

评估报告摘要

广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称：本公司）接受开平市自然资源局的委托，对开平市塘口镇牛仔栏矿区项目完成了必要的评估程序，按评估委托约定，出具评估报告。现将评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人

委托人为开平市自然资源局。

评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为委托人咨询开平市塘口镇牛仔栏矿区的房屋建筑物、构筑物、矿区生产设备、林地、林木及鱼塘价格提供参考。

三、评估对象和范围

开平市塘口镇牛仔栏矿区的房屋建筑物、构筑物、矿区生产设备、林地、林木及鱼塘。具体详见下表：

（一）房屋建筑物

序号	坐落	证号	房屋结构	建筑层数	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C1	——	简易结构	2 层	第 2 层	9.53
			混合结构	2 层	第 1 层	9.53
			室外楼梯	2 层	1-2 层	6.48
2	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C2	——	简易结构	1 层	第 1 层	6.15
3	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C3	——	砖木结构	1 层	第 1 层	8.93
4	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C4	——	简易结构	1 层	第 1 层	8.59

序号	坐落	证号	房屋结构	建筑层数	所在楼层	建筑面积 (m ²)
5	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C5	---	砖木结构	1 层	第 1 层	9.13
6	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C6	---	简易结构	2 层	第 2 层	12.53
			混合结构	2 层	第 1 层	12.53
			室外楼梯	2 层	1-2 层	6.68
7	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C7	---	砖木结构	1 层	第 1 层	8.96
8	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C8	---	砖木结构	1 层	第 1 层	10.39
9	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C9	---	砖木结构	1 层	第 1 层	12.46
10	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C10	---	混合结构	1 层	第 1 层	7.4
11	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C11	---	混合结构	1 层	第 1 层	5.34
12	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C12	---	砖木结构	1 层	第 1 层	2.5
13	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C13	---	简易结构	1 层	第 1 层	38.88
			铁皮棚	1 层	第 1 层	66.73
14	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C14	---	混合结构	1 层	第 1 层	83.58
15	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C15	---	简易结构	1 层	第 1 层	8.5
16	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C16	---	砖木结构	1 层	第 1 层	8.85
17	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C17	---	简易结构	1 层	第 1 层	6.05
18	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C18	---	简易结构	1 层	第 1 层	140.8
			铁皮棚	1 层	第 1 层	37.46
19	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C19	---	简易结构	1 层	第 1 层	203.26
			铁皮棚	1 层	第 1 层	77.65
20	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C20	---	混合结构	1 层	第 1 层	22.39
			铁皮棚	1 层	第 1 层	34.61
21	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C21	---	简易结构	1 层	第 1 层	26.2
			铁皮棚	1 层	第 1 层	16.94

序号	坐落	证号	房屋结构	建筑层数	所在楼层	建筑面积 (m ²)
22	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C22	——	简易结构	2 层	第 2 层	10.73
			混合结构	2 层	第 1 层	10.73
			室外楼梯	2 层	1-2 层	4.02
23	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C23	——	简易结构	1 层	第 1 层	174.53
24	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C24	——	简易结构	1 层	第 1 层	65.33
25	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C25	——	简易结构	1 层	第 1 层	295.72
26	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C26	——	混合结构	2 层	第 1-2 层	146.06
27	开平市塘口镇牛仔栏矿区 C27	——	铁皮棚	1 层	第 1 层	110.17
小 计						1726.32

(二) 构筑物

序号	坐落	证号	用途	面积 (m ²)	备注
1	开平市塘口镇牛仔栏矿区 E1	——	水泥地	8393.19	厚 0.3m
2	开平市塘口镇牛仔栏矿区 E2	——	水泥地	1536.91	厚 0.3m
小 计				9930.1	——

(三) 矿区生产设备

序号	坐落	名称	规格	数量	单位	备注
1	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A1	颚式破碎机 (头破)	912	1	台	——
2	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A2	落料机(头破)	料口 (7.24*1.37)	1	台	——
3	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A3	单轴双层振筛 (头破)	筛网规格 (7*2)	1	台	——
4	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A4	颚式破碎机 (二破)	500*750	2	台	上海山冠
5	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A5	落料机(二破 投料隧道)	料口(2*1)	1	台	——
6	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A6	单轴双层振筛 (二破)	筛网规格 (7*2)	1	台	——

