**农用地估价结果报告**

项目名称：位于江苏省如东县一宗总面积为16000亩国有划拨农用地使用权市场租金价值评估（如东县）

受托估价单位：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

委托估价方：江苏省宁港滩涂开发有限公司

估价报告日期：二〇一八年十二月四日至二〇一八年十二月七日

土地估价报告编号：苏中正评报字（2018）（JG）第068号

**目 录**

[一、估价项目名称 3](#_Toc531789732)

[二、委托估价方 3](#_Toc531789733)

[三、受托估价方 3](#_Toc531789734)

[四、估价目的 3](#_Toc531789735)

[五、估价期日 3](#_Toc531789736)

[六、估价日期 3](#_Toc531789737)

[七、估价对象概况 4](#_Toc531789738)

[（一）土地利用状况 4](#_Toc531789739)

[（二）土地权利状况 4](#_Toc531789740)

[八、价格定义 5](#_Toc531789741)

[九、估价依据与原则 6](#_Toc531789742)

[（一）估价依据 6](#_Toc531789743)

[（二）土地估价原则 7](#_Toc531789744)

[十、估价方法 9](#_Toc531789745)

[十一、估价结果 10](#_Toc531789746)

[十二、说明事项 10](#_Toc531789747)

[（一）估价的前提条件和假设条件 10](#_Toc531789748)

[（二）估价结果和估价报告的使用 11](#_Toc531789749)

[（三） 需要特殊说明的事项 11](#_Toc531789750)

[十三、土地估价师签字 12](#_Toc531789751)

[十四、审核人 12](#_Toc531789752)

[十五、估价机构签章 12](#_Toc531789753)

[土 地 估 价 结 果 一 览 表 13](#_Toc531789754)

农用地估价结果报告

# 一、估价项目名称

位于江苏省如东县一宗总面积为16000亩国有划拨农用地使用权市场租金价值评估（如东县）。

# 二、委托估价方

委托单位：江苏省宁港滩涂开发有限公司

联系地址：江苏省如东县东安闸南首

联 系 人：刘海涛

联系电话：13962790533

# 三、受托估价方

受托单位：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

联系地址：江苏省南京市古平岗4号

土地备案资质获得时间：二Ο一八年七月二日（苏土故备字[2018]0086号）

备案编号： 2018320086

联 系 人：陈金瑞

联系电话：19955015959

# 四、估价目的

委托方江苏省宁港滩涂开发有限公司委托江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司对位于如东县一宗国有划拨农用地使用权租金市场价值评估，为委托方2019年土地发包提供价值参考。

# 五、估价期日

二○一八年十二月四日（实地勘察日期）。

# 六、估价日期

二〇一八年十二月四日至二〇一八年十二月七日。

# 七、估价对象概况

# （一）土地利用状况

1．位置

待估对象位于江苏省南通市如东县宁港垦区。

2.图号：委托方未提供土地证信息。

3.宗地号：委托方未提供土地证信息

4.土地用途：实际用途为坑塘水面，属于农用地范畴。

5.土地面积：待估宗地承租权面积16000亩，本次评估面积为8204亩。

6.四至：待估宗地东至海堤；南至大洋港；西至宁海线；北至如泰运河。

7.土地等级：该区域农用地未进行分等定级。

8.基本设施状况：宗地红线外通路、通沟渠泵站灌排水、通电、具备海堤防护设施，宗地内达到通路、通沟渠泵站灌排水、通电、部分具备砼堤护坡设施、具备种植、养殖相应的土地平整开发水平。

9.其他地上附着物状况：根据现场勘查估价对象现状为已使用，建有管养、看护配套建筑。

10.土地利用规划说明：土地规划为养殖水面。

# （二）土地权利状况

1.土地所有者：国家所有。

2.土地使用者：江苏省盐业公司南通分公司如东盐场。

3.土地来源及其变革：待估宗地2001年11月22日从江苏省盐业公司南通分公司如东盐场租赁而来，租赁期至2028年元月，土地使用至今。

4.土地权属性质及其权属变更状况：待估宗地为国有划拨土地使用权，产权人为江苏省盐业公司南通分公司如东盐场，土地沿用至今。

5.土地证编号：委托方未提供土地证信息。

6.共有土地使用者：委托方未提供土地证信息。

7.他项权利类型：待估宗地签有租赁合同，承租人江苏省宁港滩涂开发有限公司。

8.土地取得方式

待估宗地2001年11月22日从江苏省盐业公司南通分公司如东盐场租赁而来，租赁期至2028年元月，土地使用至今。

# 八、价格定义

1.土地权利：土地使用权人江苏省盐业公司南通分公司如东盐场，待估宗地承租人江苏省宁港滩涂开发有限公司，本次评估租金价格为承租人再发包作价格参考。

2.用途：根据委托方提供的资料及现场查勘，实际用途为养殖水面，依据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），此次估价设定用途为坑塘水面用地。

