

土地租赁价格评估报告

估价报告编号：内达益估字（2025）047号

估价项目名称：宁城县大城子镇政府马架子办事处4110㎡办公用地年租金

评估项目

估价委托人：宁城县大城子镇人民政府

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太镇房产27号区（旗医院综合楼01-210

（幸福路）

备案等级：三级资质

证书编号：内建预估备字（2024）0062号

联系电话：13150959189

注册土地估价师：张雪松 李素英

估价报告出具日期：二〇二五年八月二十九日

致估价委托人函

宁城县大城子镇人民政府：

受贵单位委托，我单位对宁城县大城子镇人民政府所属的位于内蒙古自治区宁城县大城子镇榆树林村的 4110 m²办公用地进行了年租金价值评估。

一、估价目的：为委托机构了解估价对象宁城县大城子镇人民政府所属的 4110 m²办公用地年租金市场价值提供参考依据。

二、估价对象基本状况：宁城县大城子镇人民政府本次拟出租的土地位于宁城县大城子镇人民政府榆树林村，《国有土地使用证》号宁国用（2007）字第 070513 号，证载面积 8181.61 m²，本次拟出租面积 4110 m²，土地性质：划拨，用途：办公用地。

三、估价时点：2025 年 8 月 28 日。

四、价值类型：市场租金。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国土地管理法》，国家标准《土地估价规程》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，选用了比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象 4110 m²办公用地在估价时点的年市场租金为人民币 17,878.50 元，大写人民币壹万柒仟捌佰柒拾捌元伍角，年租金单价为 4.35 元/m²（折合 2900 元/亩）。

七、特别提示：

1. 本次评估的市场租金是按照委托估价对象的范围和设定为国有建设用

地的假设条件下进行分析、测算和判断得出的客观市场租金，不包含土地使用过程中产生的上下水费、电费及相关的税费。

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（章）：

内蒙古达益房地产评估所（普通合伙）

二〇二五年八月二十九日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	5
三、估价结果报告	7
(一)估价委托人	7
(二)房地产估价机构	7
(三)估价目的	7
(四)估价对象	7
(五)价值时点	8
(六)价值类型	8
(七)估价原则	8
(八)估价依据	8
(九)估价方法	9
(十)估价结果	9
(十一)注册土地估价师	10
(十二)实地查勘期	10
(十三)估价作业期	10

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、注册土地估价师是按照《土地估价规范》（GB/T18508-2014）《中华人民共和国资产评估法》等相关规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册土地估价师张雪松、李素英于2025年8月28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重要专业帮助。

七、注册土地估价师

参加本次估价的注册土地估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名、盖章	签名日期
张雪松	2005150025		2025.8.29
李素英	2004120024		2025.8.29

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。

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租赁价值的保证。若改变估价目的及使用条件，需向本机构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 8 月 29 日至 2026 年 8 月 28 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，估价对象状况或估价报告中对估价对象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，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 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。

6. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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。

土地租赁价格评估结果报告

一、估价委托人

名称：宁城县大城子镇人民政府

地址：赤峰市宁城县大城子镇上五家村

联系人：张云磊

联系电话：13847636056

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：A

证书编号：2024150006

联系电话：13150959189

三、估价目的

为委托机构了解估价对象宁城县大城子镇人民政府所属的 4110 m²办公用地年租金市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）财产范围：

估价对象为宁城县大城子镇人民政府所属的 4110 m²办公用地的年租赁价值，不包括估价对象的市场价值及相关的税费。

（二）估价对象基本状况

宁城县大城子镇人民政府本次拟出租的土地位于宁城县大城子镇人民政府榆树林村，《国有土地使用证》号宁国用（2007）字第 070513 号，证载面积 8181.61 m²，本次拟出租面积 4110 m²，土地性质：划拨，用途：办公用

五、估价时点

以估价人员现场查勘日为准，即 2025 年 8 月 28 日。

六、价值类型

价值类型为市场租金。

市场租金定义：类似估价对象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、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都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二十八号, 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四十五号, 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三十二号, 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四十六号, 自2016年12月1日起施行)。

2. 本次估价采用的技术规范

《土地估价规范》(GB/T18508-2014);

3. 委托方提供的有关资料

(1) 土地租赁价格评估委托协议书;

(2) 宁国用(2007)字第070513号《国有土地使用证》复印件;

