

# 农用地技术报告

项目名称：江苏省凌洋农业发展有限公司了解市场租金价格涉  
及的江苏省沿海开发集团有限公司位于如东县凌洋  
垦区部分国有划拨农用地使用权租金价格评估(如东  
县)

受托估价单位：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

委托估价方：江苏省凌洋农业发展有限公司

估价日期：二〇二二年三月三日至二〇二二年三月七日

编号：(2022)江苏三师(2022)(JS)字第1018号

# 农用地估价技术报告

## 第一部分 总 述

### 一、估价项目名称

江苏省凌洋农业发展有限公司了解市场租金价格涉及的江苏省沿海开发集团有限公司位于如东县凌洋垦区部分国有划拨农用地使用权租金价格评估（如东县）

### 二、委托估价方

名 称： 江苏省凌洋农业发展有限公司  
类 型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）  
住 所： 江苏省如东县凌洋垦区内  
法定代表人： 李鸿飞  
营业期限： 2009年07月06日至2049年07月05日

### 三、受托估价方

受托估价单位： 江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司  
法定代表人： 杨彤焰  
统一社会信用代码： 91320106721742063L  
机构地址： 南京市鼓楼区上海路160号7楼  
执业范围： 可在全国范围内从事土地评估业务。  
备案编号： 2020320232  
联系电话： 025-83206029  
邮政编码： 210024

### 四、估价目的

江苏省凌洋农业发展有限公司为了解江苏省沿海开发集团有限公司位于如东县凌洋垦区部分国有划拨农用地使用权市场租金价格，现特委托江苏三师土地房地产资产评估测绘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，为其提供客观、公正的价格参考。

## 五、估价期日

根据委托估价方的要求、土地估价专业评估师现场踏勘日期，确定本次评估估价期日为二〇二二年三月三日。

## 六、估价日期

二〇二二年三月三日至二〇二二年三月七日

## 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2022年03月03日现状利用条件下，评估设定估价对象达到通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平；评估设定土地用途为农用地（鱼池），租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权租金价格。

### 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（鱼池）。其评估范围为5704.68亩。实际土地开发程度为通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平。

### 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，本次评估的现状用途为鱼池，本次评估设定估价对象用途为农用地。本次评估设定的开发程度为通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平，与估价对象实际开发程度一致。

## 八、估价依据

### 1、国家及有关部门颁布的法律法规及相关文件

1.1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）

1.2、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届

全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

1.4、《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）

1.5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，2016年12月1日起施行）

1.6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）

1.7《中华人民共和国农村土地承包法》（2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）

1.8 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）

1.9《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）

1.10《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）

1.11《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）

1.12《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）

1.13《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第40号，2007年11月28日国土资源部第5次部务会议审议通过，自2008年2月1日起施行）

## 2、地方有关部门颁布的法规及相关文件

2.1《江苏省土地管理条例》（2021年1月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议修订）

2.2《江苏省土地登记办法》（江苏省人民政府令第83号发布，自发布之日起1996年12月6日起施行）

2.3《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法(修正)》(1997年11月27日省人民政府第107次常务会议审议通过修订,1997年12月15日江苏省人民政府令第129号发布,自发布之日起施行)

2.4《省物价局 省财政厅关于调整耕地开垦费标准的通知》(苏价服〔2015〕361号)

2.5 江苏省人民政府和江苏自然资源厅、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

2.6 《江苏省沿海开发集团有限公司国有资产评估管理办法》(苏海开发〔2019〕106号)

### 3、有关技术标准

3.1《农用地质量分等规程》(GB/T 28407-2012)

3.2《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012)

3.3《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012)

3.4《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)

### 4、其他资料

4.委托估价方提供的有关资料

4.1评估委托协议书复印件

4.2《2022年度鱼池标段明细表》

4.3《不动产权证书》复印件

4.4委托估价方营业执照(副本)复印件

4.5委托估价方提供的估价对象土地利用条件的资料

5.受托估价方掌握的有关资料

5.1 估价对象所在地自然条件等方面的基本情况资料

5.2 估价对象所在地社会经济条件资料

5.3 估价对象所在地行政区划人口基本情况资料

5.4土地估价专业评估师实地查勘、调查所获取的资料

5.5 土地估价专业评估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

5.6土地估价专业评估师实地查勘和调查收集的估价对象地形等自然

条件资料

5.7土地估价专业评估师收集的有关估价对象土地取得费用、开发费用等方面的资料

## 九、估价结果

待估宗地位于如东县凌洋垦区部分国有划拨农用地，根据编号为苏（2020）如东县不动产权第0011144号《不动产权证书》，登记土地使用者为江苏省沿海开发集团有限公司，使用权类型为划拨用地，登记用途为农用地，只限于农业用地利用开发，登记面积为11203263平方米（合16804.8945亩），本次评估面积为5704.68亩。在估价期日2022年03月03日，设定估价对象达到通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平；评估设定土地用途为农用地（鱼池），租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权租金。

