

宁城县存金沟乡人民政府所属的存金沟乡养老服务
中心房地产年租金市场价格评估项目

评 估 报 告

内蒙古达益估字[2025]第 033 号

(共一册, 第一册)

内蒙古达益房地产评估所(普通合伙)

二〇二五年五月十五日

地址: 通辽市奈曼旗大镇房产 27 号区(旗医院综合楼 01-21)(幸福路)

电话: 13150959189

邮编: 028300

房地产租赁价格评估报告

估价报告编号：内蒙古达益估字（2025）33 号

估价项目名称：宁城县存金沟人民政府所属的存金沟乡养老服务中心房地
产年租金市场价格评估项目

估价委托人：宁城县存金沟人民政府

房地产估价机构：内蒙古达益房地产评估所（普通合伙）

法定代表人：张雪松

地址：内蒙古自治区通辽市奈曼旗大镇房产 27 号区（旗医院综合楼 01-21）
（幸福路）

备案等级：三级资质

证书编号：内建行估备字（2024）0062 号

联系电话：13150959189

注册房地产估价师：张雪松（注册号：1520040093）

官桦（注册号：1519980050）

估价报告出具日期：二〇二五年五月十五日

致估价委托人函

宁城县存金沟人民政府：

受宁城县存金沟人民政府委托，我单位对宁城县存金沟人民政府所属的存金沟乡养老服务中心房地产年租金市场价值进行评估。

一、估价目的：为宁城县存金沟人民政府了解存金沟乡养老服务中心房地产年租金提供市场价值依据。

二、估价对象：

1、基本状况：宁城县存金沟人民政府所属的存金沟乡养老服务中心房地产位于宁城县存金沟乡赵家店村八组。土地面积 3800.7 m²，地上房屋 4 栋，836.58 m²。拟进行出租。

2、财产范围：估价对象财产范围包括房屋建筑物及土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电、暖、消防等相关配套设施价值，估价对象以现状为准。

三、估价时点：2025 年 5 月 15 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：市场法

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》，国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，选用了市场法进行了分析、测算和判断，并结合估价人员经验最终确定估价对象存金沟乡养老服务中心房地产市场年租金 14,927.46 元，大写人民币壹万肆仟玖佰贰拾柒元肆角陆分。

七、特别提示：

1、本次评估的市场租金是按照委托人委托估价对象的范围和规划用途进行分析、测算和判断得出的客观市场租金，不包含使用中的上下水费、电费、采暖费、物业费及与租赁房屋使用相关的税费。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”进行认真阅读，以免使用不当，造成损失。

3、本次估价不考虑估价对象存在其他优先受偿权对价值的影响。

法定代表人：



内蒙古达益房地产评估所（普通合伙）

二〇二五年五月十五日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
十三、报告有效期	12

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告已说明的假设和限制条件的限制；

三、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）相关规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师张雪松、宫桦于 2025 年 5 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名、盖章	签名日期
张雪松	1520040093		
宫桦	1519980050		

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权明晰,并可持续利用。

2. 本机构对委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下,假设委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。本次估价是以估价委托人提供的相关资料所确认的有关内容真实有效为准,若其中任何有关内容发生了变化,本估价结论需做相应调整。

3. 任何有关估价对象运作方式、程序都符合国家、地方的相关法律法规。

4. 租赁市场供应关系、市场结构保持稳定,未发生重大变化或实质性改变。

5. 本机构对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注,房屋建筑物现状较好。假定估价对象无安全隐患、环境污染等影响其价值或价格的重大因素。

6. 假设估价对象在价值时点处于公开、平等、自愿的交易市场。

7. 估价对象是集体土地及地上的房屋建筑物,在租赁期限内各项权益合法享用。

二、未定事项假设

本次估价对象具体方位为委托人相关人员现场指认,若与实际不符,应重新评估。

三、背离实际情况假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致,无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价对象状况之间一致,无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价不缺少所必需的反映估价对象状况的资料,无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本报告评估目的仅为委托人了解估价对象实际用途的市场租赁价格提供价值参考依据并发表专业意见，评估的结果不应被认为是对评估对象可实现房地产租赁价值的保证。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后做必要修正甚至重新估价。

2. 本估价报告的有效期限自估价报告完成之日起满一年为止，即：2025年5月15日至2026年5月14日，超过一年需重新进行评估。

如在有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、金融政策等发生重大变化，房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3. 本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人应对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责，如以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使本机构在报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