3、土地使用权类型设定：待估宗地土地使用权人为江苏省盐业公司南通分公司如东盐场，经调查性质为国有划拨。本次评估土地使用权类型设定为国有划拨。

4、土地使用年期设定：待估宗地土地为租赁江苏省盐业公司南通分公司如东盐场，至评估基准日剩余租赁年限为10.08年，本次评估设定剩余使用年限为10.08年。

5、基本设施状况设定

至评估基准日,待估宗地实际开发程度为宗地红线外通路、通沟渠泵站灌排水、通电、具备海堤防护设施，宗地内达到通路、通沟渠泵站灌排水、通电、部分具备砼堤护坡设施、具备种植、养殖相应的土地平整开发水平。

6、耕作制度

待估宗地为一年一熟为主，本次评估设定为一年一熟。

综上所述，本次评估价格定义为：待估宗地在估价期日2018年12月4日达到宗地红线外通路、通沟渠泵站灌排水、通电、具备海堤防护设施，宗地内达到通路、通沟渠泵站灌排水、通电、部分具备砼堤护坡设施、具备种植、养殖相应的土地平整开发水平，一年一熟的条件下，土地剩余使用年限为10.08年，用途为农用地的国有划拨土地使用权租金价格。

# 九、估价依据与原则

# （一）估价依据

1、 法律、法规和政策文件

1.1《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）；

1.2《中华人民共和国土地管理法》（2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

1.3《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令   
第四十六号）；

1.4《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2002年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）；

1.5《江苏省土地管理条例》（2000年10月17日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过。2001年1月1日施行，根据2003年4月21日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改〈江苏省土地管理条例〉的决定》修正，根据2004年5月1日施行的《江苏省人民代表大会常务委员会关于修改〈江苏省土地管理条例〉的决定》进行第二次修正）；

1.6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）；

1.7转发国土资源部《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》的通知（苏国土资发[2001]63号）；

1.8江苏省国土资源厅《关于建立土地估价报告备案制度的通知》（苏国土资发[2001]117号）；

1.9江苏省国土资源厅《关于对土地估价报告备案方式有关问题的复函》（苏国土资函[2004]88号）。

2、技术规程

2.1《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

2.2中华人民共和国国家标准 《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）。

3、其它

3.1委托方提供的有关资料；

3.1.1待估宗地租赁合同复印件；

3.1.2委托方提供的评估标段面积表复印件；

3.2受托估价方掌握的有关资料；

3.2.1估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

3.2.2估价对象所在地城市规划资料；

3.2.3估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

3.2.4估价对象所在地土地租赁、土地市场供需状况等方面的资料；

3.3估价人员实地勘察、调查所获取的资料；

3.3.1估价人员查阅的土地权属状况及土地利用与权属变更状况的资料；

3.3.2估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

3.3.3估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

3.3.4估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地统计资料；

3.3.5估价人员实地勘察和调查收集的估价对象所在城市基础设施情况资料；

3.3.6估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用状况的照片以及区域景观照片；

3.3.7 土地估价师收集的与待估宗地区域内的农用地租赁等交易方面的资料。

# （二）土地估价原则

本次土地估价将遵循以下估价原则：

1.合法原则

合法原则是指土地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用为前提。由于我国土地所有制特性，土地流转过程是土地使用权的流转，土地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以在进行土地使用权价格评估时，必须确保估价对象来源合法、利用合法。同时，土地估价还要遵循相关法律法规的规定。

2.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。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也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能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

4.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，商品或服务的价格教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。

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.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。

7.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。

8.估价期日原则

农用地估价结果是估价时点的客观合理价格或价值，农用地估价的结果具有时间相关性和实效性。

总之，本次评估以公正、公平的态度和道德，在公开市场条件进行土地价格评估，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

# 十、估价方法

1．土地估价方法的选择

根据《农用地估价规程》，待估地价可以使用收益还原法、市场比较法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价法等方法。本次估价的价值为农用地的租金价值，待估宗地为养殖水面，养殖品种较杂，客观收益及养殖成本较难准确测算，故不选用收益法，待估宗地为成熟养殖水面已经开发完成不宜选用剩余法评估，待估宗地区域未编制农用地基准地价，故不采用基准地价法评估，根据评估价值特征和评估方法的特点本次评估选用的方法为市场比较法、成本法。

