度设定为“五通一平”(通路、供水、排水、通电、通讯、场地平整)。

地址：江西省南昌市红谷滩新区赣江北大道1号中航国际广场14楼

联系电话：0791-86801000

3. 规划限制条件：详见《不动产权证书》复印件，设定估价对象主要经济技术指标如下：用地性质为其他，依据不动产权证书，本次收储面积为24897.63平方米。

4. 影响土地价格的其它限定条件：本估价结论是截止估价日期日估价对象的规划用途房地产市场状况和国家宏观政策环境下估算结果，如估价报告出具后相关土地或房地产市场发生重大变化或国家宏观政策出现重大改变，则应重新进行评估。

## 二、其他需要说明的事项

1. 本次估价仅对估价对象市场价值进行估价，不对产权界定发表意见，也未考虑租赁、抵押等权利限制对其价值的影响。
2. 本次估价采用的相关经济技术指标来源于委托方提供的《不动产权证书》等资料复印件，本次评估按此相关规划指标进行开发为前提，不同的规划指标可能引起地价的变化，若上述估价设定的规划指标发生变化时，则应根据实际情况重新进行评估。特提请报告使用人注意！
3. 本次估价中估价对象的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，若与事实不符，应重新估价。
4. 委托方提供的权属证明材料为复印件，受托方无法核实委托方所提供资料的真实性、合法性和完整性，委托方应保证其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。本评估报告也仅是假设委托方所提供的资料均为真实、合法且完整的情形下作出的，如因委托方提供的资料不真实、不合法、不完整的，则本评估报告自动作废，应由委托方提供真实、合法且完整的资料后另行作出。报告使用人应对委托方提供资料的真实性、合法性、完整性进行审核，并与委托方提供的复印件核对一致后方可使用本报告，特提请报告使用人注意风险。

估价机构：江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

2023年05月17日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托人名称：贵溪市土地储备中心

### 二、估价对象

估价对象为贵溪市柏里大道城北客运中心站一宗交通运输用地土地使用权，宗地土地使用权总面积为24897.63平方米，本次收储面积为24897.63平方米，土地使用权人为贵溪长运有限公司，土地性质为国有出让。

### 三、估价对象概况

#### 1.土地登记状况

根据委托方提供的《不动产权证书》复印件，估价对象土地登记状况如下：

(1) 土地权属性质及其权属变更状况：土地使用权人为贵溪长运有限公司；

(2) 土地来源及其变革：贵溪长运有限公司通过出让方式取得该宗土地使用权；

(3) 土地位置：贵溪市柏里大道城北客运中心站；

(4) 土地用途：其他；

(5) 四至：东至空地、南至住宅区、西至柏里大道、北至空地；

(6) 面积：土地使用权面积为24897.63平方米，本次收储面积为24897.63平方米；

(7) 土地级别：/；

(8) 不动产权证书编号：赣（2021）贵溪市不动产权第0011999号；

(9) 地籍图号：/；

(10) 宗地号：/。

#### 2.土地权利状况

根据委托方提供的《不动产权证书》复印件，估价对象主要权利状况如下：

- (1) 土地所有权：国有；
- (2) 权利性质：出让；
- (3) 土地使用权人：贵溪长运有限公司；
- (4) 不动产权证书编号：赣（2021）贵溪市不动产权第0011999

号；

- (5) 共有情况及土地使用权分摊面积：不存在共有情况；

(6) 他项权利状况：至估价期日未见其权属资料复印件显示估价对象设定抵押权、地役权、典权等他项权利；

### 3. 土地利用状况

#### (1) 土地利用现状

根据《土地勘测定界技术报告书》及实地查勘，估价对象土地上建有多栋建筑物，总建筑面积为15771.44平方米。

建筑物明细表

序号	项目名称	产权人	坐落	单位	建成年代	工程量或数量	结构说明
1	一层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	3723.28	钢混
2	二层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	3582.64	钢混
3	三层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	3726.84	钢混
4	四层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	2806.42	钢混
5	停车库	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	1127.78	钢混
6	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	103.69	铁
7	混房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	15.62	混合
8	铁棚	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2013年	108.10	铁
9	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	276.29	铁
10	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	16.00	铁

11	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	96.00	铁
12	楼顶棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	148.22	铁
13	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	23.52	铁
14	铁棚	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	11.04	铁
15	铁棚	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	6.00	铁
合计						15771.44	/

