
农用地估价结果报告

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：二〇二一年十月二十七日至二〇二一年十月二十九日

编 号：(2021)江苏三师(2021)(JG)字第1086号

土地估价报告

第一部分 摘要

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（法人独资）
住所：江苏省如东县凌洋垦区内
法定代表人：许金祥
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：2020320015
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

次评估估价期日为二〇二一年十月二十七日。

六、估价日期

二〇二一年十月二十七日至二〇二一年十月二十九日

七、估价对象概况

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（虾池）。

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 4007.2 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：在估价期日二〇二一年十月二十七日，待估宗地未设立抵押权。

2.2.3 土地使用年期：使用年期为无限年期。

2.3 土地他项权利

在估价期日二〇二一年十月二十七日，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。

八、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2021年10月27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（虾池），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（虾池）。其评估范围为4007.2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虾池，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。

九、估价依据与原则

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《中华人民共和国资产评估法》（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于通过，自2016年12月1日起施行）

1.3《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 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）

1.5 《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）

1.6 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院地132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行）

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 《国务院关于进一步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）

1.14 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日，中华人民共和国国务院令第91号）

1.15 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院令第91号）

1.16 《国有资产评估管理办法施行细则》（根据国务院发布的《国有资产评估管理办法》（以下简称《办法》），第三十八条的规定，制定本施行细则）

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》（2004年4月16日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议《关于修改〈江苏省土地管理条例〉的决定》第二次修正，自2004年5月1日起施行）

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 《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〕176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《凌洋公司2022土地发包虾池清单》复印件

4.3《国有土地使用证》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

十、估价方法

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

十一、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，本次评估面积为4007.2亩。在估价期日2021年10月27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（虾池），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：二〇二一年十月二十七日

编号：(2021) 江苏三师 (2021) (JG) 字第 1086 号
 土地使用权类型：国有划拨

| 估价期日的土地使用者 | 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 | 东 如 县 洋 垦 区 | 一区 7、8 | 农用地 | 农用地(虾池) | 农用地(虾池) | 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 | 划拨 | 236.4 | 1500 | |
| | | | 一区 9、10 | 农用地 | 农用地(虾池) | 农用地(虾池) | 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 | 划拨 | 245.8 | 1500 | |
| | | | 一区 11、12 | 农用地 | 农用地(虾池) | 农用地(虾池) | 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 | 划拨 | 272.9 | 1500 | |
| | | | 二区 7、8、四区 7、五区 9 | 农用地 | 农用地(虾池) | 农用地(虾池) | 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 | 划拨 | 480.1 | 1500 | |
| | | | 二区 9-12 | 农用地 | 农用地(虾池) | 农用地(虾池) | 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 | 划拨 | 488.3 | 1500 | |
| | | | 三区 7、8、四区 8 | 农用地 | 农用地(虾池) | 农用地(虾池) | 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 | 划拨 | 353 | 1500 | |
| | | | 三区 9-12 | 农用地 | 农用地(虾池) | 农用地(虾池) | 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 | 划拨 | 482.9 | 1500 | |

江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司农用地估价结果报告

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|-----|----------|----------|----------|------|--|--|--|----|--------|------|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 四区 9-11 | 农用地 | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 尚未评定 | 道路、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 | 道路、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 | 388 | 1500 | | | | | | | |
| | 四区 12、 五区 10-1 | 农用地 | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 尚未评定 | 道路、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 | 道路、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 | 164.6 | 1500 | | | | | | | |
| | 五区 10-2, 五 区 11、12 | 农用地 | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 尚未评定 | 道路、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 | 道路、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 | 306.3 | 1500 | | | | | | | |
| | 六区 | 农用地 | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 尚未评定 | 道路、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 | 道路、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 | 482 | 1500 | | | | | | | |
| | 14# | 农用地 | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 农用地 (虾池) | 尚未评定 | 道路、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 | 道路、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 | 106.9 | 1500 | | | | | | | |
| | 合计 | | | | | | | | | | 4007.2 | | | | | | | | |

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1.土地权利限制：于估价日期，未考虑估价对象抵押权、租赁权等他项权利。
- 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
3201180986757
二〇一三年十月二十九日

十二、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（虾池）。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，使用年期为无限年期。

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2021年10月27日现状利用条件下评估设定估价对象达到通路、通电、通沟渠泵站灌溉、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（虾池），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。