4. 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，若假设限制条件改变，价值会发生变化。

5. 若发现本报告内文字或数字因校对或其他原因出现错误时，请委托方及时通知本公司进行更正，自此之前，请勿使用。

6. 本估价报告需经估价人员签字、盖章并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

7. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构授权或许可，估价报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

房地产估价结果报告

一. 估价委托人

名称：宁城县存金沟人民政府

地址：宁城县存金沟乡格日勒图村

联系人：杨健

联系电话：19804764465

二. 房地产估价机构

名称：内蒙古达益房地产评估所（普通合伙）

法定代表人：张雪松

地址：内蒙古自治区通辽市奈曼旗大镇房产 27 号区（旗医院综合楼
01-21）（幸福路）

营业执照统一社会信用代码：91150525MA0QPYGX1P

备案等级：三级资质

证书编号：内建行估备字〔2024〕0062 号

联系电话：13150959189

三. 估价目的

为宁城县存金沟人民政府了解存金沟乡养老服务中心房地产年租金提供
市场价值依据。

四. 估价对象

（一）财产范围：

估价对象财产范围包括房屋建筑物及土地使用权价值，并包括与估价对
象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电、暖、消防等相关配套设施
价值，估价对象以现状为准。

（二）土地基本状况

1. 土地使用者：存金沟乡人民政府。

2. 坐落：存金沟乡赵家店村八组。

3. 规模：土地面积 3800.7 m²。

4. 用途：公益性事业用地。

5. 使用权类型：集体建设用地使用权。

6. 发证日期：2015 年 8 月 10 日。

（三）建筑物基本状况

1. 平房，2016 年建成，建筑面积 496.68 m²，一层，砖混结构，平顶，面南背北，该房屋维护养护状况较好，闲置状态。

2. 餐厅，2016 年建成，建筑面积 140 m²，一层，砖混结构，平顶，面西背东，该房屋维护养护状况较好，闲置状态。

3. 活动室，2021 年建成，建筑面积 130 m²，一层，砖混结构，平顶，面西背东，该房屋维护养护状况较好，闲置状态。

4. 仓房，建成年限不详，建筑面积 69.9 m²，一层，砖彩钢结构，双屋彩钢顶，面南背北，该房屋维护养护状况较好，闲置状态。

五. 估价时点

以委托方确定的日期为准，即 2025 年 5 月 15 日。

六. 价值类型

价值类型为市场价值

市场租金定义：类似房地产在市场上的平均租金

七. 估价原则

本报告遵循独立、客观、公正的基本原则下、结合估价目的选用合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术原则对估价对象进行评估，具体如下：

1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是

公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八. 估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国民法典》，（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起实施）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

(5) 《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号，2011年2月1日起实施）。

2. 本次估价采用的技术规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3. 委托方提供的有关资料

1. 委托方统一社会信用代码证书复印件；
2. 集体土地证复印件；
3. 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

九. 估价方法

1. 估价方法名称：市场法

2. 市场法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正后得到估价对象价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》，国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，选用了市场法进行了分析、测算和判断，并结合估价人员经验最终确定估价对象存金沟乡养老服务中心房地产市场年租金 14,927.46 元，大写人民币壹万肆仟玖佰贰拾柒元肆角陆分。

十一. 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	签名日期
张雪松	1520040093		

宫桦	1519980050		宫桦
----	------------	--	----

十二、实地查勘期

2025 年 5 月 15 日

十三、估价作业期

2025 年 5 月 15 日

十四、报告有效期

2025 年 5 月 15 日至 2026 年 5 月 14 日

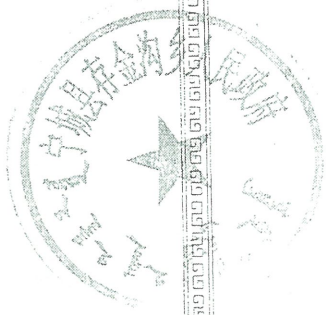
估价单位：内蒙古达益房地产评估所（普通合伙）

二〇二五年五月十五日



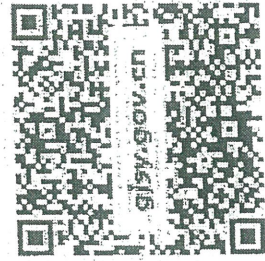
附 件

1. 评估明细表
2. 委托方统一社会信用代码证书复印件
3. 集体土地证复印件
4. 委托方提供的其它资料复印件
5. 存金沟乡养老服务中心房屋布置图
6. 估价对象照片
7. 估价对象位置图
8. 中国注册房地产估价师资格证书复印件
9. 房地产估价机构资质证书复印件
10. 评估机构营业执照复印件



