

备案号：2303619DA0025

查询码：FF6789FA



土地估价报告

项目名称：牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司土地转让更名涉及位于牡丹江市阳明区造纸路11号国有出让工业用地土地使用权价格评估(牡丹江)

受托估价单位：黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：黑瑞宸(2019)(估)字第19025号

提交估价报告日期：2019年12月30日

估价报告备案日期：2019年12月30日

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang.Dis. In HarBin 传真：(0451) 82289185

土地估价报告

项目名称：牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司土地转让更
名涉及位于牡丹江市阳明区造纸路 11 号国有
出让工业用地土地使用权价格评估

受托估价单位：黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：黑瑞宸（2019）（估）字第 19025 号

提交估价报告日期：2019 年 12 月 30 日

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司土地转让更名涉及位于牡丹江市阳明区造纸路 11 号国有出让工业用地土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：牡丹江恒丰纸业股份有限公司

单位地址：黑龙江省牡丹江市阳明区恒丰路 11 号

联系人：张欣

联系电话：13946335562

三、估价目的

牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司拟将位于牡丹江市阳明区造纸路 11 号一宗国有工业用地转让给牡丹江恒丰纸业股份有限公司，根据《国有土地使用证》，受委托方委托，测算该建设项目在估价期日、设定条件下的土地使用权价值，为委托方办理土地转让更名手续提供土地价值参考。

四、估价期日

2019 年 12 月 25 日（依据估价目的及对估价对象实地勘查之日确定）

五、估价日期

2019 年 12 月 25 日至 2019 年 12 月 30 日

六、地价定义

根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《委托土地估价函》，对待估宗地地价定义有关事项作以下设定：

（一）用途设定：待估宗地土地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，此次估价设定用途为工业用地。

（二）土地使用权类型设定：根据《国有土地使用证》，待估宗地估价期日时土地使用权类型为出让，根据本次评估目的，故评估时土地使用权价格类型设定为出让价格。

（三）开发程度设定：待估宗地实际开发程度为宗地红线外基础设施达到“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水），宗地红线内基础设施达到“六通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水、供暖和场地平整条件），考虑到待估宗地红线内除“场地平整”外的基础设施开

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

发费用计入固定资产账面中，为了避免资产重复计算，故设定待估宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

（四）土地现状利用条件：根据委托方提供的《国有土地使用证》，待估宗地的土地面积为 571.90 平方米；按照《房屋所有权证》，宗地内建筑面积 1534.63 平方米；现状容积率 2.68，此次评估设定容积率 2.68。

七、估价结果（货币种类及单位：人民币万元）

估价人员在现场勘查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，评估得出位于牡丹江市阳明区造纸路 11 号，土地面积为 571.90 平方米的国有工业用地，在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日 2019 年 12 月 25 日国有出让土地使用权出让价格为：

总地价：16.47 万元

大写(人民币)：壹拾陆万肆仟柒佰元整

单位面积地价：288.00 元/平方米

估价对象具体估价结果详见《估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓名	估价师资格证书号	发证机关
李相金	2007230013	国土资源部
葛寰中	2000230014	国土资源部

签字
李相金

葛寰中

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：黄德方

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

2019 年 12 月 30 日



黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO., Ltd

地址: 哈尔滨市南岗区黄河路158号 电话: (0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin 传真: (0451) 82289185

土地估价结果一览表

估价机构: 黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

估价报告编号: 黑瑞宸(2019)(技)字第19025号

估价日期: 2019年12月25日

估价目的: 土地转让更名

估价期日的土地使用权性质: 出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证号	估价期日的用途		容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	评估面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
				实际	设定	规划	实际	设定							
牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司	33-15-4	厂区土地	牡土国用(2000)第302号	工业用地	工业用地	---	2.68	2.68	宗地外基础设施达到“五通”(通路、通水、供电、排水),宗地内基础设施达到“六通一平”(通路、通水、供电、供水、排水、供暖及场地平整)	宗地外基础设施达到“五通”(通路、通水、供电、供水、排水、供暖及场地平整)	29.97	571.90	288.00	16.47	--

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制: 至估价期日止, 估价对象无土地他项权利登记。
- 2、基础设施条件: 宗地外基础设施达到“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地内土地平整。
- 3、规划限制条件: 城市规划对该区域土地用途、建筑物布局、高度、容积率等规划指标一般限制。
- 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: 无。



估价机构: 黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司 (加盖公章)

2019年12月30日

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：牡丹江恒丰纸业股份有限公司

单位地址：黑龙江省牡丹江市阳明区恒丰路 11 号

联系人：张欣

联系电话：13946335562

估价对象土地使用者：牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司

二、估价对象

本次估价对象为牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司使用的位于牡丹江市阳明区造纸路 11 号的一宗国有出让工业用地，土地使用权面积 571.90 平方米，本次评估范围为全部。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

土地来源及历史沿革：待估宗地由牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司以出让方式取得，现该宗地拟转让给牡丹江恒丰纸业股份有限公司。

待估宗地土地登记状况如下：

国有土地使用证号：牡土国用（2000）第 302 号

土地使用权人：牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司

宗地位置：牡丹江市阳明区造纸路 11 号

地号：33-15-4

图号：40.0-51.0

登记用途：工业用地

土地使用权类型：出让

终止日期：2049 年 12 月 14 日

土地面积：571.90 平方米

记事栏：无。

登记时间：2000 年 1 月 6 日

宗地四至：东邻恒丰纸业，南邻恒丰纸业，西邻恒丰纸业，北邻铁路货运专用线。

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin 传真：(0451) 82289185

2、土地权利状况

待估宗地的所有权为国家所有，牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司以出让方式取得土地使用权，权属来源合法，产权清楚。根据《国有土地使用证》，待估宗地终止日期为 2049 年 12 月 14 日，至估价期日止剩余土地使用年期 29.97 年，故此次评估设定待估宗地国有建设用地使用权年限为工业用地 29.97 年。

3、土地利用状况

委托方提供的《房屋所有权证》，现待估宗地内有一幢建筑物，证号：牡房权证阳明区字第 408748 号，房屋所有权人恒丰纸业股份有限公司，建筑面积为 1534.63 平方米，房屋总层数 3 层，设计用途为办公，现状容积率 2.68。详见附件。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

(1) 城市资源状况

牡丹江是黑龙江省东南部中心城市，辖绥芬河、海林、宁安、穆棱、东宁、林口 6 个县（市）和东安、西安、爱民、阳明 4 个城区。全市总面积 4.06 万平方公里，总人口 280 万人，有朝鲜族、满族、回族、蒙古族等少数民族 38 个，人口 24 万人。

