



吉林省共建伟业土地评估咨询有限公司

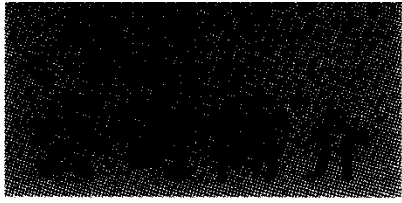
JILINSHENGGONGJIANWEIYETUDIPINGGUZIXUNYOUXIANGONGSI

# 评 估 报 告

## Evaluation Report

房 地 产 / 土 地 评 估

吉林省共建伟业土地评估咨询有限公司



吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司成立于2001年，公司拥有国家建设部房地产评估机构贰级资质、全国范围内从事土地评估业务资质、长春市房屋拆迁评估资格。

公司自成立以来，继承、发扬了多年来形成的技术优势，逐步建立、完善了现代化企业管理制度，通过公司上下“创新服务、诚信服务、与客户共赢发展”的努力，已受到业内各方认可，成为吉林省评估业内的新锐。公司受理评估项目众多，涉及业务范围广泛，包括转让、出租、抵押、投资、课税、拆迁、司法鉴定等方面的评估业务，并在执业过程中，始终坚持“独立、客观、公正”的评估原则，勤勉、竭诚、高效地为客户提供服务。

我们深知客户是公司成长的根基，质量是我们的生命，服务是我们的命脉。公司十分注重人才的培养，公司现拥有大量的房地产估价师、土地估价师、资产评估师、造价工程师、高级经济师、高级工程师等各类专门人才，以满足各类业务及对重点难点问题攻破的需要。

“服务源于专业”是我公司一直秉持的信念，“公开、公平、公正”原则是我公司对每一位客户、每一份评估报告的承诺。我公司愿与每位客户共同努力、携手共进，共创辉煌。

公司地址：鸿城国际商务中心11层（东南湖大路与东岭南街交汇）

联系电话：13134434567 13180991157

传真：0431-84699560

# 土地估价报告

项目名称：长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收购位于长春经济技术开发区朝阳东路以东，南区丙七路以南的一宗国有建设用地土地使用权价格评估

受托估价单位：吉林省共建伟业土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号：（吉）共建土（2017）（估）字第31号

提交估价报告日期：二〇一七年四月十八日

## 土地估价报告书

### 第一部分 摘要

#### 一、估价项目名称

长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收购位于长春经济技术开发区朝阳东路以东，南区丙七路以南地块的一宗国有建设用地土地使用权价格评估。

#### 二、委托估价方

名称：长春经济技术开发区土地收购储备中心

#### 三、估价目的

本次评估的目的是，为长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收购国有建设用地土地使用权提供价值参考依据。

长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收购位于长春经济技术开发区朝阳东路以东，南区丙七路以南的一宗国有建设用地土地使用权，为了解该宗土地使用权市场价值，现委托吉林省共建伟业土地评估咨询有限公司对该宗土地使用权进行评估。

#### 四、估价基准日

2017年3月28日

#### 五、估价日期

2017年3月28日至2017年4月18日

#### 六、地价定义

(一) 本报告结论中土地价值所对应的内涵如下：

- 1、土地用途：住宅用地、商服用地；
- 2、建筑容积率： $\geq 2$ ；
- 3、开发程度：宗地外“七通”（供水、排水、供电、供气、通讯、通路）及宗地内场地平整；

4、权利性质：国有出让土地使用权（符合国有建设用地使用权一般权利规定）；

5、权利年期：住宅用地剩余年期 43.46 年、商服用地剩余年期 40 年；

6、他项权利：无；

7、价值类型：正常市场价值；

8、价值时点：2017 年 3 月 28 日；

9、现状利用及规划利用条件：委估宗地现状为空地。规划利用条件：建筑容积率不高于 2、建筑限高 70 米、建筑密度不高于 30%、绿地率不低于 30%。

（二）价值内涵确定理由如下：

1、关于土地用途的设定：依据委托方提供的《国有土地使用证》及《国有建设用地使用权出让合同》，估价对象规划用途为住宅用地和商服用地，此次估价设定用途为住宅用地和商服用地。现状考察实际为空地，待开发经营，规划用途符合国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）规定的内涵。该设定与一般出让的同类型土地内涵一致，评估中不必进行用途修正。

