

价格评估报告

估价项目名称：新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场位于乌苏市古尔图镇农用地土地使用权租赁价格评估

估价委托人：新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场

价格估价机构：新疆信佳价格评估咨询有限公司

估价人员：何雪冰、顾嘉辉

估价报告出具日期：二零二四年八月十六日

估价报告编号：信佳估字（2024）第 0806 号

第一部分 估价结果报告

一、估价项目名称

新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场位于乌苏市古尔图镇农用地土地使用权租赁价格评估

二、委托估价方

机构名称：新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场

机构地址：新疆塔城地区乌苏市古尔图大填坊

联系人：吴超众

联系电话：13899686868

三、估价目的

本次评估估价目的为新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场确定农用地土地使用权租赁参考价提供客观、公正的价格参考依据。

四、估价期日

2024 年 08 月 06 日

五、估价日期

2024 年 08 月 06 日—2024 年 08 月 16 日

六、地价定义

根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及估价人员现场勘查确定估价对象在估价期日时的地价定义如下：

（一）估价期日设定：应委托方要求，此次估价期日设定为 2024 年 08 月 06 日。

（二）土地权利设定：估价对象的土地所有权属国家所有，为国有农用地。现新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场拟对其拥有的农用地进行租赁，土地用途设定为耕地。截止估价期日，估价对象四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，未设定他项权利。

（三）土地用途设定：根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），此次评估估价对象土地用途设定为耕地，主要种

植农作物为棉花、番茄、玉米等。

（四）耕作制度设定：耕作制度亦称“农作制度”。是种植农作物的土地利用方式以及有关的技术措施的总称。其主要包括作物种植制度和与种植制度相适应的技术措施。根据估价对象实际种植情况确定估价对象耕作制度设定为一熟轮作制。

（五）开发程度设定：估价对象区域内防风林、路、渠、田间道路，电力设施、灌溉设施配套及场地平整，农田基本设施状况齐备。

（六）依据《中华人民共和国农村土地承包法》耕地的承包期为 30 年，应委托方要求，本次评估农用地土地使用权年租金，本次设定土地使用权年限为 1 年。

综上所述，本次评估设定的地价定义：现状利用条件下，土地用途为耕地，设定开发程度、耕作制度均与实际一致，使用年期为 1 年，在估价期日 2024 年 08 月 06 日的土地使用权租赁价值。

七、估价结果

根据《农用地估价规程》(GB/T28406-2012)，估价人员遵循公正、公平、公开的估价原则，按照地价评估的基本原则和估价程序，在进行现场勘查和认真分析现有资料的基础上，采用成本逼近法和收益还原法，确定估价对象在本次地价定义设定条件下，于估价期日评估的结果为：

估价结果表

序号	农用地所在区域	主要农作物名称	宗地租赁地价（元/亩·年）
1	乌苏市古尔图镇大填坊农场	棉花、番茄、玉米等	1028
备注：上述宗地租赁地价仅限于为土地租赁费，不包含耕地租赁期间发生的任何生产费用（包含但不限于水费、电费、水资源费、机力费、生产资料费等）。			

八、估价人员签章

估价人员姓名	证书编号	签 章
何雪冰	6500056	
顾嘉辉	6500353	

九、估价机构

名称：新疆信佳价格评估咨询有限公司

地址：乌鲁木齐市沙区克西街 766 号华隆国际大厦 2401 室

法人代表：夏默

营业执照注册号：91650102773495439W

资质级别：乙 级

联系电话：0991-2688176、18099189776

新疆信佳价格评估咨询有限公司

2024 年 08 月 16 日

第二部分 估价对象的界定

一、委托估价方

机构名称：新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场

机构地址：新疆塔城地区乌苏市古尔图大填坊

联系人：吴超众

联系电话：13899686868

二、估价对象

估价对象为位于新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场农用地，依据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》载明农用地使用权面积为 19991475.7 平方米（合 29987.21 亩），应委托方要求，本次评估涉及农用地面积为 8646.91 亩（详见下表），土地设定用途为：耕地，估价对象区域内防风林、路、渠、田间道路，电力设施、灌溉设施配套及场地平整，农田基本设施状况齐备。