牡丹江，沿边近海、区位优势，是经贸活跃的开放之城。位于东北亚经济圈中心区域，与俄罗斯边境线长 211 公里，距俄远东交通枢纽乌苏里斯克市 53 公里、符拉迪沃斯托克港 153 公里，距日本海最近直线距离 50 公里，是“中蒙俄经济走廊”龙江丝路带的重要战略支点，我国对俄沿边开放的桥头堡和枢纽站。域内 G10、G11 国道和滨绥、图佳铁路贯穿全境，牡丹江航空港是全省第二大国际航空港，牡绥高铁、哈牡客专竣工通车，绥东机场、牡佳客专、哈牡既有线电气化改造加快建设，开通至韩国首尔、俄罗斯海参崴和北上广等国际国内航线 13 条，2 小时航空经济圈辐射俄日韩朝 4 个国家，中俄韩“哈牡绥符釜”陆海联运大通道开辟了龙江新出海口。对俄经贸有百年历史，

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin 传真：(0451) 82289185

绥芬河铁路和公路、东宁公路、牡丹江航空港 4 个国家一类口岸，年过货能力 3850 万吨、过客能力 1750 万人次，在俄罗斯建设了 7 个境外园区，全市地产品出口、进口资源落地加工比重分别达到 19% 和 56%，全市对俄贸易额占全省 25.8%，是我国对俄经贸大市。

(2) 房地产制度与房地产市场状况

近年来，随着经济发展、城市品位、特定人群生活品位的提升，积累大量财富的私人企业老板、企业高管等对居住的要求较高，他们买房是为炫耀财富、地位，体现自己的品位，这群二次置业的消费者增多，必然会对高档宅需求增多。而牡丹江市房地产市场虽然发展迅速，但全市区房地产开发项目一直还处于低端住宅开发的阶段，地产市场上产品结构较单一，各住宅项目开发思路更多地还保持在“房子”和“住”的概念层面上，相对于牡丹江市现代化的商业项目开发而言更是表现落后，没有与国内地产业发展保持同步。随着绿地等外来投资和开发企业的进入，牡丹江市新建地产项目无论从建设理念、功能规划还是服务上都表现出了新时代地产项目的特征，使以往“房子”的住宅概念提升到了“生活”和“服务”的社区概念上，并且在新规划建设项目中，几乎均包含了高层建筑，甚至有多个项目出现了洋房和别墅。随着牡丹江市房地产市场进一步成熟，人们对居住生活要求的提高，相信牡丹江市房地产开发将全面跨向高品质、高层、高档的居住时代。可以预计的是，牡丹江市经济的发展、居民收入水平，消费升级换代将在未来数年保持迅猛的提升，大量外资的进入和劳动力的流动都会增加对房地产的需求，受到牡丹江产业结构及人口收入群体结构性问题的影响，城市收入群体将进一步明晰化，并必定会产生更多的富裕人群和中产阶级，相应的，在消费群体发展变化的市场背景下，未来面向收入人群的高价值、高附加值、高价位地产物业将得到他们的青睐。但同时受到牡丹江产业结构及人口收入群体结构性问题的制约，城市整体方面必须面对整体城市居民，所以牡丹江市未来房价只能与国民经济发展和群众收入水平提高相协调的水平进行上涨，保持持续的、稳定的价格。

(3) 产业政策

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

牡丹江市工业起步早、基础好、发展快，经过 50 多年的发展，已经形成了造纸、电力、煤化工、石油化工、制药、汽车配套、木材加工等支柱产业，桦林佳通、恒丰纸业、二发电厂、水电总厂、富通空调、镜泊啤酒、友博药业、大宇制纸、卷烟材料等骨干企业，黑宝药业、顺达电石、东北高新、东北化工、中煤焦化、金钢钻、欧地希等重点企业，卷烟纸、子午胎、空调机、汽柴油等主导产品为支撑，具备一定物质技术基础、速度和效益快增长、具有综合性特点和较强比较优势的工业体系。工业是牡丹江国民经济的主体和财政税收的主要来源，全部工业增加值占全市地区生产总值的 40%左右，工业企业创造的税收占市级财政收入的 70%左右。国中小企业改制基本完成，大企业重组成效显著，企业经营机制和活力明显增强。牡丹江市循环经济园区是全国 13 个国家级试点园区之一。优越的区位、资源优势和政策、人文环境，使牡丹江市的投资洼地效应日益凸显，新加坡佳通、法国圣戈班、比利时英博、瑞士欧密亚、韩国大宇、香港龙睿等一批跨国公司落户牡丹江。

(4) 城市规划与发展目标

围绕“一带一路”战略和“龙江丝路带”建设，牡丹江发展开放型经济，建设开放型城市。重点建设牡丹江与哈长城市群和周边城市，满洲里、黑河、抚远、琿春、大连、丹东等主要口岸、港口，以及俄罗斯滨海边疆区的陆路大通道。培育面向俄罗斯、日本、韩国等国家的科技、文化、教育、医疗等方面的合作职能，加快跨国合作经济园区建设与产业协作，积极争取国家贸易政策支持。推动县(市)与林区、垦区建立长效机制，促进产业发展优势互补，基础设施共建共享，实现融合发展。统筹规划、一体化建设交通、供水、供热、供气、污水处理、垃圾处理、冰雪处理等基础设施和教育、医疗卫生等公共服务设施。建立健全利益联结机制，发挥各自产业基础和发展优势，采取市场化方式合力打造优势主导产业。全力推进江南新区建设，优化用地布局，提高存量空间利用效率，传承延续城市风貌特色。大力发展现代服务业，积极培育绿色食品、生物医药、电子信息、智能制造等产业。通过江南新区产城融合发展，促进江北老城区城市功能和人口

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

的疏解。严格控制城市开发强度和高度，完善基础设施配置，增加民生保障项目投入，提高市民生活水平和质量。保护山环水绕的自然山水格局，加强城市周边山体保护和视线通廊建设，重点塑造牡丹江滨水景观带。传承边疆文化、少数民族文化，打造具有地域文化气质的城市内涵。延续小尺度、开放式的街区模式和高密度、低强度、围合式的建筑肌理，通过风廊、水廊、绿廊的建设改善城市小气候，构筑山水生态城市格局。到 2020 年，中心城区城市人口控制在 90 万人以内。中心城区城市建设用地控制在 90 平方公里以内，人均城市建设用地控制在 100 平方米以内。