2、关于建筑容积率的设定：估价对象现状考察为空地，规划容积率不高于 2，根据最高最佳使用原则，本次评估容积率设定为 2。

3、关于土地开发程度的设定：估价对象实际土地开发程度为宗地外“七通”，具体为供上水、排水、供电、供气、供暖、通讯、通路；宗地内“七通一平”，具体为供上水、排水、供电、供气、供暖、通讯、通路和场地平整。宗地外的“七通”和宗地内“七通”以及场地平整，均符合本地市场一般规模和标准。由于本次评估仅包括宗地红线外市政基础设施费用，不包括接入宗地红线内的管线工程费用，因此评估设定土地开发程度为宗地外“七通一平”。

4、关于权利类型的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》确定委估宗地的使用权类型为出让，与市场上同类土地相比权利性质一致，没

有特别约定，故本次估价设定其使用权类型为出让。

5、关于土地使用权年期的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》确定终止日期为2060年9月12日，截止至本次评估时点住宅用地剩余年期43.46年、商服用地剩余年期43.46年。根据《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》住宅用地最高出让年限为70年、商服用地最高出让年限为40年，商服用地剩余年限超过最高出让年限，故本次设定商服用地使用权年限为40年，住宅用地年限为43.46年。

6、关于他项权利的设定：估价对象没有涉及他项权利，因此设定无他项权利。

### 七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价基准日正常市场条件下的土地使用权市场价格为：

拟收购面积：35,815平方米（宗地登记面积：住宅：90116 m<sup>2</sup>、商服：15903 m<sup>2</sup>）

综合地价：3,340.00元/平方米

土地总地价：119,622,100元

金额大写：壹亿壹仟玖佰陆拾贰万贰仟壹佰元整

货币种类：人民币

估价对象的估价结果详见《土地估价结果一览表》。



八、土地估价师签字

姓名	资质证书号	估价师签字
徐瑞英	98070005	徐瑞英
范海娟	98070043	范海娟

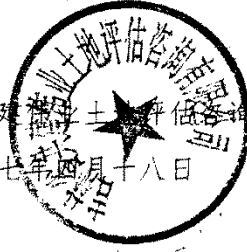
九、土地估价机构

估价机构负责人签字：



估价机构：吉林省共建资产评估咨询有限公司

二〇一七年四月十八日



## 土地估价结果一览表

估价机构：吉林省共建伟业土地评估咨询有限公司 报告编号：(吉)共建土(2017)(估)字第31号 估价基准日：2017年3月28日 估价期日土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地位置	规划用途	设定用途	规划容积率	建设容积率	估价基准日的实际容积率	估价设定的土地开发程度	设定土地使用权年限	面积(m <sup>2</sup> )	土地评估单价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
长春经济技术开发区土地收购储备中心	/	长春经济技术开发区朝阳东路以东, 南区丙七路以南	住宅用地 商服用地	住宅用地 商服用地	≥2	2	宗地红线外七通, 红线内场地平整	宗地红线外七通, 红线内场地平整	住宅用地年限为43.46年, 商服用地年限为40年	35,815	3,340	11962.2100
合计:										35,815		11962.2100

### 待估宗地基础设施条件表

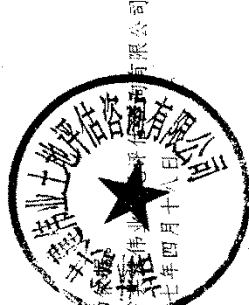
宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供水状况	排水状况	供电状况	供气状况	供热状况	供气状况	供气状况	供气状况	供气状况	影响土地价格的其他因素
长春经济技术开发区朝阳东路以东, 南区丙七路以南	平整	临街	市政	市政	市政	市政	市政	市政	市政	市政	市政	无

#### 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、权利限制：无。
- 2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表。
- 3、规划限制条件：依据规划条件评估, 规划用地性质：住宅及商服用地, 建筑容积率不高于2、建筑限高70米、建筑密度不高于30%、绿地率不低于30%。
- 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、本评估报告仅作为委托方拟收购所涉及的土地使用权提供价值参考。
- 2、待估宗地土地面积及权利状况以当地规划主管部门核发的建设用地规划设计条件附图及《国有土地使用证》为准。



