

# 农用地估价结果报告

项目名称：青海西域生物科技有限公司位于青海省海东市平安区  
三合镇骆驼堡村一宗国有农用地使用权市场价格评估

受托估价单位：青海佳良土地评估有限公司

委托估价方：北京市海淀区人民法院

估价日期：二〇二〇年四月九日至二〇二〇年五月九日

估价报告编号：青佳良（2020）土估字第 03 号

## 目 录

一、估价项目名称.....	2
二、委托估价方.....	2
三、受托估价方.....	2
四、估价目的.....	2
五、估价期日.....	2
六、估价日期.....	2
七、估价对象概况.....	2
八、价格定义.....	6
十、估价方法.....	10
十一、估价结果.....	11
十二、说明事项.....	12
十三、土地估价师签字.....	14
十四、审核人.....	14
十五、估价机构签章.....	14
十六、附件.....	14

---

## 农用地估价结果报告

### 一、估价项目名称

青海西域生物科技有限公司位于青海省海东市平安区三合镇骆驼堡村一宗国有农用地使用权市场价格评估

### 二、委托估价方

单位名称：北京市海淀区人民法院

联系地址：北京市海淀区彰化路18号冠方大厦执行局

联系人：王京      电话：18611018215

### 三、受托估价方

受托估价方：青海佳良土地评估有限公司

办公地址：西宁市城西区盐湖巷6号总部经济大厦14楼

法定代表人：吴若冰

备案编号：2018630002

执业范围：全省范围内从事土地评估业务

联系电话：0971-5510505

### 四、估价目的

北京市海淀区人民法院因案件执行需要，特委托我公司对估价对象在设定条件下的农用地使用权市场价格进行评估，为估价委托人案件执行需要提供土地使用权市场价值参考依据。

### 五、估价期日

估价期日2020年04月09日，此估价期日与现场查勘日期一致，评估中取价标准为估价期日有效的价格标准。

### 六、估价日期

2020年04月09日至2020年05月08日

### 七、估价对象概况

#### 1、土地利用状况

1.1土地位置：青海省海东市平安区三合镇骆驼堡村

1.2图号：35.000-501.000

1.3宗地号：05-02-22

1.4土地用途：农业综合开发

1.5土地面积：4050亩（约2700000.14平方米）

1.6四至：北、东、西、南均为荒山。

1.7土地利用现状：至估价基准地，估价对象为正在开发整理中的农用地。

## 2、土地权利状况

2.1土地所有者：截至估价期日，估价对象作为国有土地，其所有权属于国家。

2.2土地使用者：根据《国有土地使用证》复印件，截至估价期日，估价对象使用权属于青海西域生物科技有限公司。

2.3土地使用权性质及变更情况：估价对象为土地使用权人青海西域生物科技有限公司以拍卖方式取得，无其它权属变更。

2.4土地使用证编号：平政国用（2005）第003799255号

2.5他项权利：至估价期日，估价对象使用权未设定抵押权、租赁权、地役权等他项权利。

2.6估价对象使用权批准机关为平安县人民政府，登记日期为2005年9月16日；使用权终止日期2050年5月24日，至估价期日剩余使用年限为30.12年。

### 2.7其他：

海东市平安区地处甘青要道，湟水之滨，东西23公里，南北33.6公里，总面积769平方公里，平均海拔2100—2300米之间，年均气温0.3—6.8，年降水量300—400毫米之间。全区辖3镇5乡，111个行政村，5个社区居委会。总人口12.748万，共有15个民族，少数民族占全区总人口的29.4%。全区共有耕地总面积30.45万亩，农业人均占有耕地3.7亩，可利用草场面积70.8万亩，2010年首次发现600平方公里的富硒土壤资源，具有良好的开发条件，被誉为“中国十大富硒之乡”，有青藏高原“硒都”之称。

平安历史悠久，源远流长。平安地区是唐蕃古道和“古丝绸之路”南线的重要驿站，自古商贾云集，市井繁华，是兵家必争之地。境内30余处新石器时代晚期马家窑文化遗址证明，早在3500-5000年，先民已在湟水沿岸生息繁衍。平安汉称安夷县，历经魏、晋两朝，北魏时撤废。唐称宗哥城，宋称龙文城，明称平戎城，清称平安驿。继两汉时汉人开始迁入平安地区后，魏、晋与隋唐时，先后又有鲜卑、吐蕃等族迁入。元明时期，回族徙居，境内逐步形成以汉、回、藏、蒙古、土族为主体的多民族地区。1978年10月经国务院批准从湟中县析置，1979年5月正式建县，2015年2月，国务院批准撤销平安县建立平安区。4月，海东市委市政府正式启动平安撤县设区工作，7月，区“四大班子”正式挂牌成立。