具体估价结果详见表1《农用地估价结果一览表》。

表 1 农用地估价结果一览表

估价机构：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司  
 估价日期：二〇二二年三月三日

编号：(2022) 江苏三师 (2022) (JS) 字第 1018 号  
 土地使用权类型：国有划拨

估价日期的土地使用者	土地证号	宗地位置	池塘号	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	估价设定土地开发程度	使用权类型	评估土地面积(亩)	评估单价(元/亩·年)	备注
江苏省沿海开发集团有限公司	苏(2020)如东县不动产权第0011144号	如东县洋墅区	1-1、1-2	农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	划拨	427.21	890	
				农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	划拨	417.29	890	
			2-1、2-2	农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	划拨	424.38	890	
				农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	划拨	208.28	890	
			3-1、3-2	农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	划拨	471.13	890	
				农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整的开发程度	划拨			

3-3、 3-4	农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	划拔	447.35	890
4-1、 4-2	农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	划拔	441.77	890
4-3	农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	划拔	228.68	890
5-1、 5-2	农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	划拔	421.22	890
5-3、 5-4	农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	划拔	419.74	890
6-1、 6-2	农用地	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	农用地(鱼池)	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备养 殖用地相应的土地平 整的开发程度	划拔	411.28	890



6-3、6-4	农用地	农用地（鱼池）	农用地（鱼池）	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备 养殖用地相应的土地平 整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备 养殖用地相应的土地平 整的开发程度	划拔	358.04	890
8-13	农用地	农用地（鱼池）	农用地（鱼池）	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备 养殖用地相应的土地平 整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备 养殖用地相应的土地平 整的开发程度	划拔	487.22	890
15-19	农用地	农用地（鱼池）	农用地（鱼池）	尚未评定	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备 养殖用地相应的土地平 整的开发程度	通路、通电、通沟渠 泵站灌溉排水、具备 养殖用地相应的土地平 整的开发程度	划拔	541.09	890
合计								5704.68	

### 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、租赁权等其他项权利。
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一年内有效；
2. 本评估报告不作为确定土地权属之依据；
3. 评估结果仅委托估价方了解估价对象市场价格提供价值参考，不能作为他用。



估价机构：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司  
二〇二二年三月七日

## 十、说明事项

### 1.评估假设条件

1.1估价对象国有土地使用权的运作方式、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用途为农用地（鱼池）。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，使用期限为1999年08月18日起2049年08月17日止。

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租金价格是指在估价期日2022年03月03日现状利用条件下评估设定估价对象达到通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平；评估设定土地用途为农用地（鱼池），租赁期限为1年的国有划拨农用地使用权租金价格。

### 2.该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

土地估价专业评估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一年内有效，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，江苏三师土地房地产资产评估测绘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本次估价所引用的参数如利润率等的选取会对估价结果产生影响。

5.1.2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。

### **5.2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、土地估价师蔡大春签字 蔡大春，证书号：2006320016

2、土地估价师吴海燕签字 吴海燕，证书号：2013320096

## 十二、土地估价机构

江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司



估价机构法定代表人签字：杨明

二〇二二年三月七日

## 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、土地登记状况

1.1 来源与历史沿革：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的国有土地使用权，领取了由如东县国土规划管理局颁发的《不动产权证书》。

1.2 土地位置：估价对象所在宗地位于如东县凌洋垦区。

1.3 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(鱼池)。

1.4 宗地四至：东至空地、南至空地、西至空地、北至临海公路。

1.5 宗地面积：证载土地面积为 11203263 平方米(合 16804.8945 亩)，本次评估土地面积 5704.68 亩。

#### 2、土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价期日，估价对象的土地所有权属为国家所有。

##### 2.2 土地使用权。

2.2.1 土地使用者与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的方式取得了待估宗地的国有土地使用权，面积为 16804.8945 亩，领取《不动产权证书》，至今未发生权属的变更。

