

房地产估价报告

价项目名称：宁城县融媒体中心所属位于宁城县宁城县天义镇

大宁路东侧一处房地产的的市场租金评估

估价委托人：宁城县融媒体中心

房地产估价机构：宁城县信达房地产估价所（普通合伙）

注册房地产估价师：方杰 戴宏锋

估价报告出具日期：2026 年 1 月 30 日

估价报告编号：宁城县信达估字[2026]第 0005 号

致估价委托人函

宁城县融媒体中心：

受您委托，我公司选派注册房地产估价师方杰（注册号：1520060008）、戴宏锋（册号：1520200085），对于本次估价对象进行了实地查勘和调查，并根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照严谨、科学的估价程序，依据有关法律、法规、制度和估价标准，在合理的假设下，采用适宜的估价方法，结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，现将估价结果及有关情况报告如下：

估价目的：为委托人了解估价对象而评估其房地产的租金的市场价格水平

估价对象：宁城县融媒体中心所属房地产，坐落于宁城县宁城县天义镇大宁路东侧一处房屋，宁城县融媒体中心办公楼一楼大厅 147.15 平米，二楼办公场所面积 183.8 平米，五楼机房 58.74 平米，车库五间 218 平米，规划用途为办公用房。

价值时点：2026 年 1 月 28 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

市场租金：¥103,764 元/年（人民币大写：壹拾万零叁仟柒佰陆拾肆元整）

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

特别提示：估价报告应用有效期自本报告出具之日起一年。

宁城县信达房地产估价所（普通合伙）

法定代表人：（签字）

2026 年 1 月 30 日

目 录

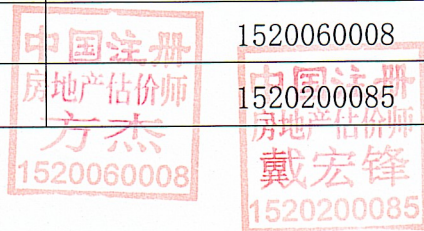
1、估价师声明	1
2、估价的假设和限制条件	2
3、估价结果报告	3
一、估价委托人	3
二、房地产估价机构	3
三、估价目的	3
四、估价对象	3
五、价值时点	3
六、价值类型	4
七、估价原则	4
八、估价依据	4
九、估价方法	4
十、估价结果	5
十一、注册房地产估价师	5
十二、实地查勘期	5
十三、估价作业期	5
4、附件	6

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已经派注册房地产估价师戴宏锋、方杰于2026年1月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用状况的查勘。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视的责任。同时对本估价报告中的估价对象所在区域内的房地产交易市场进行了市场调查。
- 6、本估价报告依据委托方提供的资料，委托方对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，因上述原因造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 7、本估价报告估价结果仅作为委托方在本次目的下使用，不得作为其他用途。本估价报告必须在有效期内完整使用，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 8、未得到本估价机构书面许可，估价报告全文或任何部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

姓名	注册号
方杰	1520060008
戴宏锋	1520200085



估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提：

1、估价委托人向房地产估价机构如实提供了房地产估价必需的情况和资料，该情况和资料是本次估价的重要依据，估价人员对其进行了审慎查询和调查，但未向有关部门核实和查证，估价委托人应对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

2、假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、本次估价采用公开市场价值标准，并基于下列假设：

(1)不考虑特殊买家的额外出价；

(2)交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；

(3)交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易；

(4)交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性；

(5)该房地产能在公开市场上自由转让。

4、本次估价未考虑租赁、查封、抵押等因素对估价对象价值的影响，并以估价对象处于完整权利状态，并且保持整体和持续使用为前提。

5、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。建议定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格价值进行再估价。

6、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

二、估价报告使用的限制条件：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告仅限于为估价委托人了解估价对象而评估其房地产的市场价格参考，不得用于其他目的。