黑龙江省政府对牡丹江区域中心城市的定位和我市经济发展战略策划的要求，在首次编制的牡丹江市概念规划中，我市的城市定位将由黑龙江省东南部中心城市和中国东北亚风景旅游城市逐步向中俄经贸合作先锋城市、省沿边开放先导区和远东地区区域性国际商贸枢纽城市转变。在第五次进行的牡丹江市城市总体规划修编中，规划部门将进一步按照建设新牡丹江、大牡丹江的要求，编制市域城镇体系规划、确定城市性质和发展方向、划定城市规划区范围、提出规划期内城市人口及用地发展规模，确定城市建设和发展用地的空间布局、功能分区以及市中心区的位置等一系列设施发展目标和总体布局。

(5) 城市社会经济发展状况

2018 年全年全市地区生产总值同比增长 1.3%。其中第一产业增加值同比下降 1.4%；第二产业增加值同比增长 1.7%；第三产业增加值同比增长 1.9%。三次产业结构为 12.6: 34.3: 53.1。非公经济增加值同比下降 3%，占 GDP 的比重为 60.2%。人均地区生产总值同比增长 2.4%。

农业方面全年粮食种植面积 57.7 万公顷，比上年增加 6.9 万公顷。其中，水稻种植面积 4.5 万公顷，增加 0.5 万公顷；玉米种植面积 32.1 万公顷，增加 4.9 万公顷；大豆种植面积 18.4 万公顷，增加 1.5 万公顷。经济作物种植面积 7 万公顷，比上年减少 2.9 万公顷。全年粮食总产量 270.9 万吨，同比增长 11.1%，其中水稻、玉米、大豆产量分别为 27.7 万吨、202.4 万吨、29.7 万吨，同比增长 10.9%、12.5%、1%。食用菌产量（干鲜混合）18.8 万吨，同比下降 10.6%。全市拥有

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

186 个绿色食品认证产品，同比增加 16 个；绿色食品认证面积 503 万亩，同比增长 5.2%。全市年末大牲畜存栏 28.6 万头，同比下降 7%；生猪存栏 70.7 万头，同比下降 13%；羊存栏 38.3 万只，同比下降 7.6%；家禽存栏 580.7 万只，同比下降 1.8%。全市肉类总产量 13.4 万吨，同比下降 2.9%，其中猪肉 8.5 万吨，同比下降 7.5%，牛肉 2.4 万吨、羊肉 0.7 万吨，同比增长 6.1%和 6.7%；鲜蛋产量 3.6 万吨，同比下降 8.5%；奶类产量 0.9 万吨，同比下降 22.5%。全市造林面积 6846 公顷，同比增长 39.4%；森林抚育面积 1840 公顷，同比下降 53.3%。全市水产品产量 1.9 万吨，同比增长 17.6%。全市农业机械总动力 309.7 万千瓦，同比增长 5.4%；拥有农用拖拉机 11.5 万台，同比下降 0.9%。农村用电总量 5.3 亿千瓦时，同比增长 0.8%；农用化肥施用量（折纯）8.8 万吨，同比下降 0.4%；农药使用量 2903 吨，同比下降 1.7%；农用塑料薄膜使用量 6003 吨，同比下降 0.1%。

截止 2018 年末，全市规模以上工业企业 289 户，规模以上工业企业增加值同比增长 3.7%，利润同比下降 29%。分门类看，采矿业增加值增长 12.3%，制造业增加值增长 1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值增长 8.9%。从主要行业看，医药制造业增加值同比增长 6%，造纸和纸制品业增加值同比增长 11.4%，煤炭开采和洗选业增加值同比增长 19.8%，烟草制品业增加值同比增长 31.6%，家具制造业增加值同比增长 25.6%，专用设备制造业增加值同比增长 19%。规上工业企业主要产品中，饮料酒产量 13.1 万千升，同比下降 13%，其中啤酒产量 12.9 万千升，同比下降 12.2%；机制纸及纸板产量 14.3 万吨，同比下降 8%；橡胶轮胎外胎产量 460.2 万条，同比下降 9.1%，其中子午线轮胎外胎产量 460.2 万条，同比下降 9.1%；中成药产量 0.1 万吨，同比增长 80.8%；电焊机产量 2 万台，同比增长 46.2%；发电量 70.4 亿千瓦时，同比增长 7.2%，其中火力发电量 51.8 亿千瓦时，同比增长 6.7%，风力发电量 6.9 亿千瓦时，同比增长 18.5%，水力发电量 11.7 亿千瓦时，同比增长 3.5%。

固定资产投资方面全市全年固定资产投资同比增长 4.5%。分经济类型看，国有控股投资同比下降 15.5%；民间投资同比增长 20.9%。分

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

产业看,第一产业投资同比增长 58.3%;第二产业投资同比增长 35.8%,其中工业投资同比增长 35.8%;第三产业投资同比下降 9.6%。从投资构成看,建筑安装工程同比下降 5.3%;设备工器具购置同比增长 97.4%。从投资规模看,计划投资亿元以上开复工项目 142 个,占全部固定资产投资开复工项目的 41%。全市房地产开发完成投资 58.3 亿元,同比增长 16.7%。全市房屋施工面积 1578 万平方米,同比下降 7.1%,其中住宅 1150 万平方米,同比下降 6.6%;新开工面积 206.7 万平方米,同比增长 27.2%,其中住宅 153.1 万平方米,同比增长 16%;商品房销售面积 177.8 万平方米,同比增长 0.4%;商品房销售额 76.4 亿元,同比增长 13%。

2、区域因素

(1) 区域概况

待估宗地位于牡丹江市阳明区,区位优势优越。位于哈尔滨—俄罗斯海参崴—日本新泻国际陆海联运黄金大通道中段,居黑龙江省密山市、虎林市、绥芬河市、东宁县、吉林省珲春市、延吉市沿边扇形口岸城市群的中心位置,是哈牡绥东贸易加工区的重要节点。距绥芬河口岸和绥芬河综合保税区 140 公里,距东宁口岸 180 公里。201、301 国道和滨绥、图佳铁路在区域内交汇,是牡绥高速公路、牡绥高速铁路的起点。

矿产能源富集。有煤、硅、油页岩等 80 多种矿产。蓄积了丰富的水电、风电资源。五林、磨刀石可辟建多个大型风场,亚洲风电两个风场已经并网发电,香港中电已在我区选址,金石玄武岩拉丝项目生产技术达到国内领先水平。阳明区毗邻鸡西、鹤岗、七台河、双鸭山四大煤城,煤化工发展得天独厚。

绿色有机产品丰富。阳明区林木茂盛,生态环境良好,是发展绿色产品的理想之地。黑木耳、猴头、松子、松茸等食用菌及山产品达 600 余种,年产量 3.5 亿公斤。皓月食品、红星乳业、萨哈林食品、中隆食品远销阿拉伯、俄罗斯、日本等海外市场,五味子、人参、甘草、刺五加等中药种植已形成规模。

