**农 用 地 估 价 结 果 报 告**

项目名称：江苏金东台农业发展有限公司了解市场租金价格涉及的东台市金东台农场位于东台河闸南首及江苏省沿海开发集团有限公司位于东台市弶港镇金东台公司东侧部分国有划拨农用地使用权市场租金价格评估

受托估价单位：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

委托估价方：江苏金东台农业发展有限公司

估价日期：2019年12月27日至2020年01月14日

编 号：(2020)苏信(JG)盐城字第010001号

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

江苏金东台农业发展有限公司了解市场租金价格涉及的东台市金东台公司位于东台河闸南首及江苏省沿海开发集团有限公司位于东台市弶港镇金东台公司东侧部分国有划拨农用地使用权市场租金价格评估

**二、委托估价方**

名 称： 江苏金东台农业发展有限公司

类 型： 有限责任公司（法人独资）

住 所： 东台市东台河闸南

法定代表人： 戴成中

联 系 人： 储爱华

联系号码： 15061195338

**三、受托估价单位**

机构名称： 江苏苏信房地产评估咨询有限公司

机构地址： 南京市建邺区江东中路359号国睿大厦主楼西20层

执业范围： 全国范围内从事土地评估业务

资格证书号： A201132007

资格证书取得时间：2016年7月1日

资格有效期： 2021年6月30日

法定代表人： 刘华荣

联系人： 杜春成

联系电话： 0515-88231199

**四、估价目的**

江苏金东台农业发展有限公司为了解东台市金东台公司位于东台河闸南首及江苏省沿海开发集团有限公司位于东台市弶港镇金东台公司东侧部分国有划拨农用地使用权市场租金价格，现特委托江苏苏信房地产评估咨询有限公司对估价对象国有划拨农用地使用权市场租金价格进行评估，为其提供价格参考依据。

**五、估价期日**

根据委托估价方的要求、土地估价师现场踏勘日期，确定本次评估估价期日为2019年12月27日

**六、估价日期**

2019年12月27日至2020年01月14日

**七、估价对象概况**

**1.东台河闸南首**

1.1土地利用状况

（1）土地的来源及历史沿革：东台市金东台公司以划拨的方式取得估价对象的国有土地使用权，于1999年06月28日领取了由东台市国土管理局（现东台市自然资源和规划局）颁发的《国有土地使用证》，并一直沿用至今。

（2）土地位置：估价对象所在宗地位于东台河闸南首。

（3）土地用途：登记用途为农用地，本次评估的现状用途为农用地（水田、坑塘水面）。

（4）土地四至：详见宗地图。

（5）土地面积：登记土地面积为35232.885亩，本次评估水田面积1015.13亩，坑塘水面（淡水养殖）面积为4443.15亩。

（6）土地等级：尚未评定。

（7）基础设施状况：道路、灌排设施、供电设施及土地平整。

（8）地上附着物状况：地面附着物主要为农作物、淡水鱼塘。

（9）其他地上附着物状况：塘口建筑等。

（10）土地利用规划说明：本次评估的估价对象现状用途分别为农用地（水田、坑塘水面），水田面积1015.13亩、坑塘水面（淡水养殖）面积为4443.15亩。

1.2土地权利状况

（1）土地权属性质及权属变更：估价对象为国有划拨农用地使用权，于1999年06月28日领取《国有土地使用证》，至今未发生权属的变更。

（2）《国有土地使用证》证号：东国用（1999）字第270004号。

（3）土地使用者：江苏金东台农业发展有限公司。

（4）土地所有者：国家。

（5）土地他项权利

在估价期日2019年12月27日，未考虑抵押、租赁等他项权利对估价对象的影响。

（6）土地使用权取得方式：江苏金东台农业发展有限公司以划拨方式取得估价对象土地使用权，并于1999年06月28日办理了土地登记，使用年期为无限年。

1.3其他

（1）东台河闸南首水田

估价对象水田经过持续的耕作活动及增施有机肥料、合理轮作等措施使已经达到可以种植的水平。本次评估的估价对象土地利用类型有：水田。水田主要是种植水稻、小麦。

（2）东台河闸南首坑塘水面

估价对象淡水鱼塘经过持续的养殖活动及养殖设施的投入使估价对象已经达到可以养殖水平。本次评估的估价对象土地利用类型为淡水养殖，养殖主要为鲫鱼、花鲢、白鲢、虾等混养。

2.弶港镇金东台农场东侧

2.1土地利用状况

（1）土地的来源及历史沿革：江苏省沿海开发集团有限公司以划拨的方式取得估价对象使用权，于领取了由东台市国土资源局（东台市自然资源和规划局）颁发的《不动产权证书》，并一直沿用至今。

（2）土地位置：估价对象所在宗地位于弶港镇金东台公司东侧。

（3）土地用途：登记用途为坑塘水面，估价对象现状用途为坑塘水面（海水养殖）。

（4）土地四至：详见宗地图。

（5）土地面积：本次评估海水养殖面积4075亩。

（6）土地等级：尚未评定。

（7）基础设施状况：道路、灌排设施、供电设施及土地平整。

（8）地上附着物状况：本次估价对象地面附着物主要为海水鱼塘。

（9）其他地上附着物状况：塘口建筑等。

（10）土地利用规划说明：本次评估的估价对象现状用途为坑塘水面（海水养殖），海水养殖面积为4075亩。

2.2土地权利状况

①土地权属性质及权属变更：估价对象为国有划拨农用地使用权，于2016年11月19日领取《不动产权证书》，至今未发生权属的变更。

②《不动产权证书》证号：苏（2016）东台市不动产权第1300058号。

③权利人：江苏省沿海开发集团有限公司。

④土地所有者：国家。

⑤土地他项权利

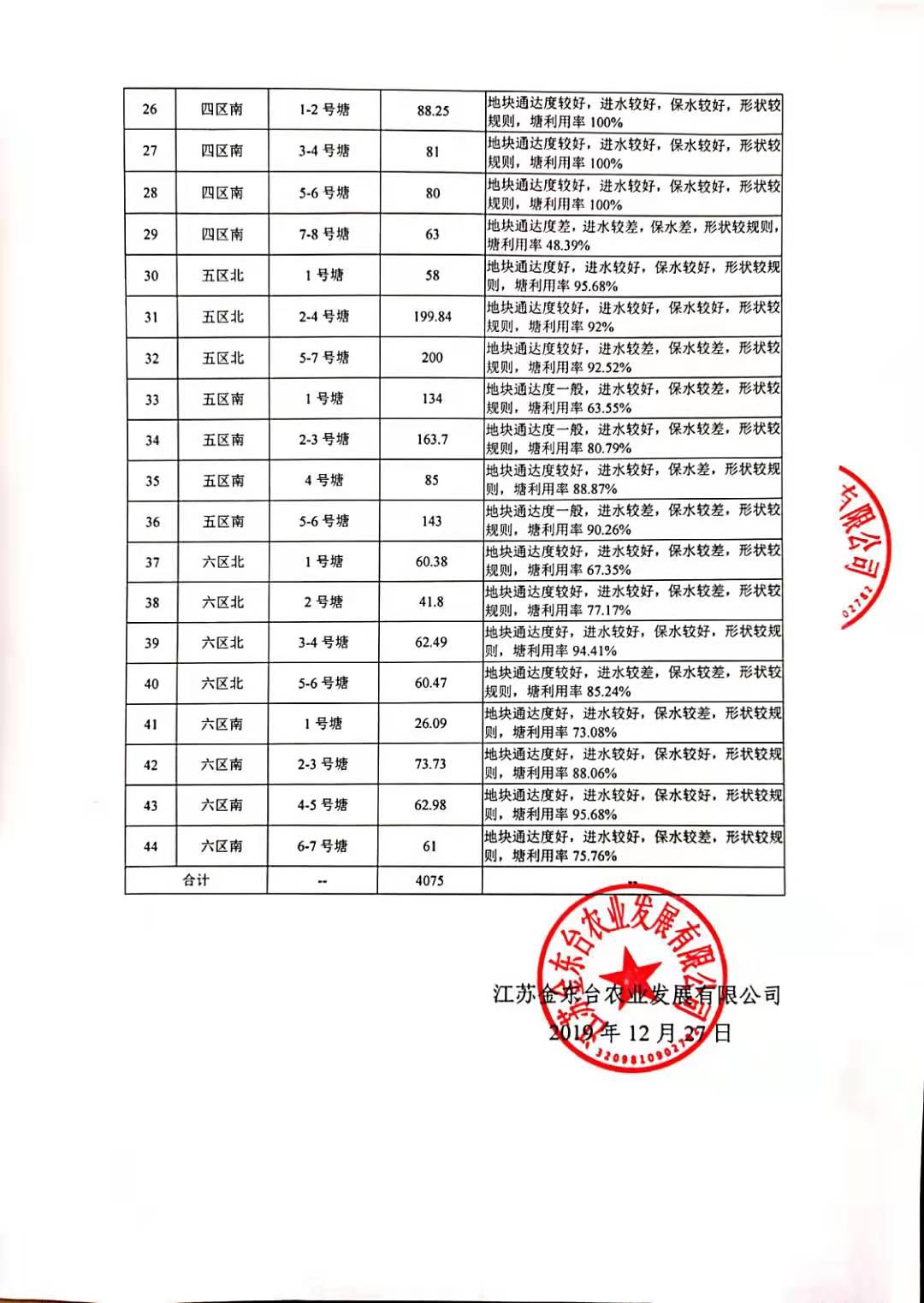
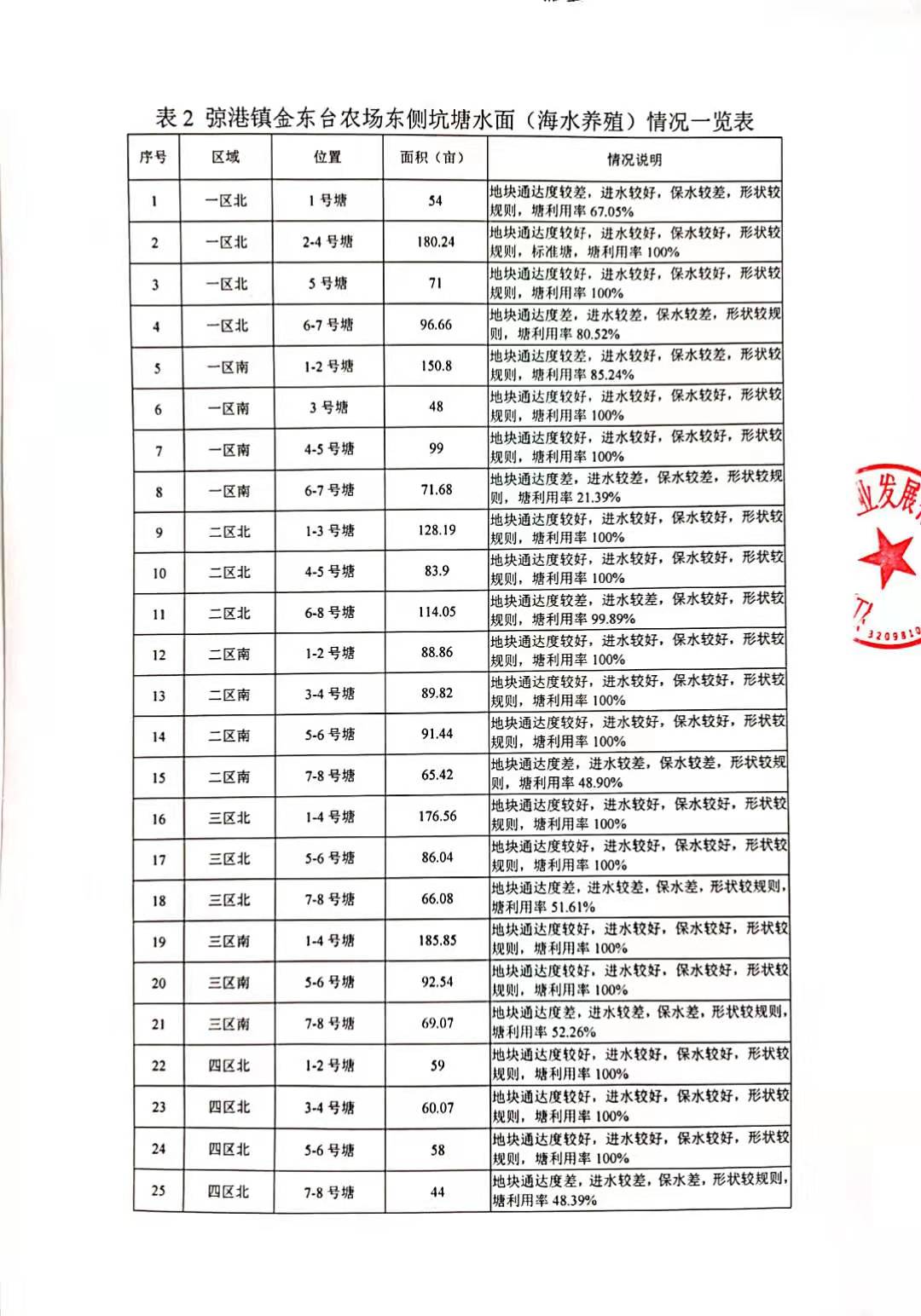
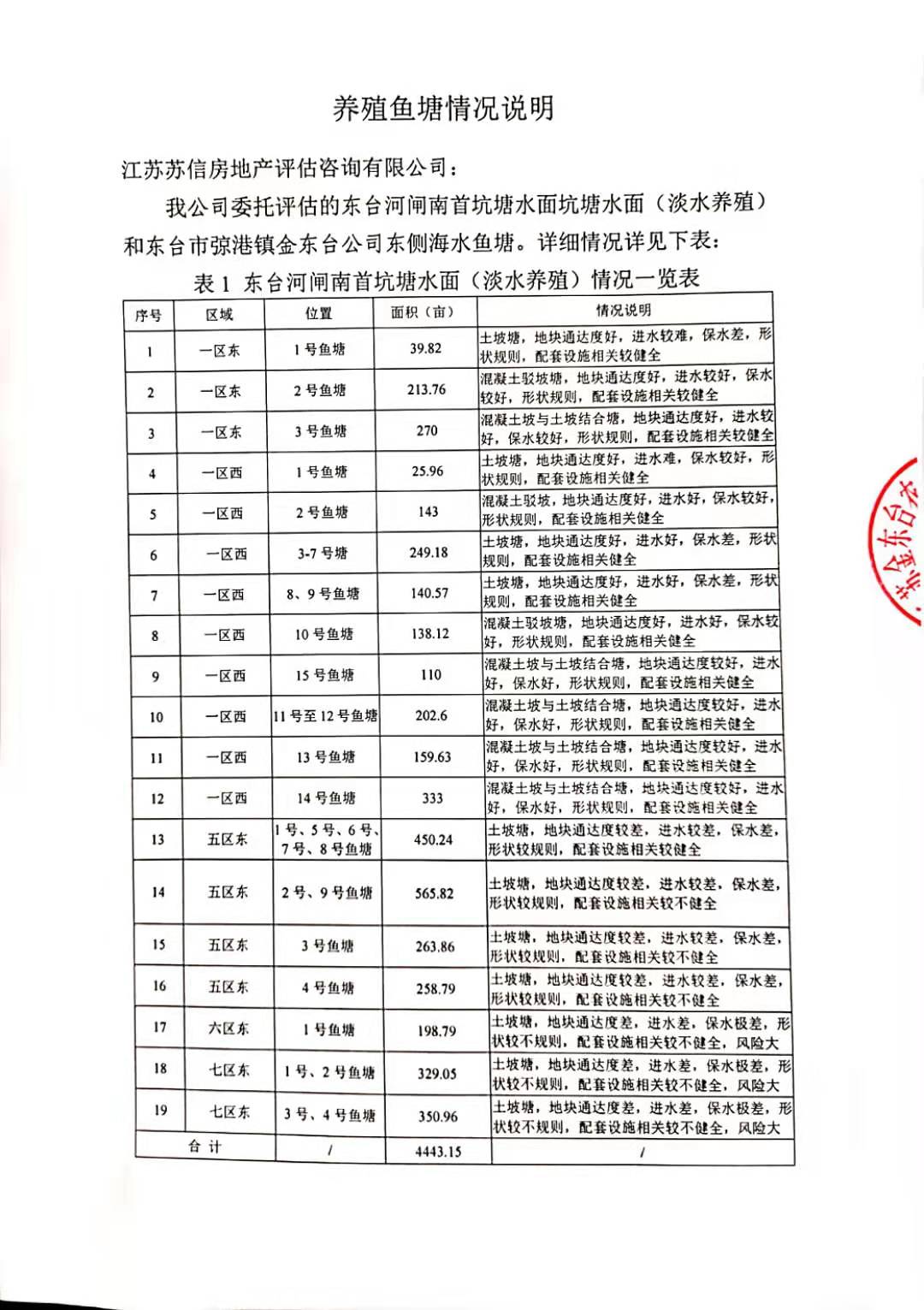
在估价期日2019年12月27日，未考虑抵押、租赁等他项权利对估价对象的影响。

⑥土地使用权取得方式：江苏省沿海开发集团有限公司以划拨方式取得估价对象使用权，并于2016年11月19日办理了不动产登记，使用年期为无限年。

2.3其他

估价对象所在地块经过持续的养殖活动及养殖设施的投入使估价对象已经达到可以养殖水平。本次评估的估价对象土地利用类型为海水养殖，养殖主要有小白虾和梭子蟹等。

3.估价对象养殖鱼塘概况：根据委托估价方提供《养殖鱼塘情况说明》，估价对象养殖鱼塘概况具体如下：



**八、价格定义**

1.地价内涵

本报告所评估的估价对象租金价格是指在估价期日2019年12月27日现状利用条件下，评估设定估价对象达到道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度；评估设定两宗地土地用途分别为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面，水田耕作制度为一年两熟（一季稻，一季麦），养殖制度为一年一次，租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权市场租金价格。

2.估价对象现状用途与实际土地开发程度

本次评估的估价对象现状用途为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面。实际土地开发程度为道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度。

3.土地估价所设定的用途与土地开发程度

估价对象土地登记用途为农用地和坑塘水面，现状用途为水田、坑塘水面，本次评估设定用途为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面。本次评估设定的开发程度为道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度，与估价对象实际土地开发程度一致。

**九、估价依据与原则**

1.估价依据

1.1.法律、法规和政策文件

1.1.1《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令[2007]第62号）

1.1.2《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，自1999年01月01日起施行、2004年08月28日第二次修正、2019年08月26日第三次修正）

1.1.3《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]46号）

1.1.4《中华人民共和国渔业法》（根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议[《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》](http://www.88148.com/Info/201503123466.html" \t "_self)第四次修正。）

1.1.5《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

1.1.6《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）

1.1.7《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令[1998]第256号，2014年07月29日第二次修订）

1.1.8《中华人民共和国农村土地承包法》（中华人民共和国主席令[2018]第17号）

1.1.9国土资源部《关于印发试行〈土地分类〉的通知》（2001年8月21日国土资发[2001]255号）

1.1.10《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发［2004］28号）

1.1.11《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）

1.1.12《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)

1.1.13《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)

1.1.14《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令[2015]第656号，自2015年03月01日起实行）

1.1.15《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令[2016]第63号，自2016年01月01日起施行）

1.1.16《江苏省渔业管理条例》（根据2010年9月29日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第十七次会议《关于修改〈江苏省渔业管理条例〉的决定》第二次修正）

1.1.17《江苏省土地管理条例》（根据2004年5月1日起施行的《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）