估价对象宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），红线内场地平整，地形较平坦。

## (2) 规划条件

根据委托方提供的《不动产权证书》等资料复印件，估价对象的规划条件如下：

- 1) 用地位置：贵溪市柏里大道城北客运中心站；
- 2) 用地面积：土地使用权面积为24897.63平方米，本次收储面积为24897.63平方米；
- 3) 土地用途：其他。
- 4) 闲置时间及当地关于闲置土地的处理政策和实际执行情况

当地对土地闲置情况的认定及处理情况遵循《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号，2012年7月1日起施行）有关法规执行。

## 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

贵溪市南北环山。北边山脉为怀玉山系支脉延伸，南边山脉为武夷山支脉延伸，南北地势较高。由于信江横贯贵溪市东西部，市内地势由南北两端向中间倾斜，全境形成马鞍形地形。东边与西边比较，东边略高于西边。境内最高点南部双圳乡海拔高程1540.9米，最低点在

信江河谷，海拔高程仅30米。

## 2) 气候、水文

属中亚热带温暖湿润季风气候区，具有四季分明、气候温和、雨量丰沛、日照充裕、无霜期长的特点。在春季因冷暖交替，天气多变；汛期常有暴雨，有时酿成水灾；盛夏酷热；秋季天高气爽；往往有伏、秋旱发生；冬季较温暖、霜雪较少。年平均降水量为1827.0毫米，平均降水日数有186天；汛期（4至6月）降水占全年的48.3%，旱季（7-9月）占20%。一日最大降水量为281.2毫米；最长连续阴雨日数为17天，最长无降雨日数为51天。太阳年辐射总量为108.5千卡/平方厘米，生理辐射年总量为63.1千卡/平方厘米，4-10月光合有效辐射总量为37.9千卡/平方厘米。以上气候特点适合亚热带各种动植物的生活生长和繁衍。

## 3) 人口状况

2022年末，贵溪市辖区总人口61.15万人，其中城镇常住人口10.19万人，城镇化率17%；另有流动人口5369人。总人口中，男性32.91万人，占54%；女性28.24万人，占46%。总人口中有畲、回、蒙古、藏、苗、壮、朝鲜、满、侗、土家、傣、俄罗斯12个少数民族，共1347人，占0.2%。

## (4) 行政区划

贵溪市现辖3个街道、14个镇、6个乡（其中1个民族乡）：

东门街道办事处、雄石街道办事处、花园街道办事处、泗沥镇、河潭镇、周坊镇、鸿塘镇、志光镇、流口镇、罗河镇、金屯镇、塘湾镇、文坊镇、冷水镇、龙虎山镇、上清镇、滨江镇、白田乡、雷溪乡、彭湾乡、樟坪畲族乡、耳口乡、余家乡，共有22个居委会、203个村委会。

还有8个林（垦殖、园艺）场：

塔桥园艺场、河潭垦殖场、西密林场、双圳林场、耳口林场、冷水林场、三县岭林场、上清林场。其中，龙虎山镇、上清镇、上清林场由龙虎山风景旅游区管理。

## 2. 不动产制度与不动产市场状况

目前随着城镇基础设施不断完善，城市综合承载能力和城市综合功能逐步增强，城镇聚集效应逐步凸显，城市品位提升显著，城市面貌日新月异。一批具有一定档次的房地产项目相继建成，有利于促进房地产市场的持续健康发展。

## 3. 产业政策

### 土地制度与政策

优化国土空间开发布局，进一步规范用地管理秩序，不断提高土地利用效率，优先保障重大基础设施、重点产业、民生设施、保障性住房等用地。扎实推进依法用地和节约集约用地，建立完善土地节约集约利用制度建设。

## 4. 城市规划与发展目标

依托现状纵横交通轴线和规划新建的城际快速连接线，形成半小时经济圈。整合区域内的工业园区、旅游风景区、绿色观光农业、物流商贸服务设施与科技生活区等功能组团，形成城镇与产业密集发展的都市区，带动市域整体协调发展。

## 5. 城市社会经济发展状况

2022年，全年地区生产总值620亿元左右，增长6%；一般公共预算收入48亿元左右，增长16.1%；社会消费品零售总额增长7%左右；固定资产投资增长8%左右；规上工业增加值增长8.5%左右；城乡居民可支配收入分别达到45371元和22193元，增长5.5%和7.5%。获评2021年度高质量发展综合绩效先进县（市、区），排名全省第一。位列全国绿色发展百强县第22位、县域高质量发展百强县第37位、投资潜力百强县第38位、工业百强县第68位、科技创新百强县第69位、综合实力百强县第74位。

