土地估价技术报告

项　　目　名　称：光明集团家具股份有限公司土地使用权价格评估（黑龙江省伊春市）

受 托 估 价 单 位：伊春市大地国土评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：伊大地[2006]（技）字第 003 号

提交估价报告日期：二〇〇六年四月二十五日

土地估价技术报告

第一部分　　总述

一、估价项目名称

光明集团家具股份有限公司土地使用权价格评估（黑龙江省伊春市）

二、委托估价方

委托单位：光明集团家具股份有限公司

单位地址：伊春市伊春区扶林办青山路195号

法人代表：马中文

联 系 人：袁美君

联系电话：0458—6135011

三、委托估价方

估价单位：伊春市大地国土评估咨询有限责任公司

单位地址：伊春市伊春区和平街448号

土地估价机构资质证书号：2003062

执业范围：全市范围

法人代表：李秀玲

联系电话：0458—3906001

邮政编号：153000

四、估价目的

按照国土资源部《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)，国土资源部《关于加强土地地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》国土资发[1999]433号文件，光明集团家具股份有限公司特委托伊春市大地国土评估咨询有限责任公司对圣泉禾酒店有限公司（红光超市）、圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）、圣泉禾酒店有限公司、圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）、圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）、圣泉禾酒店有限公司（光明商务酒店）、光明集团乌马河家具有限公司、

光明集团股份有限公司、伊春吉特普制药有限公司、伊春青山家具有限公司、光明集团伊春制药有限公司、铁力光明厨房家具有限公司、绥芬河龙泽木业有限公司所占用的土地使用权价格进行评估，为其显化土地资产现值提供土地使用权价格依据。

五、估价依据

（一）国务院及有关部门颁布的法律、法规

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《中华人民共和国房地产管理法》

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T180508-2001）

4、国土资源部“关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的共同意见的通知（国土资发[1999]）433号》”

5、国土资源部“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）

6、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]44号）

7、《土地估价报告规范格式（2001）》

（二）地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

1、《黑龙江省土地管理条例》

2、《黑龙江省实施〈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〉办法》

3、伊春市基准地价及土地年租金表（黑地价[2005]11 号和黑地价[2005]4号

4、绥芬河市人民政府关于更新基准地价的批复（绥政函[2003]3号）

（三）委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

1、《中华人民共和国国有土地使用证》复印件

2、企业法人营业执照复印件

3、估价人员现场调查的本次评估的宗地其它因素状况资料

4、估价人员收集的相关的资料

5、《宗地内建（构）筑物状况表》

6、《待估宗地区域及个别条件调查表》

六、估价期日

二〇〇六年四月一日

七、估价日期

二〇〇六年四月二十日至二月二十五日

八、价格定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，待估宗地 1 土地登记用途：商业，评估设定用途为商业，土地使用年限为 20 年，已使用 2 年剩余年限为 18 年，待估宗地 2 土地登记用途：商业，评估设定用途为商业，土地使用年限为 20 年，已使用 2 年剩余年限为 18，待估宗地 3 土地登记用途：商业，评估设定用途为商业，土地使用年限为 20 年，已使用 2 年剩余年限为 18 年，待估宗地 4 土地登记用途：商业，评估设定用途为商业，土地使用年限为 20 年，已使用 2 年剩余年限为 18 年，待估宗地 5 土地登记用途：商业，评估设定用途为商业，土地使用年限为 20 年，已使用 2 年剩余年限为 18 年，待估宗地 6 土地登记用途：商业，评估设定用途为商业，土地使用年限为 20 年，已使用 2 年剩余年限为 18 年，待估宗地 7 土地登记用途：工业，评估设定用途为工业，土地使用年限为 50 年，已使用 1 年剩余年限为 49 年，待估宗地 8 土地登记用途：工业，评估设定用途为工业，土地使用年限为 50 年，已使用 7 年剩余年限为 43 年，待估宗地 9 土地登记用途：工业，评估设定用途为工业，土地使用年限为 45 年，已使用 1 年剩余年限为 44 年，待估宗地 10 土地登记用途：工业，评估设定用途为工业，土地使用年限为 50 年，已使用 4 年剩余年限为 46 年，待估宗地 11 土地登记用途：工业，评估设定用途为工业，土

地使用年限为 50 年，已使用 3 年剩余年限为 47 年，待估宗地 12 土地登记用途：工业，评估设定用途为工业，土地使用年限为 45 年，已使用 1 年剩余年限为 44 年，待估宗地 13 土地登记用途：工业，评估设定用途为工业，土地使用年限为 50 年，已使用 9 年剩余年限为 41 年，实际开发程度均为红线外“六通”（通路供电、供水、排水、供暖、通讯），红线内“四通一平”（通路、供电、供水、通讯及场地平整）

考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，故本次评估界定的土地开发程度是指完成红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整。故待估宗地的评估价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 4 月 1 日，土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

九、估价结果

估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程度，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下，评估基准日为 2006 年 4 月 1 日，土地使用年限为剩余年限的有偿土地使用权价格为：

评估土地面积：455846.35 平方米

评估土地总价：34，009，763.00 元

大　　写 ：叁仟肆佰零万零玖仟柒佰陆拾叁元整

（货币种类）人民币

十、需要特殊说明的事项

（一）假设条件

1、委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

2、估价对象作为商业和工业用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

3、待估各宗地与其它生产要素相结合，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、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

5、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

6、委托方提供资料属实。

7、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

（二）本报告使用限制条件

1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化。该评估价格应作相应调整。

3、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。

4、本报告的估价结果自估价期日起半年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况等资料由委托方提供。

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实地调查而得。

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

（四）估价中的特殊处理

1、土地使用年期的设定：待估宗地 1 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 20 年，已使用 2 年，剩余年限为 18 年，评估设定年限为 18 年。待估宗地 2 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 20 年，已使用 2 年，剩余年限为 18 年，评估设定年限为 18 年。待估宗地 3

是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 20 年，已使用 2 年，剩余年限为 18 年，评估设定年限为 18 年。估宗地 4 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 20 年，已使用 2 年，剩余年限为 18 年，评估设定年限为 18 年。估宗地 5 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 20 年，已使用 2 年，剩余年限为 18 年，评估设定年限为 18 年，估宗地 6 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 20 年，已使用 2 年，剩余年限为 18 年，评估设定年限为 18 年。估宗地 7 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 50 年，已使用 1 年，剩余年限为 49 年，评估设定年限为 18 年。估宗地 8 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 50 年，已使用 7 年，剩余年限为 43 年，评估设定年限为 43 年。估宗地 9 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 45 年，已使用 1 年，剩余年限为 44 年，评估设定年限为 44 年。估宗地 10 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 50 年，已使用 4 年，剩余年限为 46 年，评估设定年限为 46 年，估宗地 11 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 50 年，已使用 3 年，剩余年限为 47 年，评估设定年限为 47 年。估宗地 12 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 45 年，已使用 1 年，剩余年限为 44 年，评估设定年限为 44 年。估宗地 13 是土地使用者以出让方式取得土地使用权，使用年限为 50 年，已使用 9 年，剩余年限为 41 年，评估设定年限为 41 年。

2、待估宗地为商业和工业用地，故本次评估用途设定为商业和工业。

（五）其它说明

1、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、本报告由估价机构负责解释。

十一、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签名
于培生	93080016	
郭俊清	93080070	

十二、土地估价机构

伊春市大地国土评估咨询有限责任公司（盖章）

二〇〇六年四月二十五日

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

此次估价对象为光明集团家具股份有限公司所使用的土地，待估宗地 1、待估宗地 2、待估宗地 3、待估宗地 4、待估宗地 5、待估宗地 6、待估宗地 8、待估宗地 9、待估宗地 10、待估宗地 11、待估宗地 12、待估宗地 13 均位于伊春市伊春区，待估宗地 7 位于伊春市乌马河区，待估宗地 12 位于铁力市铁力镇，待估宗地 13 位于绥芬河市。土地总面积 455846.35 平方米，待估各宗地的土地使用者，土地使用证号、宗地名称、位置、用途、面积、四至、地号、图号、土地级别等土地登记状况见表 1—1、表 1—2、表 1—3。

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，待估宗地的土地使用者光明集团家具股份有限公司以出让方式取得土地使用权。估价期日待估宗地 1、待估宗地 5、待估宗地 7、待估宗地 9、待估宗地 12、待估宗地 13 没有设定抵押权，租赁权、地役权等其他项权利，宗地产权清楚，来源合法。待估宗地 2、待估宗地 3、待估宗地 4、待估宗地 6、待估宗地 8、待估宗地 10、待估宗地 11 均设立抵押权。待估各宗地的土地使用者，国有土地使用证号等土地权利状况见出让土地使用权状况一览表（表 1—1、表 1—2、表 1—3）