农用地区域所在机井灌区	数量（亩）
1 号机井	1396.20
2 号机井	1058.01
4 号机井	1056.83
5 号机井	1273.85
3 号机井	1493.73
10 号机井	1420.83
9 号机井	947.46
合计	8646.91

三、估价对象概况

1. 土地利用状况

估价对象位于新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场，土地用途为耕地，土地面积为 8646.91 亩，估价对象区域内防风林、路、渠、田间道路，电力设施、灌溉设施配套及场地平整，农田基本设施状况齐备。

2. 土地权利状况

土地所有权：估价对象的土地所有权属国家所有。

土地使用权：估价对象的土地使用权属新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场。

本次评估一年期租赁地价，截止估价期日，估价对象四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，未设定抵押等他项权利。

3. 其他

本次评估达到耕种条件的农用地租赁地价，该租赁地价仅限于为土地租赁费，不包含耕地租赁期间发生的任何生产费用（包含但不限于水费、电费、水资源费、机力费、生产资料费等）。

二、地价影响因素分析

1. 自然因素

乌苏，古代曾为蒙古族和硕特部落之领地，原名“库尔喀拉乌苏”，蒙古语“积雪之地的黑水”之意，早在西汉就已归入祖国的版图，后来唐、宋、元、明、清各朝均在这里驻军设防。乌苏城北地形似巨盆，莲花池、九莲泉碧波荡漾，草青水秀，鸭肥鱼美。自清朝初年开始，就有一个繁华的古驿站坐落在这秀水之滨。东来西往的朝廷命官、商贾侠客见此地景色优美，颇具杭州西湖之神韵，就称这里为边塞之地的新“西湖”。据史料记载，民族英雄林则徐当年发配伊犁时，路过西湖驿站歇脚喝茶，驿站及附近的各族群众曾夹道相迎、挥泪相送。

乌苏在 2.07 万平方公里的大地尽情沐浴在改革开放的春风里，10 个镇、7 个乡、5 个街道办事处，正以求真务实的作风在这块热土上描绘着更新、更美的时代画卷。150 万亩肥沃的土地，种植着连年丰收的水稻和棉花；200 万亩优良的牧场，风吹草低见牛羊；近百家以能源、酒业、装备制造、物流和加工业为主的工业企业，入关跨国竞风流！——农、工、商、贸各业齐头并进，共同拓展着乌苏经济的碧海蓝天！

中共乌苏市委、市人民政府制定的各项招商引资优惠政策，更为乌苏经济的快速发展注入了新的活力，疆内外及国外的一大批投资者欣然来到乌苏，使乌苏的工业逐步走上了全疆经济发展的快车道！

乌苏，依偎着天山博大而宽广的胸怀，呼吸着准噶尔盆地清新而纯净的空气，从而不断孕育出一处又一处神奇而秀丽的自然风光：从辖区东界

乌拉斯台至西界甘家湖，在绵延近 200 公里的范围内，依次分布着乌拉斯台山地草原风景区、巴音沟旅游风景区、滴水沟温泉工人疗养院、4A 级乌苏佛山国家森林公园、夏尔苏木风景区、乌兰萨德克高山神池风景区和世界最大的白杨沟泥火山自然景观区等。

独特而罕见的白杨沟泥火山群，地处市西南 40 公里的白杨沟镇天山浅山区，是我国地质学家于 2001 年发现的、迄今为止世界上最大的泥火山群。圆形或椭圆形的喷发口多达四十余个，直径最大的 1.6 米，最小的仅有蚕豆大小，长年累月伴随着咕咚咕咚的声音，喷出成千上万吨漂着彩色油花的泥浆。据化验得知，泥浆中富含铜、钼、矾、钹等多种微量元素，具有极高的理疗、美容和科研价值。泥浆沿着几千米的地层通道涌出后，缓慢地流向低凹地带，逐渐形成“红河谷”、“烟云山”、“燃烧石”等形象奇特的地貌，无不给人一种空灵缥缈、物化超然的遐想，使人感悟出自然与人类的和谐境界！

滴水沟工人疗养院，坐落于市区以南 38 公里处的天山半腰处，山下牧草青青，山上松涛阵阵，掩映在松林中的各类洗浴和疗养设施完善、功能齐全，含有硫黄等微量元素、50℃ 恒温的泉水，能治疗多种皮肤和关节病，无论春秋和冬夏，都是观光和疗养的好地方！