十三、土地估价专业评估师签字

- 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

十四、估价机构签章

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

二〇二一年十月二十九日

十六、附件

- 一、待估宗地不动产权证书复印件
- 二、《凌洋公司 2022 土地发包虾池清单》复印件
- 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

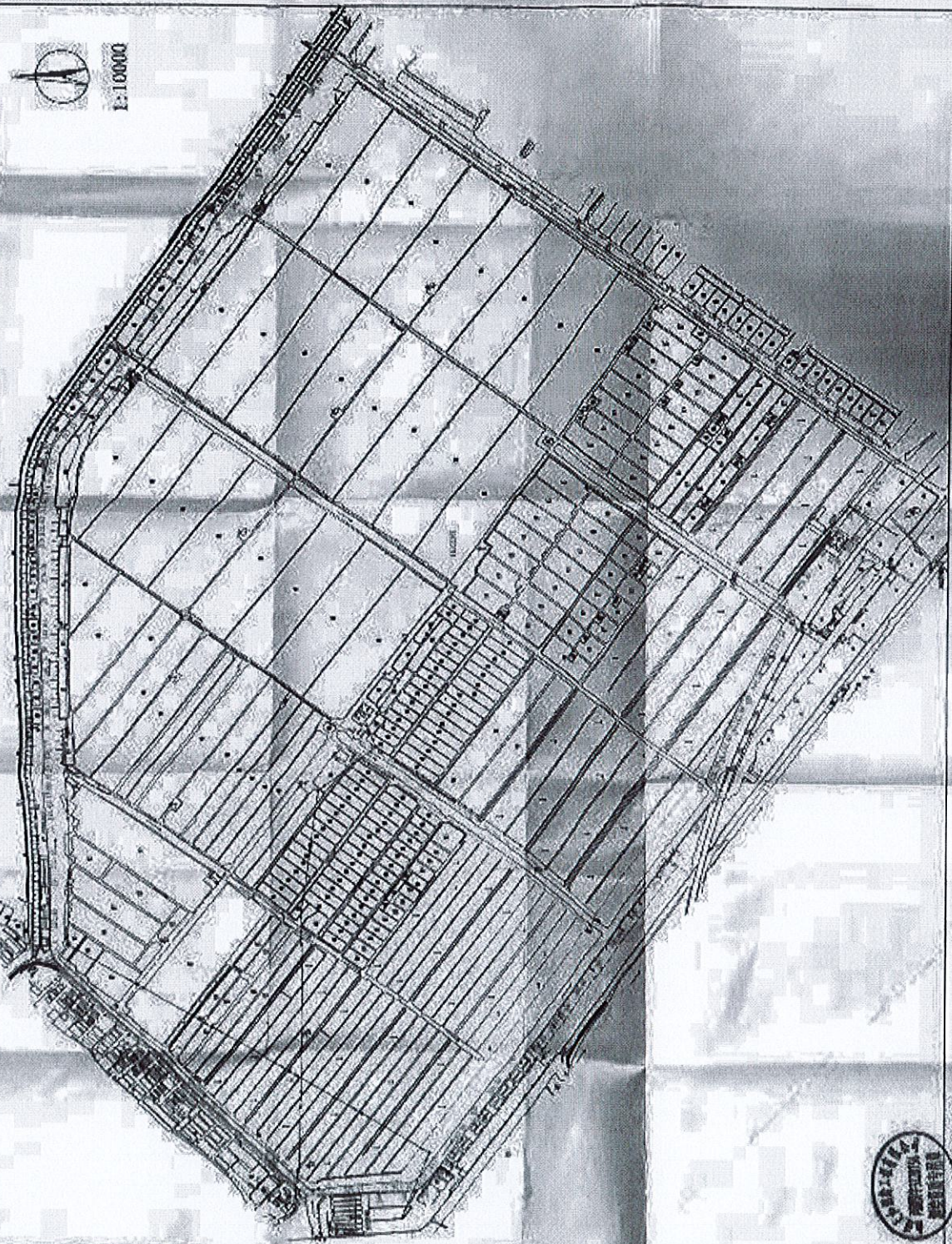
| | | |
|--------|----------------------------------|--|
| 权利人 | 江苏省沿海开发集团有限公司 | |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 如东县凌洋垦区 | |
| 不动产单元号 | 320623 101242 GN00002 W000000000 | |
| 权利类型 | 国有农用地使用权 | |
| 权利性质 | 划拨 | |
| 用途 | 农用地 | |
| 面积 | 宗地面积11203263.00m ² | |
| 使用期限 | 1999年08月18日起2049年08月17日止 | |
| 权利其他状况 | | |