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

名称：长春经济技术开发区土地收购储备中心

### 二、估价对象

长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收购位于长春经济技术开发区朝阳东路以东，南区丙七路以南的一宗国有建设用地土地使用权，权属性质为国有出让，土地规划用途为住宅及商服用地，拟收购总用地面积 35,815 平方米。东至空地、西至朝阳东路、南至空地、北至南区丙七路。

估价对象不包括地上建筑物及其他附着物。

### 三、估价对象概况

#### 1、估价对象的来源及历史沿革

此地块由吉林省六合房地产开发有限公司通过招拍挂方式取得，现长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收购该地块。

#### 2、登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象具体状况如下：

权属证号	长国用(2010)第071010757号		
座落	长春经济技术开发区合肥路以北、朝阳东路以东		
地号	53-102-141	图号	53102
地类(用途)	住宅用地	使用权类型	出让
使用权面积(m <sup>2</sup> )	90116	终止日期	2060/9/12

权属证号	长国用(2010)第071010758号		
座落	长春经济技术开发区合肥路以北、朝阳东路以东		
地号	53-102-141	图号	53102
地类(用途)	商服用地	使用权类型	出让
使用权面积(m <sup>2</sup> )	15903	终止日期	2060/9/12

用地面积：住宅用地90116m<sup>2</sup>、商服用地15903m<sup>2</sup>（合计总用地面积为106019平方米，住宅用地约占总用地面积的85%、商服用地约占总用地

面积的15%。根据委托方提供的《建设用地规划条件附图》确定本次拟收购总用地面积为35815平方米，根据住宅及商服用地所占总用地面积的比例确定本次拟收购面积中包含住宅用地面积30443m<sup>2</sup>、商服用地面积为5372m<sup>2</sup>。)；

地类(用途)：住宅用地、商服用地；

使用权类型：出让

土地级别：住宅七级、商服七级；

四至：东至空地、西至朝阳东路、南至空地、北至南区丙七路。

#### (二) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有。吉林省六合房地产开发有限公司通过招拍挂方式取得，现长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收购该地块。

于估价基准日，根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地来源合法、界址清楚、面积准确、产权清晰。宗地未登记设有抵押权、承租权、地役权等土地他项权利，也无法定及其他优先受偿价款设定。在相互毗邻的不动产的所有人或者使用人之间，在合理行使其使用权条件下，享有要求其他相邻方提供便利或是接受一定限制的权利。

#### (三) 土地利用状况

根据估价人员的现场勘查，估价对象目前为空地。

地块规划条件：用地性质住宅及商服用地、建筑容积率不高于 2、建筑限高 70 米、建筑密度不高于 30%、绿地率不低于 30%。

### 四、影响地价的因素说明

#### (一) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

##### 1、城市资源状况

长春市是吉林省省会，全省的政治、经济、文化和交通中心。长春市位于吉林省中西部，平面地理坐标北纬 43° 05′ -45° 15′，东经 124° 18′ -127° 02′。长春市总面积 20604 平方公里，其中市区面积 4906 平方公里。

长春市西北与松原市毗邻，西南和四平市相连，东南与吉林市相依，东北同黑龙江省接壤。长春市位于东部低山丘陵向西部台地平原的过渡地带。平原面积较大，台地略有起伏，地势平坦，交通便利。长春地区除东部有小面积的低山丘陵，绝大部分为台地，第二松花江、饮马河、伊通河纵贯其间，沿河两岸则为平坦的冲积平原。

## 2、房地产制度与房地产市场状况

国家进行土地市场治理整顿以来，将土地作为宏观调控的手段，紧缩“地根”，严格土地供应，“国家产业政策鼓励的项目，采取宽松的供地政策；对国家产业政策限制的项目，采取适度从紧的供地政策；对国家产业政策禁止的项目，采取禁止的供地政策。长春市的供地计划对经营性用地实行总量控制；对房地产开发用地实行非饱和供应；对工业用地实行按需供应。同时规定，工业用地必须进开发区或工业集中区。长春市的地价与全国比，处于中等偏下水平，但稳中有升，工业地价上涨幅度明显。2009 年 5 月 13 日长春市人民政府出台《长春市人民政府关于调整城区耕地占用税单位税额的通知》，调整了长春市城区耕地占用税额，自 2008 年 1 月 1 日起实施，比之前的耕地占用税额有较大幅度增长。