## （二）区域因素

估价对象位于贵溪市柏里大道城北客运中心站，现对交通条件、基础设施条件、环境条件等区域因素分述如下：

## 1. 区域概况

贵溪市位于江西省东北部，信江中游，南邻福建省光泽县。总面积2480平方千米，其中建成区16.8平方千米。贵溪市是国家铜冶炼基地、全国商品粮基地、江西省重点产材基地、长江防护林基地、国家储备粮基地。

贵溪市是江西省鹰潭市代管的县级市，是中国的铜工业中心。贵溪市三面包围了鹰潭市区月湖区，境内有世界自然遗产和世界地质公园双冠景区龙虎山。

## 2. 交通条件

对外交通：境内交通畅通便利。320国道和206国道贯穿境内，城区内公路主干道有建设大道、雄石大道、冶金大道、站前路等，各乡镇公路以县级公路为主，实现了村村通公路；铁路有浙赣线、皖赣线、鹰厦线贯穿境内；梨温高速东西贯穿境内；距省会南昌（昌北机场）约200公里。

内部交通：皖赣铁路贯穿南北，贵神公路贯穿全境，镇政府距市区只有13公里，全部为农村一级水泥路面。镇村公路四通八达，交通极为便利。15个村委会全部开通了程控电话。

## 3. 基础设施条件

现有的基础设施主要有：供电、供水、排水、通讯等。

### A. 供电

贵溪市电网是华中电网一个重要支网，电源变电站有一座，为220KV贵溪市电站，贵溪市供电保证率98%。

### B. 供水

宗地外有市政供水设施，供水保证率高。

### C. 排水

宗地内的排水点管径 $\phi 189\text{mm}-\phi 160\text{mm}$ ，然后排入管网 $\phi 76.52\text{mm}-\phi 300\text{mm}$ ，最后排入 $\phi 1600\text{mm}$ ，总雨水管进入市政总雨水管。其它方面属自然地表排水。

## D.通讯

区内各条街头道都铺设程控电话电缆可直拨世界180多个国家和地区、模拟移动通信和GSM数字移动通信、无线电寻呼覆盖全区。

### 4.区域环境条件

区域环境质量较好，洪水、地质等自然灾害发生的频率较小。

区域内人文环境较好，公共服务设施较好，人口密度较高，人流量较差。

### 5.产业集聚状况

区域内有一定数量与待估宗地相配套的住宅功能区，商业繁华度劣。。

## (三) 个别因素

### 1.自身条件

➤ 宗地位置：贵溪市柏里大道城北客运中心站

➤ 土地使用者：贵溪长运有限公司

➤ 土地实际用途：交通运输用地

➤ 估价设定用途：交通运输用地

➤ 宗地形状：较规则

➤ 临街状况：西邻柏里大道，临路状况较优

➤ 土地面积：土地使用权面积为 24897.63 平方米，本次收储土地面积为 24897.63 平方米

➤ 场地平整状况：估价对象场地平整

➤ 地基承载力：较优

➤ 地形条件：地形较平坦，地势与路面基本平齐

➤ 地质条件：较好，无对估价对象建设存在不良影响的地下水体等

➤ 四至：东至空地、南至住宅区、西至柏里大道、北至空地

➤ 基础设施条件：至估价期日，宗地基础设施情况为红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），红线内“场地平整”

➤ 规划利用状况：其他。

## 2.最合理和最有效利用

估价对象为交通运输用地，实际规划利用为交通运输用地，位于贵溪市柏里大道城北客运中心站，临路状况较优，交通便捷度较优，区域内金融、商业、教育等各项配套设施完善，所以我们认为估价对象最佳最有效利用与规划用途一致。