世界上最大的乌苏甘家湖平原梭梭林自然保护区，位于市区西北约 80 公里处，总面积约 5000 平方公里(合 750 万亩)。有荒漠树种 100 余种，除大面积的梭梭林区之外，还有胡杨、沙枣、白刺等珍贵树林区，另外还有马鹿、盘羊、野猪、狐狸、杜鹃、天鹅等珍禽异兽。现被列为国家一级自然保护区。

古尔图天鹅湖风景区，湖区呈带状，面积不大，但很秀气，湖水碧绿，鱼影常现。两岸及湖中小岛，满目都是一人多高、密密匝匝的芦苇丛。倒映湖中，就好似又多了一倍的绿色。如果你荡起小船儿，泛游湖上，常见有天鹅成双成对地飞来嬉水，有人竟可以幻化出置身白洋淀的奇妙觉。

乌苏，人杰地灵。乌苏各族人民在创造物质财富的同时，还创造了许多誉满天山南北的精神财富：“全国双拥模范城”、“自治区卫生城市”、“自治区精神文明建设先进市”、“自治区宣传思想工作先进市”等几十个由各级党委、政府和有关部门授予的荣誉称号，昭示了乌苏精神文明和政治文明的累累硕果。

乌苏，物华天宝。在这块广袤的土地上，既有品位较高的金、铜、钾、铅、铁、石油、煤炭、石墨等矿藏资源，更有珍禽、异兽、森林、草原、稀有树种、药材等动、植物资源，还有以奎屯河、四棵树河、古尔图河三大河系为主干的地表水及丰富的地下水资源。这些大自然馈赠的丰厚礼物，为乌苏各族人民建设三个文明奠定了殷实的基础。

乌苏，闪耀着灿烂和辉煌的地方。千百年来，一代又一代乌苏人以勤劳、质朴和富于开拓的精神，前赴后继，披荆斩棘，患难与共，创业不止，终于将一个昔日孤悬塞外的荒僻小城建设成为今天初具现代文明的新型城市。

2、社会经济因素

新疆塔城地区乌苏市高位谋划工业经济，坚持精准聚焦产业发展，旅游、矿产、农业等优势资源潜力不断释放。2023 年，乌苏市完成地区生产总值 282.58 亿元，同比增长 10.4%；规模以上工业增加值 40.62 亿元，增长 6.6%，招商引资到位资金 72.62 亿元。

纺织服装产业是乌苏市工业经济“做优增量、做强存量”的具体体现。走进乌苏市旭恒佳（乌苏）纺织有限公司生产车间，全自动气流纺、托盘式全自动络筒机、自动成品打包机等先进的纺纱设备一应俱全，3 个生产车间内仅有几十名工人。“2023 年企业投入 7000 多万元，引进一批国际一流的精梳紧密赛络纺智能生产设备，主要生产高端优质纱线。”公司总经理张春霞说。

乌苏市距离乌鲁木齐市 260 公里，煤炭、石油、石灰石等资源较为丰富，中亚铁路、奎北铁路、G30 公路、独库公路在这里交会。立足良好的交

通、资源优势，乌苏市近年来基本形成石油化工、纺织服装、农牧业装备制造、生物新材料等产业集群。

作为新疆重要的植棉区之一，乌苏不断培育壮大纺织服装产业。2023 年，乌苏市立足资源禀赋，规上工业经济发展重点由扩总量向提质量转变，以旭恒佳为代表的纺织企业设备升级改造步伐不断加快。张春霞介绍，公司自 2010 年落地乌苏以来，不断进行技术升级，目前产能达 20 万锭。

作为乌苏装备制造龙头企业，新疆钵施然智能农机股份有限公司以科技创新为引领，设计研发自走箱式棉花收获机等具有完全自主知识产权的产品。2023 年，采棉机市场占有率达 42.14%，本机零部件实现 20%本地生产。在智能化钣金加工车间内，折弯机器人、焊接机器人和数控中心加工车床等数字化加工设备，成为企业高质量发展的加速引擎。“通过高水平的自主生产，企业生产效率大幅提升，成本降低约 30%。”公司自制中心总监张孔新说。2023 年，企业 54 台采棉机出口至中亚国家。2024 年，公司计划在中亚国家建立售后服务中心，在乌鲁木齐设置尖端人才基地和产品研发基地。