平安山水形胜，人文荟萃。平安区境内有丰富的自然风光旅游资源和人文古迹旅游资源，有着国家AAA级峡群林区的天然秀美，也有洪水泉高地的开阔壮丽；有祁家川裸岩丹霞风貌的奇特壮观，也有冰岭山药水泉的神奇迷人；有藏传佛教格鲁派创始人宗喀巴受戒落发的古柏之香，也有堪称西北一绝的伊斯兰建筑艺术杰作的洪水泉清真寺；有丝绸古驿道的远古传说，也有空港新城的崭新画卷。

平安交通便利，区位优势明显。平安是海东交通运输业中心，东部交通枢纽，兰青铁路、兰新高铁、兰西高速、南绕城高速、109国道和民小公路东西贯穿全区，平阿高速、临平公路、大湟平公路和平安至互助县公路直插南北，形成十字形交通网，是通往青南地区的主要交通要道。主城区西距省会西宁市35公里，东距甘肃省省会兰州市200公里，距西宁曹家堡机场8公里，具有非常优越的地理位置。曹家堡机场已属于大中型机场，利于集聚大量人流、物流、信息流、资金流，将成为平安区城市发展的引擎，提升平安区在西宁都市圈、海东城市群的区域服务职能，未来在一带一路的带动下空港经济充满发展机遇。平安位于国家规划中的兰西经济区的中心，未来可与兰州、西宁融合发展。在我省东部城市群建设战略中，在“一核一带”空间布局上占有重要地位，且位于省会西宁半小时经济辐射圈内，区位优势突出。

平安物产富饶，资源丰富。平安气候温和适宜，土壤肥沃，光照充足，沟岔水系无污染，且水源充沛，全年平均日照28644小时，日均7.7小时。年平均气温7.6℃。无霜期为90—220天，作物生长期为110—250天，年降水量在300至400毫米之间，这些自然、地理条件对发展设施农业，特别是对川水地区发展特色种植业（如油菜、菌类、马铃薯制种等）、在浅脑山地区发展草业，带动畜牧业的发展有着得天独厚的优势。区内拥有丰富、高品位、高工业开采价值的物产资源，主要包括元石山铁镍矿、三十里铺钙芒硝矿、天重峡金矿、石膏矿等已探明的18种矿产。尤其是在青藏高原东部已探明的800余平方公里富硒土壤资源中，平安区富硒土壤面积就占到600多平方公里，享有“高原硒都”、“古驿平安”的美誉。2015年先后荣获了“中国富硒农业产业技术创新联盟副理事长单位”头衔和“中国十大富硒之乡”美誉，并在国家工商总局成功注册地理标识“河湟硒谷”，为富硒产业发展打响了品牌。2016年，《平安区富硒农业产业园总体规划》通过专家评审，并成功举办首届高原硒都富硒产业发展高峰论坛暨招商引资洽谈会，全区富硒产业发展迈出实质性步伐。

重大的战略机遇、独特的资源优势、优越的地理位置，为平安经济社会发展插上了腾飞的翅膀。平安建县以来，走过了40年辉煌的历程，历届县委、县政府团结带领全县各族干部群众，坚持解放思想、改革创新、扩大开放、加快发展、务实奋进、艰苦奋斗，在继承中改革创新，在变化中审视县情，在实践中完善思路，在发展中谋求突破，经济社会各项事业取得了前所未有的巨大成就。2018年，全年实现地区生产总值同比增长6.5%，区管固定资产投资同比增长8.3%；一般公共预算收入同比增长3.2%；社会消费品零售总额同比增长6.9%；城乡常住居民人均可支配收入分别增长7.6%、9.3%。

当前，平安正处在厚积薄发、转型跨越的关键时期，我们将紧紧抓住国家“一带一路”和省委“131”发展战略机遇，按照“四个全面”战略布局和习总书记“四个扎扎实实”的要求，顺势而为，乘势突破，主动适应新常态，坚决贯彻新理念，牢牢抓住加快转变经济发展方式这条主线，

