

# 农用地估价结果报告

**项目名称:** 甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司资产收购

涉及甘肃省农垦集团有限责任公司土地使用权价格评估

**受托估价单位:** 甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

**委托估价方:** 甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司

**估价日期:** 2013年9月30日-2013年10月22日

**报告编号:** 2013新方圆（JG）字第171号

## 农用地估价结果报告

### 一、估价项目名称

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司资产收购涉及甘肃省农垦集团有限责任公司土地使用权价格评估

### 二、委托估价方

委托估价单位：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司

单位地址：兰州市城关区秦安路 105 号

法人代表：杨树军

联系人：姚革显

联系电话：0931-8857045

### 三、受托估价方

受托估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司

单位地址：甘肃省兰州市城关区红星巷 125 号

资质等级：具备在全国范围内从事土地评估的资格

资质注册号：A201362002

法人代表：曹相汉

联系人：范举甲

联系电话：0931-2107141

### 四、估价目的

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃省农垦集团有限责任公司 6 宗面积为 737651.85 亩土地使用权，为确定本次资产收购涉及的土地使用权市场价格，甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司对上述土地使用权在估价基准日的正常市场价格进行评估。

### 五、估价期日

二〇一三年九月三十日

## 六、估价日期

二〇一三年九月三十日至二〇一三年十月二十二日

## 七、估价对象概况

估价对象概况详见分报告。

## 八、价格定义

估价定义详见分报告。

## 九、估价依据与原则

### (一) 估价依据

#### 1、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

(1)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

(2)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(3)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号);

(4)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号);

(5)国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44号,2001年2月13日);

#### 2、地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知。

2002年3月30日甘肃省第九届人民代表大会第二十七次会议修正的《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》。

#### 3、有关技术标准

(1) GB /T 18508-2001 《城镇土地估价规程》;

(2) GB /T 28405-2012 《农用地定级规程》;

(3) GB /T 28406-2012 《农用地估价规程》;

(4)《全国土地分类(试行)》(国土资发[2001]255号,2001年8月21日);

(5)《土地利用现状调查技术规程》(全国农业区划委员会,1984年9月);

#### 4、其他资料

(1) 委托方提供的有关资料

(2) 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

#### (二) 估价原则

本评估报告所遵循的主要原则是：

##### 1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

##### 2、合理有效利用原则

是指在一定的社会经济条件下，农用地的利用方式应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。

##### 3、预期收益原则

是指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。

##### 4、变动原则

是指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。

##### 5、供需原则

是指农用地估价应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的地域性。评估中，我们从上述特性出发，充分了解掌握当地土地供求关系，使评估价格尽可能贴近市场

交易价格。

## 十、估价方法

### （一）估价方法

根据《农用地估价规程》，通行的地价评估方法有收益还原法、市场比较法、评分估价法、成本逼近法、基准地价修正法、剩余法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据现场调查，待估宗地分为农用地和宜农未利用地，评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，农用地决定采用收益还原法进行评估和成本逼近法，宜农未利用地采用成本逼近法进行评估。