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

经济基础雄厚。阳明区区域内集中了造纸、电力、橡胶等十几家省、市科研院所，全市三分之二的工业企业，是牡丹江高级技工学校、黑龙江林业职业技术学院、黑龙江农业经济职业技术学院的实习基地。国家大型发电企业牡丹江第二发电厂、第三热电厂坐落在区域之内。拥有 7 条铁路专用线、4 个火车站。世界 500 强在内的法国圣戈班（牡丹江）陶瓷材料、恒丰集团、大宇制纸、新加坡佳通轮胎、香港龙睿高科生化、日本 OTC 焊接等国际知名企业均坐落在辖区内。

政策优势明显。阳明区是国家级民营科技企业示范区和国家可持续发展实验区、黑龙江省发展城区经济试点区和省级经济开发区。国家级循环经济试点园区、省级对俄贸易工业园区坐落在区内，是黑龙江东部重要的经济、政治、文化中心，在全省经济、社会发展中有举足轻重的地位。

发展潜力巨大。阳明区建成区面积 11.9 平方公里，规划建设阳明新城面积 27 平方公里，在铁岭镇与磨刀石镇之间建设的省级阳明经济开发区规划面积 20 平方公里。同时，市委、市政府又在阳明区规划了 20 平方公里的五林——磨刀石重工业走廊。全市物流园区、阳明国际汽贸城、磨刀石牡绥高铁客运站等一批省、市重点项目在阳明区兴建，丰富了阳明区的发展要件，增强了招商引资和发展配套产业的承载能力，为阳明区的发展提供了坚实的现实基础和长远保障。

（2）交通条件

根据宗地位置及所在区域的情况，各因素描述如下：

①道路级别

估价对象区域道路级别为：主干道。

②距离主次干道距离

估价对象临主干道

③距对外交通站点距离

估价对象距牡丹江火车站约 3.4 公里。

（3）区域基础设施保证率

估价对象周边目前已拥有较完善的基础设施配套保障，城区内大部分区域基础设施配套目前可达到“五通”（即通路、通电、通讯、供

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

水、排水) 条件。

估价对象宗地外已达到“五通”(即通路、通电、通讯、供水、排水), 区域基础设施保证率大于 95%

(4) 城市规划限制

估价对象估价对象所处区域为工业开发区, 城市规划对该区域土地用途、建筑物布局、高度、容积率等规划指标一般限制, 对估价对象土地发展利用无不利影响。

(5) 周围用地类型

估价对象周围用地类型为工业用地和住宅用地

(6) 产业集聚度

估价对象附近为城郊结合部工业用地与住宅居住区距离较近, 产业集聚度一般

3、个别因素

(1) 宗地位置: 牡丹江市阳明区造纸路 11 号。

(2) 宗地面积: 571.90 平方米, 宗地面积较小。

(3) 宗地用途: 工业用地

(4) 容积率: 2.68

(5) 估价对象临主干道

(6) 宗地形状

宗地形状较规则。

(7) 工程地质条件

宗地工程地质条件为较好建筑场地

(8) 宗地内基础设施状况

估价对象内基础设施达到“六通一平”(通路、通电、通讯、供水、排水及土地平整) 条件, 其道路、电力、通讯、上水、下水各项设施均与市政基础设施相连, 企业自行供暖。

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin 传真：(0451) 82289185

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)
- 3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 2007 年 10 月 1 日施行)
- 4、《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, 1999 年 1 月 1 日施行)
- 5、《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院第 55 号令, 1990 年 5 月 19 日施行)
- 6、《中华人民共和国资产评估法》
- 7、国土资源部《土地登记办法》(2007 年 11 月 28 日国土资源部第 5 次部务会议审议通过, 于 2008 年 2 月 1 日起施行)

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

- 1、《黑龙江省土地管理条例》(1999 年 12 月 18 日)
- 2、《牡丹江市人民政府关于调整牡丹江市区城镇国有土地基准地价及有偿使用费标准的通知》(牡政规[2017]9 号)
- 3、《牡丹江市城镇基准地价更新技术报告》

(三) 技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 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)
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

(四) 委托方提供的有关资料

- 1、《国有土地使用证》
- 2、《房屋所有权证》
- 3、牡丹江恒丰纸业股份有限公司《营业执照(副本)》
- 4、牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司《营业执照(副本)》

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin 传真：(0451) 82289185

5、《委托土地估价函》

(五) 受托估价方掌握的有关资料和土地估价师实地勘查、调查所获取的资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

在本报告的估价过程中，我们按照国家、地方有关规定，在遵循客观、公正、科学、合法的原则指导下，具体遵循以下几项原则：

1、合法原则

评估依据合法，方法、程序符合估价规程要求。土地评估要从实际出发，认真进行调查研究和实地勘察，按照有关法律法规和技术规程，实事求是地分析相关资料的真实性及合法性，采用科学、恰当的评估方法、标准和程序，以保证评估结果的客观、公正与合理。

2、供需原则

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的特殊性和土地市场的地域性。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、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。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。

4、变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

规律，准确地评估价格。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。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，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。

5、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。

6、综合分析原则

土地价格是多种因素综合影响的结果。在评估中不仅要区分主要影响因素与次要影响因素，以及各因素影响的方向和具体程度；而且还要根据评估对象的特点，从不同的角度，采用适当的方法，在分解细化的基础上逐项测算评估，然后对评估结果加以科学综合，以求得到客观、公正、合理的评估价格。

(二) 估价方法

土地估价常用的方法有基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等，根据各种方法的适用范围，结合估价对象的具体特点以及估价目的，此次估价根据委托方提供的资料及评估人员实地勘查收集到的有关资料，选择适当的估价方法：

1、基准地价系数修正法：估价对象位于牡丹江市阳明区造纸路 11 号，根据其区域位置和具体用途，牡丹江已于 2017 年 12 月 29 日以《牡丹江市人民政府关于调整牡丹江市区城镇国有土地基准地价及有偿使用费标准的通知》(牡政规[2017]9 号)的形式公布了该类城镇国有土地使用权基准地价标准，该地价标准评估基准日为 2014 年 9

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路158号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

月30日，且当地正在执行该地价标准。因此，可采用基准地价系数修正法对该宗地使用权价格进行评估。

2、市场比较法：市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易案例的地区。由于在同一供需范围内，现已掌握多宗与估价对象条件相近似的土地交易案例，且有可比性，因此市场比较法适用于本次评估。

3、剩余法：剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的土地。由于估价对象为已开发建设用地，现状用途为工业，该类用途房地产开发完成后极少销售，市场价格较难取得，因此剩余法不适用于本次评估。

4、收益还原法：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。由于估价对象所在区域近期内与估价对象类似的土地或房地产出租案例缺乏，因此收益还原法不适用于本次评估。