1.1.18江苏省人民政府和江苏省自然资源厅（原江苏省国土资源厅、原江苏省国土管理局）颁发的有关文件

1.1.19盐城市人民政府和盐城市自然资源和规划局（原盐城市国土源局）颁发的有关文件

1.1.20东台市人民政府和东台市自然资源和规划局（原东台市国土源局）颁发的有关文件

1.2技术规程

1.2.1《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012 ）

1.2.2《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012 ）

1.2.3《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）

1.2.4《耕地质量等级》（GB/T 33469-2016）

1.2.5《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

1.3委托估价方提供的有关资料

1.3.1评估委托协议书复印件

1.3.2委托估价方《承诺函》复印件

1.3.3《2020年土地评估明细表》复印件

1.3.4《国有土地使用证》复印件

1.3.5《不动产权证书》复印件

1.3.6《养殖鱼塘情况说明》复印件

1.3.7委托估价方营业执照副本复印件

1.3.8委托估价方提供的估价对象其他相关资料

1.4受托估价方掌握的有关资料

1.4.1估价对象所在地自然条件等方面的基本情况资料

1.4.2估价对象所在地社会经济条件资料

1.4.3估价对象所在地行政区划人口基本情况资料

1.4.4土地估价师实地查勘、调查所获取的资料

1.4.5土地估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、自然因素、社会经济因素、特殊因素等方面的资料

1.4.6土地估价师实地查勘和调查收集的估价对象地形等自然条件资料

2.估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

2.1替代原则

农用地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似交易方式一致农用地交易实例的市场价格为参考，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

2.2供需原则

农用地估价要以市场供需决定农用地价格为依据，并充分考虑农用地供需的特殊性和农用地市场的地域性。

2.3贡献原则

农用地的总收益是由土地、劳动力、资本、经营管理等各种投入要素共同作用的结果，估价时要充分考虑上述各要素对农用地总收益的实际贡献水平。

2.4变动原则

农用地价格是由各种价格影响因素互相作用而形成的，这些价格影响因素经常在变化，农用价格就在这些价格影响因素的不断变化中形成。估价人员要把握价格影响因素及价格变动规律，准确地评估价格。

2.5报酬递增递减原则

在技术不变，其他要素不变的前提下，对相同面积的土地不断追加某种要素的投入所带来的报酬的增量（边际报酬）迟早会出现下降，这一规律在农业生产经营中普遍存在，估价中应充分依据这一规则。

2.6预期收益原则

农用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。

2.7合理有效利用原则

在一定的社会经济条件下，农用地的利用方式需要充分发挥其土地的效用，产生良好的经济效益，而且要保持土地质量不下降，并对其周围土地利用不会造成负面影响或危害。

2.8估价时点原则

农用地估价结果是估价对象在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时效性。

**十、估价方法**

1.土地估价方法的选择

一般而言，农用地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价系数修正法等。根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）：农用地租金标准要与该宗地的正常地价标准相均衡，租金标准的评估可通过该宗地的正常土地使用权价格标准折算，也可采用市场比较法等直接评估。

本次评估估价对象于估价期日设定用途为农用地和坑塘水面，本次评估中采用市场比较法、剩余法分别评估测算估价对象设定条件下的农用地租金，然后经过综合分析两种测算方法及其测算结果，最终得出估价对象的2020年度租金价格。

1.1不宜采用以下方法的理由：

（1）收益法评估土地未来净收益，本次评估估价对象租金价格，为土地承包者支出成本，不需要估算估价对象纯收益，故不采用收益还原法评估租金价格。

（2）成本逼近法：估价对象为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面，区域内类似土地取得成本较难获得，故本次评估中未选用成本逼近法。

1.2采用以下方法的理由：

（1）市场比较法：由于估价对象所在区域相同或相似供需圈内类似用途的出租案例较多，故可采用市场比较法评估估价对象租金价格。

（2）剩余法：估价对象为待出租农用地，经调查了解后，能够预测估价对象出租后的种植期或养殖期收益，且可预计及相关成本费用、利润等，故可选用剩余法评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法和剩余法进行评估。

2.土地估价的技术路线

2.1市场比较法

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农用地进行比较，并对类似农用地出租的租金价格进行差异修正，以此估算估价对象农用地租金价格的方法。其公式为：

租金价格=可比实例租金价格×交易情况修正系数×期日修正系数×自然因素修正系数×社会经济因素修正系数×特殊因素修正系数

2.2剩余法

剩余法的基本思路是预计农用地正常收益的基础上，扣除预计的有关的成本费用、利润等价值，以其余额来估算农用地租金价格的方法。其基本公式为：

租金价格=预计年收益-成本费用-利润

**十一、估价结果**

1.地价的确定方法

1.1东台河闸南首租金的确定

（1）东台河闸南首水田租金的确定

本次评估三区西15-19加19-1、19-2号水田采用市场比较法测算的年租金单价为721元/亩，采用剩余法测算的年租金为698元/亩，两种方法测算的年租金相差不大，本次评估采用两种方法测算的简单算术平均值确定估价对象三区西15-19加19-1、19-2号水田年租金=（721元/亩+698元/亩）÷2=710元/亩。

本次评估以三区西15-19加19-1、19-2号为基准（100%），根据水田的等级及实际土壤质量，以及面积、地块形状、地块位置等因素综合确定估价对象各地块年租金价格见下表：

**表3 水田租金评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 面积  （亩） | 评估单价  （元/亩） | 租金总价  （万元） |
| 1 | 三区西 | 15-19加19-1、19-2号 | 433.01 | 710 | 30.74 |
| 2 | 五区西 | 20-26号 | 248.15 | 710 | 17.62 |
| 3 | 七区西 | 中沟北1-9号 | 333.97 | 630 | 21.04 |
| 合 计 | | / | 1015.13 | / | 69.40 |

估价对象东台河闸南首农用地（水田）评估总面积1015.13亩，农用地（水田）租金总价合计为69.40万元，平均评估单价=69.40万元×10000÷1015.13亩=683.66元/亩。

（2）东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）租金的确定

本次评估一区东2号坑塘水面（淡水养殖）采用市场比较法测算的年租金单价为874元/亩，采用剩余法测算的年租金为825元/亩，两种方法测算的年租金相差不大，本次评估采用两种方法测算的简单算术平均值确定估价对象一区东2号坑塘水面（淡水养殖）年租金=（874元/亩+825元/亩）÷2=850元/亩。

本次评估以一区东2号坑塘水面（淡水养殖）为基准（100%），根据一区东2号坑塘水面（淡水养殖）的鱼塘状况、地块通达度、进水能力、保水能力、形状、配套设施等因素综合确定估价对象东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）市场租金价格见下表：

**表4 东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）租金评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 面积  （亩） | 评估单价  （元/亩） | 租金总价  （万元） |
| 1 | 一区东 | 1号鱼塘 | 39.82 | 680 | 2.71 |
| 2 | 一区东 | 2号鱼塘 | 213.76 | 850 | 18.17 |
| 3 | 一区东 | 3号鱼塘 | 270 | 825 | 22.28 |
| 4 | 一区西 | 1号鱼塘 | 25.96 | 657 | 1.71 |
| 5 | 一区西 | 2号鱼塘 | 143 | 893 | 12.77 |
| 6 | 一区西 | 3-7号塘 | 249.18 | 776 | 19.34 |
| 7 | 一区西 | 8、9号鱼塘 | 140.57 | 776 | 10.91 |
| 8 | 一区西 | 10号鱼塘 | 138.12 | 893 | 12.33 |
| 9 | 一区西 | 15号鱼塘 | 110 | 870 | 9.57 |
| 10 | 一区西 | 11号至12号鱼塘 | 202.6 | 870 | 17.63 |
| 11 | 一区西 | 13号鱼塘 | 159.63 | 870 | 13.89 |
| 12 | 一区西 | 14号鱼塘 | 333 | 870 | 28.97 |
| 13 | 五区东 | 1号、5号、6号、7号、8号塘 | 450.24 | 633 | 28.50 |
| 14 | 五区东 | 2号、9号鱼塘 | 329.05 | 626 | 35.42 |
| 15 | 五区东 | 3号鱼塘 | 565.82 | 626 | 16.52 |
| 16 | 五区东 | 4号鱼塘 | 263.86 | 633 | 16.38 |
| 17 | 六区东 | 1号鱼塘 | 198.79 | 514 | 10.22 |
| 18 | 七区东 | 1号、2号鱼塘 | 258.79 | 514 | 16.91 |
| 19 | 七区东 | 3号、4号鱼塘 | 350.96 | 514 | 18.04 |
| 合 计 | | / | 4443.15 | / | 312.27 |

估价对象东台河闸南首农用地（淡水养殖）评估总面积4443.15亩，农用地（淡水养殖）租金总价合计为312.27万元，平均评估单价=312.27万元×10000÷4443.15亩=702.81元/亩。

1.2弶港镇金东台公司东侧坑塘水面（海水养殖）租金的确定

本次评估弶港镇金东台公司东侧一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）采用市场比较法测算的年租金单价为1133元/亩，采用剩余法测算的年租金为1117元/亩，两种方法测算的年租金相差不大，本次评估采用两种方法测算的简单算术平均值确定估价对象一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）年租金=（1133元/亩+1117元/亩）÷2=1125元/亩。

本次评估以弶港镇金东台公司东侧一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）为基准（100%），根据各地块的地块通达度、进水能力、保水能力、形状、塘的利用率等因素综合确定估价对象坑塘水面（海水养殖）市场租金价格见下表：

**表5 弶港镇金东台农场东侧坑塘水面（海水养殖）租金评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 面积  （亩） | 评估单价  （元/亩） | 租金总价  （万元） |
| 1 | 一区北 | 1号塘 | 54 | 645 | 3.48 |
| 2 | 一区北 | 2-4号塘 | 180.24 | 1125 | 20.28 |
| 3 | 一区北 | 5号塘 | 71 | 1125 | 7.99 |
| 4 | 一区北 | 6-7号塘 | 96.66 | 645 | 6.23 |
| 5 | 一区南 | 1-2号塘 | 150.8 | 820 | 12.37 |
| 6 | 一区南 | 3号塘 | 48 | 1125 | 5.40 |
| 7 | 一区南 | 4-5号塘 | 99 | 1125 | 11.14 |
| 8 | 一区南 | 6-7号塘 | 71.68 | 175 | 1.25 |
| 9 | 二区北 | 1-3号塘 | 128.19 | 1125 | 14.42 |
| 10 | 二区北 | 4-5号塘 | 83.9 | 1125 | 9.44 |
| 11 | 二区北 | 6-8号塘 | 114.05 | 910 | 10.38 |
| 12 | 二区南 | 1-2号塘 | 88.86 | 1125 | 10.00 |
| 13 | 二区南 | 3-4号塘 | 89.82 | 1125 | 10.10 |
| 14 | 二区南 | 5-6号塘 | 91.44 | 1125 | 10.29 |
| 15 | 二区南 | 7-8号塘 | 65.42 | 400 | 2.62 |
| 16 | 三区北 | 1-4号塘 | 176.56 | 1125 | 19.86 |
| 17 | 三区北 | 5-6号塘 | 86.04 | 1125 | 9.68 |
| 18 | 三区北 | 7-8号塘 | 66.08 | 400 | 2.64 |
| 19 | 三区南 | 1-4号塘 | 185.85 | 1125 | 20.91 |
| 20 | 三区南 | 5-6号塘 | 92.54 | 1125 | 10.41 |
| 21 | 三区南 | 7-8号塘 | 69.07 | 405 | 2.80 |
| 22 | 四区北 | 1-2号塘 | 59 | 1125 | 6.64 |
| 23 | 四区北 | 3-4号塘 | 60.07 | 1125 | 6.76 |
| 24 | 四区北 | 5-6号塘 | 58 | 1125 | 6.53 |
| 25 | 四区北 | 7-8号塘 | 44 | 375 | 1.65 |
| 26 | 四区南 | 1-2号塘 | 88.25 | 1125 | 9.93 |
| 27 | 四区南 | 3-4号塘 | 81 | 1125 | 9.11 |
| 28 | 四区南 | 5-6号塘 | 80 | 1125 | 9.00 |
| 29 | 四区南 | 7-8号塘 | 63 | 375 | 2.36 |
| 30 | 五区北 | 1号塘 | 58 | 1130 | 6.55 |
| 31 | 五区北 | 2-4号塘 | 199.84 | 1035 | 20.68 |
| 32 | 五区北 | 5-7号塘 | 200 | 890 | 17.80 |
| 33 | 五区南 | 1号塘 | 134 | 645 | 8.64 |
| 34 | 五区南 | 2-3号塘 | 163.7 | 820 | 13.42 |
| 35 | 五区南 | 4号塘 | 85 | 950 | 8.08 |
| 36 | 五区南 | 5-6号塘 | 143 | 825 | 11.80 |
| 37 | 六区北 | 1号塘 | 60.38 | 720 | 4.35 |
| 38 | 六区北 | 2号塘 | 41.8 | 825 | 3.45 |
| 39 | 六区北 | 3-4号塘 | 62.49 | 1115 | 6.97 |
| 40 | 六区北 | 5-6号塘 | 60.47 | 820 | 4.96 |
| 41 | 六区南 | 1号塘 | 26.09 | 820 | 2.14 |
| 42 | 六区南 | 2-3号塘 | 73.73 | 1040 | 7.67 |
| 43 | 六区南 | 4-5号塘 | 62.98 | 1130 | 7.12 |
| 44 | 六区南 | 6-7号塘 | 61 | 850 | 5.19 |
| 合计 | | / | 4075 | / | 382.49 |

估价对象东台河闸南首农用地（海水养殖）评估总面积4075亩，坑塘水面（海水养殖）租金总价合计为382.49万元，平均评估单价=382.49万元×10000÷4075亩=938.63元/亩。

2.估价结果

江苏金东台农业发展有限公司位于东台河闸南首及江苏省沿海开发集团有限公司位于东台市弶港镇金东台公司东侧部分国有划拨农用地使用权，在估价期日2019年12月27日，设定估价对象达到道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度；评估设定土地用途为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面，水田耕作制度为一年两熟（一季稻，一季麦），养殖制度为一年一次，租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权市场租金价格为：

**（1）东台河闸南首**

①东台河闸南首水田

登记土地总面积35232.885亩，本次评估水田面积1015.13亩；

年平均租金：683.66元/亩，即每亩年租金价格为人民币**陆佰捌拾叁元陆角陆分**；

年总租金：人民币69.40万元，大写为人民币**陆拾玖万肆仟**元整（四舍五入，取整至佰元）。

②东台河闸南首坑塘水面

登记土地总面积35232.885亩，本次评估坑塘水面（淡水养殖）面积4443.15亩；

年平均租金：702.81元/亩，即每亩年租金价格为人民币**柒佰零贰元捌角壹分**；

年总租金：人民币312.27万元，大写为人民币**叁佰壹拾贰万贰仟柒佰**元整（四舍五入，取整至佰元）。

（2）东台市弶港镇金东台公司东侧坑塘水面

登记土地总面积6083.386亩，本次评估坑塘水面（海水养殖）面积4075亩；

年平均租金：938.63元/亩，即每亩年租金价格为人民币**玖佰叁拾捌元陆角叁分**；

年总租金：人民币382.49万元，大写为人民币**叁佰捌拾贰万肆仟玖佰**元整（四舍五入，取整至佰元）。

综上：估价对象年总租金合计为人民币764.16万元，大写为人民币**柒佰陆拾肆万壹仟陆佰**元整。具体估价结果详见表6《土地估价结果一览表》及表7-9《估价对象土地租金估价结果明细表》。

表6 土 地 估 价 结 果 一 览 表

估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：(2020)苏信(JG)盐城字第010001号 估价目的：市场租金价格评估

估价期日：2019年12月27日 土地使用权性质：国有划拨农用地使用权

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价期日的土地使用者 | 土地使用证/不动产权证书证号 | 宗地位置 | 估价期日的登记用途 | 估价期日的实际用途 | 估价设定用途 | 土地级别 | 估价期日的  实际土地开发程度 | 估价设定  的土地开发程度 | 使用权类型 | 登记面积  （亩） | 评估土地面积(亩) | 平均年租金(元/亩) | 总地价  (万元) | 备注 |
| 1 | 江苏金东台农业发展有限公司 | 东国用（1999）字第270004号 | 东台河闸南首 | 农用地 | 农用地（水田） | 农用地（水田） | 尚未评定 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 划拨 | 35232.885 | 1015.13 | 683.66 | 69.40 | 水田 |
| 农用地 | 农用地（坑塘水面） | 农用地（坑塘水面） | 尚未评定 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 划拨 | 4443.15 | 702.81 | 312.27 | 淡水  养殖 |
| 2 | 江苏省沿海开发集团有限公司 | 苏（2016）东台市不动产权第1300058号 | 弶港镇金东台公司东侧 | 坑塘水面 | 坑塘水面 | 坑塘水面 | 尚未评定 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 划拨 | 6083.386 | 4075 | 938.63 | 382.49 | 海水  养殖 |
| 合 计 | | / | / | / | / | / | / | / | / | / | 41316.271 | 9533.28 | / | 764.16 | / |

**一、上述土地估价结果的限定条件**

1.土地权利限制：于估价期日，未考虑估价对象抵押权、租赁权等他项权利。

2.规划限制条件：满足估价对象的相关规划条件。

3.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.评估结果有效期为自估价报告提交之日起半年内有效；

2.本次评估评估的土地面积为两宗地的部分，面积依据来源于委托估价方提供的《2020年土地评估明细表》，如委托估价方面积调整，评估结果需作相应调整。

3.本评估报告不作为确定土地权属之依据；

4.评估结果仅委托估价方了解估价对象市场租金价格提供价值参考，不能作为他用，否则本报告无效。

估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年一月十四日

表7 估价对象土地租金估价结果明细表（水田）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 土地面积（亩） | 用地类别 | 租赁起止日期 | 租期 | 年租金单价  （元/亩） | 年租金总价  （万元） | 备注 |
| 1 | 三区西 | 15-19加19-1、19-2号 | 433.01 | 水田 | 2019/11/01至2020/10/31 | 1年 | 710 | 30.74 |  |
| 2 | 五区西 | 20-26号 | 248.15 | 水田 | 2019/11/01至2020/10/31 | 1年 | 710 | 17.62 |  |
| 3 | 七区西 | 中沟北1-9号 | 333.97 | 水田 | 2019/11/01至2020/10/31 | 1年 | 630 | 21.04 |  |
| 合 计 | | / | 1015.13 | / | / | / | 683.66 | 69.40 |  |

表8 估价对象土地租金估价结果明细表（淡水养殖）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 土地面积（亩） | 用地类别 | 租赁起止日期 | 租期 | 年租金单价  （元/亩） | 年租金总价  （万元） | 备注 |
| 1 | 一区东 | 1号鱼塘 | 39.82 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 680 | 2.71 |  |
| 2 | 一区东 | 2号鱼塘 | 213.76 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 850 | 18.17 |  |
| 3 | 一区东 | 3号鱼塘 | 270 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 825 | 22.28 |  |
| 4 | 一区西 | 1号鱼塘 | 25.96 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 657 | 1.71 |  |
| 5 | 一区西 | 2号鱼塘 | 143 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 893 | 12.73 |  |
| 6 | 一区西 | 3-7号塘 | 249.18 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 776 | 19.31 |  |
| 7 | 一区西 | 8、9号鱼塘 | 140.57 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 776 | 10.89 |  |
| 8 | 一区西 | 10号鱼塘 | 138.12 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 893 | 12.29 |  |
| 9 | 一区西 | 15号鱼塘 | 110 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 870 | 9.57 |  |
| 10 | 一区西 | 11号至12号鱼塘 | 202.6 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 870 | 17.63 |  |
| 11 | 一区西 | 13号鱼塘 | 159.63 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 870 | 13.89 |  |
| 12 | 一区西 | 14号鱼塘 | 333 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 870 | 28.97 |  |
| 13 | 五区东 | 1号、5号、6号、7号、8号塘 | 450.24 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 633 | 28.59 |  |
| 14 | 五区东 | 2号、9号鱼塘 | 565.82 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 626 | 35.65 |  |
| 15 | 五区东 | 3号鱼塘 | 263.86 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 626 | 16.62 |  |
| 16 | 五区东 | 4号鱼塘 | 258.79 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 633 | 16.43 |  |
| 17 | 六区东 | 1号鱼塘 | 198.79 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 514 | 10.24 |  |
| 18 | 七区东 | 1号、2号鱼塘 | 329.05 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 514 | 16.95 |  |
| 19 | 七区东 | 3号、4号鱼塘 | 350.96 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 514 | 18.07 |  |
| 合 计 | | / | 4443.15 | / | / | / | 702.81 | 312.27 |  |