序号	坐落	名称	规格	数量	单位	备注
7	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A7	单轴三层振筛 (二破)	筛网规格 (7*2)	1	台	——
8	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A8	圆锥破碎机 (三破)	PH5	1	台	广东创力
9	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A9	回笼颚式破碎机 (三破)	PEX350*1300	8	台	韶关铸锻
10	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A10	落料机(三破 投料隧道)	料口(2*1)	1	台	——
11	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A11	圆锥破碎机机 (精品线)	——	1	台	——
12	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A12	落料机(精品 线投料隧道)	料口(2*1)	1	台	——
13	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A13	单轴单层洗水 筛(精品线)	筛网规格 (4*1.4)	1	台	——
14	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A14	单轴单层洗水 筛(精品线)	筛网规格 (5*1.4)	1	台	——
15	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A15	单轴单层分料 筛(精品线)	筛网规格 (5.2*1.5)	1	台	——
16	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A16	单轴三层振筛 (精品线)	筛网规格 (6.7*2.4)	1	台	——
17	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A17	单轴三层振筛 (普料线)	筛网规格 (6.8*2.2)	2	台	——
18	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A18	单轴三层振筛 (普料线)	筛网规格 (7.2*2.2)	1	台	——
19	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A19	单轴单层振筛 (普料线)	筛网规格 (7.2*1.3)	1	台	——
20	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A20	单轴双层振筛 (普料线)	筛网规格 (6.3*2)	1	台	——
21	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A21	单轴单层振筛 (普料线)	筛网规格 (5.8*2)	1	台	——
22	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A22	单轴双层振筛 (普料线)	筛网规格 (5.8*2)	1	台	——
23	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A23	单轴单层洗水 筛(洗水线)	筛网规格 (7.5*2)	2	台	——
24	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A24	落料机(洗水 线投料隧道)	料口(2*1)	1	台	——
25	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A25	雾化抑尘装置	——	7	台	——
26	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A26	除尘器(吸 尘)	SFMC-240	2	台	溧阳市山丰机械

序号	坐落	名称	规格	数量	单位	备注
27	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A27	除尘器（吸尘）	SFMC-588	1	台	溧阳市山丰机械
28	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A28	黄油打油机	——	4	台	——
29	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A29	电磁除铁器	——	1	台	——
30	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A30	永磁除铁器	——	4	台	——
31	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A31	水泵电机	Y200L1-2 (37kw)	1	台	——
32	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A32	水泵电机	Y160L-2 (18.5kw)	1	台	——
33	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A33	水泵电机	——	1	台	——
34	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A34	水泵电机	YE2-225M-4 (45KW)	1	台	——
35	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A35	水泵电机	Y132S-2 (7.5KW)	1	台	——
36	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A36	水泵电机	JYE2Y160-2 (11KW)	1	台	——
37	开平市塘口镇牛仔栏矿区 A37	水泵	MSS6-400	4	台	——
38	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B1	输送架	B1200*32	32	米	最高离地 10 米
39	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B2	输送架	B600*38	38	米	最高离地 9 米
40	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B3	输送架	B1200*43	43	米	最高离地 12 米
41	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B4	输送架	B800*55	55	米	最高离地 11 米
42	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B5	输送架	B1200*33	33	米	最高离地 7 米
43	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B6	输送架	B1200*36	36	米	最高离地 12 米
44	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B7	输送架	B800*37	37	米	最高离地 7 米
45	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B8	输送架	B1200*45	45	米	最高离地 12 米
46	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B9	输送架	B1000*39	39	米	最高离地 7 米

序号	坐落	名称	规格	数量	单位	备注
47	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B10	输送架	B1000*38	38	米	最高离地 12 米
48	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B11	输送架	B800*40	40	米	最高离地 15 米
49	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B12	输送架	B800*35	35	米	最高离地 12 米
50	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B13	输送架	B800*49	49	米	最高离地 8 米
51	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B14	输送架	B800*31	31	米	最高离地 9 米
52	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B15	输送架	B600*23	23	米	最高离地 8 米
53	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B17	输送架	B800*14	14	米	最高离地 2 米
54	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B18	输送架	B800*12	12	米	最高离地 2 米
55	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B19	输送架	B800*44	44	米	在地面
56	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B20	输送架	B800*26	26	米	最高离地 13 米
57	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B21	输送架	B800*38	38	米	最高离地 19 米
58	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B22	输送架	B800*14	14	米	在地面
59	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B23	输送架	B800*37	37	米	最高离地 17 米
60	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B24	输送架	B600*38	38	米	最高离地 15 米
61	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B25	输送架	B600*32	32	米	最高离地 13 米
62	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B26	输送架	B600*57	57	米	最高离地 15 米
63	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B27	输送架	B800*38	38	米	最高离地 19 米
64	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B28	输送架	B800*44	44	米	最高离地 19 米
65	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B29	输送架	B600*48	48	米	最高离地 19 米
66	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B30	输送架	B1200*43	43	米	最高离地 10 米