3、本估价报告的有限期限为自报告出具当日起半年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

房地产估价结果报告

一、委托估价人

名称：宁城县融媒体中心

地址：宁城县天义镇大宁路东侧

二、房地产估价机构

机构名称：宁城县信达房地产估价所（普通合伙）

法定代表人：方杰

住所：赤峰市宁城县天义镇哈河大街中段南侧蒙商村镇银行西侧厅

备案等级：三级

证书编号：内建行估备字[2024]第 0038 号

三、估价目的

为委托人了解估价对象而评估其房地产的租金的市场价格水平

四、估价对象

1、估价对象范围：宁城县融媒体中心办公楼一楼大厅 147.15 平米，二楼办公场所面积 183.8 平米，五楼机房 58.74 平米，车库五间 218 平米。

2、估价对象基本状况：

(1)名称：宁城县融媒体中心所属位于宁城县宁城县天义镇大宁路东侧一处房屋的市场租金评估

(2)坐落：宁城县宁城县天义镇大宁路东侧

(3)规模：建筑面积 607.69 m²。

(4)用途：规划用途为办公用房

(5)权属：估价对象房屋使用者为宁城县融媒体中心，截止价值时点，估价对象未设定抵押权、典权等他项权利，未发现权属纠纷。

3、建筑物基本状况：

1 层办公楼：建筑面积 147.15 m²，混合结构，共 5 层，所在 1 层，外立面刷涂料，内墙面三合灰刮白，顶棚抹灰刮白，地板砖地面，塑钢门窗，城镇自来水供水，城镇电网供电，城镇集中热力供暖。

2 层办公楼：建筑面积 183.80 m²，混合结构，共 5 层，所在 2 层，外立面刷涂料，内墙面三合灰刮白，顶棚抹灰刮白，地板砖地面，塑钢门窗，城镇自来水供水，城镇电网供电，城镇集中热力供暖。

5 层办公楼：建筑面积 147.15 m²，混合结构，共 5 层，所在 5 层，外立面刷涂料，内墙面三合灰刮白，顶棚抹灰刮白，地板砖地面，塑钢门窗，城镇自来水供水，城镇电网供电，城镇集中热力供暖。

室外车库：建筑面积 218 m²（5 间），砖混结构，共 1 层，所在 1 层，外立面刷涂料，内墙面三合灰刮白，顶棚抹灰刮白，水泥地面，卷帘门。

五、价值时点

2026 年 1 月 28 日此价值时点一般为实地查勘之日

六、价值类型

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

1、客观、独立、公正原则：

客观、独立、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格原则。

3、价值时点原则：

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：

替代原则要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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)《《中华人民共和国民法典》》(中华人民共和国主席令第45号)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)2019年修正；

(3)《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72号)2019年修正；

2、本次估价采用的技术规程

(1)《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013)

(3)《内蒙古自治区建筑工程预算定额》(2017年)、《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》(2017年)、《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》(2017年)

3、估价委托人提供的有关资料

(1)《房地产估价委托协议》；

(2)委托方提供的有关权属资料

4、估价对象现场勘察记录及本估价机构掌握的相关资料

九、估价方法

估价方法通常使用比较法、收益法、成本法、假设开发法进行估价。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据估价目的及估价对象特点，选择适当的估价方法。

估价对象规划用途为商业，近期同一区域内类似的房地产市场交易成交较活跃，可以获取市场价格交易案例，具备采用市场法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用比较法。

估价对象规划用途为商业，属于收益性物业，估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法。

估价对象规划用途为商业，不适用成本累加积算商业房地产价格，根据《房地产估价规范》此次估价不采用成本法。

估价对象规划用途为商业，已建成并投入使用多年，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，故此次估价不适宜采用假设开发法。

综上所述，根据估价目的，考虑方法的适宜性和可操作性，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，结合估价对象的实际情况，并对同类地段类似房地产市场情况进行调查之后，决定选用比较法和收益法作为本次估价方法。

比较法：选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

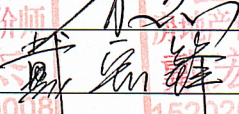
收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乖数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合影响房地产价值因素的分析及估价经验，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：

市场租金：¥ 103,764 元/年（人民币大写：壹拾万零叁仟柒佰陆拾肆元整）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
方杰	1520060008		2026 年 1 月 30 日
戴宏锋	1520200085		2026 年 1 月 30 日