- 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。

宗地图

单位: (M)

| | | | |
|-----|--------------------|------|----------------|
| 宗地号 | 3208211022004-0010 | 权利人 | 江苏有线广播电视股份有限公司 |
| 用途 | 广播电视传输区 | 宗地面积 | 1300883 |



南通天和测绘工程有限公司

2020年10月
 宗地号: 3208211022004-0010
 宗地面积: 2800476.78m²

测绘者: 陈婷婷
 审核者: 黄 健

凌洋公司2022土地发包虾池清单

| 区域 | 原面积 | 原承包人 | 现测绘面积 | 到期时间 | 计算式 |
|-----------------|---------|------|--------|------------|---|
| 一区7、8 | 220 | 缪兴山 | 236.4 | 2021.12.31 | 毛面积(112.2761+129.1305)-路(5.7212+6.4738)+界沟14.3583/2=236.39 |
| 一区9、10 | 220 | 徐钦 | 245.8 | 2021.11.20 | 毛面积(253.0313)-界沟14.3583/2=245.8 |
| 一区11、12 | 220 | 徐钦 | 272.9 | 2021.11.20 | 毛面积(284.0151)-路(11.0562)=272.95 |
| 二区7、8, 四区7, 五区9 | 440 | 缪兴山 | 480.1 | 2021.11.20 | 二区7、8: 毛面积(233.8213)-路(6)+界沟19.4941/2=237.56四区7: 毛面积124.6787+界沟15/2=132五区9: 110.6 |
| 二区9-12 | 440 | 徐钦 | 488.3 | 2021.11.20 | 毛面积(248.2933+257.9425)-路(8.1156)-界沟9.747=488.3 |
| 三区7、8, 四区8 | 330 | 许海军 | 353 | 2021.11.20 | 三区7、8: 毛面积(249.7163)-路(8.2)+界沟11.9869/2-塔0.69=246.8四区8: 毛面积117.1736-路9.74-界沟7.5+界沟6.3=106.2 |
| 三区9-12 | 440 | 许海军 | 482.9 | 2021.11.20 | 毛面积(245.4457+261.7783+1)-路(17.5025)-界沟6-塔1.79=482.9 |
| 四区9-11 | 330 | 许海军 | 388 | 2021.11.20 | 毛面积(411.5554)-路(11.8)-界沟12.7667/2-塔(0.3374+1.89)-龙源3=388 |
| 四区12、五区10-1 | 110 | 陈猛昌 | 164.6 | 2021.11.20 | 四区12: 132.16-饲料厂8.9-路8.8-塔0.49=114五区10-1: 50.6 |
| 五区10-2, 五区11、12 | 292 | 孙立波 | 306.3 | 2021.11.20 | 五区10-2: 毛面积64+尾水池20.3=84.3五区11、12: 毛面积232-陈猛昌10=222 |
| 六区 | 439.34 | 孙立波 | 482 | 2021.11.20 | 毛面积(502.2)-路(20.2)=482 |
| 14# | 105 | 许爱军 | 106.9 | 2021.12.31 | 106.9 |
| 合计 | 3586.34 | | 4007.2 | | |



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 4007.2 亩虾池 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虾池 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

2021 年 10 月 27 日





营业执照

(副本)

编号 0200090002019090006024

扫描二维码，
登录国家企业信用信息公示系统，
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91320000692561780M (1/1)