## 十一、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、设定农业基本设施条件及设定使用年期条件下，于评估基准日 2013 年 9 月 30 日的土地使用权市场价格：

评估总面积：737651.85 亩

评估总价：50266.6 万元

**大写：伍亿零贰佰陆拾陆万陆仟元整（人民币）**

土地估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。

表1 土地估价结果一览表

估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

报告编号：2013新方圆（JG）字第171号

估价日期：2013.9.30

土地使用权性质：授权经营

编号	宗地名称	宗地位置	土地证号	估价期日 登记用途	估价设定用途	估价期日基本设 施状况	估价设定的基本设 施状况	土地使 用年期	面积 (亩)	单位面积地 价(元/亩)	总地价 (万元)	备注
1	甘肃省农垦 集团有限责 任公司	甘肃省肃南 县宝瓶河	肃国用(2013) 第401号	综合	农用地	通路、供电及达到 畜牧生产条件	通路、供电达到畜 牧生产条件	49.90年	242894.2	233.39	5668 .91	牧草地
					宜农未利用地	宜农未利用地	宜农未利用地	49.90年	97105.7	23.35	226.74	未利地
2	甘肃省农垦 集团有限责 任公司	敦煌市黄墩 子南梁地区	敦国用(2013) 第338号	农用地	农业用地	(通路、通电、灌 溉)及达到耕作条 件	(通路、通电、灌 溉)及达到耕作条 件	49.90年	11687.03	6448.40	7536.26	农用地
				农用地	宜农未利用地	生地	生地	49.90年	20901.66	22.76	47.57	宜农未利 用地
		敦煌市黄墩 子场部地区	敦国用(2013) 第339号	农用地	农业用地	(通路、通电、灌 溉)及达到耕作条 件	(通路、通电、灌 溉)及达到耕作条 件	49.90年	24207.32	6448.40	15609.85	农用地
				农用地	宜农未利用地	生地	生地	49.90年	41070.02	22.76	93.48	宜农未利 用地
3	甘肃省农垦 集团有限责 任公司	泾川县张老 寺	泾国用(2013) 第00039号	农业用地	农业用地	通路,达到耕种条 件	通路,达到耕种条 件	49.90年	20500.00	4022.66	8246.45	农用地
				农业用地	宜农未利用地	生地	生地	49.90年	52247.70	48.37	252.72	宜农未利 用地
4	甘肃省农垦 集团有限责 任公司	灵台县百里 乡万宝川农 场	灵国用(2013) 第R06号	设施农用地	农业用地	通路,达到耕种条 件	通路,达到耕种条 件	50年	14291.00	4024.01	5750.71	农用地
				设施农用地	宜农未利用地	生地	生地	50年	156121.00	48.39	755.47	宜农未利 用地
5	甘肃省农垦 集团有限责 任公司	崇信县五举 农场	崇国用(2013) 第02618号	农业用地	农业用地	通路,达到耕种条 件	通路,达到耕种条 件	49.98年	14594.00	4023.64	5872.10	农用地
				农业用地	宜农未利用地	生地	生地	49.98年	42032.22	49.09	206.34	宜农未利 用地
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	737651.85	—	50266.6	—

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇一三年十月二十二日

## 十二、说明事项

### （一）估价的前提条件和假设条件

- 1、委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费；
- 2、估价对象为在现状利用下得到最有效利用，并产生相应土地收益；
- 3、在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 4、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；
- 5、评估对象所在区域环境、国家政策在评估结果有效期日内不变，评估对象在有效期内用途不变，并未受到自然灾害严重损毁；
- 6、委托方提供的资料真实、可靠；
- 7、评估设定的土地开发程度为农业基本设施条件实际开发程度及达到现行耕作制度条件；
- 8、关于土地使用年期的设定：按土地剩余使用年期设定。

### （二）估价结果和估价报告的使用

- 1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。
- 2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。
- 3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。
- 4、本次估价报告分为“农用地估价报告”和“农用地估价技术报告”两种格式。“农用地估价报告”供委托方使用，“农用地估价技术报告”供估价机构存档和行业主管部门检查之用。未经估价单位允许，不得复制，不得用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中。
- 5、报告中有关待估宗地的权属、面积状况以委托方提供的《国有土地使用证》为准。
- 6、本公司对逾期报告书不承担任何责任。

7、未经我公司书面同意，任何人不得擅自修改、引用本报告书的部分或全部，也不得以任何形式公开发表，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

8、未经我公司书面同意，本报告书的复印件一律无效，我公司对其产生的一切后果不承担任何责任。

9、评估报告自提交报告之日起一年内有效。

### （三）其它需要说明的事项

1、本次估价活动所运用的基础资料和数据以及法律文书均由委托方提供，委托方应对所提供的材料的真实性、合法性负责，本公司对此仅作一般辨别，具体鉴定由相关部门负责；我公司仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3、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技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象的地下资源、埋藏物、水文及地质状况进行研究和分析，因此，我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。若因该部分原因造成估价结果的失实，本公司不对由此引致的损失承担责任。

5、在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权；估价时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响我公司将不承担任何责任，在报告书有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6、本报告中的估价报告书均盖有“甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司”、及两名注册土地估价师签字和盖章，所有印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，确认报告书的真实性。

甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司

兰州市城关区红星巷 125 号

十三、土地估价师签字

姓 名	估价师资格证书号	签 字
-----	----------	-----

陈文虎	93270080	
-----	----------	--



蔡国英	2010620003	
-----	------------	--



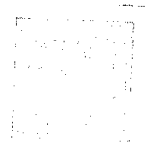
十四、审核人

审核人:



十五、估价机构签章:

法人代表:



甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司

二〇一三年十月二十二日