利用现状	概 况			
目前规划利用和实际利用的情况	估价对象规划用途为其他。			
最有效利用的四个方面分析	法律上的许可与限制	技术上的可能性	经济上的可行性	价值最大化
	估价对象按规划用途范围内使用，相关法律、法规限制严格。	估价对象作为交通运输用地，技术上可能。	区域内公用设施用地具备较好发展前景，各项配套正在完善。估价对象作为交通运输用地，经济上可行。	随着未来贵溪市的成熟完善，估价对象作为交通运输用地，价值可达最大化。
最有效利用的三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理		均衡原理	适合原理
三大原理分析主要结论	估价对象位于贵溪市柏里大道城北客运中心站，随着未来贵溪市的成熟完善，估价对象按规划用途使用，处于最佳规模与最佳集约度规模。		估价对象可建设用地面积24897.63平方米，内部质量与数量配比合理。	估价对象与外部环境的协调性较好。
利用前提	按规划用途开发	装饰装修改造前提	改变用途前提	重新开发前提
	适用	不适用	不适用	不适用
最有效利用结论要点	估价对象位于贵溪市柏里大道城北客运中心站，区域内公共配套设施完善。估价对象规划用途为其他，实际用途为交通运输用地，估价对象所在区域对同类用地具备较大需求。因此在满足合法原则的前提下按规划用途开发最为有效。			



### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规、文件

1. 《中华人民共和国民法典》[2021年1月1日起实施];
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定)[2020年1月1日起施行];
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定)[2020年1月1日起施行];
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起实施);
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号,2021年7月2日第三次修订,自2021年9月1日起施行);
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 第55号1990年5月19日)[发布之日起施行];
7. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2007年11月1日国土资源部令 第39号);
8. 《节约集约利用土地规定》(国土资源部令 第61号,自2014年9月1日起施行);
9. 《土地储备管理办法》(国土资规[2017]17号);
10. 《闲置土地处置办法》(中华人民共和国国土资源部令 第53号,2012年7月1日起施行);

(二) 有关行业技术标准文件

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、2014年12月01日实施);
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014、2014年12月01日实施);
3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017,2017年11月1日实施);

### （三）地方人大和政府及有关部门颁布的法规、文件

1.江西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2022年3月29日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议第二次修订，自2022年6月1日起施行）；

2.《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》（江西省人大常委会公告第66号2010年11月29日）；

3.《贵溪市城区土地定级及基准地价更新工作报告》（2020年）

4.《贵溪市土地利用总体规划（2006—2020年）》

5.《贵溪市城市总体规划（2021—2035年）》

6.《贵溪市人民政府工作报告（2023年）》

7.江西省人民政府、贵溪市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

### （四）委托估价方提供的资料

1.《估价委托书》；

2.《不动产权证书》；

3.《土地勘测定界技术报告书》

### （五）估价人员实地勘察、调查所获得的资料

1.待估宗地照片；

2.宗地位置图；

3.估价人员现场调查收集的其它相关资料。

## 二、土地估价

### （一）估价原则

本报告根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014、2014年12月01日实施]，遵循的土地估价基本原则有：

#### 1.合法原则

土地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、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以土

地使用证、权属登记或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价以估价对象合法规划用途为前提，根据委托方提供的合法产权资料及规划条件进行评估。

## 2. 替代原则

遵循替代原则，是指土地估价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。

本次评估中，市场比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，基准地价系数修正法的评估就遵循了替代原则。

## 3. 最有效利用原则

遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。

## 4. 预期收益原则

遵循预期收益原则，是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

## 5. 供需原则

遵循供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需特殊性和土地市场的地域性。

本次评估中，市场比较法在确定案例价格及修正评估价格时要进行市场的供需平衡分析，这些都遵循了供需原则。

## 6. 贡献原则

遵循贡献原则，是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益贡献大小来决定。

## 7. 多种方法相结合的原则

在我国目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、

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

本次估价结果是按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价值水平，评估估价对象土地使用权价格。

## (二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、标定地价系数修正法、路线价法）等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。根据估价对象具体情况，本次估价选择市场比较法和基准地价系数修正法对估价对象土地进行评估，地上建筑物选择成本法进行评估，具体分析说明如下：

### 1. 估价方法适用性分析

估价方法适用性分析		
估价对象特点	1、估价对象位于贵溪市柏里大道城北客运中心站； 2、估价对象红线外已“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），红线内“场地平整”，地形较平坦，估价设定为宗地红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），红线内“场地平整”； 3、宗地土地面积为24897.63平方米，形状较规则。	
评估目的	委托估价方拟收储待估宗地土地使用权，我公司受托对上述估价对象的土地使用权价格进行评估，为土地收储补偿提供参考依据，评估被收储土地的国有土地使用权。	
可选估价方法	估价方法定义	是否选取
市场比较法	根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象价格的方法。	选取
收益还原法	将估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算估价对象价格的方法。	不选取
剩余法	在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。	不选取
成本逼近法	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。	不选取