(3) 委托评估说明。

4. 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: 比较法

2. 比较法定义: 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《中华人民共和国土地管理法》, 国家标准《土地估价规程》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 选用了比较法进行了分析、测算和判断, 最终确定估价对象4110 m²办公用地在估价时点的年市场租金为人民币17,878.50元, 大写人民币壹万柒仟捌佰柒拾捌元伍角, 年租金单价为4.35元/m²(折合2900元/亩)。

十一、注册土地估价师

姓名	注册号	签名、盖章	签名日期
张雪松	2005150025		2025.8.29
李素英	2004120024		2025.8.29

十二、实地查勘期

2025 年 8 月 28 日

十三、估价作业期

2025 年 8 月 28 日至 2025 年 8 月 29 日

估价单位：内蒙古达益房地产评估所（普通合伙）

二〇二五年八月二十九日



附 件

1. 宁城县大城子镇马架子办事处 4110 平方米办公用地年租金评估明

细表

2. 委托方统一社会信用代码证书复印件

3. 宁国用（2007）字第 070513 号《国有土地使用证》复印件

4. 委托评估说明

5. 现场照片

6. 估价对象位置图

7. 土地估价师资格证书复印件

8. 房地产估价机构资质证书复印件

9. 估价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 11150429011587636A



gjzy.gov.cn

颁发日期 2021年07月14日

机构名称 宁城县大城子镇人民政府

机构性质 机关

机构地址 内蒙古自治区赤峰市宁城县大城子镇五家村

负责人 钱龙玉



赋码机关

注：以上信息如发生变化，请及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制

中华人民共和国 (2007) 字第 070513

中华人民共和国
国有土地使用证



N: 011615289 J 简

ጠገር ነፃ ነግረዋል።

Հողաբան / Գեոդեզիստիկ և ԽՈՒՄԱՆԻՏԱՐԻԱ / 904

ਅਨੁਮੋਦਿਤ / ਸ / ਗਿਰਜਾਪ੍ਰੀਤ / ੨ / ਚਿਕਿਤਸਾ

৯৮৮৮৮৮৮ ৯ ১০৮৮৮৮৮৮৮/ , ৯৮৮৮ ১৮৮৮

בשנת 1977 נ/ חתמו/ נ/ ו' 1977

התאחדות הסטודנטים

ମାମୁଁ ଓ ଭଉଁ (ଭଉଁରୁ ମାମୁଁଙ୍କୁ ଚାହୁଁଛନ୍ତି)

ପିତାମହ ଓ ମାତାମହଙ୍କ ସମ୍ମାନ

(ଇତିହାସ/ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଚାର୍ଚ୍ଚା ନାମ)

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

(१०००००)
१०००००
००
१०००००
००
१०००००

平城县人民政府(章)

1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985

[illegible]

ፊት ለጸሐፊው ዘንግ ጥያቄዎች ለጥያቄው ምላሽ ለጥያቄው ምላሽ ለጥያቄው ምላሽ
 ለጥያቄው ምላሽ ለጥያቄው ምላሽ ለጥያቄው ምላሽ ለጥያቄው ምላሽ ለጥያቄው ምላሽ

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

Դպրատան և Դպրատան և Դպրատան Գործունեության Կենտրոնի Կողմից
 Կատարվող Կրթական Կրթական Կրթական (Կրթական) Կրթական Կրթական
 Կրթական Կրթական Կրթական Կրթական Կրթական Կրթական Կրթական Կրթական

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——自南京人民共和中国土地管理法令

土地使用者	大城县政府马架子办事处			
座落	大城县镇杨树林村			
图号	图章	图号	图章	图章
用途	办公用地			
使用权类型	划拨	终止日期		
使用权面积	捌仟肆佰捌拾壹点陆壹平米			
其中共用分摊面积				
填证机关	 大城县政府			