2.2.2 土地他项权利：在估价期日二〇二二年三月三日，待估宗地未设立抵押权。

2.2.3 土地使用年期：使用期限为 1999 年 08 月 18 日起 2049 年 08 月 17 日止。

##### 2.3 土地他项权利

在估价期日二〇二二年三月三日，待估宗地未设定抵押等其他他项权利。

#### 3、土地利用状况

估价对象已开发建设完成，正在进行淡水养殖，宗地实际开发程度

为红线外通路、通电、通沟渠泵站灌排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平。

## 二、地价影响因素分析

### 1、自然因素

#### 1.1、城市资源状况

##### 1.1.1 城镇地理位置

如东县，江苏省南通市下辖县，位于江苏省东南部、长江三角洲北翼。县境南与通州区为邻，西与如皋市接壤，西北与海安市毗连，东面和北面濒临黄海。

##### 1.1.2 城市人口及面积

截至 2019 年末，全县下辖 3 个街道办事处、12 个乡镇，陆域面积 1872 平方千米，海域面积 4758 平方千米，常住人口 97.71 万人。

##### 1.1.3 城市自然条件

###### 1.1.3.1 气候

如东属北亚热带海洋性季风气候区。四季分明，气候温和，年平均气温 15.10 摄氏度；雨水充沛，年平均降水量 1000 毫米以上，初夏有梅雨。光照充足，无霜期长，年平均 222 天。冬季降雪较少。大风天气较多，春夏多东南风，夏秋多西北风，夏秋或有台风影响。

###### 1.1.3.2 水文

如东全县分属长江流域和淮河流域。流域以贯穿县境的如泰运河为界，运河以南为长江流域，约占全县总流域的三分之一；运河以北为淮河流域，约占全县总流域的三分之二。县境长江流域以如泰运河、九圩港、遥望港、江海河等为干河。淮河流域以栟茶运河、南凌河、洋口运河、掘苴河等为干河。

###### 1.1.3.3 地形地貌

如东境内地势平坦，从西南略向东南倾斜，西北部高程为 4.0-5.0 米，东南部高程在 3.2 米左右。如东陆地地貌是典型的滨海平原，分属三角洲平原区、海积平原区和古泻湖平原三种类型。三角洲平原主要分布于县城中心区，长沙至掘港一线以西、范公堤（长沙向西）一线以南、如泰

运河（掘港向西）以北；古泻湖平原分布于县域南部，掘港至孙窑一线以西，如泰运河以南；海积平原主要指范公堤以外临海地域。

### 1.2、城市土地利用状况

如东县耕地面积10.85万公顷，农用地14.33万公顷，建设用地3.13万公顷，水域面积1.70万公顷。

### 1.3 鱼池基本设施状况

#### 1.3.1 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。

#### 1.3.2 养殖条件

估价对象的为淡水养殖，如东县凌洋垦区近海，土壤质地适用于养殖，基本能满足养殖要求。

#### 1.3.3 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。

#### 1.3.4 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 区域经济发展状况

全年实现地区生产总值1280亿元（预计数，下同），增长8.8%左右，超计划1.8个百分点。实现一般公共预算收入68.5亿元，增长14.13%，超计划8.33个百分点，增幅位居全市第二位；全社会固定资产投资同比增长10%，达到预期，其中：工业投资增长11%，服务业投资增长8%，技改投资占工业投资比重达35%，高技术产业投资占固定资产比重达28%。实现社会消费品零售总额480亿元，增长17.9%，高于计划11.9个百分点。实现外贸进出口总额420亿元，增长6.3%，高于计划2个百分点，其中出口总额165亿元，增长4.6%，高于计划2.6个百分点。城镇居民人均可支配收入和农村居民人均可支配收入保持较快增长，增幅分别达到9.4%、10.6%。县域经济基本竞争力百强县（市）排名持续攀