5、成本逼近法：成本逼近法是以征收、开发类似土地所需支付的各项费用之和为主要依据，再加上应计利息和利润、各种应缴纳的税费，以及因土地用途的改变和周围基础设施的改善等原因形成的土地增值来综合确定土地价格的评估方法，估价对象用途为工业用地，位于城郊结合部的建成区，政府在土地储备征收类似土地时，收储成本受待征收土地的类别及地上附着物种类的多少和类型影响较大，不确定的因素较多，因此本次评估不适宜成本逼近法进行测算。

综上分析，估价人员结合估价对象的具体特点及估价目的，本次评估选用基准地价修正系数法和市场比较法进行测算。

(三) 估价结果

1、地价确定的方法

采用基准地价修正系数法和市场比较法评估，评估结果如下：

(1) 基准地价修正系数法：292.80元/平方米

(2) 市场比较法：283.06元/平方米

基准地价系数修正法依据的是政府公布的基准地价，这一具有政策性的价格标准，经修正后得出的估价对象地价，对宏观调控当地土地市场具有较强的指导作用；市场比较法是通过土地交易案例的修

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

正而得出估价对象的地价，其结果能够比较客观地反映当地土地市场的实际价格情况；基准地价系数修正法和市场比较法两种方法均有可取之处，估价结果又比较接近，故取基准地价系数修正法和市场比较法估价结果的简单算术平均值作为估价对象的估价结果。

$$\begin{aligned} \text{估价对象土地单价} &= (292.80 + 283.06) \div 2 \\ &= 288.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

$$\text{估价对象土地总价} = 288.00 \times 571.90 = 16.47 \text{ 万元}$$

2、估价结果（货币种类及单位：人民币万元）

估价人员在现场勘查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，评估得出位于牡丹江市阳明区造纸路 11 号，土地面积为 571.90 平方米的国有工业用地，在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日 2019 年 12 月 25 日国有出让土地使用权出让价格为：

总地价：16.47 万元

大写(人民币)：壹拾陆万肆仟柒佰元整

单位面积地价：288.00 元/平方米

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、本次估价的依据中关于估价对象权属及利用状况等法律性凭证均由委托方提供。只有在委托方提供的各种资料合法有效、情况属实的条件下，本报告的评估结果方能有效。

2、在估价期日，土地市场为公正、公开、公平的客观市场。

3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年期内经营管理的正常进行，并在设定用途下能够得到最有效利用并会产生相应的土地收益。

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、本次估价依据估价目的，以估价师现场勘查之日设定为估价期日，估价期日为 2019 年 12 月 25 日。

6、估价对象《国有土地使用证》登记用途为工业用地，与现状相符，本次估价估价对象设定用途为工业用地。

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin 传真：(0451) 82289185

7、本次估价设定宗地外开发程度基础设施达到“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地内场地平整。

8、根据估价对象《国有土地使用证》记载，终止日期为 2049 年 12 月 14 日，至估价期日，估价对象剩余土地使用年期为 29.97 年。本次估价设定估价对象剩余土地使用年期为 29.97 年。

9、本次估价对象出让国有土地使用权面积为 571.90 平方米，地上建筑面积为 1534.63 平方米，现状容积率为 2.68。本次估价设定容积率即为现状容积率 2.68。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价的依据为国务院、国土资源部、建设部、当地政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件等，如上述法律、法规中的有关内容发生变化，本估价报告及其估价结果也应作相应调整。

2、本估价报告是为本报告中所述评估目的提供价格参考，如果改变评估目的，本报告的评估结果无效，其土地价格应另行评估。本估价报告分为《土地估价报告》和《土地估价技术报告（评估工作底稿）》两种格式，《土地估价报告》仅供委托方和送交土地管理部门审查使用，《土地估价技术报告（评估工作底稿）》不提供给委托方。

3、本估价报告的估价结果自提交土地估价报告日起有效期为壹年，即自 2019 年 12 月 30 日至 2020 年 12 月 29 日有效。

4、本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司对估价结果有解释权。

5、本报告除报有关部门外，委托方或受托方未经对方同意，不得以任何方式对外公开、发表或提供给第三方，应为对方保守商业、技术秘密。本估价报告和估价结果是在本次估价目的及估价有效期内使用，对违规使用导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。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，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、有关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

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin 传真：(0451) 82289185

项

(1) 土地利用状况、权属等资料由委托方提供。

(2) 土地区位条件、区域土地的开发水平、土地市场交易等资料，由估价人员实地调查及平时收集整理掌握。

(3) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程等，结合估价对象具体状况，选择估价方法、确定估价原则及参数的选取。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1) 在确定最终估价结果时，根据估价方法的适宜性、可信程度、可操作性，并参考本次估价目的、估价对象区域地价水平及估价师的经验判断综合确定估价结果。

(2) 黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司土地估价师于 2019 年 12 月 25 日进行现场勘查并搜集资料，土地估价师对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托方提供的资料和土地估价师掌握的资料进行评估。委托方提供资料的准确性及来源的合法性由委托方负责，本估价机构只对估价报告的技术问题及估价结果承担责任。

(3) 本次估价结果中，国有出让土地使用权价格为估价对象在公开市场条件下，交易双方均具备相关的专业知识，且均保持理智的情况下，可能实现的土地使用权价格，本次评估不包括宗地内基础设施开发费用。

(4) 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，若估价期日、土地利用方式、土地开发程度、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。在估价结果有效期内，如果土地出让政策及房地产市场发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素：无。

4、其他需要特殊说明的问题：无。

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

Heilongjiang Province Rui Chen Land Real Estate Appraisal CO.,Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路158号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

第四部分 附件

- 附件 1 委托土地估价函
- 附件 2 牡丹江恒丰纸业股份有限公司《营业执照（副本）》复印件
- 附件 3 牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司《营业执照（副本）》复印件
- 附件 4 《国有土地使用证》复印件
- 附件 5 《房屋所有权证》复印件
- 附件 6 估价对象区域位置示意图
- 附件 7 估价对象照片
- 附件 8 《土地现场勘查调查表》复印件
- 附件 9 估价机构《注册证书》复印件
- 附件 10 《关于黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司备案情况的函》复印件
- 附件 11 土地估价师《资格证书》复印件
- 附件 12 估价机构《营业执照（副本）》复印件

委托土地估价函

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司：

我单位因土地更名的需要，以2019年12月25日为基准日，特委托贵公司评估下述地块土地使用权价格。

土地使用者	牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司		
土地坐落	牡丹江市阳明区通远路11号		
估价目的	土地更名		
估价日期	2019年12月25日		
土地使用权类型	出让	土地面积	271.98平方米
实际开发程度	宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水），宗地红线内“六通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水、供暖和场地平整）	设定开发程度	宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水），宗地红线内场地平整
土地利用状况	现正在使用	土地证载用途	工业用地
实际用途	工业用地	设定用途	工业用地