名称 江苏省凌洋农业发展有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 许金祥

注册资本 500万元整

成立日期 2009年07月06日

营业期限 2009年07月06日至2049年07月05日

住所 江苏省如东县凌洋园区内

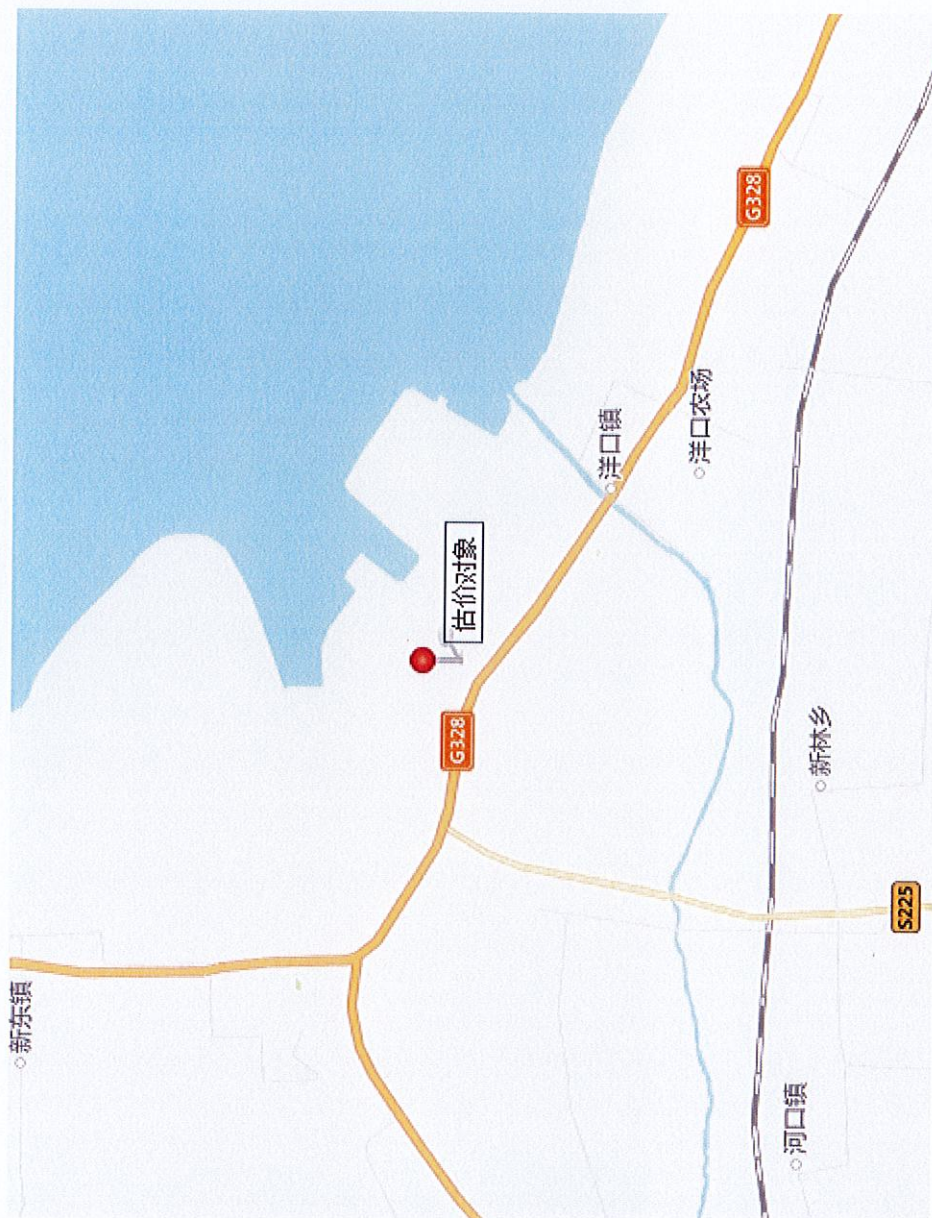
经营范围 谷物及其他作物的种植、蔬菜、园艺作物的种植、水果、坚果、饮料和香料作物的种植、中草药材的种植、内陆养殖(淡水鱼、虾、蟹)、内陆捕捞、农产品的批发与零售、农产品收购、农产品加工、农产品销售、饲料加工、水产品收购、水产品加工、水产品销售、(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