表 1—1　宗地土地登记状况及国有出让土地使用权一览表

宗地编号		宗地 1	宗地 2	宗地 3	宗地 4
宗地名称		伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	伊春圣泉禾酒店有限公司	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）
估价期日的土地使用者		伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	伊春圣泉禾酒店有限公司	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）
土地使用证编号		伊春国用（2004）第 0180 号	伊春国用（2004）第 0182 号	伊春国用（2004）第 0178 号	伊春国用（2004）第 0177 号
宗地位置		伊春区前进办红光委	伊春区前进办农林街	伊春区前进办奋斗街	伊春区前进办奋斗街
地　号		1	77-1	20	76-1
图　号		07	3.8-4.5 3.0-5.0	3.0-1.0 3.0-1.5 2.5-1.5	2.8-4.8
登记用途		商服	商服	商服	商服
面积(平方米)		21580	1963.0	139069.30	8492.3
土地等级		三级	三级	五级	四级
四至	东	人民银行	住宅楼	居民区	青山木业有限公司
	西	居民区	森林家具有限公司	木器厂	特殊教育中心
	南	巷 道	森林家具有限公司	青山西路	青山木业有限公司
	北	居民区	青山路	工业厂区	青山西路
取得时间		2004 年 10 月	2004 年 10 月	2004 年 10 月	2004 年 10 月
取得方式		出让	出让	出让	出让
批准年期（年）		20	20	20	20
备注		已使用 2 年剩余使用年限 18 年	已使用 2 年剩余使用年限 18 年	已使用 2 年剩余使用年限 18 年	已使用 2 年剩余使用年限 18 年

表 1—2　宗地土地登记状况及国有出让土地使用权一览表

宗地编号		宗地 5	宗地 6	宗地 7	宗地 8
宗地名称		伊春圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	光明集团乌马河家具有限公司	光明集团股份有限公司
估价期日的土地使用者		伊春圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	光明集团乌马河家具有限公司	光明集团股份有限公司
土地使用证编号		伊春国用（2004）第 0181 号	伊春国用（2004）第 0179 号	伊春国用（2005）第 0065 号	伊春国用（2000）第 0004 号
宗地位置		伊春区前进办红光委	伊春区前进办爱林街	乌马河区双合街	伊春区扶林办青山路 195 号
地　号		4	74-1	9-13-4	5-8-102
图　号		07	2.5-3.5	13	2.0-4.0
登记用途		商服	商服	工业	家具生产
面积(平方米)		1552.8	2967.8	117405.30	39234.15
土地等级		三级	三级	四级	四级
四至	东	居民区	光明家具有限公司	荒草地	道路
	西	居民区	光明公寓楼	木器厂	卫东燃料商店
	南	居民区	青山西路	木器厂	居民区
	北	巷道	光明库房	铁路	青山西路
取得时间		2004 年 10 月	2004 年 10 月	2005 年 6 月	2000 年
取得方式		出让	出让	出让	出让
批准年期（年）		20	20	50	50
备注		已使用 2 年剩余使用年限 18 年	已使用 2 年剩余使用年限 18 年	已使用 1 年剩余使用年限 49 年	已使用 7 年剩余使用年限 43 年

表 1—3　宗地土地登记状况及国有出让土地使用权一览表

宗地编号		宗地 9	宗地 10	宗地 11	宗地 12	宗地 13
宗地名称		伊春吉特普制药有限公司	伊春青山木业有限公司	光明集团伊春制药有限公司	铁力光明厨房家具有限公司	绥芬河龙泽木业有限公司
估价期日的土地使用者		伊春吉特普制药有限公司	伊春青山木业有限公司	光明集团伊春制药有限公司	铁力光明厨房家具有限公司	绥芬河龙泽木业有限公司
土地使用证编号		伊春国用（2005）第 0085 号	伊春国用（2003）第 0031 号	伊春国用（2003）第 0037 号	伊春国用（2005）第 317 号	
宗地位置		伊春区扶林办爱林委	伊春区扶林办爱林委	伊春区	铁力镇西城街九委	铁西绥满公路南
地　号		83-1	76		004-01-3469-1	F-（3）-3
图　号		2.0-2.0 2.0-2.5	2.8-4.8			18.0-31.5
登记用途		出让	出让	出让	工业	工业
面积(平方米)		43514.75	28825.95	13718.0	22910.5	14612.5
土地等级		四级	四级	三级	二级	三级
四至	东	青山木业			天红村大地	
	西	林地			邻宗地	
	南	道路			乳品厂	
	北	特教中心			邻宗地	
取得时间		2005 年	2003 年	2003 年	2005 年	1997 年
取得方式		出让	出让	出让	出让	出让
批准年期（年）		50	50	50	50 年	50
备注		已使用 1 年剩余使用年限 49 年	已使用 3 年剩余使用年限 47 年	已使用 3 年剩余使用年限 47 年	已使用 1 年剩余使用年限 49 年	已使用 9 年剩余使用年限 41 年

3、土地使用状况

待估宗地内建构筑物状况见表 2

表 2—1　待估宗地内建筑物状况表

宗地编号	宗地 1	宗地 2	宗地 3	宗地 4	宗地 5	宗地 6	宗地 7
宗地名称	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	伊春圣泉禾酒店有限公司	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）	伊春圣泉禾酒店有限公司(红光家具店）	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	光明集团乌马河家具有限公司
位置	伊春区前进办红光委	伊春区前进办农林街	伊春区前进办奋斗街	伊春区前进办奋斗街	伊春区前进办红光委	伊春区前进办爱林街	乌马河区双合街
建筑面积（平方米）	4633	1360	10827	2924	3744	1922	
容积率	0.21	0.69	0.08	0.34	2.41	0.65	
建筑年代	2001 年	1985 年	2000 年	1998 年	1998 年	1989 年	
建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混	砖混	砖混	砖混
主要建构筑物	商店	酒店	酒店	酒店	商店	酒店	酒店

表 2—2 待估宗地内建筑物状况表

宗地编号	宗地 8	宗地 9	宗地 10	宗地 11	宗地 12	宗地 13
宗地名称	光明集团股份有限公司	伊春吉特普制药有限公司	伊春青山木业有限公司	光明集团伊春制药有限公司	铁力光明厨房家具有限公司	绥芬河龙泽木业有限公司
位置	伊春区扶林办青山路 195 号	伊春区扶林办爱林委	伊春区扶林办爱林委		铁力镇西城街九委	铁西绥满公路南
建筑面积（平方米）						
容积率						
建筑年代						
建筑结构						
主要建构筑物						

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

1、城市资源状况

伊春市位于黑龙江省东北部。是中国最大的林业城市，素有“红松故乡”、“中国林都”之称，地处东经 127° 37′ 至 130° 46′，北纬 46° 28′ 至 49° 26′。东邻鹤岗市和佳木斯市的汤原县，南接哈尔滨市的依兰县、通河县，西与绥化市的庆安县和绥棱两县相连，西北与黑河市的逊克县相接壤，北部与俄罗斯隔江相望。市区面积 19650 平方公里，人口 849149 人。

全市辖伊春、乌马河、南岔、伊春、西林、翠峦、新青、美溪、金山屯等 15 个区。市人民政府驻伊春区。

伊春市地势北高南低。地处小兴安岭古老褶皱山脉的中部，东部山地，其主脉呈北西一东南向将本市分割成南北两坡。

全市海拔高程平均 500 米。全市地势较陡，中部稍缓，北部较平坦开阔，整个地势呈西高东低，北高南低。地貌类型以山地为主，相伴有低山丘陵和河谷平原。

伊春市地处亚欧大陆东缘，属于北温带大陆性季风气候，受内陆和海上高低气压及季风交替影响，四季有显著的差异。春秋两季气候冷暖多变，升降温快，春季大风天多，降水较少，夏季短促，日照时间长，温热多雨，冬季严寒漫长，降雪天较多，全年≥10℃有效积温平均 1995℃-2335℃。平均年降水 630 毫米。