升，从 2020 年的 37 位跃升至 33 位。

## 2.2 农业生产状况

全县实现农林牧渔业总产值 167.00 亿元，按可比价计算，增长 3.7%。其中，农业产值 53.70 亿元，增长 1.3%；林业产值 0.79 亿元，下降 0.3%；牧业产值 30.83 亿元，增长 5.0%；渔业产值 69.79 亿元，增长 4.3%；农林牧渔服务业产值 11.89 亿元，增长 7.2%。全县农作物总播种面积 166.05 千公顷。全年粮食播种面积 140.45 千公顷，减少 0.41 千公顷，下降 0.3%，其中，夏粮播种面积 67.59 千公顷，减少 0.38 千公顷，下降 0.6%；秋粮播种面积 72.86 千公顷，减少 0.03 千公顷，下降 0.04%。全县粮食产量 97.95 万吨，增产 0.03%；粮食亩产 464.93 公斤，增产 0.3%；棉花产量 337 吨，减产 74.3%；油料产量 2.47 万吨，增产 2.2%。全年生猪出栏 89.37 万头，增长 0.5%；羊出栏 23.12 万只，增长 32.9%；家禽出栏 2678.94 万羽，增长 10.2%。水产品产量 30.45 万吨。

## 2.3 交通条件

航空：如东主城区距离南通兴东机场距离约 50 公里。

公路：通洋高速（S15），连接南通至洋口港，一期工程南通至如东段已于 2015 年初通车。

启扬高速（S28），西起扬州，途径泰州、海安，在如东境内全长 64.6 公里。

铁路：海洋铁路。自海安至洋口港，全长 77 千米，国铁二级，设计时速 120 千米/小时，预留时速 160 千米/小时，预留电气化和复线条件。设栟茶、如东两个客运站及北渔货运站。2014 年 1 月开通客运。规划建设自河南三门峡至江苏洋口港，经海洋铁路的铁路，又称三洋铁路。

## 2.4 区域养殖制度

区域内养殖制度主要为虾池及鱼池。

## 2.5 待估宗地开发利用状况

2.51 灌排水设施：灌排水沟渠已配套。

2.52 电：具备 10KV 高压线路

2.53 路：所在区域已建有三级公路，机耕路已到宗地附近，内外交通便利。



### 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 2022 年 03 月 03 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 土地估价

### 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、估价方法与估价过程

### （一）估价方法与估价技术路线

#### 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。

#### 2、土地估价的技术路线

##### 2.1 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，余额来估算农用地承包价格的方法。其基本公式为：

承包价=预计的养殖年收益-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

##### 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

### （二）估价过程

#### 方法一：剩余法评估

##### 1.确定年养殖收益

根据调查了解，估价对象主要以养殖鲫鱼、鲢鱼为主，以 1-1、1-2 为例，养殖收益见下表：

养殖物	年产量(斤/亩)	销售单价(元/斤)	年收益(元/亩)
鲫鱼	2000	8	16000
鲢鱼	200	4.5	900
合计	2200		16900

养殖收益为 16900 元/亩。

## 2. 预计经营成本

因待估宗地在估价期日 2022 年 03 月 03 日，结合估价师的调查，将估价对象进行养殖需支付的经营成本主要有：

### 2.1.1 苗种费用

经调查，鲫鱼苗、鲢鱼苗年费用约为 2600 元/亩。

### 2.1.2 人工工资

根据调查，与估价对象类似养殖条件，400 亩左右的鱼塘约需要 2 人，人均工资 6.75 万元，即  $2 \text{ 人} \times 67500 \text{ 元/人} \div 400 \text{ 亩} = 338 \text{ 元/亩}$ 。

### 2.1.3 饲料费用

根据调查统计，饲料费用约为养殖收益的 30%，即  $16900 \text{ 元/亩} \times 30\% = 5070 \text{ 元/亩}$ 。

### 2.1.4 增氧机等设备折旧

平均 10 亩鱼塘需要 1 台增氧机，每台 2000 元，折旧期按 10 年计，则增氧机折旧费： $2000 \text{ 元/台} \times 1 \text{ 台} \div 10 \text{ 亩} \div 10 = 20 \text{ 元/亩}$ 。

### 2.1.5 水电费用

电费主要为增氧机消耗，电费为 0.9 元/度，每亩增氧机大约消耗 140 度；无需水费，则水电等费用：

$$0.9 \text{ 元/度} \times 140 \text{ 度/亩} = 126 \text{ 元/亩}$$

### 2.1.6 其他费用

主要为鱼病防治等，取养殖收益的 15%，

即  $16900 \text{ 元/亩} \times 15\% = 2535 \text{ 元/亩}$

#### 2.1.7 经营成本合计

$2600 \text{ 元/亩} + 338 \text{ 元/亩} + 5070 \text{ 元/亩} + 20 \text{ 元/亩} + 126 \text{ 元/亩} + 2535 \text{ 元/亩} = 10689 \text{ 元/亩}$ （取整）