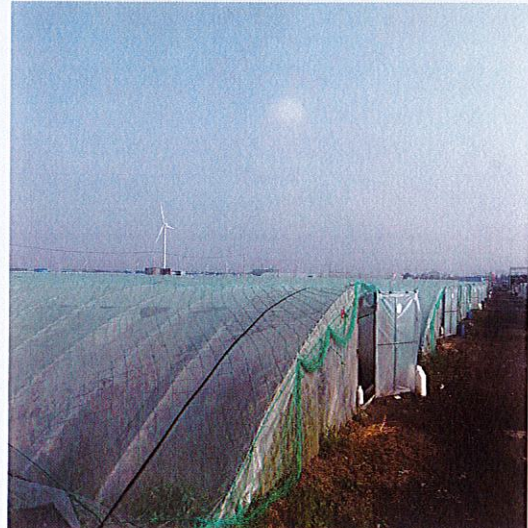
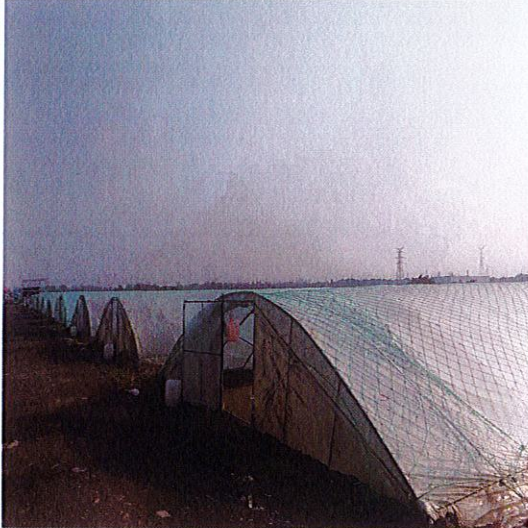
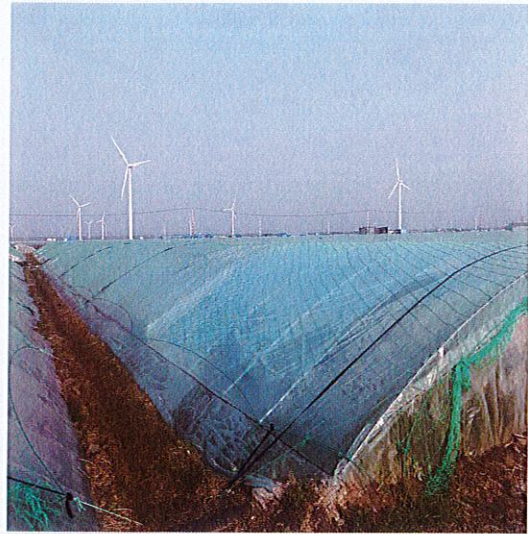
登记机关

2019年09月03日

估价对象区域位置图

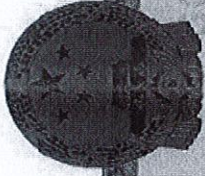


估价对象照片



虾池明细表

| 估价期日的 土地使用者 | 土地使用证 证号 | 宗地位置 | 池塘号 | 估价期日的 登记用途 | 估价设定用 途 | 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 | 如东县凌洋 垦区 | 一区7、8 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 236.4 | 1500 | |
| | | | 一区9、10 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 245.8 | 1500 | |
| | | | 一区11、12 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 272.9 | 1500 | |
| | | | 二区7、8, 四区7, 五区 9 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 480.1 | 1500 | |
| | | | 二区9-12 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 488.3 | 1500 | |
| | | | 三区7、8, 四区8 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 353 | 1500 | |
| | | | 三区9-12 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 482.9 | 1500 | |
| | | | 四区9-11 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 388 | 1500 | |
| | | | 四区12、五 区10-1 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 164.6 | 1500 | |
| | | | 五区10-2, 五区11、12 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 306.3 | 1500 | |
| | | | 六区 | 农用地 | 农用地(虾 池) | 482 | 1500 | |
| | | | 14# | 农用地 | 农用地(虾 池) | 106.9 | 1500 | |
| 合计 | | | | | | 4007.2 | | |



统一社会信用代码
91320106721742063L

营业执照

编号 25110202000000000000000000000000

扫描二维码，可
获企业信用信息
系统，了解更多
信息，还可，直接
办理。



名称 江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨彤焱

经营范围

房地产评估、土地评估、工程造价、工程造价咨询、工程预算、工程决算、工程审计、工程招投标代理、工程造价司法鉴定、工程造价咨询、工程造价培训、工程造价软件研发、工程造价软件销售、工程造价软件维护、工程造价软件升级、工程造价软件定制、工程造价软件集成、工程造价软件集成、工程造价软件集成、工程造价软件集成、(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 1000万元整

成立日期 2000年04月20日

营业期限 2000年04月20日至*****

住所 南京市鼓楼区上海路160号7楼



登记机关

2020年06月07日

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
I.D. 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: 320902197302153570
I.D. 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 6 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