伊春市的水文状况由于小兴安岭的地质地貌条件所决定，全市河川径流源头较多，河流分属黑龙江和松花江两大水系，地下水储蓄量丰富，类型多和水质条件较好。

2.房地产制度与房地产市场状况

土地有偿使用制度的实行，使房地产开业不断发展，该市已实行货币化

分房制度、旧城改造及政府对招商引资开发的房地产开发实行地价优惠政策。

到目前为止，房地产制度、房地产市场及地价政策对本市政府已公布的地价有很大影响。

3.产业政策

政府对房地产实行宏观调控，特别是经济适用房制度，减免不合理收费和减免税收。居民住房水平得到较好地改善。

4.城市规划与发展目标

1999 年 11 月 4 日，中华人民共和国国土资源部下发了“关于伊春市土地利用总体规划的批复”(国土资函[1999]591 号)，随着土地利用总体规划的实施，将对伊春市的地价起到保驾护航的作用。大力发展旅游业。从伊春市中远期规划来看将对地价有较大的影响。

5.城市社会经济发展状况

伊春是黑龙江省和全国木材生产基地，木材总产量是全省的三分之一。是全国的十分之一。主要树种为红松、落叶松、云杉等针阔树木 110 余种。山林中有飞龙、东北虎、鹿、熊 100 余种野生动物，盛产药材。矿藏种类较多，储量丰富。社会储蓄额逐年增加。物价有所上涨。

工业基础比较雄厚，农业基本较好，交通便利，工业繁华，城市基础设施完善。工业以建材、木材加工、家具制造等为骨干，光明家具畅销国内外。

（二）.区域因素

1.区域概况

待估宗地 1 土地等级为三级地、宗地 2 土地等级为三级地、宗地 3 土地等级为五级地、宗地 4 土地等级为四级地、宗地 5 土地等级为三级地、宗地

6 土地等级为三级地、宗地 7 土地等级为四级地、宗地 8 土地等级为四级地、宗地 9 土地等级为四级地、宗地 10 土地等级为四级地，均位于伊春市伊春区，伊春区交通便利，区内人口比较集中，伊春区是伊春市人民政府所在地，是伊春市政治、经济、文化和交通的中心。宗地 11 土地等级为二级地位于铁力是铁力镇、宗地 12 土地等级为三级地位于绥芬河市。

2.交通条件

(1)公路

对外有鹤伊公路、伊嘉公路。均为国道。

(2)铁路

境内铁路有伊翠、汤林线。

3.基础设施条件

(1)供水

区域内分地下水和地表水源，地下水源来自城市规划区内的承压水层，地表水源来自汤旺河，两大水系，综合生活用水指标 3 吨/人.日，城市给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率 80%。

(2)排水

待估各宗地区域为市政排水。

(3)供电

区域内电源来自于国家电网，供电保证率 100%。

(4)通讯

区域内通讯与市政通讯相联，通讯线路畅通。

(5)供暖

区域内自供暖。

(6)公共设施

宗地所在区域综合保证率一般。

4.环境条件

待估宗地周围用地类型为工业和住宅混合用地。

5.产业集聚规模

待估各宗地附近工业企业集聚规模一般。

6.规划限制

待估各宗地所在区域规划限制一般。

（三）个别因素

（1）企业简介

光明集团家具股份有限公司的前身光明集团公司组建于1989年1月。1996年4月25日，公司股票在深圳证券交易所挂牌上市，公司主要经营家具制造及技术开发、木制品、装饰材料、信息咨询、包装装潢等业务。主导产品“光明”牌家具荣获“全国首届轻工业产品博览会金奖”、“第二届北京博览会金奖”等。公司拥有控股中外合资企业9户，现有员工2933人。1995年8月，被国家统计局和国家技术进步评价中心授予“中国家具之王”称号。该公司是中国家具行业首家上市公司。

（2）宗地状况

待估各宗地的位置、面积、用途、交通状况、形状、地形、地势、容积率、产业集聚规模、宗地基础设施条件，以及估价对象现状利用式规划利用等影响地价水平的因素说明等详见待估宗地个别因素条件说明表（表3）。

表 3　待估宗地个别因素条件说明表

宗地编号	宗 地名 称	位　置	土地面积（平方米）	形 状	临 街 状 况	产业集聚规模	周围环境状况	有无规划限制	土地开发程度
宗地 1	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	伊春区前进办红光委	21580.0	不规整	临近巷道	较劣	轻污染	较严格	四通一平
宗地 2	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	伊春区前进办农林街	1963.0	较规整	临次干道	一般	轻污染	一般	四通一平
宗地 3	伊春圣泉禾酒店有限公司	伊春区前进办奋斗街	139069.30	规整	临次干道	一般	轻污染	一般	四通一平
宗地 4	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）	伊春区前进办奋斗街	8492.3	规整	临次干道	一般	轻污染	一般	四通一平
宗地 5	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）	伊春区前进办红光委	1552.8	不规整	临近巷道	较劣	轻污染	较严格	四通一平
宗地 6	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	伊春区前进办爱林街	2967.8	一般	临次干道	一般	轻污染	一般	四通一平
宗地 7	光明集团乌马河家具有限公司	乌马河区双合街	117405.3	较规整	临次支路	劣	轻污染	一般	四通一平

宗地 8	光明集团股份有限公司	伊春区扶林办青山路 195 号	39234.15	不规整	临次干道	一般	轻污染	较严格	四通一平
宗地 9	伊春吉特普制药有限公司	伊春区扶林办爱林委	43514.75	不规整	临次干道	一般	轻污染	一般	四通一平
宗地 10	伊春青山木业有限公司	伊春区扶林办爱林委	28825.95	不规整	临次干道	一般	轻污染	一般	四通一平
宗地 11	光明集团伊春制药有限公司		13718.0	不规整	临次干道	一般	轻污染	一般	四通一平
宗地 12	铁力光明厨房家具有限公司	铁力镇西城街九委	22910.5	规整	临次干道	一般	轻污染	一般	四通一平
宗地 13	绥芬河龙泽木业有限公司	铁西绥满公路南	14612.5	一般	临次干道	一般	轻污染	一般	四通一平

第三部分　土地估价

一、估价原则

（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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能原地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（2）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（3）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来土地价格。

（4）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以分析土是否于所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周

围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（5）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，商品听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，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资。这就要求估价者顾解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润和，即收益价格。

（6）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，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。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（7）多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，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，就要根据待估宗地的实际情况，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。

二、估价方法与估价过程

（一）方法选择:

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评

估方法。

由于估价对象为商业和工业用地，所以适合采用成本逼近法；由于待估宗地位于《伊春市城镇基准地价》和绥芬河城镇基准地价覆盖范围内，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

（二）估价过程

（一）、基准地价系数修正法

1、基准地价成果介绍及内涵

根据《伊春市人民政府关于伊春市南岔区等14个区和浩良河镇、晨明镇土地级别调整及基准地价更新公告》和《绥芬河市人民政府关于更新基准地价的批复》，伊春市区及绥芬河市区城镇基准地价分工业、住宅及工业三种用途，不同用途的基准地价参见表4—1、4—2、4—3。

伊春市基准地价于2005年4月7日经伊春市人民政府公布实施的基准地价，伊春市工业用地基准地价的内涵介绍如下:

（1）基准地价是指不同级别区域的平均地价，是由征地及有关费用、土地开发费、基础设施配套费、公共事业建设配套费、利息、利润、管理费、级差地价等部分构成，即由土地取得费、出让金、开发费等部分构成。

（2）基准地价评估基准日为2005年12月31日。

（3）土地使用年期：工业用地法定最高出让年期50年。

（4）土地开发程度:伊春市基准地价的开发程度是指现状基础设施状况。调查分析基准地价一级、二级工业用地现状基础设施状况为“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整）；三级——五级工业用地现状基础设施状况为“四通一平”（通路、供电、供水、通讯及场平整）；六、七级为“三通一平”（通路、通电、通讯及场地平整）。

（5）容积率：伊春市工业用地基准地价是指容积率为≤1的级别平均地价。

（6）2005 年调整后的伊春市城镇级别基准地价见表 4—1。

表 4 —1　伊春市城镇基准地价表

地类型价级别	商业	住宅	工业	区　域				
一级地价	458.00	214.00	157.00	伊春	南岔	西林 汤旺河 翠峦 乌马河 金山屯 带岭 五营 新青 友好 美溪	上甘岭 红星 乌伊岭 浩良河镇	晨明镇
二级地价	357.00	167.00	122.00					
三级地价	278.00	130.00	95.00					
四级地价	217.00	101.00	74.00					
五级地价	169.00	79.00	58.00					
六级地价	132.00	59.00	44.00					

表 4—2 绥芬河市土地基准地价 2002 年 2 月

地级别价类型	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ
商业用地 40 年	870	490	266	182
工业用地 50 年	190	108	58	40
住宅用地 70 年	528	366	172	92