突出富硒产业、城市建设和生态文明三大重点，不断创造生态美好、特色鲜明、持续发展、城乡一体、社会和谐的新局面，努力将平安打造成青海东部交通枢纽、新型产业示范基地、现代商贸物流中心、海东经济中心和古驿文化凸现的现代化园林空港城区。

## 八、价格定义

### 1、土地权利状况

截至估价期日，估价对象作为国有土地，其所有权属于国家，使用权属于青海西域生物科技有限公司。根据委托方提供的资料，估价对象使用权未设定抵押权、租赁权、地役权等他项权利。

### 2、土地利用状况

在估价期日，估价对象为正在开发整理中的农用地。

### 3、土地用途

根据委托方提供的平政国用（2005）第003799255号《国有土地使用证》复印件，估价对象登记用途为农业综合开发用地，经评估人员实地踏勘估价对象实际用途为农用地。此次评估设定估价对象用途为农用地，与登记用途和实际用途一致。

### 4、土地面积

根据委托方提供的平政国用（2005）第003799255号《国有土地使用证》复印件，估价对象登记面积为4050亩，此次评估的农用地总面积为4050亩。

### 5、土地使用年期

根据委托方提供的平政国用（2005）第003799255号《国有土地使用证》复印件，估价对象使用权终止日期为2050年5月24日，至估价期日剩余使用年限为30.12年。本次评估遵循合法原则，本次估价设定估价对象土地使用权年期为自估价期日起30.12年。

## 九、估价依据及原则

### （一）估价依据

#### 1、国家相关部门法律法规及相关政策文件

---

1.1 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月1日起施行）；

1.2 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

1.5 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；

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

1.7 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；

1.8 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

1.9 地方相关部门法律法规及相关政策文件

1.9.1 青海省人民政府《关于公布调整更新后的青海省征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》（青政[2015]61号）；

1.9.2 《青海省人民政府办公厅关于土地征收时缴纳被征地农民社会养老保险的通知》（青政办[2013]23号）；

1.9.3 青海省国土资源厅《关于规范地价评估管理工作的通知》（青国土资土[2006]104号）。

## 2、土地估价的相关技术规程

1、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

2、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《农用地定级规程》（GB/T 20405-2012）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 200202-2017）。



3、委托估价方提供的有关估价对象的资料

3.1 北京市海淀区人民法院委托书“（2018）京0108执2369号”；

3.2 《国有土地使用证》及宗地图复印件

4、受托方掌握的和估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

4.1 受托估价方掌握的待估宗地所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

4.2 受托估价方掌握的待估宗地所在地统计资料

4.3 受托估价方掌握的待估宗地所在地城市规划资料

4.4 受托估价方掌握的待估宗地所在地城市基础设施基本情况资料

4.5 估价人员实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、基础设施、宗地条件方面的资料

4.6 估价人员实地踏勘和调查收集的待估宗地所在地土地取得费、土地开发费及土地开发经营等方面的资料及有关文件

## （二）估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体情况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

### 1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规容许的处分方式为依据。

### 2、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。

### 3、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。

#### 4、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加（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原则。

#### 5、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。

#### 6、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效用，产生良好的经济效益，并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：

a.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；

b.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；

c.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。

#### 7、变动原则

农用地的价格是由各种价格影响因素相互作用而形成的，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，准确的评估价格。

#### 8、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的地域性。

#### 9、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，在估价过程中，严格按照国家、地方和行业的有关规定，恪守公平、公正、公开的总原则进行估价，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守知悉的客户秘密。

## 十、估价方法

### 1、估价方法的确定

根据《农用地估价规程》，农用地评估的常用方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、评分估价法和基准地价系数修正法。在评估中，估价方法的选择应按照农用地估价规程，根据当地该类土地市场发育状况，结合评估方法的适用性及可操作性和该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

待估宗地为正在开发整理的农用地，估价人员通过实地查勘，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，决定采用成本逼近法对估价对象的国有农用地使用权价格进行评估。