# 十一、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、使用权类型、开发程度、剩余年期条件下评估基准日为2018年12月4日的国有划拨农用地使用权的租金价值为：

评估面积8204亩，租金总价值9923369元，租金综合单价为1210元/亩▪年，大写金额为：人民币**玖佰玖拾贰万叁仟叁佰陆拾玖元整。**

具体情况详见《土地估价结果一览表》。

# 十二、说明事项

# （一）估价的前提条件和假设条件

1.委托方合法取得土地承租权，并支付有关税费。

2.待估宗地作为本次评估设定用途用地，能得到最有效使用，并产生相应的土地收益。

3.在估价期日的土地市场为公正、公开、公平的均衡市场。

4.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。

5.委托方提供的待估宗地的有关资料真实、合法、完整。

6.本次评估价格是待估宗地在估价期日2018年12月4日达到宗地红线外通路、通沟渠泵站灌排水、通电、具备海堤防护设施，宗地内达到通路、通沟渠泵站灌排水、通电、部分具备砼堤护坡设施、具备种植、养殖相应的土地平整开发水平，一年一熟的条件下，土地剩余使用年限为10.08年，用途为农用地的国有划拨土地使用权租金价格。

# （二）估价结果和估价报告的使用

1.本报告及估价结果是在符合《中华人民共和国土地管理法》、中华人民共和国国家标准 《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）有关规定下发生法律效力。

2.本报告及估价结果仅为委托方2019年发包土地提供价格依据，土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用，土地估价技术报告不提供给委托方。

3.本报告自提交报告之日起一年内有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

4.估价报告及估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

5.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。

# （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项

1.1有关资料主要为委托方提供、受托方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的待估宗地及所在地的资料。

1.2估价人员对待估宗地的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。

2.对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项。

2.1宗地内外基础设施的开发水平是根据估价人员收集的待估宗地所在区域的基础设施投入的强度、时间与质量结合工程造价定额信息测算的基础设施投入的平均水平。宗地内外基础设施的开发水平的变化，土地估价结果应作相应调整。

2.2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租金价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3.待估宗地的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

3.1由于待估宗地的个别性所形成的特殊性，待估宗地的价格更受需求市场的影响，本次估价把投资人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地租的影响。

3.2本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

3.3估价中的有关参数是依据当地实际情况、有关文件及待估宗地所在区位综合确定的。

4.其他需要特殊说明的问题

4.1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。

4.2本评估报告自提交报告之日起一年内有效。

4.3地价货币单位：人民币.元。

# 十三、土地估价师签字

1. 土地估价师 张克强 签字: 证书号：2004320082

2. 土地估价师 陈金瑞 签字: 证书号：2014340098

# 十四、审核人

# 十五、估价机构签章

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

估价机构法定代表人签字：

（机构公章）

二〇一八年十二月七日

# 土 地 估 价 结 果 一 览 表

估价机构：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司　 估价报告编号：苏中正评报字（2018）（JG）第068号

估价期日：二Ο一八年十二月四日　　 　 土地使用权性质：国有划拨农用地使用权

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日的土地使用者 | 宗地地号 | 宗 地  名 称 | 土地使用证编号 | 估价期日的设定用途 | | | 估价设定的土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 租赁土地使用权年限（年） | 评估面积  （亩） | 租金综合单价（元/亩·年） | 总租金价值（元） | 备注 |
| 证载 | 实际 | 设定 |
| 江苏省宁港滩涂开发有限公司 | - | 位于江苏省如东县一宗总面积为16000亩国有划拨农用地使用权 | - | - | 农用地 | 农用地 | 宗地红线外通路、通沟渠泵站灌排水、通电、具备海堤防护设施，宗地内达到通路、通沟渠泵站灌排水、通电、部分具备砼堤护坡设施、具备种植、养殖相应的土地平整开发水平 | 宗地红线外通路、通沟渠泵站灌排水、通电、具备海堤防护设施，宗地内达到通路、通沟渠泵站灌排水、通电、部分具备砼堤护坡设施、具备种植、养殖相应的土地平整开发水平 | 10.08 | 8204 | 1210 | 9923369 |  |

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：在估价期日二〇一八年十二月四日，估价对象有租赁合同，未设定抵押权等其他他项权利。

2、基础设施条件：

宗地红线外：宗地红线外通路、通沟渠泵站灌排水、通电、具备海堤防护设施。

宗地红线内：宗地内达到通路、通沟渠泵站灌排水、通电、部分具备砼堤护坡设施、具备种植、养殖相应的土地平整开发水平。

3、规划限制条件：能够满足宗地用途下使用条件。

4、影响土地价格的其他限定条件：见报告中有关特殊事项说明。

二、其他需要说明的事项：

13

1、评估价格仅作为委托方2019年土地发包作参考依据。

估价机构：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

　　 二〇一八年十二月七日

十六、附 件

一、估价对象照片

二、宗地区域位置图

三、 委托方承诺书

四、租赁合同复印件

五、委托方营业执照复印件

六、 受托估价方营业执照复印件

七、 受托估价机构资质备案函

八、本次评估签字土地估价师资格证书复印件