## 3、产业政策

长春是全国重要的工业城市，工业发达，特别是交通运输制造实力雄厚，在国内占有举足轻重的地位。此外，长春的机械、光学、电子、食品、轻纺、化工、建材、冶金等行业也具有相当的规模和水平。经过几十年的发展，长春市已经形成了一个以汽车、铁路客车、拖拉机制造为主体，行业门类比较齐全，轻重工业发展比较协调的交通运输、机械制造和农业机械生产基地。产业结构调整取得明显成效，经济整体素质进一步提升。产业结构不断优化，

一二三产业比例由“九五”时期的 14.3: 43.2: 42.5 调整到 10.7: 46.8: 42.5。粮食产量稳定在 150 亿斤的阶段水平，畜牧业占农业总产值的比重达到 54.2%。工业整体素质明显提高，汽车产能和农产品加工能力分别达到 100 万辆、720 万吨，国家光电子产业基地、生物产业基地启动建设，高新技术产值占工业总产值的比重由 19.3% 提高到 46%。物流业、房地产业、旅游会展业快速发展，现代服务业占服务业的比重由 29% 提高到 43%。民营经济不断壮大，混合型经济快速成长，非国有经济占地区生产总值的比重提高到 65%。

#### 4、城市规划与发展目标

长春市是吉林省省会，全国重要的汽车工业、农产品加工业基地。在市区城市可建设用地范围内，形成中心城区由一个中心团和三个外围团（兴隆团、富锋团、净月团）构成的“分散组团式”城市形态结构。中心团与外围组团间用生态绿化带隔离，创造了良好生态环境。中心城区布局采用“多中心分区式”结构，根据分区划分条件和行政区限界，确定了 8 个各具功能和特点的分团。二道、铁北、绿园、汽车厂、南湖和外围三个组团各构成一个分团，每个分团都具有独立的配套服务设施。

#### 5、城市社会经济发展状况

##### (1) 城市经济发展综合实力

长春是全国重要的工业城市，工业发达，特别是交通运输制造实力雄厚，在国内占有举足轻重的位置。此外，长春的机械、光学、电子、食品、轻纺、化工、建材、冶金等行业也具有相当的规模和水平。经过几十年的发展，长春市已经成为一个以汽车、铁路客车、拖拉机制造为主体，行业门类比较齐全，轻重工业发展比较协调的交通运输、机械制造和农业机械生产基地。

##### (2) 城市交通条件

在交通条件方面，东北地区具有全国最密集的铁路网。长春位于东北腹心地带，交通四通八达。长春龙嘉国际机场，可起降大型客机，有

国内国际多条航线。长春又是公路的交通枢纽，以 18 条公路向四周辐射。

### （3）城市基础设施条件

城市建设方面，2006 年进行了南部新兴工业区基础设施工程、一汽及周边城区基础设施工程、铁北老工业区改造工程、粪便无害化处理工程、道路改造工程、街路亮化工程、巷道及道路维护工程以及环境治理工程等建设项目，极大提高了城市基础设施水平。

到 2011 年末，全市道路总面积达 3086 万平方米，道路长度达 1550 公里，人均道路面积 12.3 平方米。（不含村镇公路长度 461 公里、面积 639 万平方米）。

全市水厂日综合生产能力达 104.4 万立方米，规划区使用自来水人数达 225.8 万人。

全市人工煤气和天然气供气总量分别达到 14003 和 21649 万立方米；液化石油气供气总量达 6.5 万吨。市区使用煤气、天然气、石油液化气户数达 111.7 万户。