传统优势产业不断培育壮大的同时，乌苏市把招商引资作为“一把手”工程重点推动，坚持谋划一批、储备一批、开工一批、建设一批、投产一批，全力推进固定资产投资项目建设，投资规模持续扩大。2023 年，油气开采、调峰储备站等一批能源类项目完工，物流分拨中心、绿色食品产业园、桑蚕茧丝绸、物流仓储基地等一批重大项目有序建设。

3、特殊因素

乌苏大填坊农场位于新疆塔城地区乌苏市古尔图，是一个以农作物的种植及销售、牲畜的养殖及销售、农副产品加工及销售、地膜、化肥的销售为主要经营范围的农场。该农场成立于 2014 年 09 月 02 日，新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场位于新疆塔城地区乌苏市古尔图大填坊，拥有丰富的草场资源和原始森林资源，是一个以农牧业为主，多

种经营共同发展的牧场。古尔图牧场，作为乌苏市最大的农牧场，共辖 14 个农牧业生产队，二十四个站所，总面积 466 万亩，其中耕地面积 3.5 万亩，总人口 11969 人，由汉、回、维、哈、蒙等 10 个民族组成。这些信息展示了乌苏大填坊农场及其所在牧场的概况，包括其地理位置、经营范围、成立时间、法定代表人以及牧场的基本情况，如人口构成和经营规模等。大填坊农场优势主要体现在科技创新和高效农业生产方面。大填坊农场通过采用先进的覆膜穴播技术和水肥一体化技术，实现了农业的绿色高质量发展。这些技术的应用不仅为农场注入了新的活力，还推动了现代化农业种植的发展。农场通过土地平整、玉米播种、薄膜铺设、施肥育苗等田间作业的有序推进，展现了生机盎然的春耕播种景象。特别是通过智能化的装备，实现了肥料与灌溉水的精准均匀输送至作物根部，保障了玉米的最佳生长环境，同时也实现了农田环境、作物生长、病虫害发生等信息的实时监测和预警，有效确保了玉米种植的水平与产量。此外，农场还注重科技创新和产业体系的完善，不断提升农业科技创新能力和水平，逐步完善现代农业产业体系，以推动现代化农业种植的发展，为公司粮食稳定生产奠定良好基础。这些措施共同促进了大填坊农场的高效运营和可持续发展。

第三部分 估价结果及其使用

一、估价依据

1. 国家有关法律、法规、行政规章及相关规定

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国国家主席令第 32 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国国家主席令第 32 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

(3) 《中华人民共和国民法典》（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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 1 日国务院第 132 次常务会议修订通过，现予以公布，自 2021 年 9 月 1 日起实施）

(7) 《中华人民共和国农村土地承包法》（根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国农村土地承包法〉的决定》第二次修正

(8) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号，2004 年 10 月 21 日）

(9) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号，2006 年 8 月 31 日）

(10) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号，2008

年 1 月 3 日)

(1) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15 号, 2001 年 4 月 30 日)

2. 有关技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《农用地估价规程》(GB/T28406-2012, 2012 年 6 月 29 日发布)

(2) 中华人民共和国国家标准《农用地定级规程》(GB/T28405-2012, 2012 年 10 月 1 日发布)

(3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017, 2007 年 8 月 10 日)

(4) 中华人民共和国国家标准《农业用地质量分等规程》(GB/T 28407)

3. 委托方提供有关资料

(1) 新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场评估委托书

(2) 委托方提供的营业执照

(3) 委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》

(4) 委托方提供的大填坊农场 1-10 号井农用地平面图

4. 受托估价方掌握的有关资料及实地勘察、调查所获取的资料

二、土地估价

1、估价原则

此次估价所遵循的原则, 应体现客观、公正、科学、合法的原则。

1. 预期收益原则: 农用地估价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。

对于价格的评估, 重要的并非是过去, 而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此, 商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此, 它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以, 土地投资者在预测该土地将来所能带来的收益或是效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况,