#### 2.2 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，取管理费用为经营成本的 3%，管理费用假设在养殖期内均匀投入。

管理费用 =  $10689 \text{ 元/亩} \times 3\% = 321 \text{ 元/亩}$

#### 2.4.投资利息

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

投资利息 =  $4.35\% \times (10689 \text{ 元/亩} + 321 \text{ 元/亩}) \div 2 = 239 \text{ 元/亩}$

#### 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，经调整修正，取经营利润为 25%。

经营利润 =  $16900 \text{ 元/亩} \times 25\% = 4225 \text{ 元/亩}$

#### 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 =  $16900 \text{ 元/亩} \times 3\% = 507 \text{ 元/亩}$

#### 2.7.增值税:

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 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……”，本次评估不计算增值税。

#### 2.8.承包价测算

$$\begin{aligned}
& \text{承包价} = \text{预计的养殖年收益} - \text{经营成本} - \text{管理费用} - \text{投资利息} - \text{投资利润} \\
& \quad - \text{增值税等税费} \\
& = 16900 \text{ 元/亩} - 10689 \text{ 元/亩} - 321 \text{ 元/亩} - 239 \text{ 元/亩} - 4225 \text{ 元/亩} - 507 \text{ 元/} \\
& \text{亩} - 0 \\
& = 919 \text{ 元/亩}
\end{aligned}$$

## 2.10 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，余额来估算农用地承包价格的方法。由于上述各项参数的选取客观、可靠，故剩余法测算的结果具有较高的可信度。

### 方法二：市场比较法评估

#### 1、比较案例的选择

本次评估登记用途为农用地，评估设定用途为农用地，根据估价师对盐城市的农用地的调查分析并结合估价对象的实际情况，由于估价对象作为农用地，根据估价对象同一建设项目的开发情况，本次评估根据估价对象所处地形坡度、耕作难易程度、特殊的土壤条件等因素，土地估价师根据委托方提供的租赁合同，搜集了与估价对象处于类似供需圈，类似土地用途的多宗农用地案例，并选取其中三宗地作为比较案例。

#### 案例一

该地块位于 6-1、6-2，用地面积：411.28 亩，土地用途：农用地，承包期限：一年，承包费单价约 870 元/亩，交易情况：正常。

#### 案例二

该地块位于 5-1、5-2，用地面积：421.11 亩，土地用途：农用地，承包期限：一年，承包费单价约 855 元/亩，交易情况：正常。

#### 案例三

该地块位于 5-3、5-4，用地面积：413.24 亩，土地用途：农用地，承包期限：一年，承包费单价约 855 元/亩，交易情况：正常。

#### 2、比较因素选择

根据估价对象的特点和土地估价师搜集的资料，本次评估选择下列因素作为比较因素：

①土地用途：因土地用途不同而导致地价存在差异，需进行土地用途修正。

②交易日期：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交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响。

④自然因素：主要有地形坡度、盐渍化程度、土壤质地、有效土层厚度、土壤障碍层深度、土壤有机质含量、田块大小、地块形状等

⑤社会经济因素：主要有城市化水平、城市规模、农业生产传统、人均土地指标（人均耕地、人均农用地）、农民人均收入水平、土地利用规划限制、交通通达度等

⑥特殊因素：主要有特殊的气候条件、土壤条件、环境条件、环境污染状况等。

### 3、编制比较因素条件说明表

根据估价对象与比较案例的实际情况，编制比较因素条件说明表如下：

表9 比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	案例一	案例二	案例三	
位置	如东县凌洋垦区	6-1、6-2	5-1、5-2	5-3、5-4	
发包价（元/亩）	待估	870	855	855	
土地用途	农用地	农用地	农用地	农用地	
交易时间	2022	2021	2020	2020	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
自然因素	地形坡度	0°	0°	0°	
	盐渍化程度	无	无	无	
	土壤质地	较优	较优	较优	
	土壤障碍层深度	一般	一般	一般	
	土壤有机质含量	较高	较高	较高	
	田块大小	较适宜	较适宜	较适宜	
	地块形状	较规则	较规则	较规则	
社会经济因素	城市化水平	一般	一般	一般	
	城市规模	一般	一般	一般	
	农业生产传统	较优	较优	较优	
	人均土地指标	人均耕地	较优	较优	较优
		人均农用地	较优	较优	较优
农民人均收入水平	一般	一般	一般	一般	