统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11150429011587732K



颁发日期 2024年05月23日

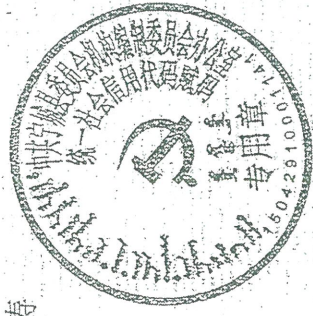
机构名称 宁城县存金沟乡人民政府

机构性质 机关

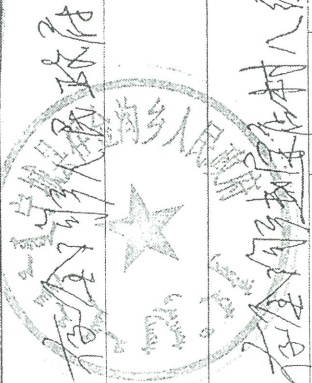
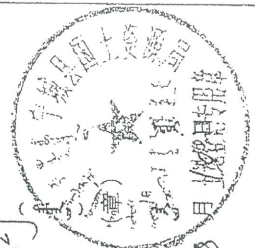
机构地址 内蒙古自治区赤峰市宁城县存金沟乡格日勒图

负责人 刘海涛

赋码机关



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

土地使用者			
土地所有者			
座落	存全乡王家庄村八组		
图号	图号	土地等级	
用途	公益建设用地		
使用权类型	集体建设用地使用权		
使用权面积	叁仟捌佰柒拾柒		
其中共用分摊面积			
登记机关	存全乡国土资源所  2015年8月		

日期	记	事



宁城县财政局文件

宁财投审结字（2018）100 号

关于宁城县存金沟乡敬老院工程 竣工结算的评审结论

存金沟乡政府：

你单位送审的 2018 年 2 月 5 日送审的宁城县存金沟乡敬老院工程结算和相关资料已收悉，送审工程决算总价为 998,138 元，本工程由宁城县华鑫建筑工程有限公司施工，合同约定工期 2015 年 11 月 6 日—2016 年 12 月 16 日，实际竣工日期 2017 年 10 月 26 日。

根据《宁城县人民政府关于印发政府投资工程建设项目招标投标管理暂行办法的通知》（宁政发[2012]68 号）、《宁城县人民政府关于印发宁城县财政投资评审管理暂行办法的通知》（宁政发[2018]42 号）和《宁城县人民政府关于进一步加强政府投资项目

工程建设和评审管理的意见》（宁政发[2013]118 号）文件规定。依据现行内蒙古自治区建设工程预算定额、费用计取标准、建设期间建设工程材料价格信息、自治区造价总站人工费调整文件、施工简图和结算书等资料，对你单位送审的宁城县存金沟乡敬老院工程结算进行评审核实，审核结果确定为 914,687 元，净审减 83,451 元，审减率为 8.36%。请你单位按此结果做好与施工单位工程价款结算，并做好这些资产的移交管理工作。

附件：建设项目工程决算审核验证定案表



宁城县财政局

2018年12月27日

抄送：宁城县华鑫建筑工程有限公司 本局综合股

附件:

建设项目工程结算审核验证定案表

工程名称	宁城县存金沟乡敬老院工程				建设单位	宁城县存金沟乡人民政府		
工程建设地点	宁城县存金沟乡				施工单位	宁城县华鑫建筑工程有限公司		
合同(中标)价	¥: 914000.00	合同承包结算方式	可调	结构形式	砖混	建筑面积(m²)		
单 项 工 程 名 称	送审金额(元)	审定金额(元)	核增金额(元)	核减金额(元)	净核减金额(元)	核减率(%)		
宁城县存金沟乡敬老院工程	998,138	914,687		83,451	83,451			
				-	-			
				-	-			
				-	-			
				-	-			
				-	-			
				-	-			
合 计	998,138	914,687	-	83,451	83,451	8.36%		
施工单位(签章):	建设单位(签章):		主管部门(签章):		财政投资评审中心(签章):			
负责人签字: 李英杰	负责人签字: 郭明辉		负责人签字:		负责人签字: 王敬东			
201 年 月 日	201 年 月 日		201 年 月 日		201 年 10 月 27 日			