十二、实地查勘期

2026 年 1 月 30 日

十三、估价作业期

2026 年 1 月 30 日至 2026 年 1 月 30 日

宁城县信达房地产估价所（普通合伙）
法定代表人（签字）
2026 年 1 月 30 日

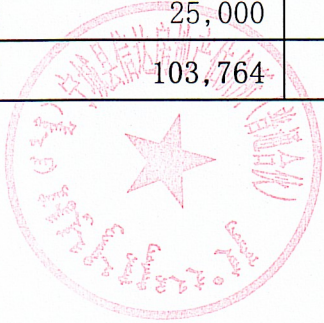
附件

- 附件 1 估价委托合同
- 附件 2 房屋现场照片
- 附件 3 估价对象房屋所有权证
- 附件 4 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件 5 注册房地产估价师注册证书复印件

宁城县融媒体中心所属房地产租金估价明细表

地址：宁城县天义镇大宁路东侧

序号	项目	结构	单位	数 量	年租金单价(元)	年租金总额(元)	备注
1	1层办公楼大厅	混合	m²	147.15	300	44,145	
2	2层办公楼	混合	m²	183.80	150	27,570	
3	3层机房	混合	m²	58.74	120	7,049	
4	砖混车库	混合	间	5.00	5,000	25,000	
	合计					103,764	



房地产估价委托合同

委托估价方（甲方）：宁城县融媒体中心

受理估价方（乙方）：宁城县信达房地产估价所(普通合伙)