表 4—3 铁力市城乡国有土地基准地价及年租金表

单位:元/平方米

镇名 \ 项目		I			II			III			IV		
		商业	住宅	工业	商业	住宅	工业	商业	住宅	工业	商业	住宅	工业
铁力镇	地价	205.0	101.5	75.00	156.0	78.00	52.50	123.5	62.5	43.5	96.00	50.50	34.50
朗乡镇 双丰镇	地价	123.5	62.50	43.50	96.00	50.50	34.50	71.50	39.00	26.50			
桃山镇	地价	96.00	50.50	34.50	71.50	39.00	26.50	49.00	30.00	21.00			
年丰乡 工农乡 王杨乡	地价	71.50	39.00	26.50	49.00	30.00	21.00						

伊春市、铁力市、绥芬河市，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

基准地价开发程度下的宗地地价 = 宗地所在区域的级别基准地价 × $k_1 \times k_2 \times (1 \pm \sum k)$

式中: k_1——期日修正系数

k_2——土地使用年限修正系数

$\sum k$——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

因待估宗地本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故:

设定开发程度条件下的待估宗地地价 = 基准地价系数修正法修正后的宗地地价 - (基准地价设定开发程度的开发费 - 估价期日设定开发程度的开发费)

2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据伊春市土地级别图，确定待估宗地所在土地级别和基准地价，详见

表 5。

表 5　待估宗地基准地价表

宗地编号	宗地名称	宗地位置	设定用途	土级级别	基准地价（元 / 平方米）	备注
宗地 1	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	伊春区前进办红光委	商业	三级	278	
宗地 2	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	伊春区前进办农林街	商业	三级	278	
宗地 3	伊春圣泉禾酒店有限公司	伊春区前进办奋斗街	商业	五级	169	
宗地 4	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）	伊春区前进办奋斗街	商业	四级	217	
宗地 5	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）	伊春区前进办红光委	商业	三级	278	
宗地 6	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	伊春区前进办爱林街	商业	三级	278	
宗地 7	光明集团乌马河家具有限公司	乌马河区双合街	工业	五级	58	
宗地 8	光明集团股份有限公司	伊春区扶林办青山路 195 号	工业	四级	74	
宗地 9	伊春吉特普制药有限公司	伊春区扶林办爱林委	工业	四级	74	
宗地 10	伊春青山木业有限公司	伊春区扶林办爱林委	工业	四级	74	
宗地 11	光明集团伊春制药有限公司		工业	三级	96	
宗地 12	铁力光明厨房家具有限公司	铁力镇西城街九委	工业	二级	52.5	
宗地 13	绥芬河龙泽木业有限公司	铁西绥满公路南	工业	三级	58	

3、确定期日修正系数（k_1）

伊春市基准地价于 2005 年底完成修订工作，而本次评估的估价基准日

为 2006 年 4 月 1 日，根据当地的地价指数表，确定待估各宗地期日修正系数 $k_1 = 100 / 100 = 1$。

4、确定土地使用权年期修正系数（k_2）

由于工业用地基准价为 50 年期土地使用权价格，商业用地基准价为 40 年期土地使用权价格，此次评估各宗地设定的土使用年期为 50 年和 40 年，故待估宗地 1、待估宗地 2、待估宗地 3、待估宗地 4、待估宗地 5、待估宗地 6 土地使用年期修正系数宗地 $k_2 = 0.5$。待估宗地 7 土地使用年期修正系数宗地 $k_2 = 0.98$，待估宗地 7 土地使用年期修正系数宗地 $k_2 = 0.86$，待估宗地 9 土地使用年期修正系数宗地 $k_2 = 0.98$，待估宗地 10 土地使用年期修正系数宗地 $k_2 = 0.94$，待估宗地 11 土地使用年期修正系数宗地 $k_2 = 0.94$，待估宗地 11 土地使用年期修正系数宗地 $k_2 = 0.99$，待估宗地 6 土地使用年期修正系数宗地 $k_2 = 0.85$

5、确定容积率修正系数

待估宗地的实际容积率见表 6－2，根据委托方提供的资料和估价师的现场调查，当地地价与容积率的关系，确定容积率修正系数（见表 6-1）。

表 6-1　　容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1-1.3	1.4-1.6	1.7-2.0	2.0-3.0
修正系数	1.00	1.01	1.02	1.03	1

表 6-2　待估宗地容积率修正系数表

宗地编号	实际容积率	容积率修正系数
宗地 1	0	1
宗地 2		1
宗地 3		1
宗地 4		1
宗地 5		1
宗地 6		1
宗地 7		1
宗地 8		1
宗地 9		1
宗地 10		1
宗地 11		1
宗地 12		1
宗地 13		1

6、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数（$\sum k$）

根据《伊春市城镇土地定级估价报告》，工业用地地价影响因素说明表及修正系数表（见表 7—1、7—2），按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

表 7—1　伊春区五级商业用地因素指标说明表

影响因素 \ 指标说明			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)		≤1000	1000-3000	3000-5000	5000-6000	≥6000
	交通便捷度	区域道路级别	主干道	次干道	支路	一般道路	巷道
		附近公交线路数	4	3	2	1	0
		距火车站距离(km)	≤1	1-2	2-3	3-4	≥4
	环境质量优劣度	周围用地类型	商业用地	商住混合	住宅	工住混合用地	工业仓储
		综合环境质量	清洁区	轻污染区	中污染区	重污染区	严重污染区
	规划限制	城市规划限制	无限制	基本无限制	稍有限制	较严格限制	严格限制
个别因素	宗地形状		规整	较规整	形状一般	不规整	极不规整
	临街状况		临两条主干道	临一条主干道	临次干道	临一般道路	不临街路
	宽深比		≥2	2-1	1-0.8	0.8-0.5	≤0.5
	宗地面积		适中	较适中	一般	较大或较小	过大或过小

表 7—2 伊春区五级商业用地因素修正系数表

影响因素 \ 修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离（m）		0.0375	0.01875	0	-0.02125	-0.0425
	交通便捷度	区域道路级别	0.015	0.0075	0	-0.0085	-0.017
		附近公交线路数	0.0225	0.01125	0	-0.01275	-0.0225
		距火车站距离(km)	0.015	0.0075	0	-0.0085	-0.017
	环境质量优劣度	周围用地类型	0.0075	0.00375	0	-0.00425	-0.0085
		综合环境质量	0.0075	0.00375	0	-0.00425	-0.0085
	规划限制	城市规划限制	0.0075	0.00375	0	-0.00425	-0.0085
个别因素	宗地形状		0.0075	0.00375	0	-0.00425	-0.0085
	临街状况		0.01125	0.005625	0	-0.006375	-0.01275
	宽深比		0.01125	0.005625	0	-0.006375	-0.01275
	宗地面积		0.0075	0.00375	0	-0.00425	-0.0085

表 7—3 伊春区三级商业用地因素指标说明表

影响因素 \ 指标说明			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)		≤1500	1500-3500	3500-5000	5000-65000	≥6500
	交通便捷度	区域道路级别	主干道	次干道	支路	一般道路	巷道
		附近公交线路数	4	3	2	1	0
		距火车站距离(km)	≤1	1-3	3-5	5-9	≥9
	环境质量优劣度	周围用地类型	商业用地	商住混合	住宅	工住混合用地	工业仓储
		综合环境质量	清洁区	轻污染区	中污染区	重污染区	严重污染区
	规划限制	城市规划限制	无限制	稍有限制	一般限制	较严限制	严格限制
个别因素	宗地形状		规整	较规整	形状一般	不规整	极不规整
	临街状况		临两条主干道	临一条主干道	临次干道	临一般道路	不临街路
	宽深比		≥2	2-1	1-0.8	0.8-0.5	≤0.5
	宗地面积		适中	较适中	一般	较大或较小	过大或过小

表 7—4 伊春区三级商业用地因素修正系数表

影响因素 \ 修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)		0．07	0．035	0	-0.0275	-0.055
	通便捷度	区域道路级别	0．028	0．014	0	-0.011	-0.022
		附近公交线路数	0．042	0．021	0	-0.0165	-0.033
		距火车站距离(km)	0．028	0．014	0	-0.011	-0.022
	环境质量优劣度	周围用地类型	0．014	0．007	0	-0.0055	-0.011
		综合环境质量	0．014	0．007	0	-0.0055	-0.011
	规划限制	城市规划限制	0．014	0．007	0	-0.0055	-0.011
别因素	宗地形状		0．014	0．007	0	-0.0055	-0.011
	临街状况		0．021	0．0105	0	-0.00825	-0.0165
	宽深比		0．021	0．0105	0	-0.00825	-0.0165
	宗地面积		0．014	0．007	0	-0.0055	-0.011

