

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昌吉农场位于
呼图壁县二十里店镇东滩村五组及昌吉农业园区
牛圈子湖五片区农用地土地使用权租赁价格评估

估价委托人：阿克苏地区农村综合产权交易中心有限公司

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：二零二四年九月十日

估价报告编号：信佳估字（2024）第 0906 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昌吉农场位于呼图壁县二十里店镇东滩村五组及昌吉农业园区牛圈子湖五片区农用地土地使用权租赁价格评估

二、委托估价方

机构名称：阿克苏地区农村综合产权交易中心有限公司

联系人：郭文章

联系电话：13095183107

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昌吉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 09 月 06 日

五、估价日期

2024 年 09 月 06 日—2024 年 09 月 10 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 09 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昌吉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 09 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	所在机井灌区	亩数	主要农作物名称	宗地租赁地价 (元/亩·年)
1	呼图壁县二十里店镇东滩村五组及昌吉农业园区牛圈子湖五片区（一标段）	8 号机井	340	棉花、番茄等	1428
		11 号机井	300		
		警卫营	360		
2	呼图壁县二十里店镇东滩村五组及昌吉农业园区牛圈子湖五片区（二标段）	3 号机井	730	棉花、番茄等	934
		8 号机井	444		
		2 号机井	396		

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 09 月 10 日

第二部分 估价对象的界定

一、委托估价方

机构名称：阿克苏地区农村综合产权交易中心有限公司

联系人：郭文章

联系电话：13095183107

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昌吉农场农用地，依据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》及农场土地平面图，本次评估涉及农用地面积为 2570 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。

标段	农用地区域所在机井灌区	亩数	合计亩数
一标段	8 号机井	340	1000
	11 号机井	300	
	警卫营	360	
二标段	3 号机井	730	1570
	8 号机井	444	
	2 号机井	396	
合计			2570

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昌吉农场，土地用途为耕地，土地面积为 2570 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昌吉农场。

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

昌吉市位于天山北麓、准噶尔盆地南缘，地处亚欧大陆中心，是昌吉回族自治州州府所在地。全市总面积 7974.27 平方公里，辖 8 镇 2 乡 6 个街道办事处和 2 个国家级园区（国家级高新技术产业开发区、国家级农业高新技术产业示范区），有村（社区）134 个（行政村 63 个、社区 71 个）。有汉、回、哈萨克、维吾尔等 32 个民族，总人口 60.3 万。煤炭资源地质蕴藏量 445.5 亿吨，煤层气储量面积 737.46 平方公里。全市农牧民人均占有耕地 6 亩。全境森林覆盖率达 25.4%，全市建城区绿地率达 35.5%，绿化覆盖率达 41.96%，人均公共绿地面积为 10.98 平方米。

昌吉市位于新疆维吾尔自治区北部，地处天山北麓，准噶尔盆地南缘，是昌吉回族自治州首府所在地，是自治区首府乌鲁木齐市的卫星城。市辖 8 镇 2 乡 6 个街道办事处，境内有新疆生产建设兵团农六师师部及所辖 101 团、103 团、军户农场、共青团农场和中央、自治区、自治州驻市单位 150 多个。昌吉市地处东经 $86^{\circ} 24' \sim 87^{\circ} 37'$ ，北纬 $43^{\circ} 06' \sim 45^{\circ} 20'$ ，南北长 248 千米、东西宽 26~43 千米，总面积 7974.27 平方千米（含兵团）。东邻乌鲁木齐市，西毗呼图壁县，南与新疆巴音郭楞蒙古自治州和静县相接，北与新疆塔城地区和布克赛尔县、阿勒泰地区福海县接壤。昌吉市位于新疆北部，地处天山北麓，准噶尔盆地南缘，是昌吉回族自治州政府所在地。地处东经 $86^{\circ} 24' \sim 87^{\circ} 37'$ ，北纬 $43^{\circ} 06' \sim 45^{\circ} 20'$ ，南北长 248 千米、东西宽 26~43 千米，总面积 7974.27 平方千米（含兵团）。东邻乌鲁木齐市，西毗呼图壁县，南与新疆巴音郭楞蒙古自治州和静县相接，北与新疆塔城地区和布克赛尔县、阿勒泰地区福海县接壤。