并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

2. 替代原则：农用地评估以近邻地区或类似地区的功能相同、条件相似、交易方式一致的农用地交易实例的市场价格为参考，经比较修正后估算出待估农用地价格。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，某宗土地的价格，受其它具有相同使用价值的土地，即同类型具有替代可能的土地价格所牵制，主要包括：

- 土地价值由具有相同性质的替代性土地的价格所决定。

- 土地价值是由最了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较后所决定的价格。

- 土地价值可通过比较土地的条件及使用价值来确定。

3. 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，估价中充分依据这一原则。

4. 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。

5. 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能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，并对其周围的土地利用不会造成负面影响或危害。

判断和确定农用地合理有效利用方式要考虑：

● 持续的使用：根据农用地所处的区域环境和自身条件，所确定的农用地利用方式是可持续的；

● 有效的使用：在确定的利用方式下，农用地所产生的经济效益是最佳的；

● 合法的使用：合理有效的农用地利用方式，符合现行的法规、政策、规划等规定。

6. 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，农用地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。

7. 供需原则

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

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。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学、评估结果准确，并严格保守评估秘密。

2. 估价方法

2.1 估价方法适用性分析根据

根据《农用地估价规程》（以下简称《规程》），常用的土地估价方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价修正法等。估价方法的选用应当按照地价评估的《规程》，根据当地土地市场的情况并结合估价对象的具体特点、估价目的及评估人员所掌握的资料等，选择适当的估价方法。

评估方法选用的理由:

1. 采用成本逼近法的理由: 以新开垦农用地或土地整理过程中所耗费的各项客观费用之和为主要依据, 再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和农用地增值收益, 并进行各种修正来确定农用地价格的方法。适用于经过未利用土地开发或土地整理后的农用地价格评估。估价对象开荒及土地开发费用等成本费用均有相关数据可进行测算, 故可采用成本逼近法评估。

$$\text{基本公式: } P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中: P -----农用地价格

E_a -----土地取得费

E_d -----农用地开发费

T -----税费

R_1 -----利息

R_2 -----利润

R_3 -----土地增值收益

2. 采用收益还原法的理由: 将待估农用地未来各期正常年纯收益(地租), 以适当的土地还原率还原, 从而估算出待估农用地价格的一种方法。适用于在正常条件下有客观收益且土地纯收益较容易测算的农用地价格评估。估价对象为收益性用地, 可测算其客观收益及其成本费用, 故可采用收益还原法评估。

$$\text{基本公式: } P = a/r(1 - 1/(1+r)^n)$$

式中: P —土地价格

a —土地年纯收益

r —土地还原率

n —土地使用年期

评估方法未选用的理由:

1. 未采用市场比较法的理由: 市场比较法是根据替代原理, 将待估农

用地与近期市场上已经发生交易的类似农用地进行比较，并对类似农用地的成交价格进行适当修正，以此估算待估农用地价格的方法。大填坊农场区域范围内类似农用地正常市场交易案例极少，没有可供选择的交易案例，故不适合选用市场比较法。

2. 未采用剩余法的理由：剩余法是在预计开发完成后农用地正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额估算待估农用地价格的方法，本次评估估价对象为农用地，周边无类似开发完成后的农用地进行交易，交易价格难以取得，故不适宜采用剩余法。

3. 未采用评分估价法的理由：评分估价法是按照一定的原则，建立影响农用地价格的因素体系和因素评分标准，依据因素评分标准对待估农用地的相应条件进行评价赋分，按其得分值的大小，乘以客观的农用地单位分值价格，从而得到农用地价格的一种估价方法。评分估价法适用于所有农用地价格评估，提别适用于成片农用地价格评估，但前提是先确定农用地单位分值价格，因未建立评分标准，故无法选用评分估价法。

4. 未采用基准地价修正系数法的理由：由于该区域尚未公布农用地基准地价成果，故无法选用基准地价系数修正法。

故此次评估采用成本逼近法和收益还原法进行测算，并最终把两种方法测算结果作为确定最终地价水平的依据。

（三）估价结果

遵循估价原则，在认真分析资料的基础上，根据上述评估方法测算结果，同时考虑到估价对象所处地区的地价水平，分析认为收益还原法和成本逼近法所得结果虽因方法不同有差异，但都从不同侧面较为客观地反映了估价对象的价格，估价人员认为，农用地的权属性质规定不得随意改变农用地为非农用途，加之土地的不可再生性和稀缺性，使得土地成本具有弱对应性，利用成本法评估的结果与实际价值偏差较大，收益还原法估价采用本区域农用地历史客观经营收益数据计算，估价结果更接近于市场价