表 7—5 伊春区四级商业用地因素指标说明表

影响因素 \ 指标说明			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)		≤2000	2000-3500	3500-5000	5000-7000	≥7000
	交通便捷度	区域道路级别	主干道	次干道	支路	一般道路	巷道
		附近公交线路数	4	3	2	1	0
		距火车站距离(km)	≤1	1-2	2-5	5-8	≥8
	环境质量优劣度	周围用地类型	商业用地	商住混合	住宅	工住混合用地	工业仓储
		综合环境质量	清洁区	轻污染区	中污染区	重污染区	严重污染区
	规划限制	城市规划限制	无限制	稍有限制	一般限制	较严限制	严格限制
个别因素	宗地形状		规整	较规整	形状一般	不规整	极不规整
	临街状况		临两条主干道	临一条主干道	临次干道	临一般道路	不临街路
	宽深比		≥2	2-1	1-0.8	0.8-0.5	≤0.5
	宗地面积		适中	较适中	一般	较大或较小	过大或过小

表 7—6 伊春区四级商业用地因素修正系数表

影响因素 \ 修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离(m)		0.0275	0.01375	0	-0.01375	-0.0275
	交通便捷度	区域道路级别	0.011	0.0055	0	-0.0055	-0.011
		附近公交线路数	0.0165	0.00825	0	-0.00825	-0.0165
		距火车站距离(km)	0.011	0.0055	0	-0.0055	-0.011
	环境质量优劣度	周围用地类型	0.0055	0.00275	0	-0.00275	-0.0055
		综合环境质量	0.0055	0.00275	0	-0.00275	-0.0055
	规划限制	城市规划限制	0.0055	0.00275	0	-0.00275	-0.0055
个别因素	宗地形状		0.0055	0.00275	0	-0.00275	-0.0055
	临街状况		0.00825	0.004125	0	-0.004125	-0.00825
	宽深比		0.00825	0.004125	0	-0.004125	-0.00825
	宗地面积		0.0055	0.00275	0	-0.00275	-0.0055

伊春区五级工业用地因素指标说明表

指标说明 / 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	相邻道路等级	主干道	次干道	支路	一般道路	巷道
	距对外交通站点距离(km)	≤0.5	0.5-1	1-3	3-4	≥4
	产业集聚度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	周围无其它企业
	环境质量优劣度	清洁区	轻污染区	中污染区	重污染区	极重污染区
	规划限制	无限制	稍有限制	一般限制	较严限制	严格限制
个别因素	宗地形状	形状规整	较规整	形状一般	不规整	极不规整
	宗地面积	适中	较适中	一般	较大或较小	过大或过小
	地基承载力	≥25	[18-25)	[15-18)	[10-15)	＜10
	自然灾害危害程度	无灾害	轻度危害	中度危害	较重危害	严重危害

表 7—1 伊春市四级工业用地因素指标说明表

指标说明 / 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域道路级别	主干道	次干道	支路	巷道	便道
	距对外交通站点距离（米）	≤800	800-1500	1500-2500	2500-3200	≥3200
	产业集聚度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
	周围用地类型	工业用地	办公、市政用地	住宅	商业用地	其他用地
	综合环境质量	清洁区	轻污染区	中污染区	重污染区	严重污染区
	城市规划限制	无限制	稍有限制	一般限制	较严限制	严格限制
个别因素	宗地形状	规整	较规整	一般	较不规整	不规整
	宗地面积	适中	较适中	一般	较大或较小	过大或过小
	地基承载力（吨/平方米）	≥25	[18-25）	[15-18）	[10-15）	＜10
	自然灾害危害程度	无灾害	轻度灾害	中度灾害	较重灾害	严重灾害

表 7—2 伊春市四级工业用地因素修正系数表

影响因素 \ 修正系数		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域道路级别	0.048	0.024	0	-0.020	-0.040
	距对外交通站点距离（米）	0.034	0.017	0	-0.014	-0.028
	产业集聚度	0.038	0.019	0	-0.016	-0.032
	周围用地类型	0.024	0.012	0	-0.010	-0.020
	综合环境质量	0.019	0.010	0	-0.008	-0.016
	城市规划限制	0.014	0.007	0	-0.006	-0.012
个别因素	宗地形状	0.012	0.006	0	-0.005	-0.010
	宗地面积	0.010	0.005	0	-0.004	-0.008
	地基承载力（吨/平方米）	0.024	0.012	0	-0.10	-0.020
	自然灾害危害程度	0.017	0.008	0	-0.007	-0.014

7、编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表，详见表 8—1、表 8—2、表 8—3、表 8—4、表 8—5、表 8—6、表 8—7、表 8—8、表 8—9、表 8—10、表 8—11、表 8—12、表 8—13。

表 8—1　地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素			条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	距商服中心距离(m)		≥6500	劣	-0.055
	交通便捷度	区域道路级别	主干道	优	0.028
		附近公交线路数	1	较劣	-0.0165
		距火车站距离(km)	≥9	劣	-0.022
	环境质量优劣度	周围用地类型	工住混合	较劣	-0.0055
		综合环境质量	清洁区	优	0.014
	规划限制	城市规划限制	较严限制	较劣	-0.0055
个别因素	宗地形状		不规整	较劣	-0.0055
	临街状况		不临街	劣	-0.0165
	宽深比		≤0.5	劣	-0.0165
	宗地面积		过大	较劣	-0.0055

表 8—2　地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素			条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	距商服中心距离(m)		1500-3500	较优	0.035
	交通便捷度	区域道路级别	次干道	较优	0.014
		附近公交线路数	1	较劣	-0.0165
		距火车站距离(km)	5-9	较劣	-0.011
	环境质量优劣度	周围用地类型	工住混合	较劣	-0.0055
		综合环境质量	轻污染区	较优	0.007
	规划限制	城市规划限制	一般限制	一般	0
个别因素	宗地形状		较规整	较优	0.007
	临街状况		临次干道	一般	0
	宽深比		2-1	较优	0.0105
	宗地面积		适中	优	0.014

表 8—3　地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素			条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	距商服中心距离(m)		≥6000	劣	-0.0425
	交通便捷度	区域道路级别	主干道	优	0.015
		附近公交线路数	0	劣	-0.0255
		距火车站距离(km)	≥4	劣	-0.017
	环境质量优劣度	周围用地类型	工业仓储	劣	-0.0085
		综合环境质量	轻污染	较优	0.00375
	规划限制	城市规划限制	基本无限制	较优	0.00375
个别因素	宗地形状		规整	优	0.0075
	临街状况		临一条主干道	较优	0.005625
	宽深比		≥2	优	0.01125
	宗地面积		适中	优	0.0075

表 8—4　地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素			条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	距商服中心距离(m)		≥7000	劣	-0.0275
	交通便捷度	区域道路级别	次干道	较优	0.0055
		附近公交线路数	0	劣	-0.0165
		距火车站距离(km)	≥8	劣	-0.011
	环境质量优劣度	周围用地类型	工业仓储	劣	-0.0055
		综合环境质量	轻污染	优	0.00275
	规划限制	城市规划限制	稍有无限制	较优	0.00275
个别因素	宗地形状		规整	优	0.00275
	临街状况		临次干道	一般	0
	宽深比		0.8-0.5	较优	-0.004125
	宗地面积		较大	较劣	-0.00275

表 8—5　地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素			条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	距商服中心距离(m)		≥6500	劣	-0.055
	交通便捷度	区域道路级别	主干道	优	0.028
		附近公交线路数	1	较劣	-0.165
		距火车站距离(km)	≥9	劣	-0.022
	环境质量优劣度	周围用地类型	工住混合	较劣	-0.0055
		综合环境质量	清洁区	优	0.014
	规划限制	城市规划限制	较严限制	较劣	-0.0055
个别因素	宗地形状		不规整	较劣	-0.0055
	临街状况		不临街	劣	-0.0165
	宽深比		≤0.5	劣	-0.0165
	宗地面积		一般	一般	0

表 8—6　地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素			条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	距商服中心距离(m)		3500-500	一般	0
	交通便捷度	区域道路级别	次干道	较优	0.014
		附近公交线路数	1	较劣	-0.0165
		距火车站距离(km)	5-9	较劣	-0.011
	环境质量优劣度	周围用地类型	工住混合	较劣	-0.0055
		综合环境质量	轻污染区	较优	0.007
	规划限制	城市规划限制	稍有限制	较优	0.007
个别因素	宗地形状		一般	一般	0
	临街状况		临次干道	一般	0
	宽深比		1-0.8	一般	0
	宗地面积		一般	一般	0