	土地利用规划限制	规划无限制	规划无限制	规划无限制	规划无限制
	交通通达度	较优	较优	较优	较优
特殊因素	特殊的气候条件	无	无	无	无
	特殊的土壤条件	无	无	无	无
	特殊的环境条件	无	无	无	无
	特殊的环境污染状况	无	无	无	无

#### 4、因素条件指数表编制

##### ①土地用途修正

估价对象评估用途为农用地，比较案例用途为农用地，从土地利用分类考虑，故不需进行土地用途修正。

##### ②期日修正

根据估价师对如东县农用地地价调查分析，结合委托方提供的近三年鱼塘承包合同及实际情况分析，待估宗地地价年增长约 0.05%。

##### ③交易情况

估价对象与比较案例交易情况均属正常交易，故不进行交易情况比较修正。

##### ④自然因素

a.地形坡度：估价对象与比较案例均为 0°，故不进行地形坡度的比较修正；

b.盐渍化程度：分为高、较高、较低、低、无五个等级。以估价对象所在区域的盐渍化程度为基准（100），每相差一个级别，地价修正+/-4；

c.土壤质地：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的土壤质地为基准（100），每相差一个级别，地价修正+/-2；

d.土壤障碍层深度：分为深、较深、一般、较浅、浅五个等级，以估价对象所在区域的土壤障碍层深度为基准（100），每相差一个级别，地价修正+/-3；

e.土壤有机质含量：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象所在区域的土壤有机质含量为基准（100），每相差一个级别，地价修正+/-3；

f.田块大小：适宜、较适宜、一般、较不适宜、不适宜五个等级，以估价对象面积为基准（100），每相差一个级别，地价修正+/-6；



g.地块形状：分为规则、较规则、一般、较不规则、不规则四个等级，以估价对象形状为基准（100），每相差一个级别，地价修正 $\pm 2$ ；

#### ⑤社会经济因素

a.城市化水平：分为高、较高、一般、较低、低五个等级。以估价对象所在区域的城市化水平为基准（100），每相差一个级别，地价修正 $\pm 2$ ；

b.城市规模：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象所在区域的城市规模为基准（100），每相差一个级别，地价修正 $\pm 2$ ；

c.农业生产传统：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的农业生产传统为基准（100），每相差一个级别，地价修正 $\pm 2$ ；

d.人均土地指标：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的人均土地指标为基准（100），每相差一个级别，地价修正 $\pm 3$ ；

e.农民人均收入水平：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的农民人均收入水平为基准（100），每相差一个级别，地价修正 $\pm 3$ ；

f.土地利用规划限制：估价对象与比较案例土地利用规划均无限制，故不进行比较修正；

g.交通通达度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象交通通达度为基准（100），每相差一个级别，地价修正 $\pm 2$ ；

#### ⑥特殊因素

a.特殊的气候条件：估价对象与比较案例所处区域均无特殊的气候条件，故不进行修正；

b.特殊的土壤条件：估价对象与比较案例所处区域均无特殊的土壤条件，故不进行修正；

c.特殊的环境条件：估价对象与比较案例所处区域均无特殊的环境条件，故不进行修正；

d.特殊的环境污染状况：估价对象与比较案例所处区域均无特殊的环

境污染状况，故不进行修正。

根据因素条件说明表中的估价对象与比较案例的因素情况，对其对比分析并量化比较因素指数，编制因素条件指数表如下：

**表 10 比较因素条件指数表**

比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三	
位置		如东县凌洋垦区	6-1、6-2	5-1、5-2	5-3、5-4	
发包价(元/亩)		待估	870	855	855	
土地用途		100	100	100	100	
交易时间		100.1	100.05	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
自然因素	地形坡度	100	100	100	100	
	盐渍化程度	100	100	100	100	
	土壤质地	100	100	100	100	
	土壤障碍层深度	100	100	100	100	
	土壤有机质含量	100	100	100	100	
	田块大小	100	100	100	100	
	地块形状	100	100	100	100	
社会经济因素	城市化水平	100	100	100	100	
	城市规模	100	100	100	100	
	农业生产传统	100	100	100	100	
	人均土地指标	人均耕地	100	100	100	100
		人均农用地	100	100	100	100
	农民人均收入水平	100	100	100	100	
	土地利用规划限制	100	100	100	100	
	交通通达度	100	100	100	100	
特殊因素	特殊的气候条件	100	100	100	100	
	特殊的土壤条件	100	100	100	100	
	特殊的环境条件	100	100	100	100	
	特殊的环境污染状况	100	100	100	100	