值，根据本次涉及农作物的收益特点，将收益还原法测算结果作为棉花、番茄、玉米的最终估价结果，即：

估价结果表

序号	农用地所在区域	主要农作物名称	宗地租赁地价(元/亩·年)
1	乌苏市古尔图镇大填坊农场	棉花、番茄、玉米等	1028
备注：上述宗地租赁地价仅限于为土地租赁费，不包含耕地租赁期间发生的任何生产费用（包括但不限于水费、电费、水资源费、机力费、生产资料费等）。			

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提和假设条件

1. 估价的前提和假设条件

(1) 本次估价以委托方提供的有关资料为重要依据，包括委托方提供的营业执照、国有土地使用证、农用地平面图以及其他相关用地资料，并以这些资料的合法性、真实性为前提。

(2) 土地使用者合法取得土地使用权。

(3) 估价对象为农用地，得到最有效使用，并产生相应的土地收益。

(4) 估价对象与其它生产要素相结合，土地的持续利用能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证企业的持续发展。

(5) 在估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(6) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(7) 本报告评估的价格是在估价期日 2024 年 08 月 06 日，估价对象区域内防风林、路、渠、田间道路，电力设施、灌溉设施配套及场地平整，农田基本设施状况齐备，在正常种植情况下，此次评估的土地使用年期为 1 年的市场租赁价格。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，即为为新疆联强农业资产经营有限责任公司大填坊农场确定农用地土地使用权租赁参考价提供客

观、公正的价格参考依据。

(2) 本报告的估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若这些设定条件发生变化，该评估价格应作相应调整，甚至重估。

(3) 本报告需经受托估价方加盖公章并由估价人员签章后方为有效，价格估价技术报告仅用于估价方存档，不提供给委托方。

(4) 本报告自提交之日起有效期为一年。

(5) 本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，解释权归受托估价方所有。

(6) 违规使用本价格评估报告和估价结果的法律責任：

① 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成经济损失及法律后果，受托估价方不承担责任。

② 未经受托估价方书面同意，任何单位和个人不得以任何形式发表或复制本报告，本评估报告对任何第三方不承担责任。

3. 需要特殊说明的事项

(1) 有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料。

① 委托估价方提供的有关土地权属、土地开发、土地利用等其他资料委托估价方对其提供资料的真实性负责。

② 土地区位条件、区域土地的一般开发水平、地产市场交易资料等由委托方提供资料及工作人员实地调查而得。

(2) 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项。

① 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估的技术标准，并结合估价对象的具体情况，以此确定估价原则、估价方法以及技术参数的选取。

② 若估价对象的土地权利状况、利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整，甚至重估。

(3) 估价对象的特殊性 & 估价中未考虑的因素

① 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受政策和需求市场的影响，本次评估把投资人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传因素对地价的影响。

② 本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

(3) 其他需要特殊说明的事项

① 估价对象的土地权属资料、土地利用状况、评估项目涉及的相关资料由委托方提供；区域经济发展状况、城市规划资料、估价中所用相关参数由新疆信佳价格评估咨询有限公司的估价人员通过政府相关部门及相关文件规定和公众媒体等多种途径获取。

② 估价人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实和专业判断；在进行了现场勘查，结合专业判断，选取了合适的地价资料作为评估测算参数选取的确定依据；在本次评估中，估价人员遵循公正、公平、公开的估价原则，按照地价评估的基本原则和估价程序，在进行现场勘查和认真分析现有资料的基础上，运用成本逼近法和收益还原法对估价对象的土地使用权价格进行了测算。

第四部分 附 件

1. 委托方营业执照复印件评估委托书复印件
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》复印件
3. 大填坊农场 1-10 号井农用地平面图
4. 估价对象现场照片
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资质复印件
7. 估价人员资格证书复印件