表9 估价对象土地租金估价结果明细表（海水养殖）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 土地面积（亩） | 用地类别 | 租赁起止日期 | 租期 | 年租金单价  （元/亩） | 年租金总价  （万元） | 备注 |
| 1 | 一区北 | 1号塘 | 54 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 645 | 3.48 |  |
| 2 | 一区北 | 2-4号塘 | 180.24 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 20.28 |  |
| 3 | 一区北 | 5号塘 | 71 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 7.99 |  |
| 4 | 一区北 | 6-7号塘 | 96.66 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 645 | 6.23 |  |
| 5 | 一区南 | 1-2号塘 | 150.8 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 820 | 12.37 |  |
| 6 | 一区南 | 3号塘 | 48 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 5.40 |  |
| 7 | 一区南 | 4-5号塘 | 99 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 11.14 |  |
| 8 | 一区南 | 6-7号塘 | 71.68 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 175 | 1.25 |  |
| 9 | 二区北 | 1-3号塘 | 128.19 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 14.42 |  |
| 10 | 二区北 | 4-5号塘 | 83.9 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.44 |  |
| 11 | 二区北 | 6-8号塘 | 114.05 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 910 | 10.38 |  |
| 12 | 二区南 | 1-2号塘 | 88.86 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 10.00 |  |
| 13 | 二区南 | 3-4号塘 | 89.82 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 10.10 |  |
| 14 | 二区南 | 5-6号塘 | 91.44 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 10.29 |  |
| 15 | 二区南 | 7-8号塘 | 65.42 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 400 | 2.62 |  |
| 16 | 三区北 | 1-4号塘 | 176.56 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 19.86 |  |
| 17 | 三区北 | 5-6号塘 | 86.04 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.68 |  |
| 18 | 三区北 | 7-8号塘 | 66.08 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 400 | 2.64 |  |
| 19 | 三区南 | 1-4号塘 | 185.85 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 20.91 |  |
| 20 | 三区南 | 5-6号塘 | 92.54 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 10.41 |  |
| 21 | 三区南 | 7-8号塘 | 69.07 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 405 | 2.80 |  |
| 22 | 四区北 | 1-2号塘 | 59 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 6.64 |  |
| 23 | 四区北 | 3-4号塘 | 60.07 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 6.76 |  |
| 24 | 四区北 | 5-6号塘 | 58 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 6.53 |  |
| 25 | 四区北 | 7-8号塘 | 44 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 375 | 1.65 |  |
| 26 | 四区南 | 1-2号塘 | 88.25 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.93 |  |
| 27 | 四区南 | 3-4号塘 | 81 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.11 |  |
| 28 | 四区南 | 5-6号塘 | 80 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.00 |  |
| 29 | 四区南 | 7-8号塘 | 63 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 375 | 2.36 |  |
| 30 | 五区北 | 1号塘 | 58 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1130 | 6.55 |  |
| 31 | 五区北 | 2-4号塘 | 199.84 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1035 | 20.68 |  |
| 32 | 五区北 | 5-7号塘 | 200 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 890 | 17.80 |  |
| 33 | 五区南 | 1号塘 | 134 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 645 | 8.64 |  |
| 34 | 五区南 | 2-3号塘 | 163.7 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 820 | 13.42 |  |
| 35 | 五区南 | 4号塘 | 85 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 950 | 8.08 |  |
| 36 | 五区南 | 5-6号塘 | 143 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 825 | 11.80 |  |
| 37 | 六区北 | 1号塘 | 60.38 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 720 | 4.35 |  |
| 38 | 六区北 | 2号塘 | 41.8 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 825 | 3.45 |  |
| 39 | 六区北 | 3-4号塘 | 62.49 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1115 | 6.97 |  |
| 40 | 六区北 | 5-6号塘 | 60.47 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 820 | 4.96 |  |
| 41 | 六区南 | 1号塘 | 26.09 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 820 | 2.14 |  |
| 42 | 六区南 | 2-3号塘 | 73.73 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1040 | 7.67 |  |
| 43 | 六区南 | 4-5号塘 | 62.98 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1130 | 7.12 |  |
| 44 | 六区南 | 6-7号塘 | 61 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 850 | 5.19 |  |
| 合 计 | | / | 4075 | / | / | / | 938.63 | 382.49 |  |

**十二、说明事项**

1.估价的假设条件

1.1估价对象农用地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

1.2在估价期日的农用地市场为公正、公开、公平的交易市场。

1.3委托估价方提供的估价对象的有关资料真实、合法、完整。

1.4本次评估设定估价对象两宗地用途分别为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面。设定用途能得到最有效使用，并产生相应的土地收益。

1.5估价对象使用权类型为划拨，使用年期为无限年期。

1.6本报告测算过程中所采用的收益和费用是假设估价对象在持续利用、正常生产情况下能发生的社会客观平均收益和费用，未考虑重大自然灾害和其他不可抗力的影响。

1.7本报告所评估的估价对象市场租金价格是指在估价期日2019年12月27日现状利用条件下：评估设定估价对象达到道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度；评估设定土地用途为农用地（水田、坑塘水面），水田耕作制度为一年两熟（一季稻，一季麦）、养殖制度为一年一次，租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权市场租金价格。

2.报告的使用方向与限制条件

2.1本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的土地估价师认可。

2.2本报告仅为委托估价方了解估价对象市场租金价格提供价格参考。如委托估价方超出本报告限定的使用条件使用本报告，受托估价方不承担任何法律或经济责任。

3.没有实地确认或无法确认的资料

土地估价师不是专门从事灾害预测和评估的工程技术人员，不能预测估价对象将来可能遭受的灾害及其损失程度，也不能评定估价对象具备的目前和将来抵御灾害的能力。

4.土地估价结果有效的条件和结果对外提供的限制条件、要求

4.1本报告自估价报告提交之日起半年内有效，若要过期使用，须进行重新评估。

4.2委托估价方在使用本报告时必须保证本报告的完整性。受托估价方提供给委托估价方的土地估价报告仅供委托估价方使用。

4.3本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，江苏苏信房地产评估咨询有限公司对该报告有解释权。

5.其他需要特殊说明的事项

5.1对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

5.1.1估价对象坑塘水面（淡水养殖）和坑塘水面（海水养殖）的概况来源于委托估价方提供的《养殖鱼塘情况说明》，如有变动，估价结果需作相应调整。

5.1.2本次估价所引用的参数如增值收益、利润率、农用地还原率等的选取会对估价结果产生影响。

5.1.3本次估价结果是在现行政策规定的取费标准基础上测算所得，如政策发生变化，估价结果需作相应调整。

5.1.4本次评估的东台市弶港镇金东台公司东侧坑塘水面《不动产权证书》登记的权利类型为国有建设用地使用权，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），坑塘水面应为农用地，本次评估将估价对象作为国有农用地使用权评估，如有调整，估价结果作相应调整。

5.2估价中未考虑的因素

本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价格的影响。

**十三、土地估价师签字**

1.土地估价师：杜春成（签字） 证书号：2004320458

1. 土地估价师：杨粉花（签字） 证书号：2013320007

**十四、估价机构签章**

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇二〇年一月十四日

**十六、附件**

1.评估委托协议书复印件

2.《2020年土地评估明细表》复印件

3. 委托估价方《承诺函》复印件

4.《国有土地使用证》复印件

5.《不动产权证书》复印件

6.《养殖鱼塘情况说明》复印件

7.估价对象现状照片

8.估价对象区域位置图

9.委托估价方营业执照（副本）复印件

10.估价机构营业执照（副本）复印件

11.估价机构资质证书复印件

12.江苏省自然资源厅《关于江苏苏信房地产评估咨询有限公司备案情况的函》复印件

13.本次评估土地估价师资质证书复印件

**农 用 地土地估价技术报告**

项目名称：江苏金东台农业发展有限公司了解市场租金价格涉及的江苏金东台公司位于东台河闸南首及江苏省沿海开发集团有限公司位于东台市弶港镇金东台公司东侧部分国有划拨农用地使用权市场租金价格评估（东台市）

受托估价单位：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

委托估价方：江苏金东台农业发展有限公司

估价日期：2019年12月27日至2020年01月14日

编 号：(2020)苏信(JS)盐城字第010001号

**农 用 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

江苏金东台农业发展有限公司了解市场租金价格涉及的东台市金东台公司位于东台河闸南首及江苏省沿海开发集团有限公司位于东台市弶港镇金东台公司东侧部分国有划拨农用地使用权市场租金价格评估（盐城市）

**二、委托估价方**

名 称： 江苏金东台农业发展有限公司

类 型： 有限责任公司（法人独资）

住 所： 东台市东台河闸南

法定代表人： 戴成中

联 系 人： 储爱华

联系号码： 15061195338

**三、受托估价方**

机构名称： 江苏苏信房地产评估咨询有限公司

机构地址： 南京市建邺区江东中路359号国睿大厦主楼西20层

执业范围： 全国范围内从事土地评估业务

资格证书号： A201132007

资格证书取得时间：2016年7月1日

资格有效期： 2021年6月30日

法定代表人： 刘华荣

联系人： 杜春成

联系电话： 0515-88231199

**四、估价目的**

江苏金东台农业发展有限公司为了解江苏金东台公司位于东台河闸南首及江苏省沿海开发集团有限公司位于东台市弶港镇金东台公司东侧部分国有划拨农用地使用权市场租金价格，现特委托江苏苏信房地产评估咨询有限公司对估价对象国有划拨农用地使用权市场租金价格进行评估，为其提供价格参考依据。

**五、估价期日**

根据委托估价方的要求、土地估价师现场踏勘日期，确定本次评估估价期日为2019年12月27日

**六、估价日期**

2019年12月27日至2020年01月14日

**七、价格定义**

1.地价内涵

本报告所评估的估价对象租金价格是指在估价期日2019年12月27日现状利用条件下，评估设定估价对象达到道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度；评估设定两宗地土地用途分别为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面，水田耕作制度为一年两熟（一季稻，一季麦），养殖制度为一年一次，租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权市场租金价格。

2.估价对象现状用途与实际土地开发程度

本次评估的估价对象现状用途为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面。实际土地开发程度为道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度。

3.土地估价所设定的用途与土地开发程度

估价对象土地登记用途为农用地和坑塘水面，现状用途为水田、坑塘水面，本次评估设定用途为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面。本次评估设定的开发程度为道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度，与估价对象实际土地开发程度一致。

**八、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》（中华人民共和国主席令[2007]第62号）

1.2《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，自1999年01月01日起施行、2004年08月28日第二次修正、2019年08月26日第三次修正）

1.3《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]46号）

1.4《中华人民共和国渔业法》（根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议[《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》](http://www.88148.com/Info/201503123466.html" \t "_self)第四次修正。）

1.5《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

1.6《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）

1.7《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令[1998]第256号，2014年07月29日第二次修订）

1.8《中华人民共和国农村土地承包法》（中华人民共和国主席令[2018]第17号）

1.9国土资源部《关于印发试行〈土地分类〉的通知》（2001年8月21日国土资发[2001]255号）

1.10《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发［2004］28号）

1.11《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）

1.12《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)

1.13《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)

1.14《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令[2015]第656号，自2015年03月01日起实行）

1.15《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令[2016]第63号，自2016年01月01日起施行）

1.16《江苏省渔业管理条例》（根据2010年9月29日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第十七次会议《关于修改〈江苏省渔业管理条例〉的决定》第二次修正）

1.17《江苏省土地管理条例》（根据2004年5月1日起施行的《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）

1.18江苏省人民政府和江苏省自然资源厅（原江苏省国土资源厅、原江苏省国土管理局）颁发的有关文件

1.19盐城市人民政府和盐城市自然资源和规划局（原盐城市国土源局）颁发的有关文件

1.20东台市人民政府和东台市自然资源和规划局（原东台市国土源局）颁发的有关文件

2.技术规程

2.1《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012 ）

2.2《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012 ）

2.3《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）

2.4《耕地质量等级》（GB/T 33469-2016）

2.5《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

3.委托估价方提供的有关资料

3.1评估委托协议书复印件

3.2委托估价方《承诺函》复印件

3.3《2020年土地评估明细表》复印件

3.4《国有土地使用证》复印件

3.5《不动产权证书》复印件

3.6《养殖鱼塘情况说明》复印件

3.7委托估价方营业执照副本复印件

3.8委托估价方提供的估价对象其他相关资料

4.受托估价方掌握的有关资料

4.1估价对象所在地自然条件等方面的基本情况资料

4.2估价对象所在地社会经济条件资料

4.3估价对象所在地行政区划人口基本情况资料

4.4土地估价师实地查勘、调查所获取的资料

4.5土地估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、自然因素、社会经济因素、特殊因素等方面的资料

4.6土地估价师实地查勘和调查收集的估价对象地形等自然条件资料

**九、估价结果**

江苏金东台农业发展有限公司位于东台河闸南首及江苏省沿海开发集团有限公司位于东台市弶港镇金东台公司东侧部分国有划拨农用地使用权，在估价期日2019年12月27日，设定估价对象达到道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度；评估设定土地用途为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面，水田耕作制度为一年两熟（一季稻，一季麦），养殖制度为一年一次，租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权市场租金价格为：

**（1）东台河闸南首**

①东台河闸南首水田

登记土地总面积35232.885亩，本次评估水田面积1015.13亩；

年平均租金：683.66元/亩，即每亩年租金价格为人民币**陆佰捌拾叁元陆角陆分**；

年总租金：人民币69.40万元，大写为人民币**陆拾玖万肆仟**元整（四舍五入，取整至佰元）。

②东台河闸南首坑塘水面

登记土地总面积35232.885亩，本次评估坑塘水面（淡水养殖）面积4443.15亩；

年平均租金：702.81元/亩，即每亩年租金价格为人民币**柒佰零贰元捌角壹分**；

年总租金：人民币312.27万元，大写为人民币**叁佰壹拾贰万贰仟柒佰**元整（四舍五入，取整至佰元）。

（2）东台市弶港镇金东台公司东侧坑塘水面

登记土地总面积6083.386亩，本次评估坑塘水面（海水养殖）面积4075亩；

年平均租金：938.63元/亩，即每亩年租金价格为人民币**玖佰叁拾捌元陆角叁分**；

年总租金：人民币382.49万元，大写为人民币**叁佰捌拾贰万肆仟玖佰**元整（四舍五入，取整至佰元）。

综上：估价对象年总租金合计为人民币764.16万元，大写为人民币**柒佰陆拾肆万壹仟陆佰**元整。具体估价结果详见表1《土地估价结果一览表》及表2-4《估价对象土地租金估价结果明细表》。

表1 土 地 估 价 结 果 一 览 表

估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：(2020)苏信(JS)盐城字第010001号 估价目的：市场租金价格评估

估价期日：2019年12月27日 土地使用权性质：国有划拨农用地使用权

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价期日的土地使用者 | 土地使用证/不动产权证书证号 | 宗地位置 | 估价期日的登记用途 | 估价期日的实际用途 | 估价设定用途 | 土地级别 | 估价期日的  实际土地开发程度 | 估价设定  的土地开发程度 | 使用权类型 | 登记面积  （亩） | 评估土地面积(亩) | 平均年租金(元/亩) | 总地价  (万元) | 备注 |
| 1 | 江苏金东台农业发展有限公司 | 东国用（1999）字第270004号 | 东台河闸南首 | 农用地 | 农用地（水田） | 农用地（水田） | 尚未评定 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 划拨 | 35232.885 | 1015.13 | 683.66 | 69.40 | 水田 |
| 农用地 | 农用地（坑塘水面） | 农用地（坑塘水面） | 尚未评定 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 划拨 | 4443.15 | 702.81 | 312.27 | 淡水  养殖 |
| 2 | 江苏省沿海开发集团有限公司 | 苏（2016）东台市不动产权第1300058号 | 弶港镇金东台农场东侧 | 坑塘水面 | 坑塘水面 | 坑塘水面 | 尚未评定 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度 | 划拨 | 6083.386 | 4075 | 938.63 | 382.49 | 海水  养殖 |
| 合 计 | | / | / | / | / | / | / | / | / | / | 41316.271 | 9533.28 | / | 764.16 | / |

**一、上述土地估价结果的限定条件**

1.土地权利限制：于估价期日，未考虑估价对象抵押权、租赁权等他项权利。

2.规划限制条件：满足估价对象的相关规划条件。

3.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.评估结果有效期为自估价报告提交之日起半年内有效；

2.本次评估评估的土地面积为两宗地的部分，面积依据来源于委托估价方提供的《2020年土地评估明细表》，如委托估价方面积调整，评估结果需作相应调整。

3.本评估报告不作为确定土地权属之依据；

4.评估结果仅委托估价方了解估价对象市场租金价格提供价格参考，不能作为他用，否则本报告无效。

估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年一月十四日

表2 估价对象土地租金估价结果明细表（水田）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 土地面积（亩） | 用地类别 | 租赁起止日期 | 租期 | 年租金单价  （元/亩） | 年租金总价  （万元） | 备注 |
| 1 | 三区西 | 15-19加19-1、19-2号 | 433.01 | 水田 | 2019/11/01至2020/10/31 | 1年 | 710 | 30.74 |  |
| 2 | 五区西 | 20-26号 | 248.15 | 水田 | 2019/11/01至2020/10/31 | 1年 | 710 | 17.62 |  |
| 3 | 七区西 | 中沟北1-9号 | 333.97 | 水田 | 2019/11/01至2020/10/31 | 1年 | 630 | 21.04 |  |
| 合 计 | | / | 1015.13 | / | / | / | 683.66 | 69.40 |  |

表3 估价对象土地租金估价结果明细表（淡水养殖）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 土地面积（亩） | 用地类别 | 租赁起止日期 | 租期 | 年租金单价  （元/亩） | 年租金总价  （万元） | 备注 |
| 1 | 一区东 | 1号鱼塘 | 39.82 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 680 | 2.71 |  |
| 2 | 一区东 | 2号鱼塘 | 213.76 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 850 | 18.17 |  |
| 3 | 一区东 | 3号鱼塘 | 270 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 825 | 22.28 |  |
| 4 | 一区西 | 1号鱼塘 | 25.96 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 657 | 1.71 |  |
| 5 | 一区西 | 2号鱼塘 | 143 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 893 | 12.73 |  |
| 6 | 一区西 | 3-7号塘 | 249.18 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 776 | 19.31 |  |
| 7 | 一区西 | 8、9号鱼塘 | 140.57 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 776 | 10.89 |  |
| 8 | 一区西 | 10号鱼塘 | 138.12 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 893 | 12.29 |  |
| 9 | 一区西 | 15号鱼塘 | 110 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 870 | 9.57 |  |
| 10 | 一区西 | 11号至12号鱼塘 | 202.6 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 870 | 17.63 |  |
| 11 | 一区西 | 13号鱼塘 | 159.63 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 870 | 13.89 |  |
| 12 | 一区西 | 14号鱼塘 | 333 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 870 | 28.97 |  |
| 13 | 五区东 | 1号、5号、6号、7号、8号塘 | 450.24 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 633 | 28.59 |  |
| 14 | 五区东 | 2号、9号鱼塘 | 565.82 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 626 | 35.65 |  |
| 15 | 五区东 | 3号鱼塘 | 263.86 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 626 | 16.62 |  |
| 16 | 五区东 | 4号鱼塘 | 258.79 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 633 | 16.43 |  |
| 17 | 六区东 | 1号鱼塘 | 198.79 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 514 | 10.24 |  |
| 18 | 七区东 | 1号、2号鱼塘 | 329.05 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 514 | 16.95 |  |
| 19 | 七区东 | 3号、4号鱼塘 | 350.96 | 淡水养殖 | 2020.02.29至2021.02.28 | 1年 | 514 | 18.07 |  |
| 合 计 | | / | 4443.15 | / | / | / | 702.81 | 312.27 |  |