兹由甲方委托乙方进行房地产评估，双方自愿达成如下事项：

一、估价事项及内容

估价目的：为委托人了解估价对象而评估其房地产的租金的市场价格水平

估价时点：2026年1月29日

估价范围：宁城县融媒体中心办公楼一楼大厅 147.15 平米，二楼办公场所面积 183.8 平米，五楼机房 58.74 平米，车库五间 218 平米。

估价作业日期：2026年1月29日至本项目完成

二、双方权利和义务

（一）甲方权利和义务

1、甲方负责向乙方提供估价必要的证件、资料，其内容必须真实、合法、完整。

2、乙方在估价期间需要到现场勘察，甲方有义务陪同并提供方便和配合，协助完成估价项目。

3、乙方按 2,000 收取评估费，交付估价报告时一次付清。

（二）乙方权利和义务

1、乙方应根据甲方需要，在规定的评估起止时间内完成估价业务，出具估价报告书。

2、不作任何虚假估价，严格按照《中华人民共和国房地产估价规范》进行估价。估价结果公正、客观、公平。

3、妥善保管甲方文件资料，未经甲方书面许可，不得将估价业

务涉及的商业秘密擅自公开或泄露给他人。

三、违约责任

1、评估业务执行过程中，如有一方改变或中止约定内容，应由违约方承担一切法律责任和经济责任。

2、如甲方中途中断估价请求，甲方则应付乙方评估费总金额30%的违约金。

3、乙方如无特殊原因和不正当的理由，在评估起止时间内尚未向甲方交付估价报告书，每逾期一日应赔偿估价服务费的1%。

四、评估服务费收款信息：

账户名称：宁城县信达房地产估价所（普通合伙）

统一社会信用代码：91150429MAC028HJ5X

开户行：中国银行股份有限公司宁城支行