为此，我单位提供下列材料：

- 1、《国有土地使用证》
- 2、《房屋所有权证》
- 3、《营业执照（副本）》
- 4、《勘测定界图》等
- 5、
- 6、

我单位对所提供的资料真实性、合法性完全负责。

委托单位（盖章）

法定代表人（或授权委托人）（签章）

单位地址：

联系人：

联系电话：

2019年12月25日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91231000130302568W

名称 牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
 住所 黑龙江省牡丹江市阳明区恒丰路11号
 法定代表人 徐祥
 注册资本 贰亿捌仟玖佰壹拾万圆整
 成立日期 1997年10月14日
 营业期限 长期
 经营范围 生产销售卷烟纸等纸张及滤嘴棒纸,出口工业用纸,文化用纸,生活用纸,进口造纸用木浆,浆水网,化学助剂,造纸机械设备,仪器仪表。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年10月26日

请于每年1月1日起将本年报通过全国企业信用信息公示系统(黑龙江) gsat.hlj.gov.cn报送年度报告,逾期不报将列入经营异常名录。

企业信用信息公示系统网址: gsat.hlj.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912310001302337697

名称 牡丹江恒丰纸业股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
 住所 黑龙江省牡丹江市阳明区恒丰路11号
 法定代表人 徐祥
 注册资本 贰亿玖仟捌佰柒拾叁万壹仟叁佰柒拾捌圆整
 成立日期 1994年03月06日
 营业期限 长期
 经营范围 纸、纸浆和纸制品制造、销售；造纸原辅料生产、销售及技术开发；制浆、造纸工艺设计和技术服务；经营公司自产产品及技术的出口业务；经营公司生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2015 年 0 月 21 日


第一册

国土 国用(2000)字第 302 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地使用者	牛士丹江恒丰纸业集团有限公司			
座落	牛士丹江市阳明区造纸路11号			
地号	33-15-4	图号	40.0-51.0	
用途	工业	土地等级	2	
使用权类型	出让	终止日期	自1999年12月15日起 至2009年12月14日止	
使用权面积	571.90 平方米			
其中共用分摊面积				
填证机关	 牛士丹市土地局			

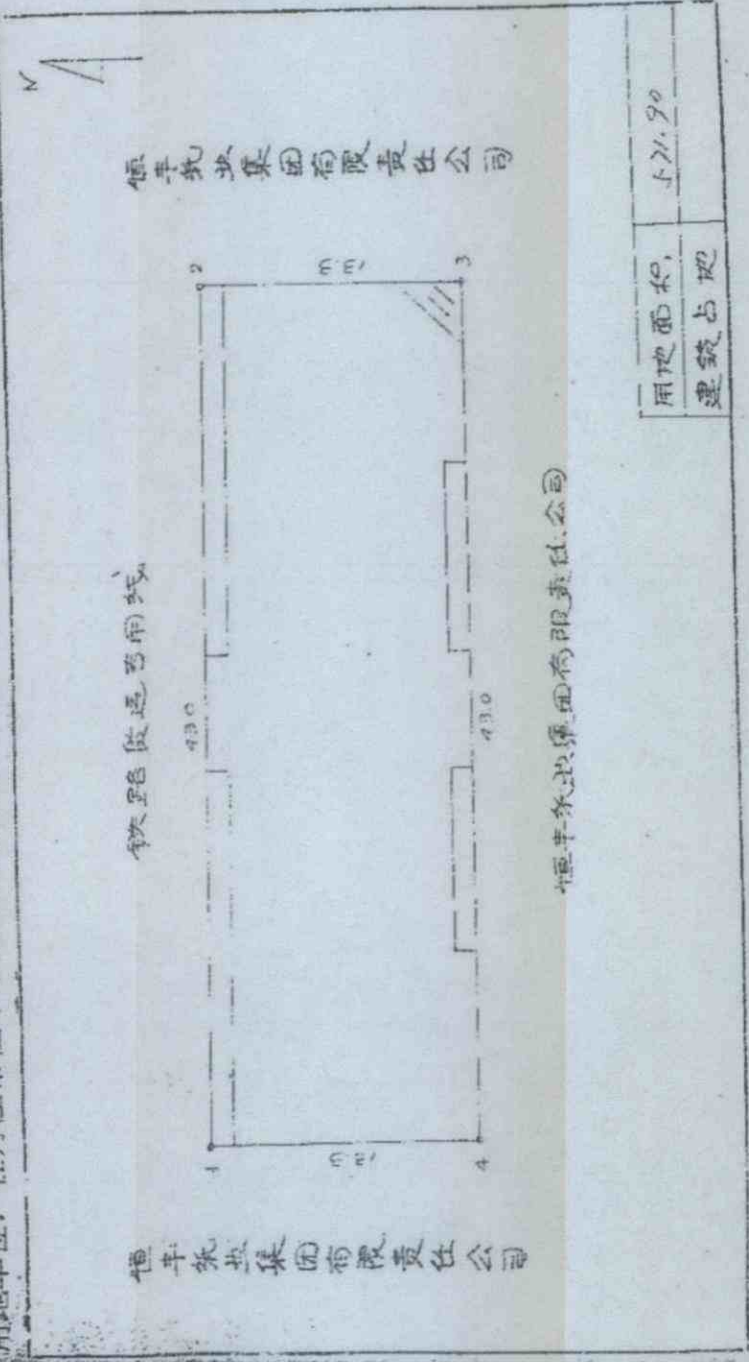
日期	内容	记事

注明边长(米)

宗地 图

用地单位: 牡丹江市恒丰纸业集团有限责任公司

地籍号: 33-05-01-04



恒丰纸业集团有限责任公司

恒丰纸业集团有限责任公司

用地面积	521.90
建筑占地	

2000年1月6日

审核员: 300

绘图员: 李派

比例尺:

- 证, 必须
- 土地他项
- 有关当事
- 地登记。
- 上。
- 主管部门
- 证人应按
- 证。

牡 房权证 阳明区 字第 408748 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

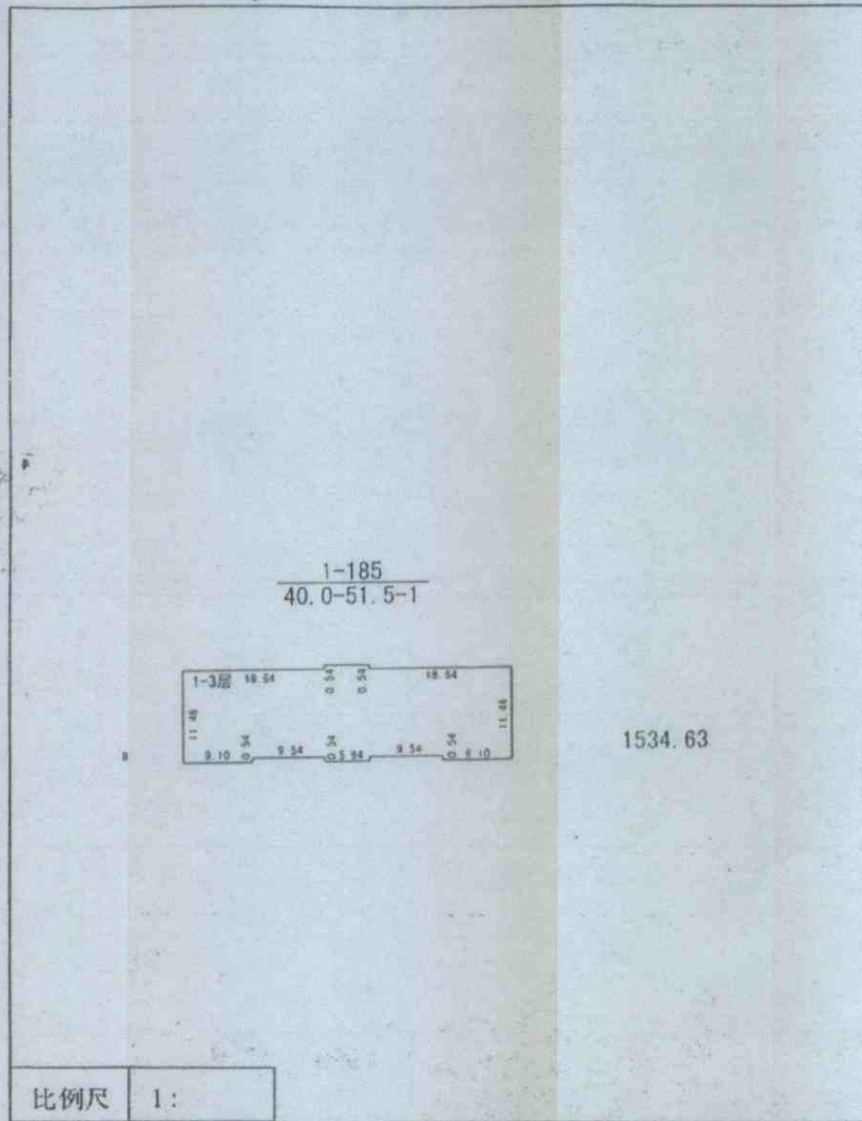
发证机关

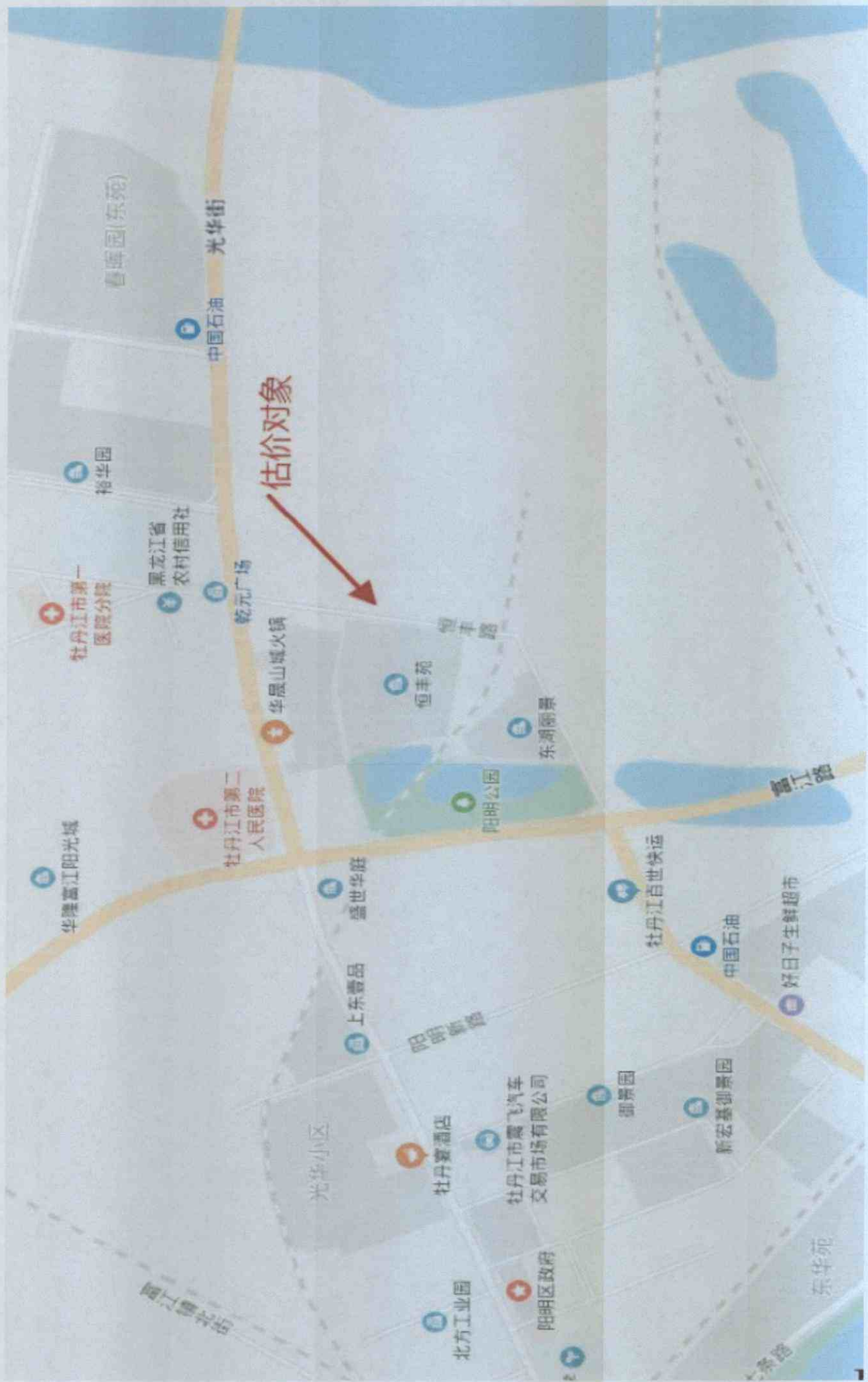


房屋所有权人		恒丰纸业股份有限公司					
房屋坐落		阳明区					
丘(地)号		400-515-1-1		产别		股份企业	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	185		砖木	3	1-3	1534.63	办公
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人		权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期