城区集中供热面积达到 7717.7 万平方米。

长春市供电主要来源于国家东北电网和市内三个热电厂，总装机容量为 52 千瓦时，市区内最大用电负荷为 60.4 千瓦，用电量为 28.3 千瓦时，人均生活用电量 214.8 千瓦时，现有 500 千伏安超高压变电所一座，220 千伏一次变电所四座，一次变电总容量为 90 万千伏安。

长春市电信全部实现程控化，有电信枢纽大楼一处，电信分局 19 处，总容量 47 万门，实装电话 32 万部，普及率达到 17%。

### （二）区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

## 1、区域概况

长春经济技术开发区是1993年4月4日经国务院批准建立的国家级经济技术开发区。全区累计批准设立企业4463户，其中外资企业556户，西门子、丰田、江森等世界500强投资的企业已达29家。截至2006年底，全区累计实现地区生产总值1018亿元；工业总产值684亿元；全口径财政收入159亿元。

到目前为止，全区累计投资96.2亿元用于基础、公用长春经济技术开发区设施建设，区内已形成四通八达的交通网络，具有完善的供水、排水、电力、热力、燃气等配套系统，区内写字楼、海关、学校、医院、长春国际会展中心、体育场及花园式居民小区等生产、生活服务设施齐全，完全能够满足了现代化工业、居住和公共服务的需求。长春经开区营造了以"首问负责制、首办责任制和服务承诺制"为代表的投资软环境，2002年通过了ISO14001环境管理体系认证，2006年通过了ISO9001质量管理体系认证；全面推行开发区领导联系企业制度，主动解决企业经营中的问题；开展电子政务，实行网上项目审批，进一步提高了服务质量和效率。

## 2、交通条件

影响区域交通条件的因素有公交便捷度和道路通达度等。

(1) 交通便捷度。目前交通便捷度较好，区域道路路面状况良好，无堵车现象。

(2) 道路通达度。区域内有交通型主干道，四通八达，待估宗地所在区域以吉林大路、长吉南线为交通主干道和规划路等若干支路组成交通路网，其交通通达度较好，区域路网条件优，对外交通条件状况较好。

## 3、区域基础设施状况

待估宗地所处区域目前基础设施条件较好，区域基础设施外达到七通（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通燃气）。

### (1) 区域供电状况

区域供电主要来源于国家东北电网和市内三个热电厂，总装机容量为52万千瓦，市区内最大用电负荷为60.4万千瓦，用电量为28.3万千瓦时，人均生活用电量214.8千瓦时，现有500千伏安超高压变电所一座，220千伏一次变电所四座，一次变电总容量为90万千瓦安。

#### (2) 区域通讯状况

区域电信全部实现程控化，有电信枢纽大楼，电信分局19处，总容量47万门。

#### (3) 区域供水状况

区域接市政管网，本区内分地下水和地表水源，地下水来自城市规划区内的承压水层，地表水源来自市区周围的河流和水库，供水水源以地表水主，有部分地下水。给水网络以环状为主，辅以支网。

#### (4) 区域排水状况

区域排水实行雨污分流，排污管分区铺设，呈辐射状分布，并建有排渍泵站，排水通畅。

#### (5) 区域供暖状况

区域由规划市政管网接入，供应保证率高。

#### (6) 区域燃气状况

区域宗地红线外规划有燃气供应。

#### 4、公用设施条件

待估宗地所处区域公用设施条件较好。

5、规划条件：委估宗地规划用途为住宅及商服用地，区域规划条件对土地利用无影响。

#### (三) 个别因素

估价对象位于位于长春市经开长春经济技术开发区朝阳东路以东，南区丙七路以南。拟收购宗地面积为35,815平方米。土地形状为较规则四边形，宗地地势平坦，地基承载力满足用地需求。土地级别为住宅七级、商服七级，宗地现为空地，尚未开发利用，规划条件为建筑容积率

不高于 2、建筑限高 70 米、建筑密度不高于 30%、绿地率不低于 30%。

土地所在区域实际基础设施较好，区内道路及市政管网等设施条件具体如下：

- 1、给水：引自周边道路给水管网；
- 2、排水：分别排入周边道路排水管网；
- 3、供热：利用区域锅炉房集中供热；
- 4、燃气：引自周边道路燃气管网；
- 5、电力：引自周边道路电力线路；
- 6、电信：引自周边道路通讯线路。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