### 2、选择估价方法的依据

2.1 估价对象作为正在开发整理的农用地，可根据区域的平均征地成本和开发费用等来进行测算地价，因此可选用成本逼近法进行评估。

2.2 由于估价对象土地纯收益很难准确预测，缺乏农用地相关收益经营资料，评估难度较大，不易把握，其可操作性差，故本次评估不采用收益还原法。

2.3 估价对象位于平安区三合镇骆驼堡村，由于该区域类似评估对象农用地的土地交易资料极少，且不易收集相关交易资料，故不宜选用市场比较法。

2.4 估价对象预计开发完成后的农用地正常交易价格通过市场收集难以取得，不符合剩余法运用条件，故不宜采用剩余法估算。

2.5 目前平安区还未进行农用地分等定级与基准地价成果的评估工

作，因此本次评估无法采用基准地价修正法。

综上所述，我们在本报告中将采用成本逼近法评估估价对象的国有农用地使用权市场价格。

### 3、估价方法的原理及公式

成本逼近法基本原理：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。

基本公式： $P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$

P—农用地价格

Ea—土地取得费

Ed—农用地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—农用地增值收益

(1) 成本逼近法估价步骤如下：

(2) 判断评估对象是否适用成本逼近法；

(3) 搜集与估价有关的成本费用、利息、利润及待估农用地增值收益等资料；

(4) 通过直接或间接方式求取估价对象的土地取得费、农用地开发费及相关的税费、利息、利润；

(5) 确定农用地增值收益；

(6) 按成本逼近法公式求取待估农用地的价格；

(7) 确定已开发土地的修正因素，并进行修正；

(8) 确定待估农用地的最终地价。

## 十一、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地查勘及市场调查，选取成本逼近法经过测算，满足前述土地

使用权类型、设定用途、他项权利、使用年期、设施配套等各项条件，于估价期日2020年04月09日时的国有农用地使用权市场价格结果为：

币种：人民币

评估土地面积：4050亩（约2700000.14平方米）

平均单位地价：10666.67元/亩（16元/平方米）

评估总价：4320.00万元

大写：肆仟叁佰贰拾万元整

## 十二、说明事项

### 1、估价的前提和假设条件

1.1 本次估价遵循《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、等国家法律、法规、政策文件及《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

1.2 土地使用权人不存在违法用地的情形，任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

1.3 在估价期日，地产市场和房地产市场具有客观性，为公正、公开、公平的均衡市场。

1.4 估价对象为现状条件下得到最有效利用，并产生相应土地收益。

1.5 估价对象所在区域环境、国家政策在估价结果有效期内不变，估价对象在有效期内用途不变，并未受到自然灾害严重损毁。

1.6 估价对象与其他要素相结合，能满足设定使用年限内生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

1.7 委托估价方提供的土地权属、土地面积等相关资料属实、完整、合法、有效。

### 2、估价结果和估价报告的使用

2.1 估价结果仅为委托方北京市海淀区人民法院案件执行的需要提供客观、公正、合理的价格参考依据，当用于其他目的，本报告评估结果无效。

2.2 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，若估价对象的土地利用方式、估价期日、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，则本报告的估价结果无效，或者应对估价结果作相应调整。

2.3 本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，青海佳良土地评估有限公司对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律法规政策有规定的除外。

3.3 本次估价报告包括“结果报告”和“估价技术报告”，前者归委托估价方使用，后者仅为估价机构存档和土地管理部门审查或备案使用，不提供给委托估价方。

3.4 本估价报告和估价结果有效期为半年，自估价报告提交之日起计算，即自2020年05月09日至2020年11月08日。超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

### 3、其他需要特殊说明的事项

3.1 本报告中的资料主要来源于土地估价师实地查勘和日常收集的资料、委托方提供的资料两个方面。

3.2 估价人员对估价对象的现场勘察仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分因无法实地确认而未实际确认，评估时依据委托估价方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。

3.3 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书中的观点、分析或结论的修正权。

3.4 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需求市场的影响，本次估价把投资人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

3.5 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

### 十三、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
----	------------	----

吴若冰	2013370015	
-----	------------	--

谭万生	2010510006	
-----	------------	--

### 十四、审核人

签字：

### 十五、估价机构签章

土地估价机构法定代表人：

青海佳良土地评估有限公司

二〇二〇年五月九日

### 十六、附件

- 1.估价对象地理位置示意图
- 2.北京市海淀区人民法院委托书复印件
- 3.《国有土地使用证》及宗地图复印件
- 4.估价对象实况照片
- 5.估价人员资格证书复印件
- 6.评估公司土地估价资质证书和企业营业执照复印件