日期	2007年11月11日
内容	

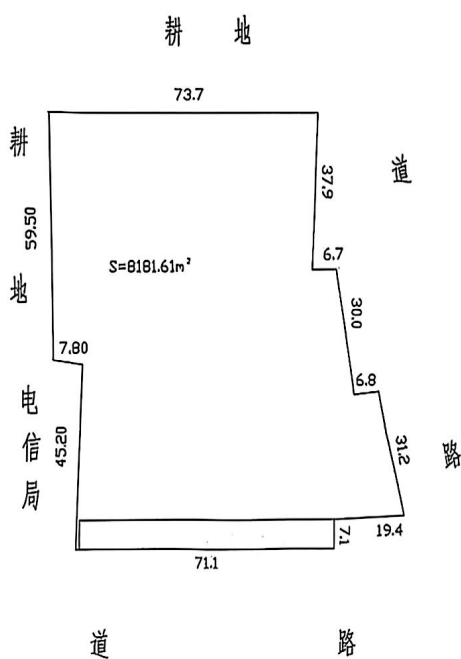
图例

比例尺

大城县土地管理局

宗地编号

北
单位(米)



大城县镇政府马架子办事处宗地图

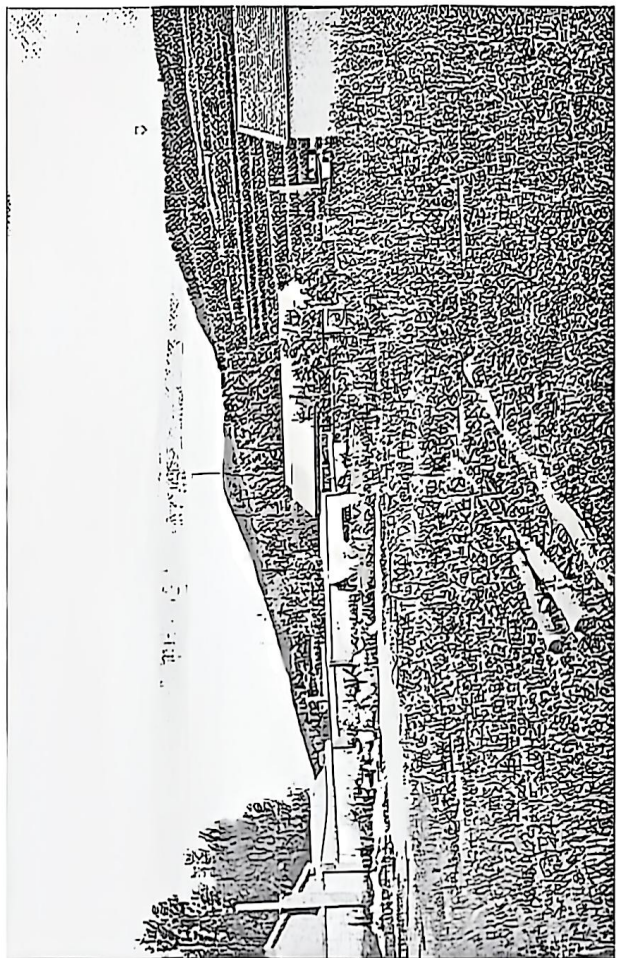
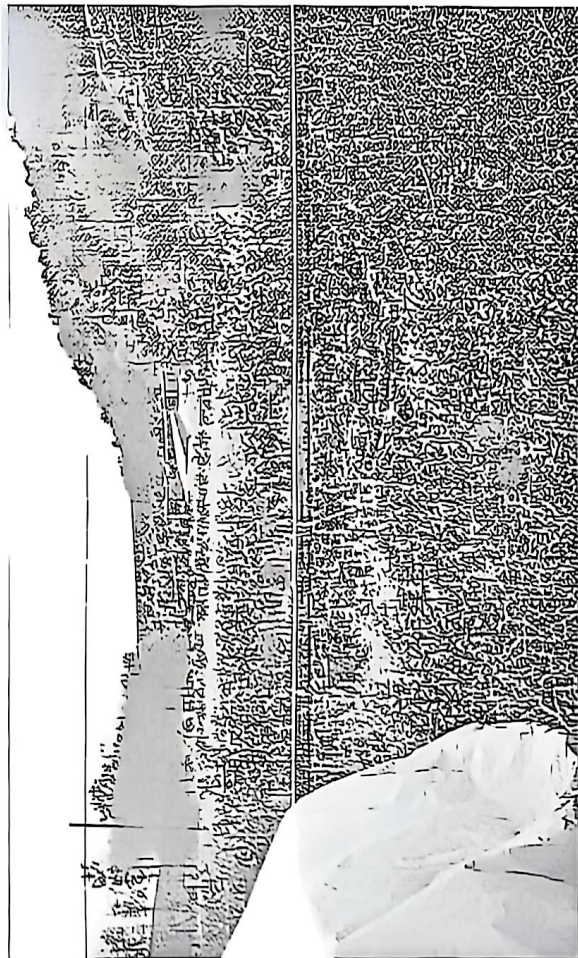
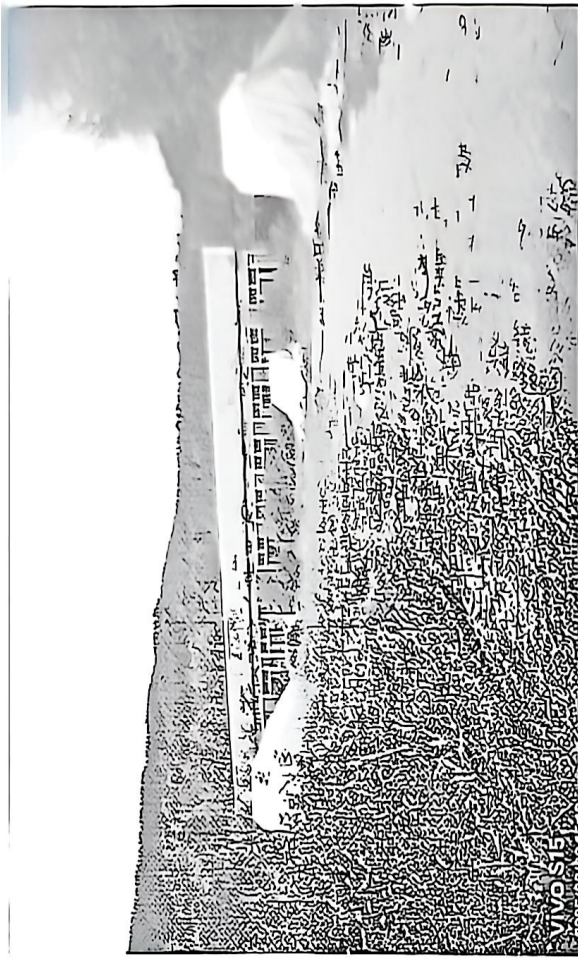
大城县土地管理局