(一) 本估价对象为国有出让建设用地，估价中，有关土地产权、使用及流转等按照国家相关法律和制度的规定进行界定。直接涉及到的法律法规依据有：

1、《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（中华人民共和国主席令第72号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2007年8月30日起施行）；

2、《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日施行）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

4、《土地登记办法》（国土资源部令第40号，自2008年2月1日起施行）；

5、《国土资源部关于规范土地登记的意见》（国土资发〔2012〕134号，自2012年9月6日起施行）；

6、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；

7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；

8、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；

9、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

10、《长春市人民政府关于节约集约用地的若干意见》（长府发〔2012〕15号）。

(二) 估价对象涉及到土地的出让问题，估价中主要的直接依据的法律法规有：

11、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号，2007年9月28日）；

12、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；

13、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）（国土资源部2006年5月31日）；

14、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知（国土资源部办公厅文件国土资厅发〔2013〕20号）；

15、关于印发《长春市区国有土地使用权价格评估暂行规则（试行）》的通知（长国土籍〔2009〕5号）。

(三) 估价中，有关土地价格标准等，主要有：

16、《长春市人民政府关于公布实施长春市区基准地价等土地价格的通知》（长府发〔2016〕31号）；

17、长春市地价指数成果资料。

(四) 本次估价遵循的技术标准及规范为：

18、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日实施）；

19、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

20、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年10月26日）。

(五) 估价对象产权确定的直接依据依据为：

21、《国有土地使用证》；

22、《国有建设用地使用权出让合同》；

23、《建设用地规划条件附图》。

## 二、土地估价

### (一) 估价原则

根据城镇土地估价规程，土地估价应遵循的基本原则有：预期收益原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、报酬递增递减原则、贡献原则、变动原则和合法原则。

根据本次估价对象特点及目的，本次估价采用以下原则：

#### 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的地块价格所牵制。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的土地价格。

#### 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，所以要分析土地是否与所处环境协调。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的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，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总和，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。

### (二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》以及委估宗地的具体条件、用地性质及估价目的，结合估价师收集的有关资料，按照地价评估技术规则，根据当地土地市场发育程度，选择适当的评估方法。估价方法通常有市场比

较法、收益法、剩余法、成本逼近法、基准地价法、路线价法。

通过对估价对象和所处市场的考察，考虑到评估目的、设定的地价内涵及原则，估价师选择了假设开发法及基准地价系数修正法进行地价测算。具体选择理由如下：

1、通过前期分析，估价对象具有可替代性，市场也具有可替代的环境，所以遵循可替代性原则，同时由于评估的地价为市场价值，应该优先选用最能够体现市场竞争的方法进行地价测算。近年来，委估对象周围类似土地成交案例较多，但成交时间距离估价基准日超过3年，缺乏可操作性。故本次不选用市场法进行评估。

2、假设开发法（也称剩余法）由于估价对象的房地产价值来源于市场，该地区房地产市场具有替代条件，符合替代原则。根据估价人员实地调查的资料，周围商业用房出售案例较多，且可比性较强，吉林省造价信息网也定期公布房屋的建筑造价指标，在计算房地产价值时参考性较强。另外，近两年，房地产市场相对稳定，开发商的获利能力和所需成本也相对稳定，剩余法得到的估价结果具有将强的客观性。故本次选用假设开发法进行评估。

3、收益还原法的收益值来源于市场，且估价对象规划用途为住宅及商服用地，具有潜在收益，理论上符合替代原理的要求。但经估价师调查，估价对象所处区域周围开发成熟度较高，没有单纯的土地出租情况，很难获得客观的市场租金，故最终认为不适合选用此方法。

4、成本逼近法：估价对象区域近年来就完全被征收开发完成，周边没有征收案例，不能找到具有充分竞争意义的成本参数，所以难以确定客观的土地取得成本。所以没有选择采用成本逼近法。