基准地价系数修正法	利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。	选取
-----------	--	----

## 2. 估价方法选择理由

估价方法	估价方法择理由
市场比较法	待估宗地为交通运输用地，可参考公用服务用地（三类）进行评估，贵溪市近年来公用设施用地出让地块成交的案例较多，可选土地可比案例的数量及条件均满足本次估价要求，故采用市场比较法对委估地块进行估价。
收益还原法	因估价对象规划为公用设施用地，位于贵溪市柏里大道城北客运中心站，估价对象所在地区类似土地租赁市场不活跃，故不采用收益还原法进行估价。
剩余法	由于待估宗地为交通运输用地，开发建设后房地产基本用于自营，而不是用于销售，所以不适宜采用剩余法评估。
成本逼近法	由于待估宗地为交通运输用地，开发建设有较高的投资回报率，故不适宜采用成本逼近法进行评估。
基准地价系数修正法	由于贵溪市目前最新向社会公布的基准地价《贵溪市土地定级与基准地价更新成果报告》基准日为2020年7月1日，待估宗地为交通运输用地，可参考公用服务用地（三类）进行评估，估价对象在II级公用设施用地范围内，且贵溪市公用设施用地价格变动不大，故本次估价宜采用基准地价系数修正法。

## 3. 估价方法

### ① 市场比较法

以市场比较法评估土地价格的公式为：

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

式中：

P--估价对象价格；

PB--比较实例价格；

A--估价对象交易情况指数除以比较实例宗地交易情况地价指数；

B--估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C--估价对象区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D--估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E--估价对象年期修正指数除以比较实例宗地年期修正指数。

### ②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是土地利用宗地规划确定城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并用政府定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格

基准地价系数修正法公式：

$$P=P' \times (1+\sum Ki) \times K_1 \times K_2 + F$$

式中：P为宗地地价

P' 为该宗地所在土地级别的基准地价

$\sum Ki$ 为宗地各区域因素修正系数

$K_1$ 宗地个别因素修正系数

$K_2$ 宗地其他因素修正系数

F宗地开发程度修正值

## (三) 估价结果

### 1. 地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价宗地的具体情况，分别采用了市场比较法和基准地价系数修正法进行测算，估价结果如下：

地块名称	宗地总面积 (平方米)	本次评估 面积(平方米)	估价结果 (土地单价、元/平方米)	
			市场比较法	基准地价系数 修正法
贵溪市柏里大道城北客运 中心站	24897.63	24897.63	397	399

估价人员认为：

(1) 为了真实客观地估算宗地价值，我们应遵循多种方法相结合的估价原则，经过前述适用性分析，我们选择了市场比较法和基准地价系数修正法进行测算。

(2) 本次估价所采用的两种方法技术思路不同，造成两个结果具

有不同的价格形成机理，具体分析如下：

市场比较法是根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象价格的方法。

基准地价系数修正是土地利用宗地规划确定城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并用政府定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

考虑到近期该地区不动产价格波动不大，两种方法测算的结果差距在合理范围内，并综合考虑各种估价方法的特点和贵溪市土地市场状况，评估人员认为采用市场比较法和基准地价修正法的简单算术平均数为最终评估结果，具体估价结果如下：

宗地名称	土地使用权面积(平方米)	市场比较法		基准地价系数修正法		土地单价(元/m <sup>2</sup> )	评估土地总价(元)
		权重	50%	权重	50%		
贵溪市柏里大道城北客运中心站	24897.63	397		399		398	9909257

## 2. 估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员按照土地评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，估算估价对象于估价期日2023年05月15日，宗地国有出让土地使用权面积为24897.63平方米，评估设定土地用途为交通运输用地，至估价期日，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内“场地平整”条件下的土地使用权市场价值为：

### 1. 土地评估价

土地面积：24897.63平方米

土地总价：9909257元

土地单价：398元/平方米

(人民币大写玖佰玖拾万零玖仟贰佰伍拾柒元整)

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》

### 2.地上建筑物评估价

建筑总面积：15771.44平方米

评估总价：17188172元

(人民币壹仟柒佰壹拾捌万捌仟壹佰柒拾贰元整)