表4 估价对象土地租金估价结果明细表（海水养殖）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 土地面积（亩） | 用地类别 | 租赁起止日期 | 租期 | 年租金单价  （元/亩） | 年租金总价  （万元） | 备注 |
| 1 | 一区北 | 1号塘 | 54 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 645 | 3.48 |  |
| 2 | 一区北 | 2-4号塘 | 180.24 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 20.28 |  |
| 3 | 一区北 | 5号塘 | 71 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 7.99 |  |
| 4 | 一区北 | 6-7号塘 | 96.66 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 645 | 6.23 |  |
| 5 | 一区南 | 1-2号塘 | 150.8 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 820 | 12.37 |  |
| 6 | 一区南 | 3号塘 | 48 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 5.40 |  |
| 7 | 一区南 | 4-5号塘 | 99 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 11.14 |  |
| 8 | 一区南 | 6-7号塘 | 71.68 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 175 | 1.25 |  |
| 9 | 二区北 | 1-3号塘 | 128.19 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 14.42 |  |
| 10 | 二区北 | 4-5号塘 | 83.9 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.44 |  |
| 11 | 二区北 | 6-8号塘 | 114.05 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 910 | 10.38 |  |
| 12 | 二区南 | 1-2号塘 | 88.86 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 10.00 |  |
| 13 | 二区南 | 3-4号塘 | 89.82 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 10.10 |  |
| 14 | 二区南 | 5-6号塘 | 91.44 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 10.29 |  |
| 15 | 二区南 | 7-8号塘 | 65.42 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 400 | 2.62 |  |
| 16 | 三区北 | 1-4号塘 | 176.56 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 19.86 |  |
| 17 | 三区北 | 5-6号塘 | 86.04 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.68 |  |
| 18 | 三区北 | 7-8号塘 | 66.08 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 400 | 2.64 |  |
| 19 | 三区南 | 1-4号塘 | 185.85 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 20.91 |  |
| 20 | 三区南 | 5-6号塘 | 92.54 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 10.41 |  |
| 21 | 三区南 | 7-8号塘 | 69.07 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 405 | 2.80 |  |
| 22 | 四区北 | 1-2号塘 | 59 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 6.64 |  |
| 23 | 四区北 | 3-4号塘 | 60.07 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 6.76 |  |
| 24 | 四区北 | 5-6号塘 | 58 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 6.53 |  |
| 25 | 四区北 | 7-8号塘 | 44 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 375 | 1.65 |  |
| 26 | 四区南 | 1-2号塘 | 88.25 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.93 |  |
| 27 | 四区南 | 3-4号塘 | 81 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.11 |  |
| 28 | 四区南 | 5-6号塘 | 80 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1125 | 9.00 |  |
| 29 | 四区南 | 7-8号塘 | 63 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 375 | 2.36 |  |
| 30 | 五区北 | 1号塘 | 58 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1130 | 6.55 |  |
| 31 | 五区北 | 2-4号塘 | 199.84 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1035 | 20.68 |  |
| 32 | 五区北 | 5-7号塘 | 200 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 890 | 17.80 |  |
| 33 | 五区南 | 1号塘 | 134 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 645 | 8.64 |  |
| 34 | 五区南 | 2-3号塘 | 163.7 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 820 | 13.42 |  |
| 35 | 五区南 | 4号塘 | 85 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 950 | 8.08 |  |
| 36 | 五区南 | 5-6号塘 | 143 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 825 | 11.80 |  |
| 37 | 六区北 | 1号塘 | 60.38 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 720 | 4.35 |  |
| 38 | 六区北 | 2号塘 | 41.8 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 825 | 3.45 |  |
| 39 | 六区北 | 3-4号塘 | 62.49 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1115 | 6.97 |  |
| 40 | 六区北 | 5-6号塘 | 60.47 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 820 | 4.96 |  |
| 41 | 六区南 | 1号塘 | 26.09 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 820 | 2.14 |  |
| 42 | 六区南 | 2-3号塘 | 73.73 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1040 | 7.67 |  |
| 43 | 六区南 | 4-5号塘 | 62.98 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 1130 | 7.12 |  |
| 44 | 六区南 | 6-7号塘 | 61 | 海水养殖 | 2020.03.16至2021.03.15 | 1年 | 850 | 5.19 |  |
| 合 计 | | / | 4075 | / | / | / | 938.63 | 382.49 |  |

**十、说明事项**

1.估价的假设条件

1.1估价对象农用地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

1.2在估价期日的农用地市场为公正、公开、公平的交易市场。

1.3委托估价方提供的估价对象的有关资料真实、合法、完整。

1.4本次评估设定估价对象两宗地用途分别为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面。设定用途能得到最有效使用，并产生相应的土地收益。

1.5估价对象使用权类型为划拨，使用年期为无限年期。

1.6本报告测算过程中所采用的收益和费用是假设估价对象在持续利用、正常生产情况下能发生的社会客观平均收益和费用，未考虑重大自然灾害和其他不可抗力的影响。

1.7本报告所评估的估价对象市场租金价格是指在估价期日2019年12月27日现状利用条件下：评估设定估价对象达到道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度；评估设定土地用途为农用地（水田、坑塘水面），水田耕作制度为一年两熟（一季稻，一季麦）、养殖制度为一年一次，租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权市场租金价格。

2.报告的使用方向与限制条件

2.1本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的土地估价师认可。

2.2本报告仅为委托估价方了解估价对象市场租金价格提供价格参考。如委托估价方超出本报告限定的使用条件使用本报告，受托估价方不承担任何法律或经济责任。

3.没有实地确认或无法确认的资料

土地估价师不是专门从事灾害预测和评估的工程技术人员，不能预测估价对象将来可能遭受的灾害及其损失程度，也不能评定估价对象具备的目前和将来抵御灾害的能力。

4.土地估价结果有效的条件和结果对外提供的限制条件、要求

4.1本报告自估价报告提交之日起半年内有效，若要过期使用，须进行重新评估。

4.2委托估价方在使用本报告时必须保证本报告的完整性。受托估价方提供给委托估价方的土地估价报告仅供委托估价方使用。

4.3本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，江苏苏信房地产评估咨询有限公司对该报告有解释权。

5.其他需要特殊说明的事项

5.1对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

5.1.1估价对象坑塘水面（淡水养殖）和坑塘水面（海水养殖）的概况来源于委托估价方提供的《养殖鱼塘情况说明》，如有变动，估价结果需作相应调整。

5.1.2本次估价所引用的参数如增值收益、利润率、农用地还原率等的选取会对估价结果产生影响。

5.1.3本次估价结果是在现行政策规定的取费标准基础上测算所得，如政策发生变化，估价结果需作相应调整。

5.1.4本次评估的东台市弶港镇金东台公司东侧坑塘水面《不动产权证书》登记的权利类型为国有建设用地使用权，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），坑塘水面应为农用地，本次评估将估价对象作为国有农用地使用权评估，如有调整，估价结果作相应调整。

5.2估价中未考虑的因素

本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价格的影响。

**十一、土地估价师签字**

1.土地估价师：杜春成（签字） 证书号：2004320458

2.土地估价师：杨粉花（签字） 证书号：2013320007

**十四、估价机构签章**

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇二〇年一月十四日

**第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析**

**一、估价对象界定**

**1.东台河闸南首**

1.1土地利用状况

（1）土地的来源及历史沿革：东台市金东台农场以划拨的方式取得估价对象的国有土地使用权，于1999年06月28日领取了由东台市国土管理局（现东台市自然资源和规划局）颁发的《国有土地使用证》，并一直沿用至今。

（2）土地位置：估价对象所在宗地位于东台河闸南首。

（3）土地用途：登记用途为农用地，本次评估的现状用途为农用地（水田、坑塘水面）。

（4）土地四至：详见宗地图。

（5）土地面积：登记土地面积为35232.885亩，本次评估水田面积1015.13亩，坑塘水面（淡水养殖）面积为4443.15亩。

（6）土地等级：尚未评定。

（7）基础设施状况：道路、灌排设施、供电设施及土地平整。

（8）地上附着物状况：地面附着物主要为农作物、淡水鱼塘。

（9）其他地上附着物状况：塘口建筑等。

（10）土地利用规划说明：本次评估的估价对象现状用途分别为农用地（水田、坑塘水面），水田面积1015.13亩、坑塘水面（淡水养殖）面积为4443.15亩。

1.2土地权利状况

（1）土地权属性质及权属变更：估价对象为国有划拨农用地使用权，于1999年06月28日领取《国有土地使用证》，至今未发生权属的变更。

（2）《国有土地使用证》证号：东国用（1999）字第270004号。

（3）土地使用者：江苏金东台农业发展有限公司。

（4）土地所有者：国家。

（5）土地他项权利

在估价期日2019年12月27日，未考虑抵押、租赁等他项权利对估价对象的影响。

（6）土地使用权取得方式：江苏金东台农业发展有限公司以划拨方式取得估价对象土地使用权，并于1999年06月28日办理了土地登记，使用年期为无限年。

1.3其他

（1）东台河闸南首水田

估价对象水田经过持续的耕作活动及增施有机肥料、合理轮作等措施使已经达到可以种植的水平。本次评估的估价对象土地利用类型有：水田。水田主要是种植水稻、小麦。

（2）东台河闸南首坑塘水面

估价对象淡水鱼塘经过持续的养殖活动及养殖设施的投入使估价对象已经达到可以养殖水平。本次评估的估价对象土地利用类型为淡水养殖，养殖主要为鲫鱼、花鲢、白鲢、虾等混养。

2.弶港镇金东台农场东侧

2.1土地利用状况

（1）土地的来源及历史沿革：江苏省沿海开发集团有限公司以划拨的方式取得估价对象使用权，于领取了由东台市国土资源局（东台市自然资源和规划局）颁发的《不动产权证书》，并一直沿用至今。

（2）土地位置：估价对象所在宗地位于弶港镇金东台公司东侧。

（3）土地用途：登记用途为坑塘水面，估价对象现状用途为坑塘水面（海水养殖）。

（4）土地四至：详见宗地图。

（5）土地面积：本次评估海水养殖面积4075亩。

（6）土地等级：尚未评定。

（7）基础设施状况：道路、灌排设施、供电设施及土地平整。

（8）地上附着物状况：本次估价对象地面附着物主要为海水鱼塘。

（9）其他地上附着物状况：塘口建筑等。

（10）土地利用规划说明：本次评估的估价对象现状用途为坑塘水面（海水养殖），海水养殖面积为4075亩。

（11）坑塘水面（海水养殖）情况说明：根据委托估价方提供的《养殖鱼塘情况说明》，估价对象坑塘水面（海水养殖）情况详见下表：

2.2土地权利状况

①土地权属性质及权属变更：估价对象为国有划拨农用地使用权，于2016年11月19日领取《不动产权证书》，至今未发生权属的变更。

②《不动产权证书》证号：苏（2016）东台市不动产权第1300058号。

③权利人：江苏省沿海开发集团有限公司。

④土地所有者：国家。

⑤土地他项权利

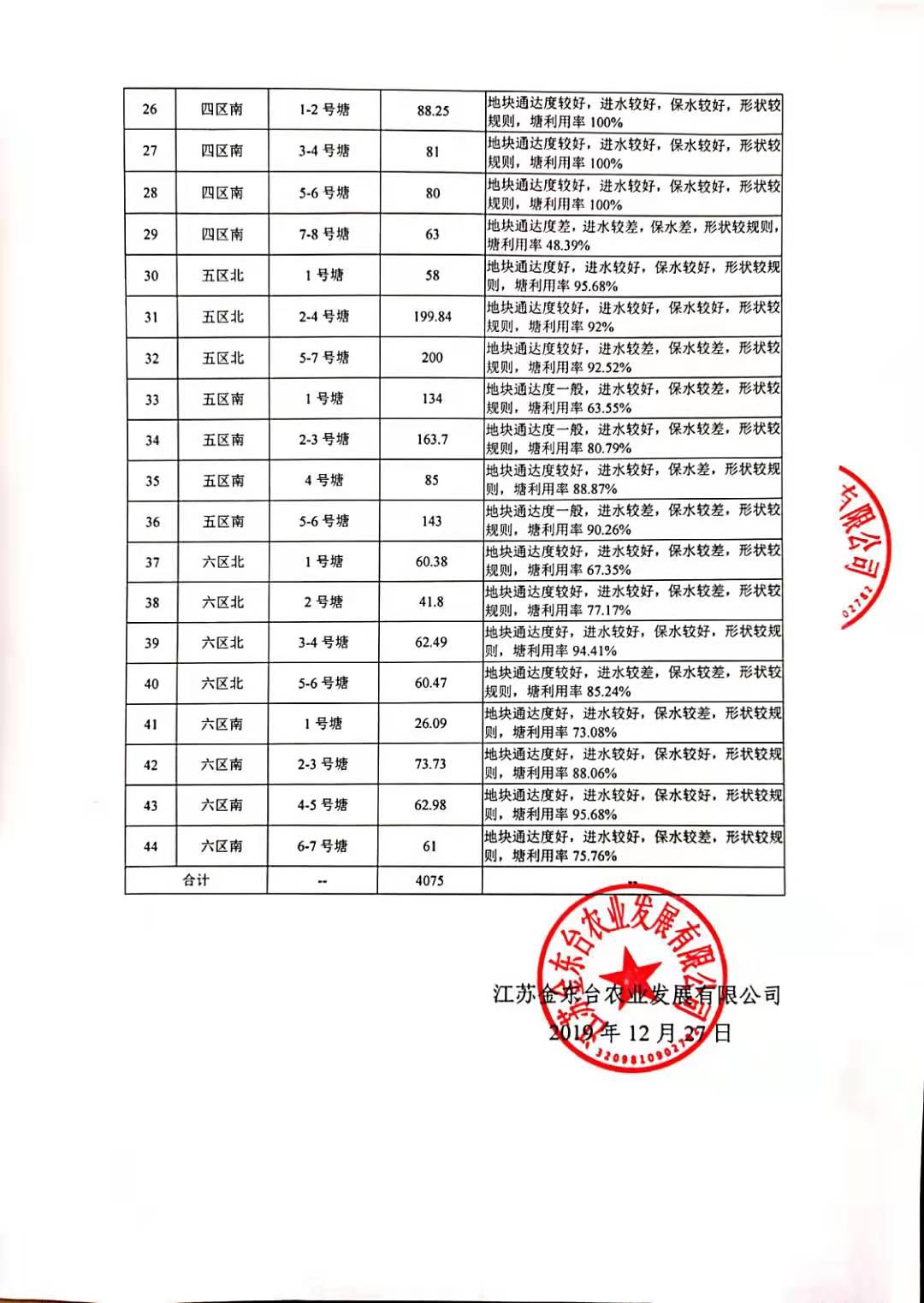
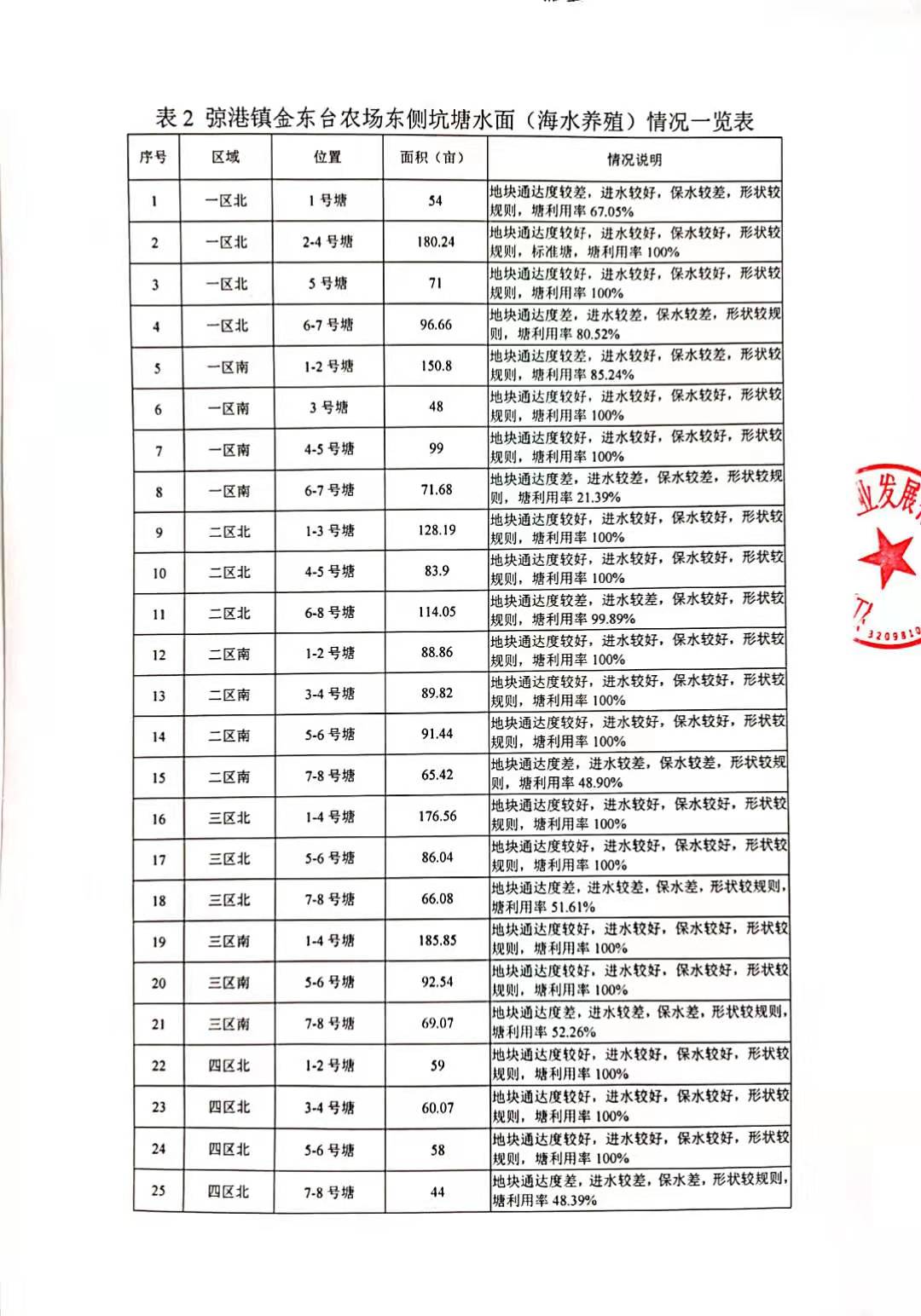
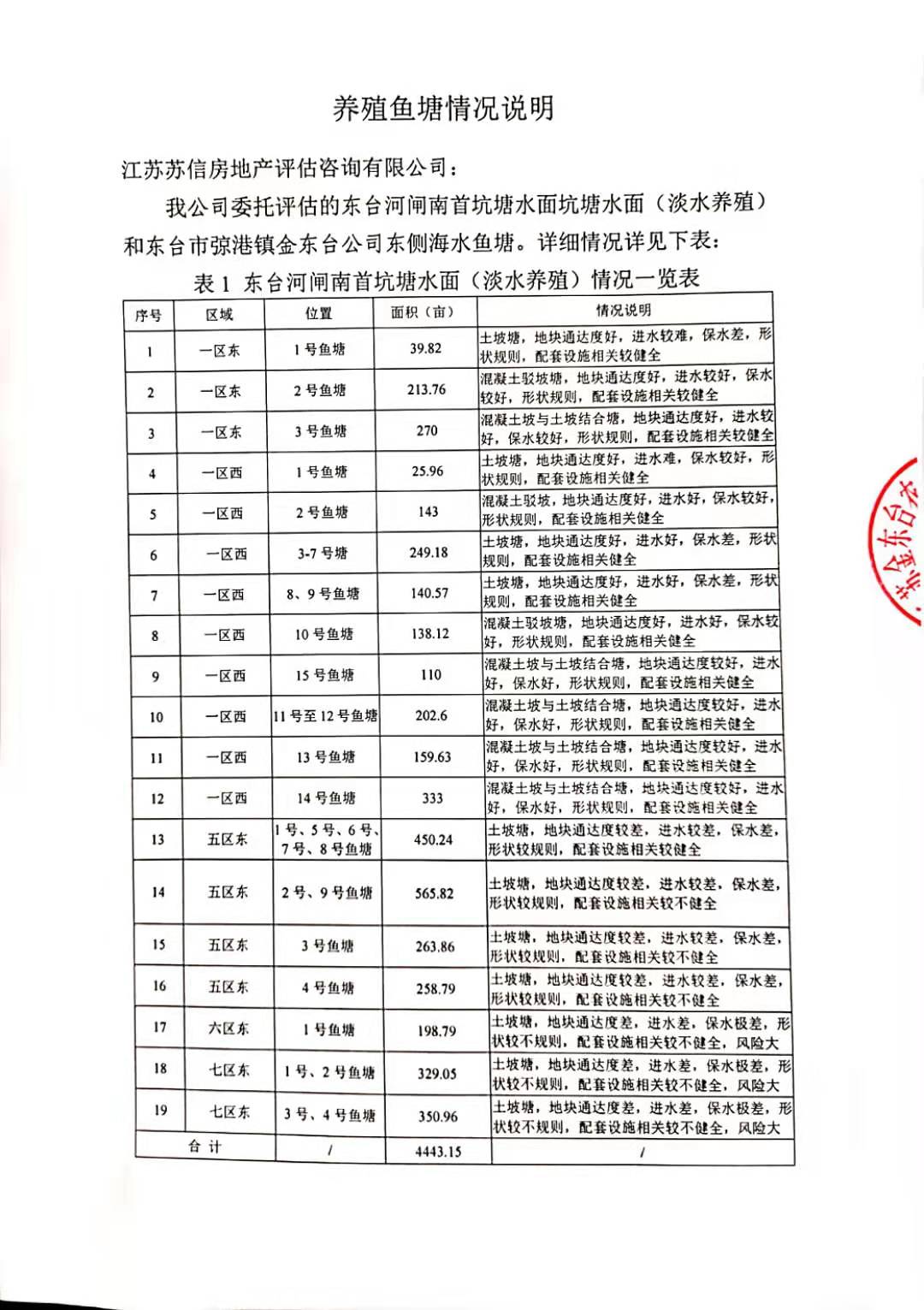
在估价期日2019年12月27日，未考虑抵押、租赁等他项权利对估价对象的影响。