昌吉市所处 I 级大地构造单元，为天山—兴安地槽系，II 级构造单元为北天山地槽系，其中又可分为北天山优地槽褶皱带及准噶尔地块和中天山隆起三个亚 II 级构造单元。中天山隆起带未分出 III 级构造单元。北天山优地槽褶皱带，可分出依连哈比尔尕复背斜、博罗霍洛复背斜两个 III 级构造单元。准噶尔地块可分为乌鲁木齐山前坳陷和准噶尔盆地新生带掩盖区两个 III 级构造单元。

昌吉市地貌类型大体分为山地、平原、沙漠三大部分。整个地势为南高北低，呈阶梯状，南北高差 4000 多米。南部山地为天山山区，天格尔山等 55 个海拔 400 米以上的山峰横空矗立。中部为冲积平原，北部沙漠属古尔班通古特大沙漠一部分，沙丘为固定和半固定型，丘间地势平坦。

2、社会经济因素

昌吉市的农业经济状况呈现出稳步增长和高质量发展的趋势。昌吉市在农业现代化方面取得了显著成效，2023 年，昌吉回族自治州（包括昌吉市）的粮食作物总产量突破 200 万吨，制种面积、年供种能力、优质畜禽种源、葡萄酒产能等数据均有所增长，这些数据反映了昌吉州在“三农”工作中取得的高质量发展成果。同时，昌吉市在农业现代化方面也表现出色，农林牧渔业总产值达到 260.47 亿元，比上年增长 6.1%，农村居民人均可支配收入为 26936 元，比上年增长 9.2%，这些数据表明昌吉市的农业现代化水平在全疆范围内处于领先地位。

昌吉市在种业方面也取得了重要进展，制种面积稳定在 100 万亩，年产各类良种 40 万吨，产值达到 57 亿元，现有种业企业 74 家，这些数据展示了昌吉市在打造西部种业之都方面的努力和成就³。此外，昌吉市还通过采用“公司+农户+订单”的方式，与农户签订制种豇豆订单合同，通过这种方式，不仅提高了农业生产效率，也增加了农户的收入。例如，一家制种企业与 150 户农户签订了制种豇豆订单合同，预计总产值将达到 2448.75 万元，每亩制种豇豆给农户带来 2000 元的纯收入。

昌吉市的农业经济在多个方面均表现出强劲的增长势头和高质量发展的特点，无论是从粮食产量、农业现代化水平、种业发展，还是从农户收入增长来看，都显示出昌吉市农业经济的健康发展和潜力。

3、特殊因素

昌吉农业产业园推进创新驱动发展战略和乡村振兴战略深度融合，在棉花全产业链科技创新、农业生物育种、绿洲农业高质量发展等方面深入探索。该区积极引进龙头企业，打造创新平台和产业园区，着力建设现代种业创新高地。如新疆金天山农业科技有限责任公司等企业繁育的小麦良种年推广面积达 100 多万亩。昌吉农高区还建设了一个占地 2300 亩的现代种业科技创新园，引进试验示范棉花、玉米、小麦、蔬果等新品种(系)3700 余个，为种业企业提供一站式试验、区域试验和育种技术集成展示基地，打造“昌吉良种”系列区域公用品牌。

昌吉州在推进农业农村高质量发展方面取得了显著成效，全年实现地区生产总值 2329.52 亿元，粮食作物播种面积、综合单产、粮食总产量实现“三增”。该州高度重视粮食生产，严格落实粮食安全党政同责要求，把稳定粮食生产作为农业农村工作的首要任务。昌吉州还把建设高标准农田和完善节水基础设施作为打造粮食生产优势片带、提升粮食综合生产能力的关键举措。

昌吉市的农业园区在科技创新、种业发展、农业现代化等方面取得了显著进步，不仅提升了农业的劳动生产率和土地产出率，还推动了农业产业的国内外竞争力提升，为乡村振兴和农业农村现代化奠定了坚实基础。

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) 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) 委托方提供的昌吉农场土地平面图

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双方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。昌吉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。

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、番茄的最终估价结果，即：

估价结果表

序号	农用地所在区域	农用地区域所在机井灌区	亩数	主要农作物名称	宗地租赁地价 (元/亩·年)
1	呼图壁县二十里店镇东滩村五组及昌吉农业园区牛圈子湖五片区（一标段）	8号机井	340	棉花、番茄等	1428
		11号机井	300		
		警卫营	360		
2	呼图壁县二十里店镇东滩村五组及昌吉农业园区牛圈子湖五片区（二标段）	3号机井	730	棉花、番茄等	934
		8号机井	444		
		2号机井	396		

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）。

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 09 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昌吉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后果：

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. 昌吉农场土地平面图
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