关于对大城子镇马架子办事处 剩余 4110 平方米土地年租金进行评估的说明

内蒙古达益房地产评估所（普通合伙）：

宁国用（2007）字第 070513 号《国有土地使用证》登记的大城子镇马架子办事处办公用地 8181.61 平方米，位于大城子镇榆树林村，前面一部分已用于榆树林村建村部使用，后面剩余土地 4110 平方米，房屋 1 栋，因剩余的 1 栋房屋已成危房，存在安全隐患，不能对外出租，本次委托你公司对后面剩余的 4110 平方米土地年租金进行评估，资产对外出租提供市场价值依据。特此说明。







地图 卫星

实时路况

估价对象位置

宁城县大城子镇榆树林村

宁城县Y303

图设为终点 图设为起点 搜索附近

食

×

龙恩冠乐风电场

马架子卫生院

Y303

Y303

Y303

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、记、备案、许可、监管信息。



名称 内蒙古达益房地产评估所（普通合伙）

出资额 伍拾万元（人民币元）

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年06月05日

执行事务合伙人 张雪松

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

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；项目策划与公共服务；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

内蒙古自治区土地评估机构 信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国土地管理法》以及土地估价行业管理规定，
特发此证。

信用等级：A

业务范围：国有土地使用权评估（收购、抵押、划拨、出让、租赁、作价出资、授权经营）、土地分等定级、集体建设用地使用权评估、征地区片和统一年产出测算、基准地价、标定地价、地价动态监测、节地评价、农用地分等定级、农用地产值核算、地上附属物和附着物评估、土地使用权处置方案编制、土地供地方案编制、企业改制土地资产处置、法院执行不动产评估、企业作价入股评估、为不动产课税评估、资产评估证券化、海域、森林、生态、海洋自然资源评估评价评估。

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
(执行事务合伙人)

统一社会信用代码：91150525MA0QPYGX1P
(工商注册号)

住 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

有效期限：2026 年 4 月 30 日

发证单位：



内蒙古不动产调查登记与估价协会 印制

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.



证号
No.

2004150025

姓名: 张雪松
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码
ID No.

150429197511020011

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 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

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.



证号
No.

2000160086

姓名: 李慕英
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 150102760129210
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2008 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2027 年 12 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