5、基准地价系数修正法：

委估宗地所在区域虽然位于长春市基准地价范围内，且长春市人民政府于2016年10月公布了新一轮基准地价，修正体系完善，时效性强。

故本次评估中基准地价法为首选评估方法。

经过综合考虑，最终选择假设开发法和基准地价系数修正法作为地价测算方法。

### （三）估价结果

#### 1、地价确定的方法

根据以上估价结果，待估宗地的最终结果根据以上评估过程，得到两种方法测算结果分别为假设开发法 3340 元/平方米，基准地价法 1627 元/平方米。考虑到基准地价法偏离该区域土地价格水平，故本次评估结果以假设开发法测算结果确定。

综合用地单价=3,340 元/平方米（取整）

评估总价=3,340×35,815=119,622,100 元

#### 2、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价基准日正常市场条件下的土地使用权市场价格为：

拟收购用地总面积：35,815 平方米

单位地价：3,340 元/平方米

土地总地价：119,622,100 元

金额大写：壹亿壹仟玖佰陆拾贰万贰仟壹佰元整

货币种类：人民币

#### 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、本次估价依据委托方提供的资料，遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

2、估价对象地价内涵是评估宗地在估价基准日2017年3月28日，设定土地用途、设定土地开发程序、设定土地年限等条件下的出让土地使用权价格。

3、本报告评估结果是估价对象在评估基准日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，其它依据如下假设：

(1) 委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费。

(2) 具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场。

(3) 估价对象能够自由地在市场上进行交易活动。

(4) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(5) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等相对没有变化。

(6) 本估价报告以委托方提供的资料真实性为前提，若资料失实或有隐匿，本公司不承担责任。

(7) 估价对象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，保证土地使用者的持续发展。

4、假设土地权益完整，不考虑本次土地收购对土地使用权价格的影响。

## (二) 估价结果和估价报告的使用

### 1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据

(1) 估价报告和估价结果依照本次估价依据中所列法律法规中有关规定发生法律效力，如果前述依据发生变化，估价结果需重新评估；

(2) 本报告结果仅作为收购国有土地使用权时待估宗地土地使用权价格的参考，不作其它使用。

(3) 本估价报告仅可用于解释长春经济技术开发区土地收购储备中心收购国有建设用地使用权为评估目的的估价报告（长春经济技术开发

区朝阳东路以东，南区丙七路以南地块）。

(4) 估价报告和估价结果需经两名以上(含两名)注册土地估价师、土地估价机构法人盖章、评估机构盖章后方能生效。

## 2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本报告估价结果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，若估价基准日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整。

(3) 土地估价结果的有效期自估价报告出具之日起一年内有效，即为2017年4月18日至2018年4月17日。

(4) 本报告分为《土地估价报告》和《土地估价技术报告》两部分，《土地估价报告》和估价结果的使用权归委托方所有，《土地估价报告》的最终解释权归吉林省共建伟业土地评估咨询有限公司所有。《土地估价技术报告》不提供给委托方。

(5) 本估价报告必须完整使用，未经估价机构的书面同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位或个人提供报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上，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。

## (三) 需要特殊说明的事项

### 1、资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

(1) 本次评估所采用的土地权利资料、规划资料和部分其他资料由委托方提供，如因这些资料的失实造成评估结果不准确，责任由委托方承担。

(2) 土地区位条件、土地市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查而得。

(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，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(4) 本次评估中所采用的总用地面积、四至、规划用地条件等均以委托方提供的《国有土地使用证》及《国有建设用地使用权出让合同》为准。

#### 2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施

(1) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，如估价基准日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地处置方式等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(2) 若土地市场发生较大变化，本次评估结果应作相应调整。

#### 3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理。

(1) 委托方对所提供资料的真实性与合法性负责，评估人员以委托方提供的相应资料并结合实地勘查、调查收集的资料进行评估测算。

(2) 由于本次为部分收购宗地的土地使用权，在计算地价时不考虑收购事宜对土地价格的影响，先按照整宗土地计算土地市场单价，再乘以拟收购部分面积计算收购价值，不考虑土地减少或形状变化对土地价格的影响。

#### 4、其他需要特殊说明的问题

(1) 根据委托方提供的资料及相关法律文件，本估价结果为委托方拟收购土地使用权提供参考。

(2) 本次估价未考虑不可预见因素及不可抗力对本估价结果的影响。

(3) 估价机构与委托方无利害关系。

(4) 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中

计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。