房地产平面图

图幅号: _____





估价对象

春晖园(东苑)

中国石油 光华街

裕华园

牡丹江市第一
医院分院

黑龙江省
农村信用社

乾元广场

华晨山城火锅

恒丰苑

恒丰路

东湖丽景

牡丹江市第二
人民医院

阳明公园

曹江路

华隆富江阳光城

盛世华庭

牡丹江百世快运

中国石油

好日子生鲜超市

上东壹品

阳明新街

光华小区

牡丹宴酒店

牡丹江市腾飞汽车
交易市场有限公司

御景园

新宏基御景园

曹江路

北方工业园

阳明区政府

东华苑



土地现场勘查调查表

2018年12月25日		现场勘查人: 李翔 解
土地使用权人	牡丹江恒丰纸业集团有限公司	
宗地座落	牡丹江市阳明区法院路11号	
估价目的	抵押 () 转让 () <input checked="" type="checkbox"/> 司法鉴定 () 确认资产 () 出让 () 征收补偿 () 企业改制 ()	
宗地四至	东: 恒丰纸业 南: 恒丰纸业 西: 恒丰纸业 北: 铁路货运站线	
宗地用途	商服 () 住宅 () 工业 () <input checked="" type="checkbox"/> 仓储 () 办公 () 教育 () 农用地 () 林地 () 其他:	
现使用情况	自用 <input checked="" type="checkbox"/> 出租 () 空闲 ()	
宗地内基础设施情况	通路 <input checked="" type="checkbox"/> 通电 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 通上水 () 通下水 <input checked="" type="checkbox"/> 通热力 <input checked="" type="checkbox"/> 通燃气 () 场地平整 <input checked="" type="checkbox"/>	
宗地外基础设施情况	通路 <input checked="" type="checkbox"/> 通电 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 通上水 <input checked="" type="checkbox"/> 通下水 <input checked="" type="checkbox"/> 通热力 () 通燃气 ()	
周边道路等级	主干道 <input checked="" type="checkbox"/> 次干道 () 支路 () 一般道路 () 巷道 ()	
距主次道路距离	临路 ()、_____米	
距对外交通站点距离	距 (牡丹江) 火车 (客运) 站 (3.4) 千米, 距公交站点距离 _____ 米	
综合环境质量评价	清洁区 () 轻污染区 () 中污染区 <input checked="" type="checkbox"/> 重污染区 () 极重污染区 ()	
产业聚集度	高 () 较高 () 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 () 差 ()	
规划限制	无限制 () 稍有限制 () 一般限制 <input checked="" type="checkbox"/> 较严限制 () 严格限制 ()	
工业与原料地及市场配合状况	配合好 () 配合较好 () 配合一般 <input checked="" type="checkbox"/> 配合较差 () 配合差 ()	
基础设施保证率%	(95, 100] <input checked="" type="checkbox"/> (90, 95] () (85, 90] () (80, 85] () (70, 80] () <70 ()	
宗地形状	规整 () 较规整 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 () 较不规整 () 不规整 ()	
宗地面积	面积适中 <input checked="" type="checkbox"/> 面积较适中 () 面积一般 () 面积较大或较小 <input checked="" type="checkbox"/> 面积过大或过小 ()	
临路条件	三面临街 () 二面临街 () 正面临街 <input checked="" type="checkbox"/> 侧面临街 () 不临街 ()	
工程地质条件	优质建筑场地 () 较优建筑场地 <input checked="" type="checkbox"/> 一般建筑场地 () 较差建筑场地 () 差的建筑场地 ()	
面积规模对企业生产与发展的影响	面积适宜 () 面积适宜 () 面积适中 () 面积较小或面积过大 <input checked="" type="checkbox"/> 面积过小 ()	
宗地内平整状况	平坦 <input checked="" type="checkbox"/> 略有坡度 () 有一定的坡度 () 有较大坡度 () 起伏不平	



土地评估中介机构 注册证书

机构名称：
法定代表人：
工商注册号：
机构地址：
执业范围：
有效期限：
注册号：

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

黄德方

(统一社会信用代码) 912301997386269230

哈尔滨市南岗区黄河路158号吉星商住城4栋3单元3层1号

全国范围内从事土地评估业务

2021年6月30日

A201523016

注册单位：

2016

年 月 日



本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考核合格证明同时使用。

黑龙江省国土资源厅

黑土估备字〔2017〕0019号

关于黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司 备案情况的函

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2017年12月6日
完成土地估价机构备案，主要备案信息如下：

机构名称：黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司

备案编号：2017230019

法定代表人（执行事务合伙人）：黄德方

评估师：李相金（土地估价师 证书尾号：0013），葛寰
中（土地估价师 证书尾号：0014），刘小松（土地估价师 证
书尾号：0007），周春艳（土地估价师 证书尾号：0018），
石冶（土地估价师 证书尾号：0003），于庆林（土地估价师
证书尾号：0020），李玲（土地估价师 证书尾号：0047），
夏振华（土地估价师 证书尾号：0040），黄德方（房地产估
价师 证书尾号：0012），朱丹（房地产估价师 证书尾号：
0021），孙佩刚（房地产估价师 证书尾号：0071），康玮（房

地产估价师 证书尾号：0056)，王志杰（旧机动车鉴定估价师 证书尾号：0604）。

黑龙江省国土资源厅
土地估价机构
2017年12月7日

此页复印无效

（此文件有效期至2022年9月6日）

年度	备案核验记录
2018	2018年度备案信息核验合格
2019	
2020	
2021	
2022	

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2007230013

姓名: 李相金
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码:
ID No. 230181197912281027

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2008 年 4 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 3 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

此页复印无效

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2000230014

姓名: 葛寰中
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码:
ID No. 230103197405194819

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2007 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2026 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912301997386269230 (1-1)

名称	黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	哈尔滨市南岗区黄河路158号吉星商住城4栋3单元3层1号
法定代表人	黄德方
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	2002年07月16日
营业期限	长期
经营范围	从事房地产价格评估及业务咨询;按资质证书从事房地产经纪、咨询;在全国范围内从事土地估价业务。承担宗地划拨、出让、转让、出租、抵押、征收土地租税、清产核资、土地咨询等土地估价业务(以上项目需专项审批除外);按司法鉴定许可证从事房地产评估鉴定、土地评估鉴定;计算机软硬件开发、网络工程及技术咨询、技术转让、技术服务;计算机软硬件外围设备的购销。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登陆国家企业信用信息公示系统(黑龙江) gsxt.hljaic.gov.cn报送年度报告,逾期不报将列入经营异常名录。

2019年01月15日