⑥土地使用权取得方式：江苏省沿海开发集团有限公司以划拨方式取得估价对象使用权，并于2016年11月19日办理了不动产登记，使用年期为无限年。

2.3其他

估价对象所在地块经过持续的养殖活动及养殖设施的投入使估价对象已经达到可以养殖水平。本次评估的估价对象土地利用类型为海水养殖，养殖主要有小白虾和梭子蟹等。

3.估价对象养殖鱼塘概况：根据委托估价方提供《养殖鱼塘情况说明》，估价对象养殖鱼塘概况具体如下：



**二、地价影响因素分析**

1.自然因素

1.1城镇地理位置

东台市位于江苏省中部，盐城市最南端，北纬32°33′～32°57′，东经120°07′～120°53′，东与黄海相连，南与南通市海安县接壤，西与泰州市兴化市毗邻，北与大丰市交界，区域总面积3175.67平方公里。

1.2地势、地貌

东台境内地势平坦，地面高程1.4米～5.1米，大部分地区在2.6米～4.6米之间，范公堤（老204国道）贯穿南北，将东台市自然分成堤东、堤西两大地块：堤西属苏北里下河碟形洼地东部碟缘平原，东北高平，西南低洼，为著名的时溱洼地；堤东地区为黄河夺淮后泥沙淤积形成的滨海平原，海岸线以东约50公里的东沙岛已高出零线以上，为江（长江）淮（淮河）两大水系冲击回流之沉积物。

1.3气候、水文

东台市位于中纬度亚洲大陆东岸，属亚热带和暖温带的过渡区，季风显著，四季分明，雨量集中，雨热同季，冬冷夏热，春温多变，秋高气爽，日照充足。常年平均气温15.0℃，无霜期220天，降水量1061.2毫米，日照2130.5小时。2012年平均气温15.0℃，与常年平均15.0℃持平。年极端最高气温35.9℃，出现在7月29日；极端最低气温-7.5℃，出现在2月3日。2012年总降水量834.9毫米，比常年平均1061.2毫米偏少226.3毫米。6月28日入梅，7月15日出梅，梅雨期17天，梅期雨量319.3毫米。2012年总日照时数为2096.5小时，比常年平均2130.5小时偏少34.0小时。2012年蒸发总量911.9毫米，比常年平均882.8毫米偏多29.1毫米。

东台市地处[淮河流域](http://baike.baidu.com/view/792681.htm" \t "_blank)，[通榆河](http://baike.baidu.com/view/1258780.htm" \t "_blank)贯穿南北，将东台市分为堤东、堤西两大水系，堤东为独立排灌区，堤西属里下河水系。堤东地区地势高亢，东西向河道主要有川东港（何垛河）、东台河、梁垛河、三仓河、安弶河、方塘河、红星河，南北向的河道有输水河、头富河、潘堡河和垦区干河等。

1.4土地资源

东台市区域总面积3175.7平方公里，其中耕地面积133943.18公顷，年内净增400.76公顷（上年耕地变更调查第一次上报数据为133576.19公顷，变更过程中确认的数据为133542.42公顷）；人均耕地面积0.12公顷。境内市域东侧的海岸线长85.4公里，沿海滩涂（含高泥、蒋家沙、竹根沙、烂沙及东沙等辐射沙洲）5.62万公顷。

1.5基本设施状况

1.5.1灌溉条件

估价对象的灌溉制度为灌排兼用体制。渠道主要有农渠（沟）和毛渠（沟），灌水主要依赖自然降水和其他地表径流的补给。

1.5.2防洪、排涝条件

估价对象的灌溉制度为灌排兼用体制。有防洪设施及排水设施，基本能满足排涝要求。

1.5.3供电条件

估价对象内外有供电线路，用电保证程度98%左右，可满足小型电力生产设施用电要求。

1.5.4地形、地块条件

估价对象地形起伏较小，宗地沿场间道路呈长条状。

2.社会经济因素

2.1经济发展水平

2018年，东台市全年实现地区生产总值878.6亿元，按不变价计算，比上年增长5.6%。其中，第一产业增加值99.0亿元，增长3.5%;第二产业增加值356.1亿元，增长3.6%;第三产业增加值423.5亿元，增长7.9%。全市人均地区生产总值90548元，增长9.2%。实现社会消费品零售总额290.1亿元，增长6.5%。

2.2人均土地指标

根据东台市土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案，东台市共划定基本农田122197.76公顷，基本农田保护图斑205747个，其中耕地112122.94公顷，占91.76%（水田39552.01公顷，水浇地61599.40公顷，旱地10971.53公顷）；可调整耕地10074.82公顷，占8.24%。估价对象两宗地位于东台市沿海地区，人均农用地较优。

2.3耕作制度

水田耕作制度为一年两熟(一季稻，一季麦)，养殖制度为一年一次。

2.4农机应用方便度

东台市堤东、堤西、沿海三大机械化种植区域形成符合本地特色的粮食生产全程机械化生产模式。堤西地区是稻麦生产模式，堤东地区兼具稻麦和麦玉生产模式，沿海地区是麦玉生产模式。

2.5人均收入水平

根据城乡一体化住户抽样调查，东台市全年全市居民人均可支配收入31817元，较上年增长8.9%。其中，工资性收入14146.9元，增长10.0%；经营净收入6887.4元，增长4.7%；财产净收入1498.5元，增长6.7%；转移净收入9284.2元，增长10.9%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入38351元，增长8.4%；农村居民人均可支配收入23317元，增长8.8%。

2.6土地利用规划

根据东台市土地利用总体规划和城镇总体规划，该区域未来土地利用主要是农用地，对该宗地未来土地利用无影响。

2.7交通体系

### 航空：在80公里半径内有盐城、南通两座机场。

### 公路：随着苏通大桥的建成通车，东台已经融入上海两小时经济圈，是苏北接轨上海和接受[苏南](http://baike.baidu.com/item/%E8%8B%8F%E5%8D%97/24746" \t "http://baike.baidu.com/_blank)产业辐射的第一站。随着江苏沿海开发正式上升为国家战略，作为江苏沿海中部重要的节点城市。204国道，228国道，344国道，229省道，226省道，304省道，352省道，610省道，403省道，沿海高速公路，推动仪东高速规划建设落地，积极争取规划线位经兴化南，在东台市区南侧接入G15，方便城区利用。远期规划仪东高速沿海东段，在市域中部贯通东西，形成“十”字型高速公路覆盖。

### 铁路：加快实施盐通沪高铁东台段，积极争取规划东台至泰州铁路连接北沿江高铁，建立东台市东西向快速铁路运输通道，努力建成“贯穿南北、横贯东西”东台铁路网，加快融入区域城际铁路网络。

水上运输：充分发挥东台市水运资源优势，着力提升纵贯东台市南北的连申线高等级航道、泰东河通航能力，组织实施沟通我市东西向的骨干航道梁垛河的拓宽疏浚扩建工程，强化拓展东台市航道水运通江达海功能，打造服务沿海开发的黄金水道。同时，科学规划东台市内河港口布局，启动内河港东台中心作业区建设，加快实施内河港、安丰、时堰作业区前期工作，以千吨级泊位为主。

3.特殊因素

3.1特殊的土壤条件、气候条件

估价对象内部与附近地区在土壤和气候等方面无明显的差异。估价对象属沿海滩涂围垦造地，部分地块存在盐碱化现象。

3.2特殊污染状况

估价对象位于沿海较偏僻地域，周围基本无工业企业和居民生活，无工业三废和居民生活垃圾污染。

3.3特殊的环境条件

估价对象附近无严重的大气污染源和水污染源，环境条件较优。

4.权利状况

在估价期日2019年12月27日，于估价期日，未考虑估价对象抵押权、租赁权等他项权利。

**第三部分 地 价 估 算**

**一、估价原则**

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1.替代原则

农用地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似交易方式一致农用地交易实例的市场价格为参考，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

2.供需原则

农用地估价要以市场供需决定农用地价格为依据，并充分考虑农用地供需的特殊性和农用地市场的地域性。

3.贡献原则

农用地的总收益是由土地、劳动力、资本、经营管理等各种投入要素共同作用的结果，估价时要充分考虑上述各要素对农用地总收益的实际贡献水平。

4.变动原则

农用地价格是由各种价格影响因素互相作用而形成的，这些价格影响因素经常在变化，农用价格就在这些价格影响因素的不断变化中形成。估价人员要把握价格影响因素及价格变动规律，准确地评估价格。

5.报酬递增递减原则

在技术不变，其他要素不变的前提下，对相同面积的土地不断追加某种要素的投入所带来的报酬的增量（边际报酬）迟早会出现下降，这一规律在农业生产经营中普遍存在，估价中应充分依据这一规则。

6.预期收益原则

农用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。

7.合理有效利用原则

在一定的社会经济条件下，农用地的利用方式需要充分发挥其土地的效用，产生良好的经济效益，而且要保持土地质量不下降，并对其周围土地利用不会造成负面影响或危害。

8.估价时点原则

农用地估价结果是估价对象在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时效性。

**二、估价方法选择**

1.土地估价方法的选择

一般而言，农用地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价系数修正法等。根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）：农用地租金标准要与该宗地的正常地价标准相均衡，租金标准的评估可通过该宗地的正常土地使用权价格标准折算，也可采用市场比较法等直接评估。

本次评估估价对象于估价期日设定用途为农用地和坑塘水面，本次评估中采用市场比较法、剩余法分别评估测算估价对象设定条件下的农用地租金，然后经过综合分析两种测算方法及其测算结果，最终得出估价对象的2020年度租金价格。

1.1不宜采用以下方法的理由：

（1）收益法评估土地未来净收益，本次评估估价对象租金价格，为土地承包者支出成本，不需要估算估价对象纯收益，故不采用收益还原法评估租金价格。

（2）成本逼近法：估价对象为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面，区域内类似土地取得成本较难获得，故本次评估中未选用成本逼近法。

1.2采用以下方法的理由：

（1）市场比较法：由于估价对象所在区域相同或相似供需圈内类似用途的出租案例较多，故可采用市场比较法评估估价对象租金价格。

（2）剩余法：估价对象为待出租农用地，经调查了解后，能够预测估价对象出租后的种植期或养殖期收益，且可预计及相关成本费用、利润等，故可选用剩余法评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法和剩余法进行评估。

2.土地估价的技术路线

2.1市场比较法

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农用地进行比较，并对类似农用地出租的租金价格进行差异修正，以此估算估价对象农用地租金价格的方法。其公式为：

租金价格=可比实例租金价格×交易情况修正系数×期日修正系数×自然因素修正系数×社会经济因素修正系数×特殊因素修正系数

2.2剩余法

剩余法的基本思路是预计农用地正常收益的基础上，扣除预计的有关的成本费用、利润等价值，以其余额来估算农用地租金价格的方法。其基本公式为：

租金价格=预计年收益-成本费用-利润

**三、估价过程**

**A.东台河闸南首农用地市场租金价格的测算**

**（一）东台河闸南首水田市场租金价格**

本次评估采用市场比较法和剩余法两种测算租金的方法确定估价对象三区西15-19加19-1、19-2号地租金价格，然后再根据水田等级以及地块大小、形状、位置等因素确定其余各块水田的租金价格。

1.市场比较法直接测算租金

1.1可比实例选择

根据估价对象所处位置、交通条件、基础设施条件等因素，土地估价师搜集了与估价对象处于同一供需圈、均为水田的多宗土地交易实例，并选取其中三宗作为可比实例。可比实例基本情况如下表：

**表7 可比实例一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目因素 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 位置 | 弶港镇前哨村 | 弶港镇海滨村二组 | 弶港镇蹲门居委会 |
| 交易情况 | 正常（租期5年） | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） |
| 交易日期 | 2017年07月21日 | 2018年06月12日 | 2018年11月05日 |
| 年租金（元/亩) | 601 | 574.56 | 750 |
| 用途 | 水田 | 水田 | 水田 |
| 面积 | 120亩 | 359.78亩 | 119亩 |
| 案例来源 | 盐城市农村产权交易信息服务平台 | 盐城市农村产权交易信息服务平台 | 盐城市农村产权交易信息服务平台 |

1.2比较因素的选择

通过对水田租赁市场的分析，根据水田租金价格的主要影响因素确定比较因素。结合土地估价师收集的资料，整理可比实例的交易情况、交易时间、自然因素、社会经济因素、特殊因素等影响因素，本次评估选择下列具体因素作为比较因素。

（1）交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响；

（2）交易时间：因交易日期的不同而地价存在差异，需进行交易时间修正；

（3）自然因素：主要有日照、土壤质地、有效土层厚度、土壤有机质含量、障碍层深度、土壤盐渍化状况、灌溉、排水、面积等；

（4）社会因素：主要有耕作难易程度、距城镇的远近、道路通达性等；

（5）特殊因素：主要有特殊的土壤条件、特殊的气候条件、特殊的环境条件、环境污染状况等。

1.3比较因素条件说明表

将以上可比实例与估价对象进行比较分析，并作具体的因素条件说明，见下表

**表8 比较因素条件说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  影响因素 | | 估价对象 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 项目名称 | | 三区西15-19加19-1、19-2号 | 弶港镇前哨村 | 弶港镇海滨村二组 | 弶港镇蹲门居委会 |
| 年租金单价(元/亩) | | 待估 | 601 | 574.56 | 750 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常（租期5年） | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） |
| 交易时间 | | 2019年12月27日 | 2017年07月21日 | 2018年06月12日 | 2018年11月05日 |
| 自然因素 | 日照 | 充分 | 充分 | 充分 | 充分 |
| 土壤质地 | 砂质壤土 | 砂质壤土 | 砂质壤土 | 砂质壤土 |
| 有效土层厚度 | <30cm | <30cm | <30cm | 30cm-60cm |
| 土壤有机质含量 | 0.6%-1.0% | 0.6%-1.0% | 0.6%-1.0% | 0.6%-1.0% |
| 障碍层深度 | <30cm | <30cm | <30cm | <30cm |
| 土壤盐渍化状况 | 中度盐渍化 | 中度盐渍化 | 中度盐渍化 | 轻微盐渍化 |
| 灌溉 | 自由 | 平时可能水量不足 | 平时可能水量不足 | 自由 |
| 排水 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 面积 | 433.01亩 | 120亩 | 359.78亩 | 119亩 |
| 社会经济因素 | 耕作难易程度 | 容易 | 容易 | 容易 | 容易 |
| 距城镇的远近 | 较远 | 较远 | 较远 | 较远 |
| 道路通达性 | 较好 | 较差 | 较差 | 较好 |
| 特殊因素 | 特殊的土壤条件 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 |
| 特殊的气候条件 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 |
| 特殊的环境条件 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 |
| 环境污染状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |

1.4因素条件指数表编制

（1）交易情况：可比实例A租赁期限5年，可比实例B和可比实例C租金期限均为3年，根据农用地市场租赁情况，确定估价对象与可比实例的修正系数分别为100%、95%、97%、97%。

（2）交易时间：本次评估选取的可比实例均为近三年内弶港镇农用地出租成交实例，近三年内弶港镇水田租金价格平稳，因此本次评估时未进行期日修正。

（3）自然因素

①日照：分为充分、早晚多阴影、全日阴三个等级，以估价对象日照为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

②土壤质地：分为黏质壤土、壤土、壤质黏土、砂质壤土、黏土五个等级，以估价对象土壤质地为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±4%。

③有效土层厚度：分为>100cm、60cm-100cm、30cm-60cm、<30cm四个等级，以估价对象有效土层厚度为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

④土壤有机质含量：分为1.5%-2.0%、1.0%-1.5%、0.6%-1.0%、<0.6%四个等级，以估价对象土壤有机质含量为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑤障碍层深度：分为60cm-90cm、30cm-60cm、<30cm三个等级，以估价对象障碍层厚度为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑥土壤盐渍化状况：分为无盐渍化、轻微盐渍化、中度盐渍化、重度盐渍化四个等级，以估价对象盐渍化程度为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑦灌溉：分为自由、插秧时水量不足、平时可能水量不足、一般水量不足、时常水量不足、经常水量不足、用水极为缺乏七个等级，以估价对象灌溉为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±5%。