表 8—7 地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素		条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	区域道路级别	支路	一般	0
	距对外交通站点距离（米）	较劣 1300	劣	-0.028
	产业集聚度	集聚度差	劣	-0.032
	周围用地类型	工业	优	0.024
	综合环境质量	轻污染区	较优	0.010
	城市规划限制	一般限制	一般	0
个别因素	宗地形状	较规整	较优	0.006
	宗地面积	一般	一般	0
	地基承载力（吨/平方米）	18-25	较优	0.012
	自然灾害危害程度	无危害	优	0.017

表 8—8 地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素		条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	区域道路级别	次干道	较优	0.024
	距对外交通站点距离（米）	5-8	较优	0.024
	产业集聚度	较高	较优	0.006
	周围用地类型	工住混合	一般	0
	综合环境质量	轻污染	较劣	0.012
	城市规划限制	较严限制	较劣	-0.010
个别因素	宗地形状	不规整	较劣	-0.015
	宗地面积	一般	一般	0
	地基承载力（吨/平方米）	≥25	优	0.012
	自然灾害危害程度	轻度危害	较优	0.006

表 8—9 地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素		条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	区域道路级别	次干道	较优	0.024
	距对外交通站点距离（米）	≥8	劣	-0.04
	产业集聚度	较高	较优	0.006
	综合环境质量	轻污染	较优	0.006
	城市规划限制	无限制	优	0.024
个别因素	宗地形状	不规整	较劣	-0.03
	宗地面积	一般	一般	0
	地基承载力（吨/平方米）	≥25	优	0.006
	自然灾害危害程度	轻度危害	较优	0.008

表 8—10 地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素		条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	区域道路级别	次干道	较优	0.024
	距对外交通站点距离（米）	≥8	劣	-0.04
	产业集聚度	较高	较优	0.006
	综合环境质量	轻污染	较优	0.006
	城市规划限制	无限制	优	0.024
个别因素	宗地形状	不规整	较劣	-0.03
	宗地面积	一般	一般	0
	地基承载力（吨/平方米）	≥25	优	0.006
	自然灾害危害程度	轻度危害	较优	0.008

表 8—11 地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素		条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	区域道路级别	次干道	较优	0.025
	距对外交通站点距离（米）	5-9	较劣	-0.022
	产业集聚度	较差	较劣	-0.0055
	综合环境质量	轻污染	较优	0.00625
	城市规划限制	一般限制	一般	0
个别因素	宗地形状	一般	一般	0
	宗地面积	一般	一般	0
	地基承载力（吨/平方米）	18-25	较优	0.00625
	自然灾害危害程度	轻度危害	较优	0.00625

表 8—12 地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素		条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	区域道路级别	支路	一般	0
	距对外交通站点距离（米）	1-3	一般	0
	产业集聚度	一般	一般	0
	综合环境质量	清洁区	优	0.011
	城市规划限制	无限制	优	0.022
个别因素	宗地形状	规整	优	0.033
	宗地面积	适中	优	0.033
	地基承载力（吨/平方米）	18-25	优	0.011
	自然灾害危害程度	无灾害	优	0.011

表 8—13 地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因　素		条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	区域道路级别	次干道	较优	0.024
	距对外交通站点距离（米）	2-5	一般	0
	产业集聚度	一般	一般	0
	综合环境质量	轻污染区	较优	0.006
	城市规划限制	稍有限制	较优	0.012
个别因素	宗地形状	一般	一般	0
	宗地面积	一般	一般	0
	地基承载力（吨/平方米）	≥25	优	0.012
	自然灾害危害程度	无灾害	优	0.012

8、计算基准地价

经以上分析过程，可得到待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

宗地基准价修正后的地价 = 基准地价 $\times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \left(1 \pm \sum k\right)$

计算结果详见表 9。

9、设定开发程度条件下的宗地地价

本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地。开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故:

设定开发程度条件下的待估宗地地价 = 基准地价系数修正法修正后的宗地地价 -（基准地价设定开发程度的开发费 - 估价期日设定开发程度的开发费）基准地价系数修正法评估过程参见表 9。

表 9　基准地价系数修正法评估过程一览表

宗地编号	宗地名称	土地等级	基准地价设定年期	基准地价（元/平方米）	区域及个别因素修正系数%	期日修正系数	估价设定年期（年）	使用年期修正系数	容积率修正系数	其他修正	土地开发程度修正值（元/㎡）	单位地价（元/㎡）
宗地1	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	三级	40	278	0.8935	1	18	0.5	1	1	1	125.20
宗地2	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	三级	40	278	1.0655	1	18	0.5	1	1	1	149.1
宗地3	伊春圣泉禾酒店有限公司	五级	40	169	0.953375	1	18	0.5	1	1	1	81.56
宗地4	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）	四级	40	217	0.949125	1	18	0.5	1	1	1	104
宗地5	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）	三级	40	278	0.899	1	18	0.5	1	1	1	126
宗地6	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	三级	40	278	0.995	1	18	0.5	1	1	1	139.3
宗地7	光明集团乌马河家具有限公司	五级	50	58	1.009	1	48	0.98	1	1	1	58.35
宗地8	光明集团股份有限公司	四级	50	74	1.059	1	43	0.86	1	1	1	68.39
宗地9	伊春吉特普制药有限公司	四级	50	74	1.008	1	44	0.98	1	1	1	74.1
宗地10	伊春青山木业有限公司	四级	50	74	1.008	1	46	0.94	1	1	1	71.11
宗地11	光明集团伊春制药有限公司	三级	50	96	1.01625	1	47	0.94	1	1	1	92.7
宗地12	铁力光明厨房家具有限公司	二级	50	52.5	1.088	1	44	0.99	1	1	1	57.54
宗地13	绥芬河龙泽木业有限公司	三级	50	58	1.066	1	41	0.85	1	1	1	53.55

（二）、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，再加上一定的利润、利息、应缴纳公积金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法其基本公式为:

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

1、土地取得费

假设评估宗地为荒地，按伊春土地管理局、伊春市物价局、伊春市财政局、伊工发[95]49号，伊价联发[95]8号，伊财政综字[95]91号文件规定:

土地管理费取2.00元／平方米，征地管理费取0.08元/平方米。

2、土地开发费

假设评估宗地为荒地，自然坡度为2－3%，建设需平整土方，加之建设给排水工程、供电、供热、等项目，取达到“五通一平”程度的土地开发费及土地出让金宗地1、宗地2、宗地5、宗地6为200元/平方米，宗地3为120元/平方米、宗地4为150元/平方米，宗地7、宗地13为45元/平方米。宗地8、宗地9、宗地10为55元/平方米。宗地11为70元/平方米，宗地12为40元/平方米。