第一部分 合同协议书

发包人(全称): 宇城县存金沟乡政府

承包人(全称): 宇城县华鑫建筑劳务工程有限责任公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及
有关法律规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就
宇城县存金沟乡敬老院工程施工及有关事项协商一致,共同达成
如下协议:

一、工程概况

1.工程名称: 宇城县存金沟乡敬老院工程。

2.工程地点: 宇城县存金沟乡。

3.工程立项批准文号: _____。

4.资金来源: 财政拨款。

5.工程内容: 新建敬老院平房636.68m²。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》(附件1)。

6.工程承包范围:

房屋建筑工程。

二、合同工期

计划开工日期: 2016 年 5 月 10 日。

计划竣工日期: 2016 年 6 月 20 日。

工期总日历天数: 40 天。工期总日历天数与根据前述计



第一章 总论

第一节 项目概况

1、项目名称：宁城县存金沟乡敬老院建设项目

2、建设性质：新建

3、项目承担单位：

项目承担单位：宁城县存金沟乡人民政府

项目负责人：吴国辉

4、建设地点及时间

项目建设地点：宁城县存金沟乡赵家店村原小学院内（小学已撤并）

建设工期：2015年5月至2015年12月。

5、建设内容

宁城县存金沟乡敬老院新建平房1栋，建筑面积496.68平方米，新建餐厅1栋，140平方米，总计636.68平方米。

设老年公寓10间，床位20张，解决20位老年人的养老问题。

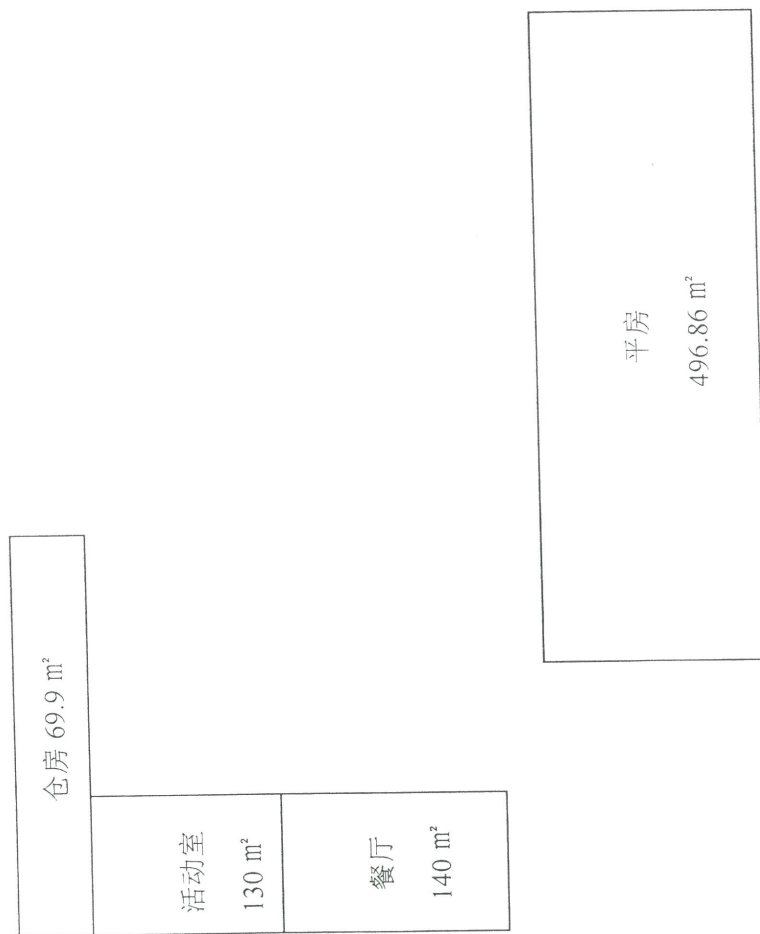
6、投资规模及资金构成

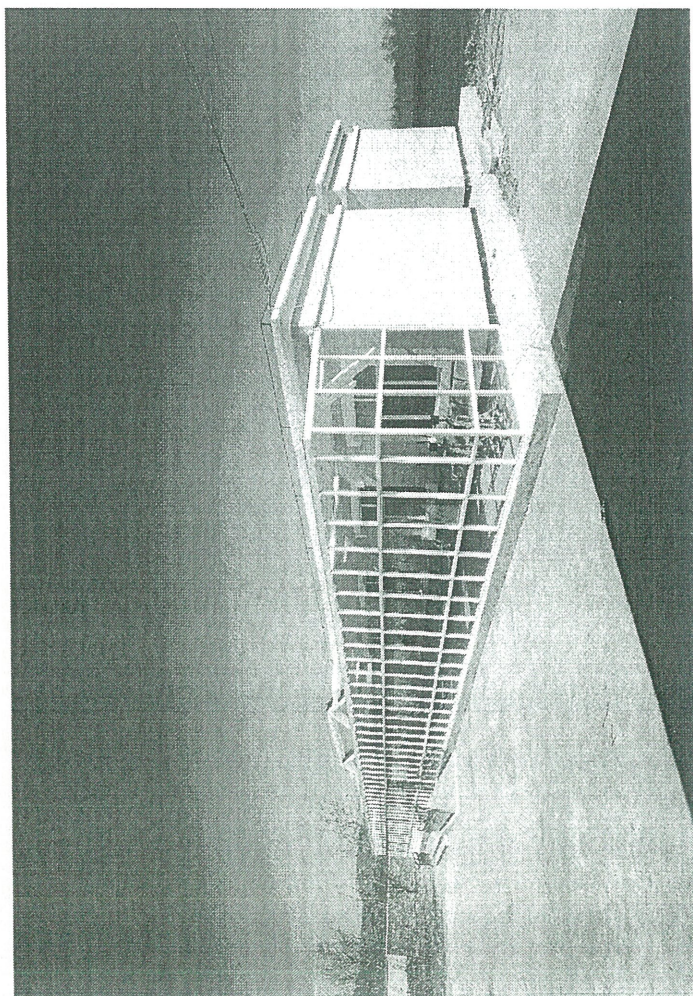
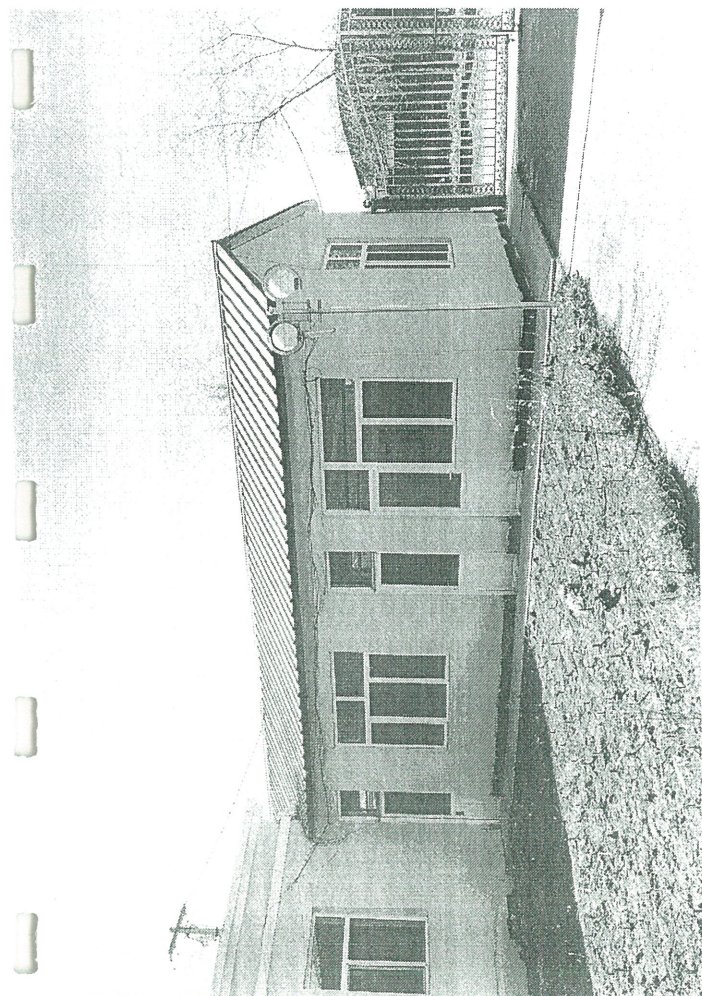
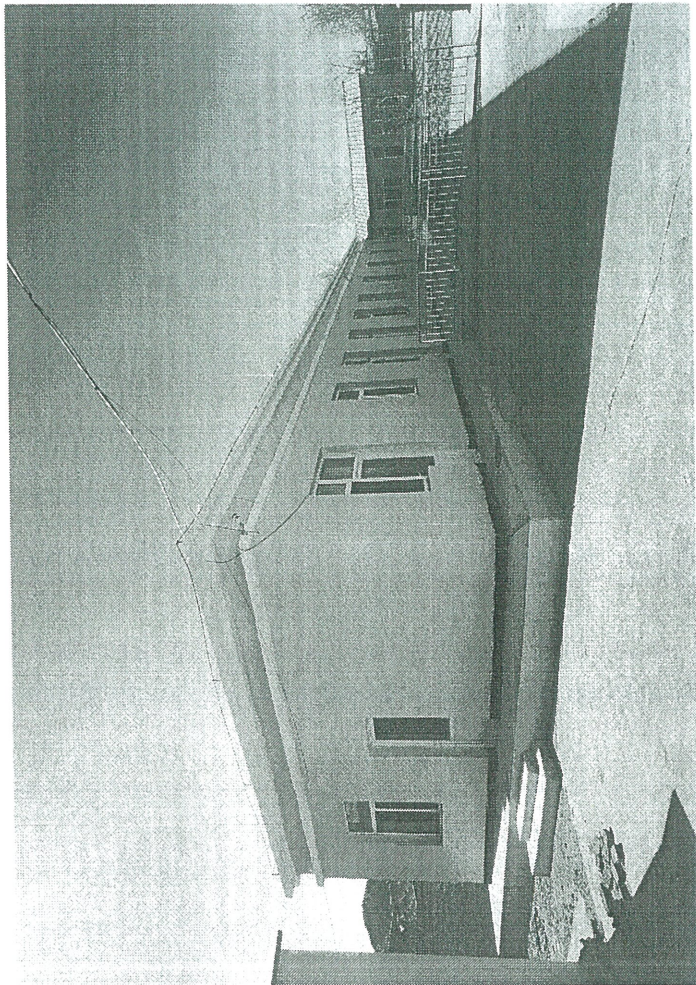
项目总投资99.8万元，其中工程费用89.13万元，工程建设其他费5.92万元，预备费4.75万元。