⑧排水：分为较好、一般、积水田、偶尔有洪水发生、经常发生洪水五个等级，以估价对象排水为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑨面积：分为<100亩、100亩-200亩、200亩-350亩、350亩-500亩、>500亩五个等级，以估价对象面积为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±1%。

（4）社会经济因素

①耕作难易程度：分为容易、一般、不容易三个等级，以估价对象耕作难易程度为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

②距城镇的远近：分为远、较远、一般、较近、近五个等级，以估价对象距城镇的远近为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

③道路通达性：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象道路通达性为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±3%。

（5）特殊因素

①特殊的土壤条件：分为非常特殊土壤、比较特殊土壤、无特殊三个等级，以估价对象特殊的土壤条件为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

②特殊的气候条件：分为非常特殊小气候、比较特殊小气候、无特殊三个等级，以估价对象特殊的气候条件为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

③特殊的环境条件：分为非常特殊环境条件、比较特殊环境条件、无特殊三个等级，以估价对象特殊的环境条件为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

④环境污染状况：分为无污染、污染较严重、污染严重三个等级，以估价对象环境污染状况为标准（指数为100%），可比实例相对于标准，每相差一个等级，租金价格修正±2%。

1.5根据因素条件说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，对之对比分析并量化比较因素指数，编制因素条件指数表，见下表。

**表9 比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  影响因素 | | 估价对象 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 项目名称 | | 三区西15-19加19-1、19-2号 | 弶港镇前哨村 | 弶港镇海滨村二组 | 弶港镇蹲门居委会 |
| 年租金单价(元/亩) | | 待估 | 601 | 574.56 | 750 |
| 交易情况 | | 100 | 95 | 97 | 97 |
| 交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然因素 | 日照 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土壤质地 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 有效土层厚度 | 100 | 100 | 100 | 102 |
| 土壤有机质含量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 障碍层深度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土壤盐渍化状况 | 100 | 100 | 100 | 102 |
| 灌溉 | 100 | 90 | 90 | 100 |
| 排水 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 面积 | 100 | 102 | 100 | 102 |
| 社会经济因素 | 耕作难易程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 距城镇的远近 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 道路通达性 | 100 | 94 | 94 | 100 |
| 特殊因素 | 特殊的土壤条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 特殊的气候条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 特殊的环境条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境污染状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

1.6因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行可比实例估价交易情况、交易时间、自然因素、社会经济因素、特殊因素的修正，即将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象地价，见下表。

**表10 比较因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  影响因素 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 项目名称 | | 弶港镇前哨村 | 弶港镇海滨村二组 | 弶港镇蹲门居委会 |
| 年租金单价(元/亩) | | 601 | 574.56 | 750 |
| 交易情况 | | 100/95 | 100/97 | 100/97 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然  因素 | 日照 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土壤质地 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 有效土层厚度 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 土壤有机质含量 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 障碍层深度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土壤盐渍化状况 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 灌溉 | 100/90 | 100/90 | 100/100 |
| 排水 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 面积 | 100/102 | 100/100 | 100/102 |
| 社会经济因素 | 耕作难易程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 距城镇的远近 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 道路通达性 | 100/94 | 100/94 | 100/100 |
| 特殊  因素 | 特殊的土壤条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 特殊的气候条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 特殊的环境条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 环境污染状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 年租金比准单价（元/亩） | | 733 | 700 | 729 |

由于以上三个比准价格相差不大，故取三者简单算术平均值作为估价对象的评估结果，则估价对象三区西15-19加19-1、19-2号土地年租金=（733元/亩+700元/亩+729元/亩）÷3=721元/亩。

1.7方法应用评价

市场比较法是根据替代原则，以市场真实成交价为依据，是将交易案例与估价对象的交易时间、交易情况、自然因素、社会经济因素、特殊因素等各项影响土地价格因素进行综比较修正得出修正价格，此价格真实反映了土地市场状况，评估出的结果具有可信度。

2.剩余法测算

2.1确定年收益

2.1.1年产量及价格的确定

估价对象目前实施的耕作制度为“一季稻、一季麦”，复种类型为“一年两熟”，本次评估设定的耕作制度为“一季稻、一季麦”，复种类型为“一年两熟”。根据土地估价师对估价对象及估价对象近三年种植情况调查了解，确定估价对象近三年的小麦年产量平均为720斤/亩；水稻年产量平均为850斤/亩。根据国家发展改革委、财政部、农业农村部、粮食储备局、中国农业发展银行联合发布的2019年稻谷最低价收购为1.20元/斤、小麦的最低价收购为1.12元/斤，确定估价对象种植收益见下表：

表11 年种植收益的确定

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 种植种类 | 年产量（斤/亩） | 售价（元/斤） | 年客观总收益（元/亩) |
| 水稻 | 850 | 1.2 | 1020 |
| 小麦 | 720 | 1.12 | 806 |
| 合计 |  |  | 1826 |

年种植收益合计为1826元/亩。

2.1.2政府相关政策的补贴

根据盐城市财政局、盐城市农委联合下发了《盐城市市本级农业支持保护[补贴](https://www.tuliu.com/baike/list-c3" \t "https://www.tuliu.com/_blank)（耕地地力保护）实施方案》，补贴对象原则上为拥有耕地承包权的种地农民，农业支持保护补贴标准为120元/亩。

估价对象年总收益=1826元/亩+120元/亩=1946元/亩

2.2预计经营成本

总费用是指估价对象的使用者在进行生产经营活动中所支付的年平均客观总费用。

2.2.1物化投入

物化投入含种子费、肥料费、农药费、其他（含浇水、收获等费用）、人工费等。

①种子费

不同的农作物，其种籽单价不相同，播种的密度也不相同。本次评估的土地估价师调查了东台地区近三年水稻、小麦种籽的销售价格，取其客观平均价格，并结合不同的播种密度测算出每年每亩农田种子费用。

②肥料费

每种农作物对养分的需求程度不一样，所施肥料分为农家肥和化肥。在实际农业生产中，农民主要是依据作物种类和土壤性质来安排肥料的施用量。在作物的整个生长期内，作物不同生产阶段施用的肥料种类不同。根据调查，灌溉水田需要基肥，主要是氮肥、磷肥、钾肥，生长期对氮肥、磷肥、钾肥需要也较多。结合各农作物播种情况，测算出每年每亩肥料费用。

③农药费

农药费为当地主要的、常见的病虫害防治耗费的费用。根据对东台市灌溉水田的农药用量调查，测算出每年每亩农药费用。

④其他

主要有浇水和收获费用。根据对东台市灌溉水田的浇水和收获调查，测算出每年每亩其他费用。

⑤人工费

人工费主要指农业生产用工费用。人工费＝日工资额×用工工日数。灌溉水田需要劳动力的投入，通过对东台市近三年灌溉水田的调查，一测算出每年每亩耕种面积人工费。

2.2.2管理投入

管理投入含管理费、利息、上交税费和不可预见费用。

①管理费

根据对东台市农作物种植行业的调查，最终确定管理费取物化投入的2%。

②利息费用

利息率按估价期日执行的中国人民银行1年期贷款利息率4.35%计，其计息期为1年，在种植期内均匀投入，利息＝（物化投入+管理费）×4.35%×0.5。

③增值税等税费

根据[《中华人民共和国增值税暂行条例》](https://www.baidu.com/s?wd=%E3%80%8A%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%8E%E6%9A%82%E8%A1%8C%E6%9D%A1%E4%BE%8B%E3%80%8B&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao" \t "_blank)（国务院令第691号）：“第十五条 下列项目免征增值税：（一）农业生产者销售的自产农产品……”，故本次评估不计算增值税，即增值税为0元/亩。

④不可预见费用

根据对东台市农作物种植行业的调查，最终确定不可预见费用取物化投入的3%。

年总费用为物化投入和管理投入之和，具体测算过程见下表：

**表12 年总费用测算表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 种植种类 | | 水稻 | 小麦 |
| 物化投入 | 种子费（元/亩） | 70 | 40 |
| 肥料费（元/亩） | 130 | 90 |
| 农药费（元/亩） | 130 | 90 |
| 其他（元/亩） | 83 | 70 |
| 人工费（元/亩） | 150 | 150 |
| 管理投入 | 管理费（元/亩） | 9 | 7 |
| 利息费用（元/亩） | 10 | 8 |
| 不可预见费用（元/亩） | 9 | 7 |
| 费用合计(元/亩) | | 591 | 462 |
| 年总费用 (元/亩) | | 1053 | |

2.3经营利润

经营利润是种植者进行生产经营获取的经营收益，因此经营利润应与同行业投资回报相一致。通过调查类似种植单位的经营利润数据，本次评估确定估价对象水田经营利润为10%。

经营利润＝1946元/亩×10%＝195元/亩

2.4租金价格测算

租金价格=年种植收益-年总费用-利润

＝1946元/亩-1053元/亩-195元/亩

＝698元/亩

2.5方法应用评价

剩余法指在预计农用地正常收益的基础上，扣除预计的正常经营成本及有关的费用、利润、税金等价值，余额来估算农用地租金价格的方法。各项成本费用等估价参数为大量调研后得出的结果，均为估价对象所在区域正在使用的客观标准，故其评估结果可靠性较强。

3.东台河闸南首水田租金的确定

本次评估三区西15-19加19-1、19-2号水田采用市场比较法测算的年租金单价为721元/亩，采用剩余法测算的年租金为698元/亩，两种方法测算的年租金相差不大，本次评估采用两种方法测算的简单算术平均值确定估价对象三区西15-19加19-1、19-2号水田年租金=（721元/亩+698元/亩）÷2=710元/亩。

本次评估以三区西15-19加19-1、19-2号为基准（100%），根据水田的等级及实际土壤质量，以及面积、地块形状、地块位置等因素综合确定估价对象各地块年租金价格见下表：

**表13 水田租金评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 土壤质量修正系数（%） | 面积修正系数  （%） | 地块形状修正系数  （%） | 地块位置修正系数（%） | 评估单价  （元/亩） | 租金总价  （万元） |
| 1 | 三区西 | 15-19加19-1、19-2号 | 100% | 100% | 100% | 100% | 710 | 30.74 |
| 2 | 五区西 | 20-26号 | 98% | 102% | 100% | 100% | 710 | 17.62 |
| 3 | 七区西 | 中沟北1-9号 | 87% | 102% | 100% | 100% | 630 | 21.04 |
| 合 计 | | / | / | / | / | / | / | 69.40 |

估价对象东台河闸南首农田类农用地评估总面积1015.13亩，农田类农用地评估租金总价合计为69.40万元，平均评估单价=69.40万元×10000÷1015.13亩=683.66元/亩。

**（二）东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）租金的测算**

本次评估采用市场比较法和剩余法两种测算租金的方法确定估价对象一区东2号鱼塘（混凝土驳坡塘）租金价格，然后再根据鱼塘状况、地块通达度、进水能力、保水能力、形状、配套设施等因素确定其余各块坑塘水面（淡水养殖）的租金价格。

1.市场比较法直接测算租金

1.1可比实例选择

根据估价对象所处位置、交通条件、基础设施条件等因素，土地估价师搜集了与估价对象处于同一供需圈、均为淡水养殖的多宗土地交易实例，并选取其中三宗作为可比实例。可比实例基本情况如下表：

**表14 可比实例一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目因素 | 可比实例D | 可比实例E | 可比实例F |
| 位置 | 弶港镇蹲门居委会 | 弶港镇渔舍居委会 | 弶港镇渔舍居委会 |
| 交易情况 | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） |
| 交易日期 | 2018年03月28日 | 2018年04月28日 | 2017年03月03日 |
| 年租金（元/亩) | 960 | 866 | 880 |
| 用途 | 坑塘水面（淡水养殖） | 坑塘水面（淡水养殖） | 坑塘水面（淡水养殖） |
| 面积 | 800亩 | 50亩 | 277亩 |
| 案例来源 | 盐城市农村产权交易信息服务平台 | 盐城市农村产权交易信息服务平台 | 盐城市农村产权交易信息服务平台 |

1.2比较因素的选择

通过对坑塘水面（淡水养殖）租赁市场的分析，根据坑塘水面（淡水养殖）租金价格的主要影响因素确定比较因素。结合土地估价师收集的资料，参照可比实例的交易情况、交易时间、自然因素、社会经济因素、特殊因素等差别，本次评估选择下列因素作为比较因素。

（1）交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响；

（2）交易时间：因交易日期的不同而地价存在差异，需进行交易时间修正；

（3）自然因素：主要有距水源距离、送水方便度、水体酸碱度、水体含氧量、保水能力，养殖设施、电力设施等；

（4）社会因素：主要有养殖难易程度、距城镇的远近、道路通达性等；

（5）特殊因素：主要有特殊的土壤条件、特殊的气候条件、特殊的环境条件、环境污染状况等。

1.3比较因素条件说明表

将以上可比实例与估价对象进行比较分析，并作具体的因素条件说明，见下表：

**表15 比较因素条件说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  影响因素 | | 估价对象 | 可比实例D | 可比实例E | 可比实例F |
| 项目名称 | | 一区东2号 | 弶港镇蹲门居委会 | 弶港镇渔舍居委会 | 弶港镇渔舍居委会 |
| 年租金单价(元/亩) | | 待估 | 960 | 866 | 880 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） |
| 交易时间 | | 2019年12月27日 | 2018年03月28日 | 2018年04月28日 | 2017年03月03日 |
| 自然因素 | 距水源距离 | 较优 | 优 | 优 | 优 |
| 送水方便度 | 送水较方便 | 送水方便 | 送水较方便 | 送水较方便 |
| 水体酸碱度 | 弱碱性 | 弱碱性 | 弱碱性 | 弱碱性 |
| 水体含氧量 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| 保水能力 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 养殖设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 面积 | 213.76亩 | 800亩 | 50亩 | 277亩 |
| 排灌设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 电力设施 | 有输电线路 | 有输电线路 | 有输电线路 | 有输电线路 |
| 社会经济因素 | 养殖难易程度 | 一般 | 较容易 | 一般 | 一般 |
| 距城镇的远近 | 距城镇较远 | 距城镇一般 | 距城镇较远 | 距城镇较远 |
| 道路通达性 | 道路通达性一般 | 道路通达性一般 | 道路通达性一般 | 道路通达性一般 |
| 特殊因素 | 特殊的气候条件 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 |
| 特殊的土壤条件 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 |
| 特殊的环境条件 | 淡水养殖 | 淡水养殖 | 淡水养殖 | 淡水养殖 |
| 环境污染状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |

1.4因素条件指数表编制

（1）交易情况：三个可比实例租赁期限均为3年，根据农用地市场租赁情况，确定估价对象与可比实例的修正系数分别为100%、97%、97%、97%。

（2）交易时间：本次评估选取的可比实例均为近三年内弶港镇农用地出租成交实例，近三年内弶港镇坑塘水面（淡水养殖）租金价格平稳，因此本次评估时未进行期日修正。

（3）自然因素

①距水源距离：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象距水源距离为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±4%。

②送水方便度：分为送水方便、送水较方便、送水较难、送水难五个等级，以估价对象送水方便度为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±3%。

③水体酸碱度：估价对象与可比实例水体均为弱碱性，故不需进行水体酸碱度修正。

④水体含氧量：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象水体含氧量为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑤保水能力：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象保水能力为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±3%。

⑥养殖设施：分为齐全、较齐全、较不齐全、不齐全四个等级，以估价对象养殖设施为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑦面积：分为<100亩、100亩-200亩、200亩-400亩、400亩-600亩、>600亩五个等级，以估价对象面积为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑧排灌设施：分齐全、较齐全、较不齐全、不齐全四个等级，以估价对象排灌设施为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑨电力设施：分有输电线路、无输电线路两个等级，以估价对象电力设施为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

（4）社会经济因素

①养殖难易程度：分为容易、较容易、一般、不容易四个等级，以估价对象耕作难易程度为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

②距城镇的远近：分为远、较远、一般、较近、近五个等级，以估价对象距城镇的远近为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

③道路通达性：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象道路通达性为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

（5）特殊因素

①特殊的土壤条件：分为非常特殊土壤、比较特殊土壤、无特殊三个等级，以估价对象特殊的土壤条件为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

②特殊的气候条件：分为非常特殊小气候、比较特殊小气候、无特殊三个等级，以估价对象特殊的气候条件为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

③特殊的环境条件：分为淡水养殖、海水养殖两个等级，以估价对象特殊的环境条件为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±20%。

④环境污染状况：分为无污染、污染较严重、污染严重三个等级，以估价对象环境污染状况为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

1.5根据因素条件说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，对之对比分析并量化比较因素指数，编制因素条件指数表，见下表。

**表16 比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  影响因素 | | 估价对象 | 可比实例D | 可比实例E | 可比实例F |
| 项目名称 | | 一区东2号 | 弶港镇蹲门居委会 | 弶港镇渔舍居委会 | 弶港镇渔舍居委会 |
| 年租金单价(元/亩) | | 待估 | 960 | 866 | 880 |
| 交易情况 | | 100 | 97 | 97 | 97 |
| 交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然因素 | 距水源距离 | 100 | 104 | 104 | 104 |
| 送水方便度 | 100 | 103 | 100 | 100 |
| 水体酸碱度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 水体含氧量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 保水能力 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 养殖设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 面积 | 100 | 96 | 104 | 100 |
| 排灌设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 电力设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 社会经济因素 | 养殖难易程度 | 100 | 102 | 100 | 100 |
| 距城镇的远近 | 100 | 102 | 100 | 100 |
| 道路通达性 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 特殊因素 | 特殊的土壤条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 特殊的气候条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 特殊的环境条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境污染状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

1.6因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行可比实例估价交易时间、交易情况、土地类别、租赁时间及自然因素、社会经济因素、特殊因素修正，即将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象地价，见下表。

**表17 比较因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  影响因素 | | 可比实例D | 可比实例E | 可比实例F |
| 项目名称 | | 弶港镇蹲门居委会 | 弶港镇渔舍居委会 | 弶港镇渔舍居委会 |
| 年租金单价(元/亩) | | 960 | 866 | 880 |
| 交易情况 | | 100/97 | 100/97 | 100/97 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然  因素 | 距水源距离 | 100/104 | 100/104 | 100/104 |
| 送水方便度 | 100/103 | 100/100 | 100/100 |
| 水体酸碱度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 水体含氧量 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 保水能力 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 养殖设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 面积 | 100/96 | 100/104 | 100/100 |
| 排灌设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 电力设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 社会经济因素 | 养殖难易程度 | 100/102 | 100/100 | 100/100 |
| 距城镇的远近 | 100/102 | 100/100 | 100/100 |
| 道路通达性 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 特殊  因素 | 特殊的土壤条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 特殊的气候条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 特殊的环境条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 环境污染状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 年租金比准单价（元/亩） | | 925 | 825 | 872 |

由于以上三个比准价格相差不大，故取三者简单算术平均值作为估价对象的评估结果，则估价对象一区东2号坑塘水面（淡水养殖）年租金=（925元/亩+825元/亩+872元/亩）÷3=874元/亩。

1.7方法应用评价

市场比较法是根据替代原则，以市场真实成交价为依据，是将交易案例与估价对象的交易时间、交易情况、自然因素、社会经济因素、特殊因素等各项影响土地价格因素进行综比较修正得出修正价格，此价格真实反映了市场租金状况，评估出的结果具有可信度。

2.剩余法测算

2.1确定年养殖收益

经向委托估价方了解，估价对象坑塘水面（淡水养殖）主要以鲫鱼、花鲢、白鲢、虾混养的方式养殖。现根据土地估价师对估价对象及估价对象所在区域养殖情况调查了解，以及查询土流网等相关网络信息和委托估价方提供的相关资料，并结合估价期日水产批发市场批发销售情况，确定估价对象养殖收益见下表：