## 5、因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较案例交易时间、交易情况、用途修正、年期修正、自然因素修正、社会经济因素修正、特殊因素修正，即将估价对象的因素条件指数与比较案例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，并计算得出比准价格，如下表：

**表11 比较因素修正系数表**

比较因素	案例一	案例二	案例三
位置	6-1、6-2	5-1、5-2	5-3、5-4
发包价(元/亩)	870	855	855
土地用途	100/100	100/100	100/100
交易时间	100.1/100.05	100.1/100.05	100.1/100.05
交易情况	100/100	100/100	100/100

自然因素	地形坡度	100/100	100/100	100/100	
	盐渍化程度	100/100	100/100	100/100	
	土壤质地	100/100	100/100	100/100	
	土壤障碍层深度	100/100	100/100	100/100	
	土壤有机质含量	100/100	100/100	100/100	
	田块大小	100/100	100/100	100/100	
	地块形状	100/100	100/100	100/100	
社会经济因素	城市化水平	100/100	100/100	100/100	
	城市规模	100/100	100/100	100/100	
	农业生产传统	100/100	100/100	100/100	
	人均土地 指标	人均耕地	100/100	100/100	100/100
		人均农用地	100/100	100/100	100/100
	农民人均收入水平	100/100	100/100	100/100	
	土地利用规划限制	100/100	100/100	100/100	
交通通达度	100/100	100/100	100/100		
特殊因素	特殊的气候条件	100/100	100/100	100/100	
	特殊的土壤条件	100/100	100/100	100/100	
	特殊的环境条件	100/100	100/100	100/100	
	特殊的环境污染状况	100/100	100/100	100/100	
比准单价 (元/亩)		870	856	856	

6、比较修正后，三个比准价格差异不大，经比较分析，以三个比准价格的算术平均值作为待估宗地地价的评估结果，即：

$$\text{单位面积地价} = (870 \text{ 元/m}^2 + 856 \text{ 元/m}^2 + 856 \text{ 元/m}^2) \div 3 = 861 \text{ 元/m}^2$$

(取整)

### 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，是将交易案例与待估对象的交易时间、交易状况、区域因素、个别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。

## 三、地价的确定

### 1、地价确定方法

本次评估采用市场比较法和剩余法测算了估价对象地价，采用剩余法评估结果为 919 元/亩，采用市场比较法评估结果为 861 元/亩，其中：市场比较法是以市场真实成交价为依据，是将交易案例与待估对象的交易时间、交易状况、区域因素、个别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；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

承包价格的方法。上述各项参数的选取客观、可靠，故剩余法测算的结果具有较高的可信度。两种方法测算出的结果差异不大，且均有较高的可信度。因此取两种估价方法的测算结果简单算数平均值作为估价对象承包费用发包单价，即：

$$\begin{aligned} \text{承包费用发包单价} &= (919 \text{ 元/亩} + 861 \text{ 元/亩}) \div 2 \\ &= 890 \text{ 元/亩 (保留至整数)} \end{aligned}$$

## 2、估价结果

江苏省凌洋农业发展有限公司委托评估位于如东县凌洋垦区鱼塘使用权发包单价，于估价期日二〇二二年三月三日，现状利用条件下，评估设定宗地用途为农用地，设定宗地红线外通路、通电、通沟渠泵站灌溉排水、具备养殖用地相应的土地平整开发水平，在公开市场条件下的2022年发包单价具体估价结果详见表1《土地估价结果一览表》。

## 第四部分 附 件

- 一、待估宗地不动产权证书复印件
- 二、《2022 年度鱼池标段明细表》
- 三、委托估价方营业执照复印件
- 四、待估宗地区域位置示意图
- 五、待估宗地现状照片
- 六、受托方营业执照及资质证书复印件
- 七、土地估价师证书复印件

权利人	江苏省沿海开发集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	如东县凌洋垦区	
不动产单元号	320623 101242 GMD0002 W00000000	
权利类型	国有农用地使用权	
权利性质	划拨	
用途	农用地	
面积	宗地面积11203263.00㎡	
使用期限	1999年08月18日起2049年08月17日止	
权利其他状况		

