

廉江市塘蓬镇老屋村委牛塘村辖区内东心
岭、园岭一宗集体土地的20年租金市场价
值以及地上苗木、附着物的市场价值
评估咨询报告

广德颐评报字[2025]第 ZJ-ZN0013号

广东德颐土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年十二月十六日



2、地上苗木、附着物的状况

苗木状况：现种植在廉江市塘蓬镇老屋村委牛塘村辖区内东心岭、园岭，占地面积

94.3737亩，生长情况良好，具体其它情况如下表所示：

序号	名称	规格	高度	生长状况	计量单位	数量
1	虎斑棋楠沉香	地径 $\geq 5.0\text{cm}$	苗高 $\geq 150\text{cm}$ 以上	根系发达，茎秆粗壮，叶色正常，无病虫害损伤	棵	20400
2	坟墓	土坟	/	/	穴	34

五、价值评估咨询基准日

本项目价值基准日是 2025 年 12 月 8 日。

六、价值评估咨询依据

- 1、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
- 4、《咨询委托书》；
- 5、现场勘察、市场信息调查结果和评估咨询的实务操作经验等其他资料。

七、价值评估咨询方法

本次价值评估咨询参照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则，依据评估咨询标的的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用市场法计算确定评估咨询价值。

八、价值评估咨询结论

经过调查测算，委托人委托咨询的权属人名下土地资产的使用权在咨询基准日的租金价值为人民币壹仟零玖拾肆万柒仟叁佰元整（1,094.73万元）及地上苗木、附着



物的所有权在咨询基准日的市场价值为人民币陆仟叁佰肆拾壹万元整（6,341.00万元）。（详见咨询结果明细表）

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	廉江市塘蓬镇老屋村委牛塘村辖区内东心岭、园岭一宗集体土地20年租金价值	1,094.73	租金市场价值
2	廉江市塘蓬镇老屋村委牛塘村辖区内东心岭、园岭一宗集体土地地上苗木、附着物的价值	6,341.00	市场价值
合 计		7,435.73	-

九、基本前提和假设条件

本价值评估咨询参考值仅在满足以下有关假设、前提及条件的情况下成立，提请本价值咨询报告书使用者注意。

（一）假设条件

- 1、假设评估咨询标的在咨询基准日后，继续以设定的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况持续使用，本次咨询不考虑自然力或不可抗力对咨询结论的影响；
 - 2、本次评估咨询的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化；
 - 3、本次评估咨询不考虑影响评估咨询标的的有关债务因素；
 - 4、任何有关评估咨询标的的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律法规；
- 本报告结论仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

（二）限制条件

- 1、未经委托人许可，估价机构不得向委托人和审查部门以外的机构和个人提供本评估咨询报告；未经估价机构书面同意，任何单位和个人不得以任何形式发表本报告；本报告整体使用，单独使用任何一部分是无效的。
- 2、除委托人、委托人上级监管部门和咨询委托合同中约定的其他报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

十一、附件

- 1、《咨询委托书》；
- 2、土地 20年租金价值咨询明细申报表；
- 3、地上苗木、附着物价值咨询明细申报；
- 4、委托人营业执照（复印件）；
- 5、估价机构营业执照（复印件）；
- 6、估价机构资产评估备案公告（复印件）。

广东德颐土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年十二月十六日



土地 20年租金市场价值及地上苗木、附着物市场价值咨询汇总表

估值基准日：2025 年 12 月 8 日

产权持有人：廉江市塘蓬镇老屋村民委员会、周文军

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额（万元）	备注
1	廉江市塘蓬镇老屋村委牛塘村辖区内东心岭、园岭一宗集体土地20年租金价值	1,094.73	租金市场价值
2	廉江市塘蓬镇老屋村委牛塘村辖区内东心岭、园岭一宗集体土地上苗木、附着物的价值	6,341.00	市场价值
合 计		7,435.73	——



土地20年租金市场价格咨询明细表（一）

估值基准日：2025年12月8日

委托方：廉江市塘蓬镇老屋村民委员会

产权持有人：廉江市塘蓬镇老屋村民委员会

金额单位：人民币元

序号	座落地址	土地用途	权属人	土地面积 (亩)	每亩年租金（元/亩/年）	20年租金价值（元）	备注
1	廉江市塘蓬镇老屋村委牛塘村辖区内东心岭、园岭 ——宗集体土地	种植	廉江市塘蓬镇老屋村民委员会	94.3737	5,800	10,947,300	
合 计				94.3737		10,947,300	



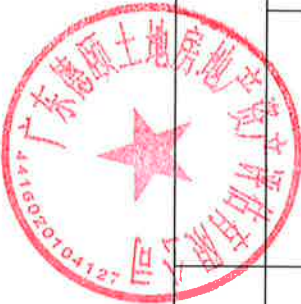
地上附着物市场价格咨询明细表（二）

估值基准日：2025年12月8日

委托方：廉江市塘蓬镇老屋村民委员会
产权持有人：廉江市塘蓬镇老屋村民委员会

金额单位：人民币元

序号	品种	规格	高度	生长状况	计量单位	数量	单价（元/单位）	总价（元）	备注
1	坟墓	土坟	/	/	穴	34	5,000	170,000	
合计									170,000



地上苗木市场价值咨询明细表（三）

估值基准日：2025年12月8日

委托方：廉江市塘蓬镇老屋村民委员会
产权持有人：周文军

金额单位：人民币元

序号	品种	规格	高度	生长状况	计量单位	数量	单价（元/单位）	总价（元）	备注
1	虎斑棋楠沉香	地径≥5.0cm	苗高≥150cm以上	根系发达，茎秆粗壮，叶色正常，无病虫害损伤	棵	20400	3,100	63,240,000	
合计								63,240,000	