表18 年养殖收益的确定

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 养殖物 | 年产量（斤/亩） | 销售单价（元/斤） | 年收益（元） |
| 鲫鱼 | 700 | 8 | 5600 |
| 花鲢 | 300 | 7.5 | 2250 |
| 白鲢 | 75 | 4.5 | 338 |
| 虾 | 120 | 20 | 2400 |
| 合计 | / | / | 10588 |

年养殖收益为10588元/亩。

2.2预计经营成本

在估价期日2019年12月27日，经查询土流网等相关网络，以及委托估价方提供的相关资料，并结合土地估价师的专业经验，将估价对象进行养殖需支付的经营成本主要有：

2.2.1鱼苗费用

鱼苗年费用见下表：

表19 鱼苗费用一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 养殖物 | 投苗量 | 购买单价 | 鱼苗费用  （元/亩） |
| 鲫鱼 | 250斤/亩 | 5.5元/斤 | 1375 |
| 花鲢 | 75斤/亩 | 6元/斤 | 450 |
| 白鲢 | 25斤/亩 | 3.5元/斤 | 88 |
| 虾 | 1.5万尾/亩 | 400元/万尾 | 600 |
| 合计 | / | / | 2513 |

鱼苗年费用为2513元/亩

2.2.2人工工资

与估价对象类似养殖条件，100亩塘约需要3人，人均工资50000元，即3人×50000元/人÷100亩=1500元/亩。

2.2.3饲料费用

1亩约需0.8吨饲料，饲料每吨约4500元，则饲料费用=4500元/吨×0.8吨/亩=3600元/亩。

2.2.4其他费用

其他费用包括鱼病防治、捕捞等费用，根据土地估价师调查了解，本次评估设定鱼病防治费用255元/亩，捕捞费用100元/亩。

2.2.5经营成本合计

经营成本合计=鱼苗费用+人工工资+饲料费用+其他费用=2513元/亩+1500元/亩+3600元/亩+255元/亩+100元/亩＝7968元/亩

2.3管理费用

即养殖单位为组织生产经营活动所必须发生的费用，本次评估取管理费用为经营成本的3%。

管理费用＝7968元/亩×3%＝239元/亩

2.4利息费用

投资利息率按估价期日执行的中国人民银行1年期贷款利息率4.35%计，其计息期为1年，在养殖期内均匀投入，则利息费用＝（7968元/亩+239元/亩）×4.35%×0.5=179元/亩

2.5经营利润

经营利润是养殖者进行生产经营获取的经营收益，因此经营利润应与同行业投资回报相一致。通过调查类似养殖单位的经营利润数据，本次评估确定估价对象淡水养殖经营利润为10%。

经营利润＝10588元/亩×10%＝1059元/亩

2.6.销售费用

销售费用是预售或销售完成后的必要支出，通过调查类似养殖单位近年的销售费用数据，经调整修正，取销售费用为养殖收益的3%。

销售费用=10588元/亩×3%＝318元/亩

2.7增值税：

根据[《中华人民共和国增值税暂行条例》](https://www.baidu.com/s?wd=%E3%80%8A%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%8E%E6%9A%82%E8%A1%8C%E6%9D%A1%E4%BE%8B%E3%80%8B&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao" \t "_blank)（国务院令第691号）：“第十五条 下列项目免征增值税：（一）农业生产者销售的自产农产品……”，故本次评估不计算增值税，即增值税为0元/亩。

2.8租金价格测算

租金价格=年养殖收益-经营成本-管理费用-投资利息-投资利润-销售费用-增值税等税费

＝10588元/亩-7968元/亩-239元/亩-179元/亩-1059元/亩-318元/亩-0元/亩

＝825元/亩

2.9方法应用评价

剩余法指在预计农用地正常收益的基础上，扣除预计的正常经营成本及有关的费用、利润、税金等价值，余额来估算农用地租金价格的方法。各项成本费用等估价参数为大量调研后得出的结果，均为估价对象所在区域正在使用的客观标准，故其评估结果可靠性较强。

3.东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）租金的确定

本次评估一区东2号坑塘水面（淡水养殖）采用市场比较法测算的年租金单价为874元/亩，采用剩余法测算的年租金为825元/亩，两种方法测算的年租金相差不大，本次评估采用两种方法测算的简单算术平均值确定估价对象一区东2号坑塘水面（淡水养殖）年租金=（874元/亩+825元/亩）÷2=850元/亩。

本次评估以一区东2号坑塘水面（淡水养殖）为基准（100%），根据一区东2号坑塘水面（淡水养殖）的鱼塘情况、地块通达度、进水能力、保水能力、形状、配套设施等因素综合确定估价对象东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）市场租金价格见下表：

**表20 东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）租金评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 面积  （亩） | 鱼塘状况 | 地块通达度 | 进水能力 | 保水能力 | 形状 | 配套设施 | 单价  （元/亩） | 租金  总价  （万元） |
| 1 | 一区东 | 1号鱼塘 | 39.82 | 94.0% | 100.0% | 92.0% | 92.5% | 100% | 100% | 680 | 2.71 |
| 2 | 一区东 | 2号鱼塘 | 213.76 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100% | 100% | 850 | 18.17 |
| 3 | 一区东 | 3号鱼塘 | 270 | 97.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100% | 100% | 825 | 22.28 |
| 4 | 一区西 | 1号鱼塘 | 25.96 | 94.0% | 100.0% | 88.0% | 92.5% | 100% | 101% | 657 | 1.71 |
| 5 | 一区西 | 2号鱼塘 | 143 | 100.0% | 100.0% | 104.0% | 100.0% | 100% | 101% | 893 | 12.77 |
| 6 | 一区西 | 3-7号塘 | 249.18 | 94.0% | 100.0% | 104.0% | 92.5% | 100% | 101% | 776 | 19.34 |
| 7 | 一区西 | 8、9号鱼塘 | 140.57 | 94.0% | 100.0% | 104.0% | 92.5% | 100% | 101% | 776 | 10.91 |
| 8 | 一区西 | 10号鱼塘 | 138.12 | 100.0% | 100.0% | 104.0% | 100.0% | 100% | 101% | 893 | 12.33 |
| 9 | 一区西 | 15号鱼塘 | 110 | 97.0% | 98.0% | 104.0% | 102.5% | 100% | 101% | 870 | 9.57 |
| 10 | 一区西 | 11号至12号鱼塘 | 202.6 | 97.0% | 98.0% | 104.0% | 102.5% | 100% | 101% | 870 | 17.63 |
| 11 | 一区西 | 13号鱼塘 | 159.63 | 97.0% | 98.0% | 104.0% | 102.5% | 100% | 101% | 870 | 13.89 |
| 12 | 一区西 | 14号鱼塘 | 333 | 97.0% | 98.0% | 104.0% | 102.5% | 100% | 101% | 870 | 28.97 |
| 13 | 五区东 | 1号、5号、6号、7号、8号塘 | 450.24 | 94.0% | 94.0% | 92.0% | 92.5% | 100% | 100% | 633 | 28.50 |
| 14 | 五区东 | 2号、9号鱼塘 | 329.05 | 94.0% | 94.0% | 92.0% | 92.5% | 100% | 99% | 626 | 35.42 |
| 15 | 五区东 | 3号鱼塘 | 565.82 | 94.0% | 94.0% | 92.0% | 92.5% | 100% | 99% | 626 | 16.52 |
| 16 | 五区东 | 4号鱼塘 | 263.86 | 94.0% | 94.0% | 92.0% | 92.5% | 100% | 99% | 633 | 16.38 |
| 17 | 六区东 | 1号鱼塘 | 198.79 | 94.0% | 92.0% | 88.0% | 90.0% | 93% | 95% | 514 | 10.22 |
| 18 | 七区东 | 1号、2号鱼塘 | 258.79 | 94.0% | 92.0% | 88.0% | 90.0% | 93% | 95% | 514 | 16.91 |
| 19 | 七区东 | 3号、4号鱼塘 | 350.96 | 94.0% | 92.0% | 88.0% | 90.0% | 93% | 95% | 514 | 18.04 |
| 合 计 | | / | 4443.15 | / | / | / | / | / | / | / | 312.27 |

经测算，估价对象东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）评估单价=312.27×10000÷4443.15亩=702.81元/亩。

**B.金东台农场东侧坑塘水面（海水养殖）的测算**

本次评估采用市场比较法和剩余法两种测算租金的方法确定估价对象一区北2-4号租金价格，然后再根据地块通达度、进水能力、保水能力、形状、塘的利用率等因素确定其余各块坑塘水面（海水养殖）的租金价格。

1.市场比较法直接测算租金

1.1可比实例选择

估价对象所在区域海水养殖出租案例较少，本次评估选用同一供需圈内淡水养殖作为可比实例，采用市场比较法进行评估。根据估价对象所处位置、交通条件、基础设施条件等因素，土地估价师搜集了与估价对象处于同一供需圈、均为淡水养殖的多宗土地交易实例，并选取其中三宗作为可比实例。可比实例基本情况如下表：

**表21可比实例一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目因素 | 可比实例D | 可比实例E | 可比实例F |
| 位置 | 弶港镇蹲门居委会 | 弶港镇渔舍居委会 | 弶港镇渔舍居委会 |
| 交易情况 | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） |
| 交易日期 | 2019年03月28日 | 2018年04月28日 | 2017年03月03日 |
| 年租金（元/亩) | 960 | 866 | 880 |
| 用途 | 坑塘水面（淡水养殖） | 坑塘水面（淡水养殖） | 坑塘水面（淡水养殖） |
| 面积 | 800亩 | 50亩 | 277亩 |
| 案例来源 | 盐城市农村产权交易信息服务平台 | 盐城市农村产权交易信息服务平台 | 盐城市农村产权交易信息服务平台 |

1.2比较因素的选择

通过对坑塘水面（海水养殖）租赁市场的分析，根据坑塘水面（海水养殖）租金价格的主要影响因素确定比较因素。结合土地估价师收集的资料，参照可比实例的交易情况、交易时间、自然因素、社会经济因素、特殊因素等差别，本次评估选择下列因素作为比较因素。

（1）交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响；

（2）交易时间：因交易日期的不同而地价存在差异，需进行交易时间修正；

（3）自然因素：主要有距水源距离、送水方便度、水体酸碱度、水体含氧量、保水能力、养殖设施、电力设施等；

（4）社会因素：主要有养殖难易程度、距城镇的远近、道路通达性等；

（5）特殊因素：主要有特殊的土壤条件、特殊的气候条件、特殊的环境条件、环境污染状况等。

1.3比较因素条件说明表

将以上可比实例与估价对象进行比较分析，并作具体的因素条件说明，见下表：

**表22 比较因素条件说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  影响因素 | | 估价对象 | 可比实例D | 可比实例E | 可比实例F |
| 项目名称 | | 一区北2-4号塘 | 弶港镇蹲门居委会 | 弶港镇渔舍居委会 | 弶港镇渔舍居委会 |
| 年租金单价(元/亩) | | 待估 | 960 | 866 | 880 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） | 正常（租期3年） |
| 交易时间 | | 2019年12月27日 | 2019年03月28日 | 2018年04月28日 | 2017年03月03日 |
| 自然因素 | 距水源距离 | 较优 | 优 | 优 | 优 |
| 送水方便度 | 送水较方便 | 送水方便 | 送水较方便 | 送水较方便 |
| 水体酸碱度 | 弱碱性 | 弱碱性 | 弱碱性 | 弱碱性 |
| 水体含氧量 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| 保水能力 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 养殖设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 面积 | 213.76亩 | 800亩 | 50亩 | 277亩 |
| 排灌设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 电力设施 | 有输电线路 | 有输电线路 | 有输电线路 | 有输电线路 |
| 社会经济因素 | 养殖难易程度 | 一般 | 较容易 | 一般 | 一般 |
| 距城镇的远近 | 距城镇较远 | 距城镇较远 | 距城镇较远 | 距城镇较远 |
| 道路通达性 | 道路通达性一般 | 道路通达性一般 | 道路通达性一般 | 道路通达性一般 |
| 特殊因素 | 特殊的气候条件 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 |
| 特殊的土壤条件 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 | 无特殊 |
| 特殊的环境条件 | 海水养殖 | 淡水养殖 | 淡水养殖 | 淡水养殖 |
| 环境污染状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |

1.4因素条件指数表编制

（1）交易情况：三个可比实例租赁期限均为3年，根据农用地市场租赁情况，确定估价对象与可比实例的修正系数分别为100%、97%、97%、97%。

（2）交易时间：本次评估选取的可比实例均为近三年内弶港镇农用地出租成交实例，近三年内弶港镇坑塘水面租金价格平稳，因此本次评估时未进行期日修正。

（3）自然因素

①距水源距离：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象距水源距离为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

②送水方便度：分为送水方便、送水较方便、送水较难、送水难五个等级，以估价对象送水方便度为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

③水体酸碱度：估价对象与可比实例水体均为弱碱性，故不需进行水体酸碱度修正。

④水体含氧量：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象水体含氧量为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑤保水能力：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象保水能力为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑥养殖设施：分为齐全、较齐全、较不齐全、不齐全四个等级，以估价对象养殖设施为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑦面积：分为<100亩、100亩-200亩、200亩-400亩、400亩-600亩、>600亩五个等级，以估价对象面积为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑧排灌设施：分齐全、较齐全、较不齐全、不齐全四个等级，以估价对象排灌设施为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

⑨电力设施：分有输电线路、无输电线路两个等级，以估价对象电力设施为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

（4）社会经济因素

①养殖难易程度：分为容易、较容易、一般、不容易四个等级，以估价对象耕作难易程度为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

②距城镇的远近：分为远、较远、一般、较近、近五个等级，以估价对象距城镇的远近为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

③道路通达性：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象道路通达性为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

（5）特殊因素

①特殊的土壤条件：分为非常特殊土壤、比较特殊土壤、无特殊三个等级，以估价对象特殊的土壤条件为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

②特殊的气候条件：分为非常特殊小气候、比较特殊小气候、无特殊三个等级，以估价对象特殊的气候条件为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

③特殊的环境条件：分为淡水养殖、海水养殖两个等级，以估价对象特殊的环境条件为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±20%。

④环境污染状况：分为无污染、污染较严重、污染严重三个等级，以估价对象环境污染状况为标准（指数为100%），可比实例相对于标准每相差一个等级，租金价格修正±2%。

1.5根据因素条件说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，对之对比分析并量化比较因素指数，编制因素条件指数表，见下表。

**表23 比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  影响因素 | | 估价对象 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 项目名称 | | 一区东2号 | 弶港镇蹲门居委会 | 弶港镇渔舍居委会 | 弶港镇渔舍居委会 |
| 年租金单价(元/亩) | | 待估 | 960 | 866 | 880 |
| 交易情况 | | 100 | 97 | 97 | 97 |
| 交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然因素 | 距水源距离 | 100 | 102 | 100 | 100 |
| 送水方便度 | 100 | 102 | 100 | 100 |
| 水体酸碱度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 水体含氧量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 保水能力 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 养殖设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 面积 | 100 | 96 | 104 | 100 |
| 排灌设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 电力设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 社会经济因素 | 养殖难易程度 | 100 | 102 | 100 | 100 |
| 距城镇的远近 | 100 | 102 | 100 | 100 |
| 道路通达性 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 特殊因素 | 特殊的土壤条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 特殊的气候条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 特殊的环境条件 | 100 | 80 | 80 | 80 |
| 环境污染状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

1.6因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行可比实例估价交易时间、交易情况、土地类别、租赁时间及自然因素、社会经济因素、特殊因素修正，即将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象地价，见下表。

**表24 比较因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  影响因素 | | 可比实例D | 可比实例E | 可比实例F |
| 项目名称 | | 弶港镇蹲门居委会 | 弶港镇渔舍居委会 | 弶港镇渔舍居委会 |
| 年租金单价(元/亩) | | 960 | 866 | 880 |
| 交易情况 | | 100/97 | 100/97 | 100/97 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然  因素 | 距水源距离 | 100/102 | 100/100 | 100/100 |
| 送水方便度 | 100/102 | 100/100 | 100/100 |
| 水体酸碱度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 水体含氧量 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 保水能力 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 养殖设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 面积 | 100/96 | 100/104 | 100/100 |
| 排灌设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 电力设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 社会经济因素 | 养殖难易程度 | 100/102 | 100/100 | 100/100 |
| 距城镇的远近 | 100/102 | 100/100 | 100/100 |
| 道路通达性 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 特殊  因素 | 特殊的土壤条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 特殊的气候条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 特殊的环境条件 | 100/80 | 100/80 | 100/80 |
| 环境污染状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 年租金比准单价（元/亩） | | 1191 | 1073 | 1134 |

由于以上三个比准价格相差不大，故取三者简单算术平均值作为估价对象的评估结果，则估价对象一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）年租金=（1191元/亩+1073元/亩+1134元/亩）÷3=1133元/亩。

1.7方法应用评价

市场比较法是根据替代原则，以市场真实成交价为依据，是将交易案例与估价对象的交易时间、交易情况、自然因素、社会经济因素、特殊因素等各项影响土地价格因素进行综比较修正得出修正价格，此价格真实反映了土地市场状况，评估出的结果具有可信度。

2.剩余法测算

2.1确定年养殖收益

经向委托估价方了解，估价对象坑塘水面（还是养殖）主要以小白虾和梭子蟹混养的养殖方式。现根据土地估价师对估价对象及估价对象所在区域养殖情况调查了解，以及查询土流网等相关网络信息和委托估价方提供的相关资料，并结合估价期日水产批发市场批发销售情况，确定估价对象养殖收益见下表：

表25 年养殖收益的确定

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 养殖物 | 年产量（斤/亩） | 销售单价（元/斤） | 年收益（元/亩） |
| 小白虾 | 300 | 20 | 6000 |
| 梭子蟹 | 100 | 38 | 3800 |
| 合计 | / | / | 9800 |

年养殖收益为9800元/亩。

2.2预计经营成本

在估价期日2019年12月27日，根据土地估价师的调查，将估价对象进行养殖需支付的经营成本主要有：

2.2.1鱼苗费用

鱼苗年费用见下表：

表26 鱼苗费用一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 养殖物 | 投苗量 | 购买单价 | 鱼苗费用  （元/亩） |
| 小白虾苗 | 4.5万条/亩 | 300元/万条 | 1350 |
| 梭子蟹苗 | 0.35斤/亩 | 2000元/斤 | 700 |
| 合计 | / | / | 2050 |

鱼苗年费用为2050元/亩

2.2.2人工工资

根据调查，与估价对象类似养殖条件，100亩塘约需要3人，人均工资50000元，即3人×50000元/人÷100亩=1500元/亩。

2.2.3饲料费用

1亩约需0.4吨饲料，饲料每吨约4500元，即饲料费用=4500元/吨×0.4吨/亩=1800元/亩。

2.2.4其他费用

其他费用包括冻鱼费用、电费、鱼病防治、捕捞等费用，根据土地估价师调查了解，本次评估设定冻鱼费用1000元/亩、电费300元/亩、鱼病防治费用290元/亩、捕捞费用100元/亩。其他费用合计为1690元/亩。

2.2.5经营成本合计

经营成本合计=鱼苗费用+人工工资+饲料费用+其他费用=2050元/亩+1500元/亩+1800元/亩+1690元/亩＝7040元/亩

2.3管理费用

即养殖单位为组织生产经营活动所必须发生的费用，本次评估取管理费用为经营成本的3%。

管理费用＝7040元/亩×3%＝211元/亩

2.4利息费用

利息率按估价期日执行的中国人民银行1年期贷款利息率4.35%计，其计息期为1年，在养殖期内均匀投入，利息＝（7040元/亩+211元/亩）×4.35%×0.5=158元/亩