- 1、本宗地用途只限于农业开发利用；
- 2、使用期内不得私自转让、出租、抵押土地使用权；
- 3、如确要改变用途，应按有关规定履行报批手续。

## 2022 年鱼池评估清单

标段号	原承包人	池塘号	面积
1	姜劲松	1-1、1-2	427.21
2	姜劲松	1-3、1-4	417.29
3	自营	2-1、2-2	424.38
4	自营	2-3	208.28
5	张毅	3-1、3-2	471.13
6	张毅	3-3、3-4	447.35
7	自营	4-1、4-2	441.77
8	自营	4-3	228.68
9	陈猛昌	5-1、5-2	421.22
10	单正兵	5-3、5-4	419.74
11	单正兵	6-1、6-2	411.28
12	顾锦其	6-3、6-4	358.04
13	陈猛昌	8-13	487.22
14	王强	15-19	541.09
合计			5704.68



## 承诺函

江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司：

因江苏省凌洋农业发展有限公司5704.68亩鱼池2022年发包单价（即市场租金）事宜，我单位委托贵公司对该经济行为所涉及的鱼池2022年发包单价进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺所提供的评估材料、数据真实、准确。

江苏省凌洋农业发展有限公司

2022年3月3日



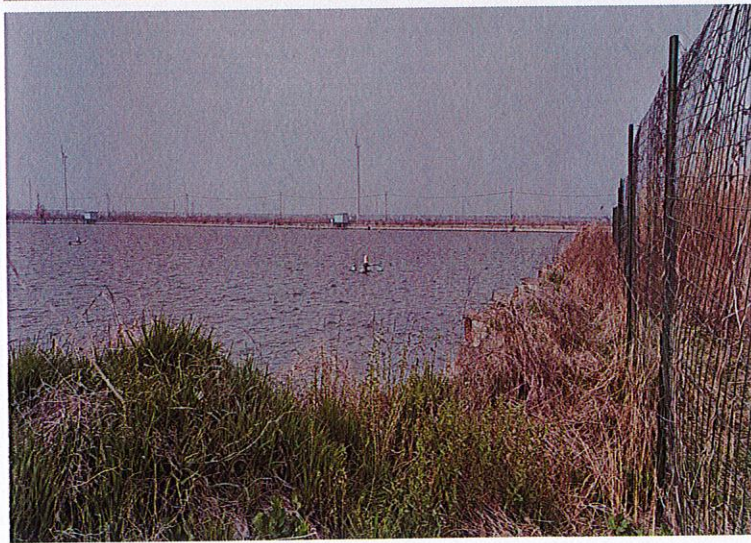
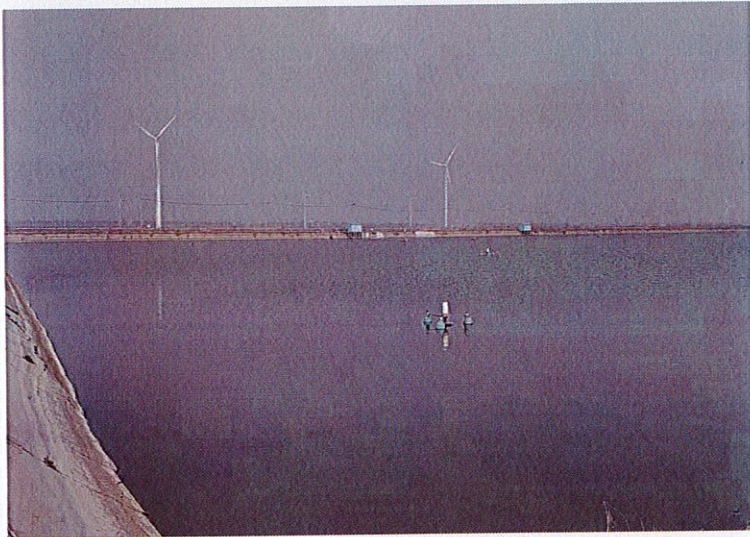




估价对象区域位置图



# 估价对象照片





# 江苏省自然资源厅

苏土估备字〔2020〕0232号

## 关于江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司 备案情况的函

江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年9月30日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

备案编号：2020320232

统一社会信用代码：91320106721742063L

法定代表人（执行事务合伙人）：杨彤焰

估价师信息见附记页

原函（苏土估备字〔2020〕0015号）作废。



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. 2013320096

姓名: 吴海燕  
Full Name

性别: 女  
Sex



身份证号码: 321081198611293624  
ID No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 3 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2034 年 2 月 28 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

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. 2006320016

姓名: 蔡大春  
Full Name

性别: 男  
Sex



身份证号码: 320902197302163570  
ID No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2007 年 6 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2027 年 5 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