

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（出租面积94.3737亩）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

广东粤达湛评报资咨字【2025】第00567号

广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司

二〇二五年十二月二十三日



估值咨询基准日：2025 年 12 月 8 日

估值咨询程序实施过程：接受委托、资产清查、估算评定、汇总和出具报告

主要估值方法：市场法

估值咨询结论：

经过测算与分析，估值咨询基准日（2025 年 12 月 8 日）时，委托人拟对外公开招租土地事宜，需要咨询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该土地使用权原承租人所持有的上述土地上的苗木的市场价值为大写人民币柒仟叁佰贰拾陆万壹仟壹佰元整（¥ 7326.11万元），具体估值咨询结果详见《估值咨询结果明细表》。

特别事项说明：

（一）本次估值咨询除特殊说明外，未考虑产权持有单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对估算价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

（二）对产权持有单位可能存在的其他影响资产估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而估值咨询人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，估值咨询机构及估值人员不承担相关责任。

（三）我们出具的咨询报告中的分析、判断和结论受咨询报告中假设和限定条件的限制，咨询报告使用人应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估算结论的影响。

估值咨询结论及其使用有效期：本估值咨询结论自估值基准日起一年内有效，即估值咨询结论有效期为 2025 年 12 月 8 日至 2026 年 12 月 7 日。

咨询报告日：本咨询报告日为二〇二五年十二月二十三日，是估值咨询专业意见形成日。

本次估值分析时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，估值咨询结论应进行相应的调整。

（一） 一般假设

1、交易假设，是假定所有待估算资产已经处在交易的过程中，专业人员根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产估值得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二） 特殊假设

1、本次价值咨询以本资产价值咨询报告所列明的特定价值咨询目的为基本假设前提；

2、无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人的待价值咨询资产、负债造成重大不利影响。

4、资产持续使用假设：是假定被价值咨询资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

十、估值咨询结论

经过测算与分析，估值咨询基准日（2025年12月8日）时，委托人拟对外公开招租土地事宜，需要咨询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该土地使用权原承租人所持有的上述土地上的苗木的市场价值为大写人民币柒仟叁佰贰拾陆万壹仟壹佰元整(¥ 7326.11万元)，具体估值咨询结果详见《估值咨询结果明细表》。

十一、特别事项说明

(一) 本报告所称“价值咨询结果”系指我们对所价值咨询的资产在现有用途不变，以及在价值咨询基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的市场价值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的价值咨询结论是反映价值咨询对象在本次价值咨询目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产增值额作任何纳税调整准备。价值咨询结论不当被认为是价值咨询对象可实现价格的保证。

(三) 在报告出具日期后，自价值咨询基准日起壹年内使用有效，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用价值咨询结论。

(四) 价值咨询程序受到限制的情形

价值咨询人员对咨询对象进行了现场查勘，价值咨询对象数据均由委托人申报并确认，如最终资产数量与申报不符，最终以实际数量为准，咨询结果应作相应调整，且因价值咨询对象申报数量与实际不符造成的后果与专业估值人员及其所在价值咨询机构无关。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次价值咨询发现申报资产存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。委托人未能提供咨询对象权属资料，咨询对象权属等信息均由委托人申报并确认，因价值咨询对象申报权属与实际不符造成的后果与专业估值人员及其所在价值咨询机构无关。

（本页为报告广东粤达湛评报资咨字【2025】第00567号专用签字盖章页，无正文）

广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司



中国 · 广州

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	1189.11	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	6137.00	市场价值
合 计		7326.11	—



土地20年租金市场价值咨询明细表（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

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，取整至百位 ）	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	6, 300	1189, 1100	
合 计				94. 3737		1189, 1100	



附着物市场价值咨询明细表（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
1	坟墓	土坟	/	/	穴	34
合计						34
						5,000
						170,000
						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	20,400	3,000	6,120,0000	
合计								6,120,0000	