2.5经营利润

经营利润是养殖者进行生产经营获取的经营收益，因此经营利润应与同行业投资回报相一致。通过调查类似养殖单位的经营利润数据，本次评估确定估价对象淡水养殖经营利润为10%。

经营利润＝9800元/亩×10%＝980元/亩

2.6.销售费用

销售费用是预售或销售完成后的必要支出，通过调查类似养殖单位近年的销售费用数据，经调整修正，取销售费用为养殖收益的3%。

销售费用=9800元/亩×3%＝294元/亩

2.7增值税：

根据[《中华人民共和国增值税暂行条例》](https://www.baidu.com/s?wd=%E3%80%8A%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E5%A2%9E%E5%80%BC%E7%A8%8E%E6%9A%82%E8%A1%8C%E6%9D%A1%E4%BE%8B%E3%80%8B&tn=SE_PcZhidaonwhc_ngpagmjz&rsv_dl=gh_pc_zhidao" \t "_blank)（国务院令第691号）：“第十五条 下列项目免征增值税：（一）农业生产者销售的自产农产品……”，故本次评估不计算增值税，即增值税为0元/亩。

2.8租金价格测算

租金价格=年养殖收益-经营成本-管理费用-投资利息-投资利润-增值税等税费

＝9800元/亩-7040元/亩-211元/亩-158元/亩-980元/亩-294元/亩-0元/亩

＝1117元/亩

2.9方法应用评价

剩余法指在预计农用地正常收益的基础上，扣除预计的正常经营成本及有关的费用、利润、税金等价值，余额来估算农用地租金价格的方法。各项成本费用等估价参数为大量调研后得出的结果，均为估价对象所在区域正在使用的客观标准，故其评估结果可靠性较强。

3.年租金价格的确定

本次评估弶港镇金东台公司东侧一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）采用市场比较法测算的年租金单价为1133元/亩，采用剩余法测算的年租金为1117元/亩，两种方法测算的年租金相差不大，本次评估采用两种方法测算的简单算术平均值确定估价对象一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）年租金=（1133元/亩+1117元/亩）÷2=1125元/亩。

本次评估以弶港镇金东台公司东侧标准塘一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）为基准（100%），根据鱼塘情况及地块通达度、进水能力、保水能力、形状、塘的利用率等因素综合确定估价对象坑塘水面标准塘（海水养殖）市场租金价格见下表：

**表27 弶港镇金东台农场东侧坑塘水面（海水养殖）租金评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 面积  （亩） | 地块通达度 | 进水能力 | 保水能力 | 形状 | 塘的利用率 | 评估单价（元/亩） | 评估总价（万元） |
| 1 | 一区北 | 1号塘 | 54 | 90.0% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 67.05% | 645 | 3.48 |
| 2 | 一区北 | 2-4号塘 | 180.24 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 20.28 |
| 3 | 一区北 | 5号塘 | 71 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 7.99 |
| 4 | 一区北 | 6-7号塘 | 96.66 | 85.0% | 90.0% | 95.0% | 98.0% | 80.52% | 645 | 6.23 |
| 5 | 一区南 | 1-2号塘 | 150.8 | 90.0% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 85.24% | 820 | 12.37 |
| 6 | 一区南 | 3号塘 | 48 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 5.40 |
| 7 | 一区南 | 4-5号塘 | 99 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 11.14 |
| 8 | 一区南 | 6-7号塘 | 71.68 | 85.0% | 90.0% | 95.0% | 100.0% | 21.39% | 175 | 1.25 |
| 9 | 二区北 | 1-3号塘 | 128.19 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 14.42 |
| 10 | 二区北 | 4-5号塘 | 83.9 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 9.44 |
| 11 | 二区北 | 6-8号塘 | 114.05 | 90.0% | 90.0% | 100.0% | 100.0% | 99.89% | 910 | 10.38 |
| 12 | 二区南 | 1-2号塘 | 88.86 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 10.00 |
| 13 | 二区南 | 3-4号塘 | 89.82 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 10.10 |
| 14 | 二区南 | 5-6号塘 | 91.44 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 10.29 |
| 15 | 二区南 | 7-8号塘 | 65.42 | 85.0% | 90.0% | 95.0% | 100.0% | 48.90% | 400 | 2.62 |
| 16 | 三区北 | 1-4号塘 | 176.56 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 19.86 |
| 17 | 三区北 | 5-6号塘 | 86.04 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 9.68 |
| 18 | 三区北 | 7-8号塘 | 66.08 | 85.0% | 90.0% | 90.0% | 100.0% | 51.61% | 400 | 2.64 |
| 19 | 三区南 | 1-4号塘 | 185.85 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 20.91 |
| 20 | 三区南 | 5-6号塘 | 92.54 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 10.41 |
| 21 | 三区南 | 7-8号塘 | 69.07 | 85.0% | 90.0% | 90.0% | 100.0% | 52.26% | 405 | 2.80 |
| 22 | 四区北 | 1-2号塘 | 59 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 6.64 |
| 23 | 四区北 | 3-4号塘 | 60.07 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 6.76 |
| 24 | 四区北 | 5-6号塘 | 58 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 6.53 |
| 25 | 四区北 | 7-8号塘 | 44 | 85.0% | 90.0% | 90.0% | 100.0% | 48.39% | 375 | 1.65 |
| 26 | 四区南 | 1-2号塘 | 88.25 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 9.93 |
| 27 | 四区南 | 3-4号塘 | 81 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 9.11 |
| 28 | 四区南 | 5-6号塘 | 80 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.00% | 1125 | 9.00 |
| 29 | 四区南 | 7-8号塘 | 63 | 85.0% | 90.0% | 90.0% | 100.0% | 48.39% | 375 | 2.36 |
| 30 | 五区北 | 1号塘 | 58 | 105.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 95.68% | 1130 | 6.55 |
| 31 | 五区北 | 2-4号塘 | 199.84 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 92.00% | 1035 | 20.68 |
| 32 | 五区北 | 5-7号塘 | 200 | 100.0% | 90.0% | 95.0% | 100.0% | 92.52% | 890 | 17.80 |
| 33 | 五区南 | 1号塘 | 134 | 95.0% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 63.55% | 645 | 8.64 |
| 34 | 五区南 | 2-3号塘 | 163.7 | 95.0% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 80.79% | 820 | 13.42 |
| 35 | 五区南 | 4号塘 | 85 | 100.0% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 88.87% | 950 | 8.08 |
| 36 | 五区南 | 5-6号塘 | 143 | 95.0% | 90.0% | 95.0% | 100.0% | 90.26% | 825 | 11.80 |
| 37 | 六区北 | 1号塘 | 60.38 | 100.0% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 67.35% | 720 | 4.35 |
| 38 | 六区北 | 2号塘 | 41.8 | 100.0% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 77.17% | 825 | 3.45 |
| 39 | 六区北 | 3-4号塘 | 62.49 | 105.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 94.41% | 1115 | 6.97 |
| 40 | 六区北 | 5-6号塘 | 60.47 | 100.0% | 90.0% | 95.0% | 100.0% | 85.24% | 820 | 4.96 |
| 41 | 六区南 | 1号塘 | 26.09 | 105.0% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 73.08% | 820 | 2.14 |
| 42 | 六区南 | 2-3号塘 | 73.73 | 105.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 88.06% | 1040 | 7.67 |
| 43 | 六区南 | 4-5号塘 | 62.98 | 105.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 95.68% | 1130 | 7.12 |
| 44 | 六区南 | 6-7号塘 | 61 | 105.0% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 75.76% | 850 | 5.19 |
| 合计 | | / | 4075 | / | / | / | / | / | / | 382.49 |

经测算，估价对象弶港镇金东台公司东侧坑塘水面（海水养殖）租金评估单价=382.49万元×10000÷4075亩=938.63元/亩。

**四、地价的确定**

1.地价的确定方法

1.1东台河闸南首租金的确定

（1）东台河闸南首水田租金的确定

本次评估三区西15-19加19-1、19-2号水田采用市场比较法测算的年租金单价为721元/亩，采用剩余法测算的年租金为698元/亩，两种方法测算的年租金相差不大，本次评估采用两种方法测算的简单算术平均值确定估价对象三区西15-19加19-1、19-2号水田年租金=（721元/亩+698元/亩）÷2=710元/亩。

本次评估以三区西15-19加19-1、19-2号为基准（100%），根据水田的等级及实际土壤质量，以及面积、地块形状、地块位置等因素综合确定估价对象各地块年租金价格见下表：

**表28 水田租金评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 面积  （亩） | 评估单价  （元/亩） | 租金总价  （万元） |
| 1 | 三区西 | 15-19加19-1、19-2号 | 433.01 | 710 | 30.74 |
| 2 | 五区西 | 20-26号 | 248.15 | 710 | 17.62 |
| 3 | 七区西 | 中沟北1-9号 | 333.97 | 630 | 21.04 |
| 合 计 | | / | 1015.13 | / | 69.40 |

估价对象东台河闸南首农用地（水田）评估总面积1015.13亩，农用地（水田）租金总价合计为69.40万元，平均评估单价=69.40万元×10000÷1015.13亩=683.66元/亩。

（2）东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）租金的确定

本次评估一区东2号坑塘水面（淡水养殖）采用市场比较法测算的年租金单价为874元/亩，采用剩余法测算的年租金为825元/亩，两种方法测算的年租金相差不大，本次评估采用两种方法测算的简单算术平均值确定估价对象一区东2号坑塘水面（淡水养殖）年租金=（874元/亩+825元/亩）÷2=850元/亩。

本次评估以一区东2号坑塘水面（淡水养殖）为基准（100%），根据一区东2号坑塘水面（淡水养殖）的鱼塘状况、地块通达度、进水能力、保水能力、形状、配套设施等因素综合确定估价对象东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）市场租金价格见下表：

**表29 东台河闸南首坑塘水面（淡水养殖）租金评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 面积  （亩） | 评估单价  （元/亩） | 租金总价  （万元） |
| 1 | 一区东 | 1号鱼塘 | 39.82 | 680 | 2.71 |
| 2 | 一区东 | 2号鱼塘 | 213.76 | 850 | 18.17 |
| 3 | 一区东 | 3号鱼塘 | 270 | 825 | 22.28 |
| 4 | 一区西 | 1号鱼塘 | 25.96 | 657 | 1.71 |
| 5 | 一区西 | 2号鱼塘 | 143 | 893 | 12.73 |
| 6 | 一区西 | 3-7号塘 | 249.18 | 776 | 19.31 |
| 7 | 一区西 | 8、9号鱼塘 | 140.57 | 776 | 10.89 |
| 8 | 一区西 | 10号鱼塘 | 138.12 | 893 | 12.29 |
| 9 | 一区西 | 15号鱼塘 | 110 | 870 | 9.57 |
| 10 | 一区西 | 11号至12号鱼塘 | 202.6 | 870 | 17.63 |
| 11 | 一区西 | 13号鱼塘 | 159.63 | 870 | 13.89 |
| 12 | 一区西 | 14号鱼塘 | 333 | 870 | 28.97 |
| 13 | 五区东 | 1号、5号、6号、7号、8号塘 | 450.24 | 633 | 28.59 |
| 14 | 五区东 | 2号、9号鱼塘 | 329.05 | 626 | 35.65 |
| 15 | 五区东 | 3号鱼塘 | 565.82 | 626 | 16.62 |
| 16 | 五区东 | 4号鱼塘 | 263.86 | 633 | 16.43 |
| 17 | 六区东 | 1号鱼塘 | 198.79 | 514 | 10.24 |
| 18 | 七区东 | 1号、2号鱼塘 | 258.79 | 514 | 16.95 |
| 19 | 七区东 | 3号、4号鱼塘 | 350.96 | 514 | 18.07 |
| 合 计 | | / | 4443.15 | / | 312.27 |

估价对象东台河闸南首农用地（淡水养殖）评估总面积4443.15亩，农用地（淡水养殖）租金总价合计为312.27万元，平均评估单价=312.27万元×10000÷4443.15亩=702.81元/亩。

1.2弶港镇金东台公司东侧坑塘水面（海水养殖）租金的确定

本次评估弶港镇金东台公司东侧一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）采用市场比较法测算的年租金单价为1133元/亩，采用剩余法测算的年租金为1117元/亩，两种方法测算的年租金相差不大，本次评估采用两种方法测算的简单算术平均值确定估价对象一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）年租金=（1133元/亩+1117元/亩）÷2=1125元/亩。

本次评估以弶港镇金东台公司东侧一区北2-4号坑塘水面（海水养殖）为基准（100%），根据各地块的地块通达度、进水能力、保水能力、形状、塘的利用率等因素综合确定估价对象坑塘水面（海水养殖）市场租金价格见下表：

**表30 弶港镇金东台农场东侧坑塘水面（海水养殖）租金评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 区域 | 位置 | 面积  （亩） | 评估单价  （元/亩） | 租金总价  （万元） |
| 1 | 一区北 | 1号塘 | 54 | 645 | 3.48 |
| 2 | 一区北 | 2-4号塘 | 180.24 | 1125 | 20.28 |
| 3 | 一区北 | 5号塘 | 71 | 1125 | 7.99 |
| 4 | 一区北 | 6-7号塘 | 96.66 | 645 | 6.23 |
| 5 | 一区南 | 1-2号塘 | 150.8 | 820 | 12.37 |
| 6 | 一区南 | 3号塘 | 48 | 1125 | 5.40 |
| 7 | 一区南 | 4-5号塘 | 99 | 1125 | 11.14 |
| 8 | 一区南 | 6-7号塘 | 71.68 | 175 | 1.25 |
| 9 | 二区北 | 1-3号塘 | 128.19 | 1125 | 14.42 |
| 10 | 二区北 | 4-5号塘 | 83.9 | 1125 | 9.44 |
| 11 | 二区北 | 6-8号塘 | 114.05 | 910 | 10.38 |
| 12 | 二区南 | 1-2号塘 | 88.86 | 1125 | 10.00 |
| 13 | 二区南 | 3-4号塘 | 89.82 | 1125 | 10.10 |
| 14 | 二区南 | 5-6号塘 | 91.44 | 1125 | 10.29 |
| 15 | 二区南 | 7-8号塘 | 65.42 | 400 | 2.62 |
| 16 | 三区北 | 1-4号塘 | 176.56 | 1125 | 19.86 |
| 17 | 三区北 | 5-6号塘 | 86.04 | 1125 | 9.68 |
| 18 | 三区北 | 7-8号塘 | 66.08 | 400 | 2.64 |
| 19 | 三区南 | 1-4号塘 | 185.85 | 1125 | 20.91 |
| 20 | 三区南 | 5-6号塘 | 92.54 | 1125 | 10.41 |
| 21 | 三区南 | 7-8号塘 | 69.07 | 405 | 2.80 |
| 22 | 四区北 | 1-2号塘 | 59 | 1125 | 6.64 |
| 23 | 四区北 | 3-4号塘 | 60.07 | 1125 | 6.76 |
| 24 | 四区北 | 5-6号塘 | 58 | 1125 | 6.53 |
| 25 | 四区北 | 7-8号塘 | 44 | 375 | 1.65 |
| 26 | 四区南 | 1-2号塘 | 88.25 | 1125 | 9.93 |
| 27 | 四区南 | 3-4号塘 | 81 | 1125 | 9.11 |
| 28 | 四区南 | 5-6号塘 | 80 | 1125 | 9.00 |
| 29 | 四区南 | 7-8号塘 | 63 | 375 | 2.36 |
| 30 | 五区北 | 1号塘 | 58 | 1130 | 6.55 |
| 31 | 五区北 | 2-4号塘 | 199.84 | 1035 | 20.68 |
| 32 | 五区北 | 5-7号塘 | 200 | 890 | 17.80 |
| 33 | 五区南 | 1号塘 | 134 | 645 | 8.64 |
| 34 | 五区南 | 2-3号塘 | 163.7 | 820 | 13.42 |
| 35 | 五区南 | 4号塘 | 85 | 950 | 8.08 |
| 36 | 五区南 | 5-6号塘 | 143 | 825 | 11.80 |
| 37 | 六区北 | 1号塘 | 60.38 | 720 | 4.35 |
| 38 | 六区北 | 2号塘 | 41.8 | 825 | 3.45 |
| 39 | 六区北 | 3-4号塘 | 62.49 | 1115 | 6.97 |
| 40 | 六区北 | 5-6号塘 | 60.47 | 820 | 4.96 |
| 41 | 六区南 | 1号塘 | 26.09 | 820 | 2.14 |
| 42 | 六区南 | 2-3号塘 | 73.73 | 1040 | 7.67 |
| 43 | 六区南 | 4-5号塘 | 62.98 | 1130 | 7.12 |
| 44 | 六区南 | 6-7号塘 | 61 | 850 | 5.19 |
| 合计 | | / | 4075 | / | 382.49 |

估价对象东台河闸南首农用地（海水养殖）评估总面积4075亩，坑塘水面（海水养殖）租金总价合计为382.49万元，平均评估单价=382.49万元×10000÷4075亩=938.63元/亩。

2.估价结果

江苏金东台农业发展有限公司位于东台河闸南首及江苏省沿海开发集团有限公司位于东台市弶港镇金东台公司东侧部分国有划拨农用地使用权，在估价期日2019年12月27日，设定估价对象达到道路、灌溉（自流灌溉）、排水、通电设施完善及土地平整的开发程度；评估设定土地用途为农用地（水田、坑塘水面）、坑塘水面，水田耕作制度为一年两熟（一季稻，一季麦），养殖制度为一年一次，租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权市场租金价格为：

**（1）东台河闸南首**

①东台河闸南首水田

登记土地总面积35232.885亩，本次评估水田面积1015.13亩；

年平均租金：683.66元/亩，即每亩年租金价格为人民币**陆佰捌拾叁元陆角陆分**；

年总租金：人民币69.40万元，大写为人民币**陆拾玖万肆仟**元整（四舍五入，取整至佰元）。

②东台河闸南首坑塘水面

登记土地总面积35232.885亩，本次评估坑塘水面（淡水养殖）面积4443.15亩；

年平均租金：702.81元/亩，即每亩年租金价格为人民币**柒佰零贰元捌角壹分**；

年总租金：人民币312.27万元，大写为人民币**叁佰壹拾贰万贰仟柒佰**元整（四舍五入，取整至佰元）。

（2）东台市弶港镇金东台农场东侧坑塘水面

登记土地总面积6083.386亩，本次评估坑塘水面（海水养殖）面积4075亩；

年平均租金：938.63元/亩，即每亩年租金价格为人民币**玖佰叁拾捌元陆角叁分**；

年总租金：人民币382.49万元，大写为人民币**叁佰捌拾贰万肆仟玖佰**元整（四舍五入，取整至佰元）。

综上：估价对象年总租金合计为人民币764.16万元，大写为人民币**柒佰陆拾肆万壹仟陆佰**元整。具体估价结果详见表1《土地估价结果一览表》及表2-4《估价对象土地租金估价结果明细表》。

**第四部分 附 件**

1.评估委托协议书复印件

2.《2020年土地评估明细表》复印件

3. 委托估价方《承诺函》复印件

4.《国有土地使用证》复印件

5.《不动产权证书》复印件

6.《养殖鱼塘情况说明》复印件

7.估价对象现状照片

8.估价对象区域位置图

9.委托估价方营业执照（副本）复印件

10.估价机构营业执照（副本）复印件

11.估价机构资质证书复印件

12.江苏省自然资源厅《关于江苏苏信房地产评估咨询有限公司备案情况的函》复印件

13.本次评估土地估价师资质证书复印件