序号	坐落	名称	规格	数量	单位	备注
67	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B31	输送架	B1200*12	12	米	最高离地 5 米
68	开平市塘口镇牛仔栏矿区 B32	输送架	B600*52	52	米	最高离地 12 米
69	开平市塘口镇牛仔栏矿区	中央电控设备/电缆、电线	含公共电网拉入办公区及矿区电网线路。转让方不保证对 274 省道至矿区高压电缆 (1470 米) 享有产权。如果供电部门认可上述电缆产权属于矿区	1470	米	含变压器 1 个
70	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D1	储水罐	直径 3 米, 长 8 米	1	个	---
71	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D2	柴油罐	直径 1.8 米, 长 5 米	1	个	---
72	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D3	变压器 (含配电设备、高低压柜)	S11-M-630	2	台	---
73	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D4	环网型预装式变电站	YBM-10/0.4-630	1	台	---
74	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D5	环网型组合式变电站 (美变)	ZGS11-H-630/10	1	台	---
75	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D6	环网型组合式变电站 (美变)	ZGS11-Z-630/11	1	台	---
76	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D7-1	除尘器输送管道	除尘管直径: (1): 直径 1.37x1 段, (2) 直径 0.64x6 段, (3) 直径 0.43x2 段, (4): 直径 0.29x4 段, (5): 直径	77.41	米	---
	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D7-2			28.17		
	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D7-3			14.64		
	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D7-4			14.09		
	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D7-5			24.77		

序号	坐落	名称	规格	数量	单位	备注
	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D7-6		0.48x2 段, (6): 直径 0.35x1 段, (7): 直径 0.57x1 段, (8): 直径: 1.21x3 段, (9) 直径: 1.11x3 段。	79.11		
77	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D8	地磅	80 吨, 3.4x18m	1	台	——
78	开平市塘口镇牛仔栏矿区 D9	地磅	80 吨, 3.0x16m	1	台	——
小 计				78	项	——

(四) 林地、林木及鱼塘

序号	权利类型	权利人/使用人	产权证号	坐落	主要树种	面积(亩)
1	林木所有权	梁益钦	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L1	杂树	47.58
2	林木所有权	梁益钦	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L2	桉树苗	44.4
3	林木所有权	梁益钦	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L3	松树	1.37
4	林地经营权/林木所有权	张扬波	开林证字(2007)第 83110046 号	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L4	松树	2.49
5	林地经营权/林木所有权	张扬波	开林证字(2007)第 83110046 号	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L5	松树	0.57
6	林地经营权/林木所有权	张扬波	开林证字(2007)第 83110046 号	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L6	松树	433.58
7	林木所有权	张扬波	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L7、L8	杂树	22.63

序号	权利类型	权利人/使用人	产权证号	坐落	主要树种	面积(亩)
8	林木所有权	张永年	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L9	桉树	88.07
9	林地经营权/林木所有权	张永年	粤(2023)开平市不动产权第0025589号	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L10、L11	桉树	5.59
10	林地经营权/林木所有权	张永年	粤(2023)开平市不动产权第0025590号	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L12	桉树	115.27
11	林地经营权/林木所有权	张永年	粤(2023)开平市不动产权第0025590号	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L13、L14、L15	桉树	27.65
12	鱼塘	张永年	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L16	鱼塘	6.01
13	林木所有权	张永年	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L17、L18	桉树	8.92
14	林木所有权	梁益钦	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L19	杂树	4.98
15	林木所有权	梁益钦	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L20	杂树	12.89
16	林木所有权	梁益钦	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 E2	台湾相思树	8.31
17	林木所有权	梁益钦	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L21	杂草	10.38
18	林木所有权	梁益钦	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L22	台湾相思树	29.68
19	林木所有权	梁益钦	——	开平市塘口镇牛仔栏矿区 L23	杂树	38.45
小 计						908.82

四、价格类型

市场价格。

五、评估基准日及评估结论使用有效期

评估基准日为 2025 年 10 月 23 日，评估结论的有效使用期为一年，即自评估基准日 2025 年 10 月 23 日至 2026 年 10 月 22 日。

六、评估方法

成本法、年金资本化法、木材市场价倒算法。

七、评估结论

开平市塘口镇牛仔栏矿区项目于评估基准日 2025 年 10 月 23 日的评估总值为¥20391836 元（大写：人民币贰仟零叁拾玖万壹仟捌佰叁拾陆元整）。（详见《评估结果汇总表》）

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

（本页以下无正文）