7、资金筹措

资金来源：民政专项投资99.8万元。

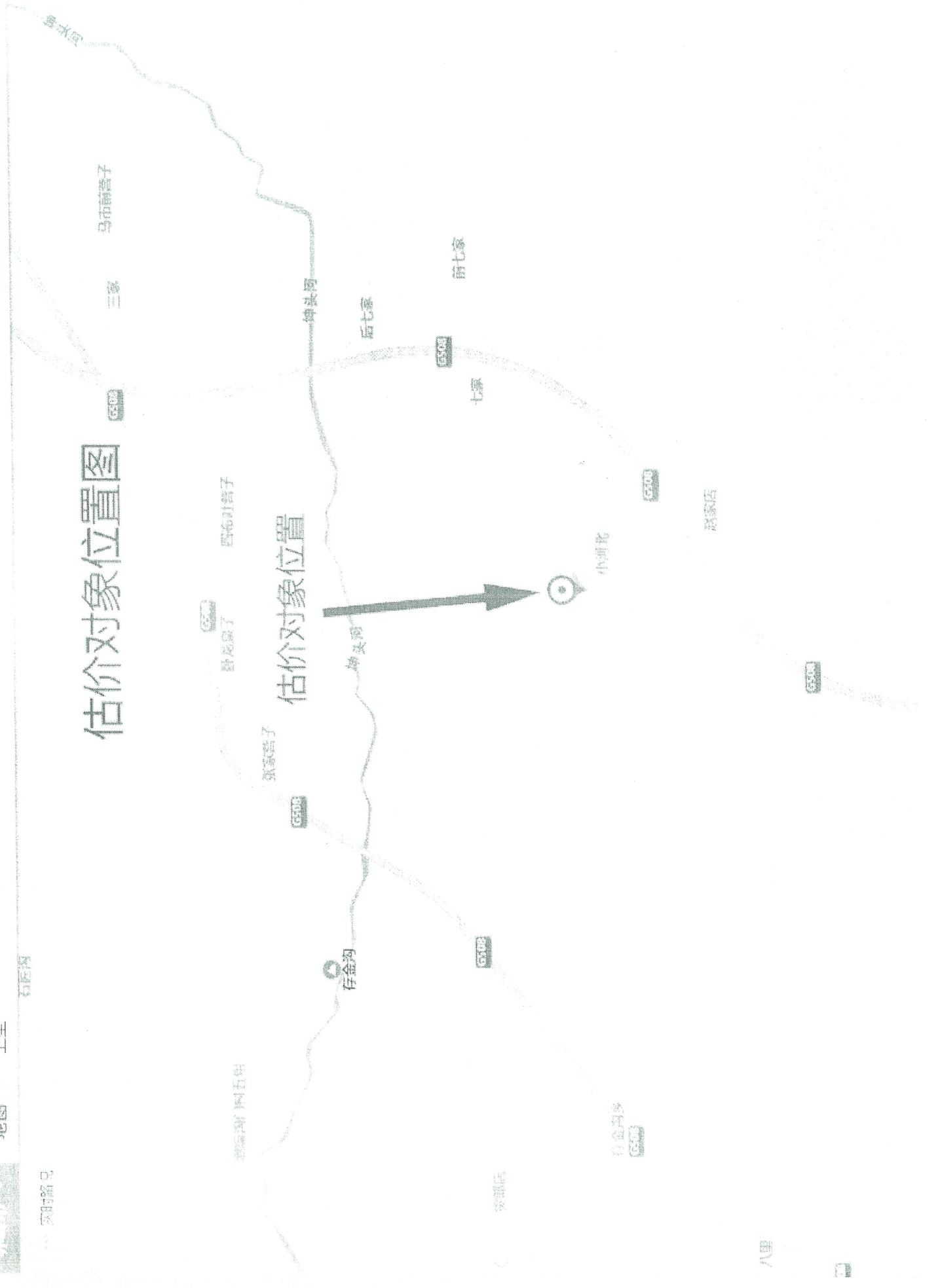
存金沟乡存金沟养老服务中心房屋布置图

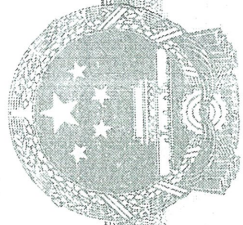




估价对象位置图

估价对象位置





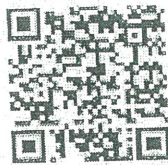
统一社会信用代码

91150525MA0QPYGX1P

营业执照

(副本) (1-1)

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



出资额伍拾万元(人民币元)

出资方式

名称 内蒙古达益房地产评估所(普通合伙)

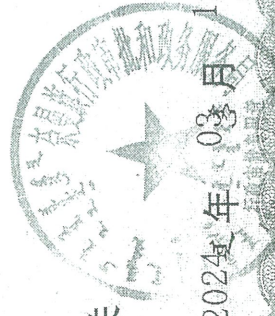
成立日期 2020年06月05日

类型 普通合伙企业

主要经营场所 内蒙古自治区通辽市奈曼旗大沁他拉镇青山路东辽河大街北蒙东5G智慧综合产业园三号楼4号商业房

执行事务合伙人 张雪松

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；项目策划与公关服务；价格鉴证评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2024年03月12日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



内蒙古自治区 房地产估价机构备案证书

证书编号：内建行估备字[2024]第0062号

企业名称：内蒙古达益房地产评估所（普通合伙）

统一社会信用代码：91150525MA0QPYGX1P

法定代表人：张雪松

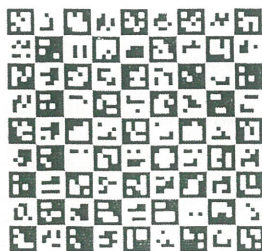
注册地址：内蒙古自治区通辽市奈曼旗大沁他拉镇青山路东辽河大街北蒙东5G智慧综合产业园三号楼4号商业房

注册资本：50.0万元

经济性质：普通合伙企业

有效期：2024-11-01至2027-11-01

备案等级：三级资质



发证机关：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2024年11月01日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00281042

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00239805

姓名 / Full name

宫桦

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

152326196205100024

注册号 / Registration No.

1519980050

执业机构 / Employer

内蒙古达益房地产评估所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2025-11-01

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

张雪松

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

150429197511020011

注册号 / Registration No.

1520040093

执业机构 / Employer

内蒙古达益房地产评估所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2023-12-22

持证人签名 / Bearer's signature