建筑物评估结果明细表

序号	项目名称	产权人	坐落	单位	建成年代	工程量或数量	结构说明	评估单价(元/单位工程量)	评估总价(元)
1	一层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	3723.28	钢混	1185	4412087
2	二层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	3582.64	钢混	1185	4245428
3	三层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	3726.84	钢混	1185	4416305
4	四层房屋	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	2806.42	钢混	1185	3325608
5	停车库	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	1127.78	钢混	565	637196
6	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	103.69	铁	183	18975
7	混房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	15.62	混合	834	13027
8	铁棚	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2013年	108.10	铁	80	8648
9	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	276.29	铁	198	54705
10	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	16.00	铁	183	2928
11	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	96.00	铁	183	17568
12	楼顶棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	148.22	铁	198	29348
13	棚房	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2010年	23.52	铁	183	4304
14	铁棚	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	11.04	铁	120	1325
15	铁棚	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	2019年	6.00	铁	120	720
合计						15771.44	/	/	17188172

### 3.地上附属物评估价

地址：江西省南昌市红谷滩新区赣江北大道1号中航国际广场14楼

联系电话：0791-86801000



附属物评估结果明细表

序号	项目名称	产权人	坐落	单位	工程量或数量	结构说明	评估单价(元/单位工程量)	评估总价(元)	备注
16	围墙	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	686.42	红石围墙	80	54914	红条石
17	水泥地	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	平方米	13394.88	混凝土	207	2772740	40cm厚
18	一体式直流充电桩	贵溪长运有限公司	贵溪市柏里大道城北客运中心站	套	5	充电桩	7635	38175	拆装费
合计							/	2865829	

**4.土地+地上建筑物+地上附属物合计：29963258元**

(人民币大写：贰仟玖佰玖拾陆万叁仟贰佰伍拾捌元整)

**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、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- 4、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。
- 5、不考虑特殊买家的附加出价。
- 6、本次估价中估价对象的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，若与事实不符，应重新估价。
- 7、本次估价仅对估价对象市场价值进行估价，不对产权界定发表意见，也未考虑租赁、抵押等权利限制对其价值的影响。
- 8、估价对象的相关规划指标来源于委托方提供的《不动产权证书》等资料复印件，本次估价按此相关规划指标在估价对象上建设为前提，不同的规划指标可能引起地价的变化。若上述估价设定的规划设计要点发生变化时，则应据实调整相应估价结果或重新进行评估。特提请报告使用人注意!

9、本次估价设定土地使用权年期为31.05年。

10、估价人员未能取得估价对象相关的地质工程报告资料，无法调查落实其实际地质状况，据实地勘察判断其地质状况为一般。本次估价未考虑特殊地质状况对土地价值的影响。特提请报告使用人注意！

11、本估价报告出具的价格，是指估价对象于估价日期为2023年05月15日，作为交通运输用地，规划利用条件下，宗地外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），红线内场地平整。

12、报告所称“市场价格”是指估价对象在保持规划用途并持续经营，以及在保持评估基准日之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的评估目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

## （二）估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、国家有关法律法规和政策以及委托方提供的资料复印件、市场调查取得的数据、评估机构和评估人员掌握和搜集的其他有关资料等进行估价；

2、本次估价采用的相关技术经济指标来源于委托方提供的资料复印件，本次评估按此相关规划指标进行开发为前提，不同的规划指标可能引起地价的变化，若上述估价设定的规划指标发生变化时，则应据实调整相应估价结果或重新进行评估。特提请报告使用人注意！

3、估价报告使用的有效期为自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归委托方所有，估价结果的解释权属于本公司。

## （三）其他需要特殊说明的事项

1、委托方提供的权属证明等材料为复印件，受托方无法核实委托方所提供资料的真实性、合法性和完整性，委托方应保证对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。本评估报告也仅是在假设委托

方所提供的资料均为真实、合法且完整的情形下作出的，如因委托方提供的资料不真实、不合法、不完整的，则本评估报告自动作废，应由委托方提供真实、合法且完整的资料后另行作出。报告使用人应对委托方提供资料的真实性、合法性、完整性进行审核，并与委托方提供的复印件核对一致后方可使用本报告，特提请报告使用人注意风险；

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员经调查而得；

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；

4、对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任；

5、本报告中计算以人民币为本位币；