3、投资贷款利息

投资贷款利息按6%计，则

待估宗地1投资利息＝（土地取得费＋土地开发费）×贷款利息

＝（2＋0.08＋200）×6%

＝12.12元／平方米

待估宗地2投资利息＝（土地取得费＋土地开发费）×贷款利息

＝（2＋0.08＋200）×6%

＝12.12元／平方米

待估宗地3投资利息=（土地取得费+土地开发费）×贷款利息

=（2+0.08+120）×6%

=7.32元／平方米

待估宗地4投资利息=（土地取得费+土地开发费）×贷款利息

=（2+0.08+150）×6%

=9.12元／平方米

待估宗地5投资利息=（土地取得费+土地开发费）×贷款利息

=（2+0.08+200）×6%

=12.12元／平方米

待估宗地6投资利息=（土地取得费+土地开发费）×贷款利息

=（2+0.08+200）×6%

=12.12元／平方米

待估宗地7投资利息=（土地取得费+土地开发费）×贷款利息

=（2+0.08+45）×6%

=2.82元／平方米

待估宗地8投资利息=（土地取得费+土地开发费）×贷款利息

=（2+0.08+55）×6%

=3.42元／平方米

待估宗地9投资利息=（土地取得费+土地开发费）×贷款利息

=（2+0.08+55）×6%

=3.42元／平方米

待估宗地10投资利息=（土地取得费+土地开发费）×贷款利息

=（2+0.08+55）×6%

=3.42元／平方米

待估宗地11投资利息=（土地取得费+土地开发费）×贷款利息

=（2+0.08+70）×6%

= 4.32 元／平方米

待估宗地 12 投资利息 =（土地取得费 + 土地开发费）× 贷款利息

=（2 + 0.08 + 40）× 6%

= 2.52 元／平方米

待估宗地 13 投资利息 =（土地取得费 + 土地开发费）× 贷款利息

=（2 + 0.08 + 45）× 6%

= 2.82 元／平方米

4、投资利润

投资利润在这里是指投资应当取得的社会平均资金收益与行业生产经营利润不能等同。投资利润率取世界银行对我国测算的社会平均收益率 12% 则：

待估宗地 1 投资利润 =（200 + 0.08+2.00）×12% = 24.00 元／平方米

待估宗地 2 投资利润 =（200 + 0.08+2.00）×12% = 24.00 元／平方米

待估宗地 3 投资利润 =（120 + 0.08+2.00）×12% = 14.40 元／平方米

待估宗地 4 投资利润 =（150 + 0.08+2.00）×12% = 18.24 元／平方米

待估宗地 5 投资利润 =（200 + 0.08+2.00）×12% = 24.00 元／平方米

待估宗地 6 投资利润 =（200 + 0.08+2.00）×12% = 24.00 元／平方米

待估宗地 7 投资利润 =（45 + 0.08+2.00）×12% = 5.64 元／平方米

待估宗地 8 投资利润 =（55 + 0.08+2.00）×12% = 6.84 元／平方米

待估宗地 9 投资利润 =（55 + 0.08+2.00）×12% = 6.84 元／平方米

待估宗地 10 投资利润 =（55 + 0.08+2.00）×12% = 6.84 元／平方米

待估宗地 11 投资利润 =（70 + 0.08+2.00）×12% = 8.64 元／平方米

待估宗地 12 投资利润 =（40 + 0.08+2.00）×12% = 5.04 元／平方米

待估宗地 13 投资利润 =（45 + 0.08+2.00）×12% = 5.64 元／平方米

5、土地成本价格

土地成本价格＝土地取得费＋土地开发费＋投资贷款利息＋投资利润

待估宗地 1 土地成本价格＝2.08+200+12.12+24＝238.2 元／平方米

待估宗地 2 土地成本价格＝2.08+200+12.12+24＝238.2 元／平方米

待估宗地 3 土地成本价格＝2.08+120+7.32+14.4＝143.8 元／平方米

待估宗地 4 土地成本价格＝2.08+150+9.12+18.24＝179.44 元／平方米

待估宗地 5 土地成本价格＝2.08+200+12.12+24＝238.2 元／平方米

待估宗地 6 土地成本价格＝2.08+200+12.12+24＝238.2 元／平方米

待估宗地 7 土地成本价格＝2.08+45+4.32+8.64＝55.54 元／平方米

待估宗地 8 土地成本价格＝2.08+55+3.42+6.84＝67.34 元／平方米

待估宗地 9 土地成本价格＝2.08+55+3.42+6.84＝67.34 元／平方米

待估宗地 10 土地成本价格＝2.08+55+3.42+6.84＝67.34 元／平方米

待估宗地 11 土地成本价格＝2.08+70+4.32+8.64＝85.04 元／平方米

待估宗地 12 土地成本价格＝2.08+40+2.52+5.04＝49.64 元／平方米

待估宗地 13 土地成本价格＝2.08+45+4.32+8.64＝55.54 元／平方米

6、土地增值收益

根据当前政策及实际情况，并参考国家有关规定，取土地增值收益率为 20％则

土地增值收益＝土地成本价格×土地增值收益率

待估宗地 1 土地增值收益＝238.2×20％＝47.64 元／平方米

待估宗地 2 土地增值收益＝238.2×20％＝47.64 元／平方米

待估宗地 3 土地增值收益＝143.8×20％＝27.76 元／平方米

待估宗地 4 土地增值收益＝179.44×20％＝35.88 元／平方米

待估宗地 5 土地增值收益＝238.2×20％＝47.64 元／平方米

待估宗地 6 土地增值收益＝238.2×20％＝47.64 元／平方米

待估宗地 7 土地增值收益＝55.54×20％＝11.10 元／平方米

待估宗地 8 土地增值收益 = 67.34×20% = 13.46 元／平方米

待估宗地 9 土地增值收益 = 67.34×20% = 13.46 元／平方米

待估宗地 10 土地增值收益 = 67.34×20% = 13.46 元／平方米

待估宗地 11 土地增值收益 = 85.04×20% = 17.00 元／平方米

待估宗地 12 土地增值收益 = 49.64×20% = 9.92 元／平方米

待估宗地 13 土地增值收益 = 55.54×20% = 11.10 元／平方米

7、无限年期土地使用权价格

无限年期土地使用权价格 = 土地成本价格 + 土地增值收益

待估宗地 1 无限年期土地使用权价格 = 238.2+47.64 = 285.84 元／平方米

待估宗地 2 无限年期土地使用权价格 = 238.2+47.64 = 285.84 元／平方米

待估宗地 3 无限年期土地使用权价格 = 143.8+27.76 = 171.56 元／平方米

待估宗地 4 无限年期土地使用权价格 = 179.44+35.88 = 215.32 元／平方米

待估宗地 5 无限年期土地使用权价格 = 238.2+47.64 = 285.84 元／平方米

待估宗地 6 无限年期土地使用权价格 = 238.2+47.64 = 285.84 元／平方米

待估宗地 7 无限年期土地使用权价格 = 55.54+11.10 = 66.64 元／平方米

待估宗地 8 无限年期土地使用权价格 = 67.34+13.46 = 80.8 元／平方米

待估宗地 9 无限年期土地使用权价格 = 67.34+13.46 = 80.8 元／平

方米

待估宗地 10 无限年期土地使用权价格 = 67.34+13.46 = 80.8 元／平方米

待估宗地 11 无限年期土地使用权价格 = 85.04+17.00 = 102.04 元／平方米

待估宗地 12 无限年期土地使用权价格 = 49.64+9.92 = 59.56 元／平方米

待估宗地 13 无限年期土地使用权价格 = 55.54+11.10 = 66.64 元／平方米

8、有限年期土地使用权价格

按《土地管理法》规定，商业用地土地使用权年限最高为 40 年工业用地土地使用权年限最高为 50 年，待估宗地 1、待估宗地 2、待估宗地 3、待估宗地 4、待估宗地 5、待估宗地 6 评估设定年限为 18 年。待估宗地 7 评估设定年限为 48 年，待估宗地 8 评估设定年限为 43 年，待估宗地 9 评估设定年限为 44 年，待估宗地 10 评估设定年限为 46 年，待估宗地 11 评估设定年限为 47 年，待估宗地 12 评估设定年限为 44 年，待估宗地 13 评估设定年限为 41 年.

根据公式:

$V_n = a / r [1-1 / (1+r)^n]$

式中: V_n—有限年期地价（元／平方米）

a／r—无限年期地价（元／平方米）

r—土地还原率

n—土地使用权年限（年）

因此用成本逼近法求得待估宗地的有限年期土地使用权价格

待估宗地 $1V_{18} = 285.84[1-1 / (1+8\%)^{18}] = 214.30$ 元／平方米

待估宗地 $2V_{18} = 285.84[1-1 / (1+8\%)^{18}] = 214.30$ 元／平方米

待估宗地 $3V_{18}$ = 171.56[1-1／（1+8％）^{18}] = 128.62 元／平方米

待估宗地 $4V_{18}$ = 215.32[1-1／（1+8％）^{18}] = 161.42 元／平方米

待估宗地 $5V_{18}$ = 285.84[1-1／（1+8％）^{18}] = 214.30 元／平方米

待估宗地 $6V_{18}$ = 285.84[1-1／（1+8％）^{18}] = 214.30 元／平方米

待估宗地 $7V_{48}$ = 66.64[1-1／（1+8％）^{48}] = 64.98 元／平方米

待估宗地 $8V_{43}$ = 80.8[1-1／（1+8％）^{43}] = 77.84 元／平方米

待估宗地 $9V_{44}$ = 80.8[1-1／（1+8％）^{44}] = 78.06 元／平方米

待估宗地 $10V_{46}$ = 80.8[1-1／（1+8％）^{46}] = 78.45 元／平方米

待估宗地 $11V_{47}$ = 102.04[1-1／（1+8％）^{47}] = 99.29 元／平方米

待估宗地 $12V_{44}$ = 59.56[1-1／（1+8％）^{44}] = 57.54 元／平方米

待估宗地 $13V_{41}$ = 66.64[1-1／（1+8％）^{41}] = 63.79 元／平方米

三、地价的确定

1、地价确定的方法

根据以上评估过程，不同方法的评估结果参见表 10。考虑到待估宗地位于基准地价覆盖区内，基准地价系数修正法评估出的结果更为准确。因此，成本副近法评估只作为参考，本次评估以基准地价系数修正法评估结果为主。

表 10　　待估宗地估价以基准地价系数修正法评估结果。

宗地编号	宗 地 名 称	宗 地 位 置	基准地价系数修正法估价结果（元／平方米）	成本逼近法估价结果（元／平方米）	最终单位面积地价（元／平方米）	最终地价确定方法
宗地 1	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	伊春区前进办红光委	125.20	214.30	125.20	取基准地价系数修正法结果
宗地 2	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	伊春区前进办农林街	149.1	214.30	149.1	取基准地价系数修正法结果
宗地 3	伊春圣泉禾酒店有限公司	伊春区前进办奋斗街	81.56	128.62	81.56	取基准地价系数修正法结果
宗地 4	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）	伊春区前进办奋斗街	104	161.42	104	取基准地价系数修正法结果

宗地 5	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）	伊春区前进办红光委	126	214.30	126	取基准地价系数修正法结果
宗地 6	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	伊春区前进办爱林街	139.3	214.30	139.3	取基准地价系数修正法结果
宗地 7	光明集团乌马河家具有限公司	乌马河区双合街	58.35	64.98	58.35	取基准地价系数修正法结果
宗地 8	光明集团股份有限公司	伊春区扶林办青山路 195 号	68.39	77.84	68.39	取基准地价系数修正法结果
宗地 9	伊春吉特普制药有限公司	伊春区扶林办爱林委	74.10	78.06	74.10	取基准地价系数修正法结果
宗地 10	伊春青山木业有限公司	伊春区扶林办爱林委	71.11	78.45	71.11	取基准地价系数修正法结果
宗地 11	光明集团伊春制药有限公司		92.7	99.29	92.7	取基准地价系数修正法结果
宗地 12	铁力光明厨房家具有限公司	铁力镇西城街九委	57.54	57.54	57.54	取基准地价系数修正法结果
宗地 13	绥芬河龙泽木业有限公司	铁西绥满公路南	53.55	63.79	53.55	取基准地价系数修正法结果

2、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为 2006 年 4 月 1 日，宗地土地使用年限为有偿使用土地使用权价格为:（见表 11）

表 11　土地使用一览表

宗地编号	宗地名称	位置	土地面积（平方米）	设定年期单位面积地价（元 / 平方米）	设定年期评估土地总地价（元）	大写（元整）
宗地 1	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	伊春区前进办红光委	21580.0	125.20	2，701，816.0	贰佰柒拾万零壹仟捌佰壹拾陆元整
宗地 2	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	伊春区前进办农林街	1963.0	149.10	282，683.00	贰拾捌万贰仟陆佰捌叁元整
宗地 3	伊春圣泉禾酒店有限公司	伊春区前进办奋斗街	139069.30	81.56	11，342，492.00	壹仟壹佰叁拾肆万贰仟肆佰玖拾贰元整
宗地 4	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）	伊春区前进办奋斗街	8492.3	104	883，199.00	捌佰柒拾万零壹仟捌佰壹拾陆元整
宗地 5	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）	伊春区前进办红光委	1552.8	126	195，653.00	壹拾玖万伍仟陆佰伍拾叁元整
宗地 6	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	伊春区前进办爱林街	2967.8	139.3	413，414.00	肆拾壹万叁仟肆佰壹拾肆元整
宗地 7	光明集团乌马河家具有限公司	乌马河区双合街	117405.3	58.35	6，850，599.00	陆佰捌拾伍万零伍佰玖拾玖元整
宗地 8	光明集团股份有限公司	伊春区扶林办青山路 195 号	39234.15	68.39	2，683，224.00	贰佰陆拾捌万叁仟贰佰贰拾肆元整
宗地 9	伊春吉特普制药有限公司	伊春区扶林办爱林委	43514.75	74.10	3，224，443.00	三佰贰拾贰万肆仟肆佰肆拾叁元整

宗地10	伊春青山木业有限公司	伊春区扶林办爱林委	28825.95	71.11	2，049，813.00	贰佰零肆万玖仟捌佰壹拾叁元整
宗地11	光明集团伊春制药有限公司		13718.0	92.70	1，271，658.00	壹佰贰拾柒万壹仟陆佰伍拾捌元整
宗地12	铁力光明厨房家具有限公司	铁力镇西城街九委	22910.5	57.54	1，318，270.00	壹佰叁拾壹万捌仟贰佰柒拾元整
宗地13	绥芬河龙泽木业有限公司	铁西绥满公路南	14612.5	53.55	782，499.00	柒拾捌万贰仟肆佰玖拾玖元整

（货币种类：人民币）

估价结果详见土地估价结果一览表（黑龙江省伊春市）。

土地估价结果一览表

估价机构：伊春市大地国土评估咨询有限责任公司　　估价报告编号：伊大地[2006]（技）字 004 号

估价期日：2006 年 4 月 1 日　估价期日的土地使用权性质：出让

宗地编号	估价期日的土地使用者	土地使用证号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限（年）	面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价（元）	备注
宗地 1	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	伊春国用（2004）第 0180 号	伊春区前进办红光委	商业	商业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	18	21580.0	125.20	2，701，816.0	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
宗地 2	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	伊春国用（2004）第 0182 号	伊春区前进办农林街	商业	商业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	18	1963.0	149.10	282，683.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

宗地 3	伊春圣泉禾酒店有限公司	伊春国用（2004）第 0178 号	伊春区前进办奋斗街	商业	商业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	18	139069.30	81.56	11，342，492.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
宗地 4	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）	伊春国用（2004）第 017 号	伊春区前进办奋斗街	商业	商业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	18	8492.3	104	883，199.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
宗地 5	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）	伊春国用（2004）第 0181 号	伊春区前进办红光委	商业	商业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	18	1552.8	126	195，653.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

宗地 6	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	伊春国用（2004）第 0179 号	伊春区前进办爱林街	商业	商业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	18	2967.8	139.3	413，414.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
宗地 7	光明集团乌马河家具有限公司	伊春国用（2005）第 0065 号	乌马河区双合街	工业	工业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	48	117405.3	58.35	6，850，599.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
宗地 8	光明集团股份有限公司	伊春国用（2000）第 0004 号	伊春区扶林办青山路 195 号	工业	工业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	43	39234.15	68.39	2，683，224.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

宗地 9	伊春吉特普制药有限公司	伊春国用（2005）第 0085 号	伊春区扶林办爱林委	工业	工业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	44	43514.75	74.10	3，224，443.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
宗地 10	伊春青山木业有限公司	伊春国用（2003）第 0031 号	伊春区扶林办爱林委	工业	工业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	46	28825.95	71.11	2，049，813.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
宗地 11	光明集团伊春制药有限公司	伊春国用（2003）第 0037 号		工业	工业		宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外五通，红线内场地平整	47	13718.0	92.70	1，271，658.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

宗地 12	铁力光明厨房家具有限公司	伊春国用（2005）第 317 号	铁力镇西城街九委	工业	工业				44	22910.5	57.54	1，318，270.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
宗地 13	绥芬河龙泽木业有限公司		铁西绥满公路南	工业	工业				41	14612.5	53.55	782，499.00	红线外“六通”指通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、红线内“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

一、 上述土地估价结果的限定条件

1、 土地权利限制：无抵押等他项权利限制

2、 基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表

3、 规划限制条件：依据现状规划条件不变

4、 影响土地价格的其他限定条件：无

二、 其他需要说明的事项：

1、 估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》或土地勘测定界图为依据。

2、 本评估报告仅做为本次显化土地资产现值提供土地使用权价格参考。

待估宗地基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	通讯条件
宗地 1	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光超市）	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 2	伊春圣泉禾酒店有限公司（森林酒店）	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 3	伊春圣泉禾酒店有限公司	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 4	伊春圣泉禾酒店有限公司（青山酒店）	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 5	伊春圣泉禾酒店有限公司（红光家具店）	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯

宗地 6	伊春圣泉禾酒店有限公司（商务酒店）	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 7	光明集团乌马河家具有限公司	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 8	光明集团股份有限公司	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 9	伊春吉特普制药有限公司	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 10	伊春青山木业有限公司	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 11	光明集团伊春制药有限公司	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯
宗地 12	铁力光明厨房家具有限公司	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯

宗地 13	绥芬河龙泽木业有限公司	场地平整	临道	宗地红线内外均为国网供电	宗地红线内外为市政供水	宗地红线内外为自排水	红线内外均为自供暖	宗地红线内外均为市政通讯

第四部分　附录

附件 1　待估宗地区域置示意图

附件 2　待估宗地《国有土地使用证》或土地权属证明复印件

附件 3　待估宗地现状利用照片复印件

附件 4　估价机构营业执照复印件

附件 5　土地评估机构注册证书复印件

附件 6　土地估价师资格证书复印件