账号：150 879 695 693

五、此协议一式贰份，自签定之日起生效，其中任何一方未经对方同意不得随意更改，如有未尽事宜，需经双方协商解决。

甲方（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

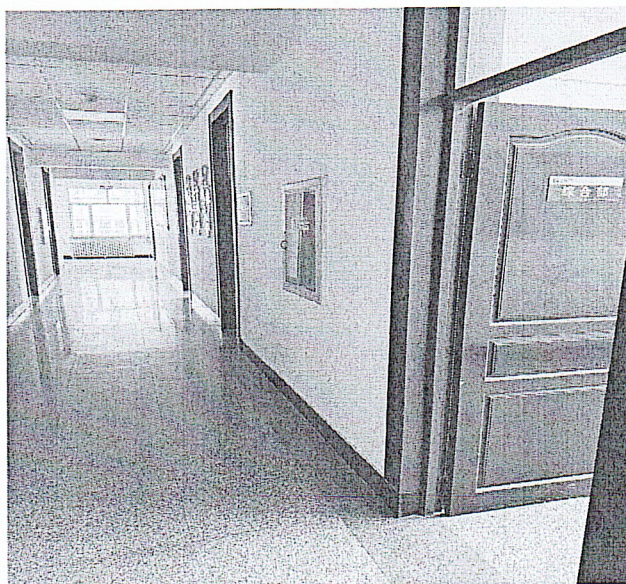


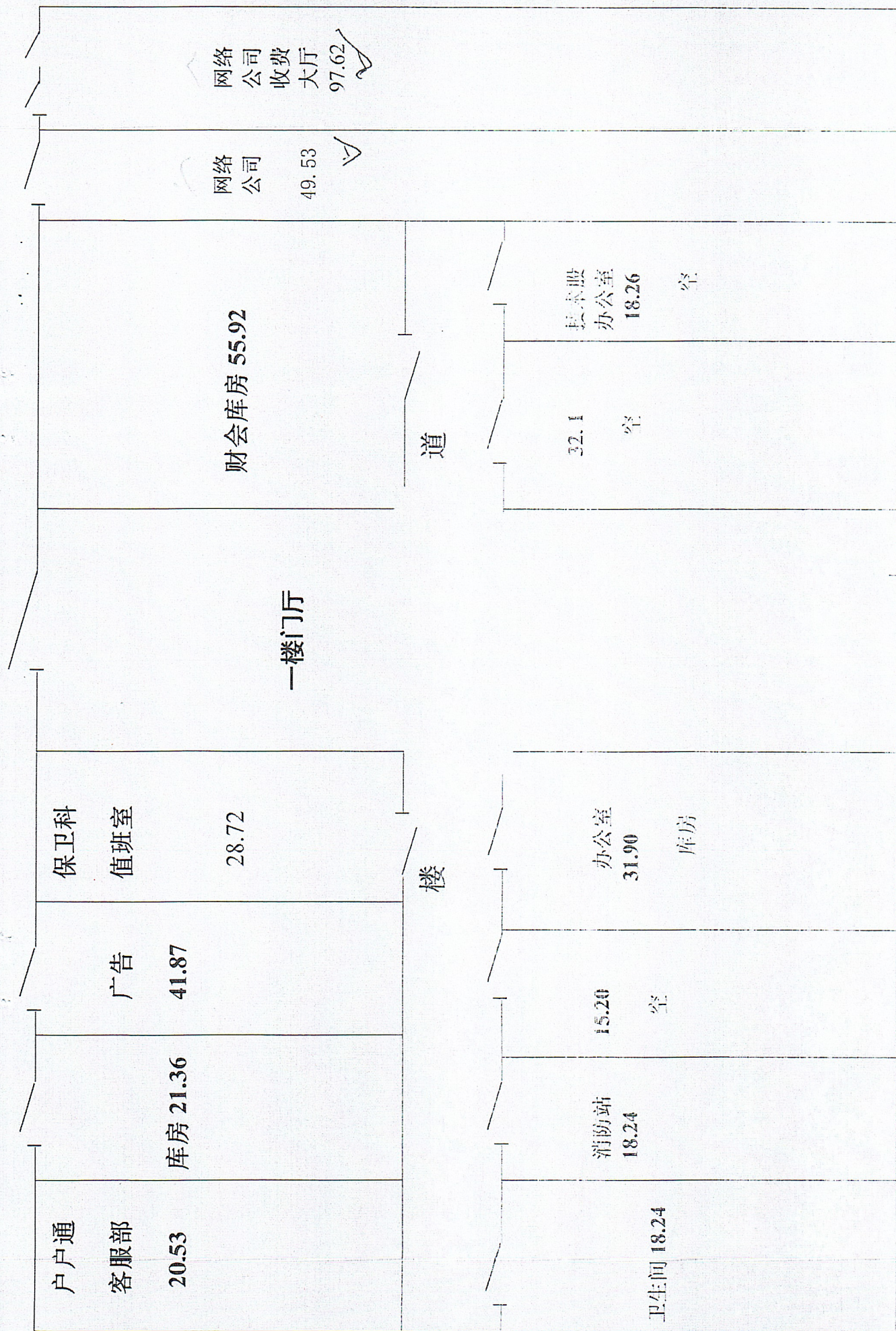
乙方（盖章）

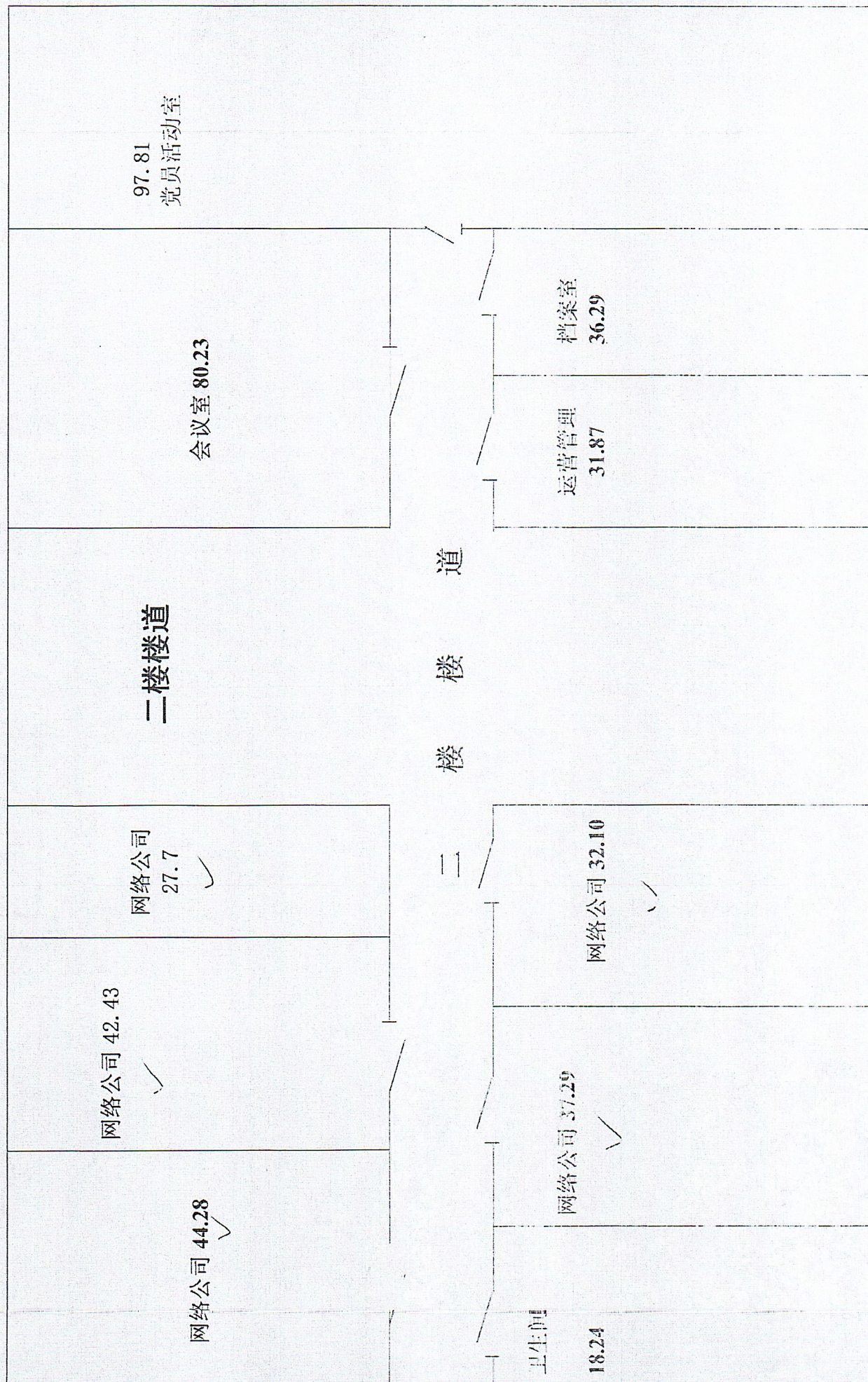
法定代表人：

签订日期：2026 年 1 月 29 日

现场照片







网络公司机房 58.74	播出机房 44.52	媒资设备管理室 38.41	制作机房 2 32.03	全景演播室 189.06
五楼楼道				
卫生间 18.24	村村响机房 69.32	制作机房 1 31.90		

房屋所有权人		宁城县广播电视中心					
房屋坐落		太义镇太宁路东侧					
丘(地)号					产别	自管产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			混合	5	1	756.78	办公
			广播站				
共有人		等		人		共有权证号自 至	
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		国有		使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

附 记

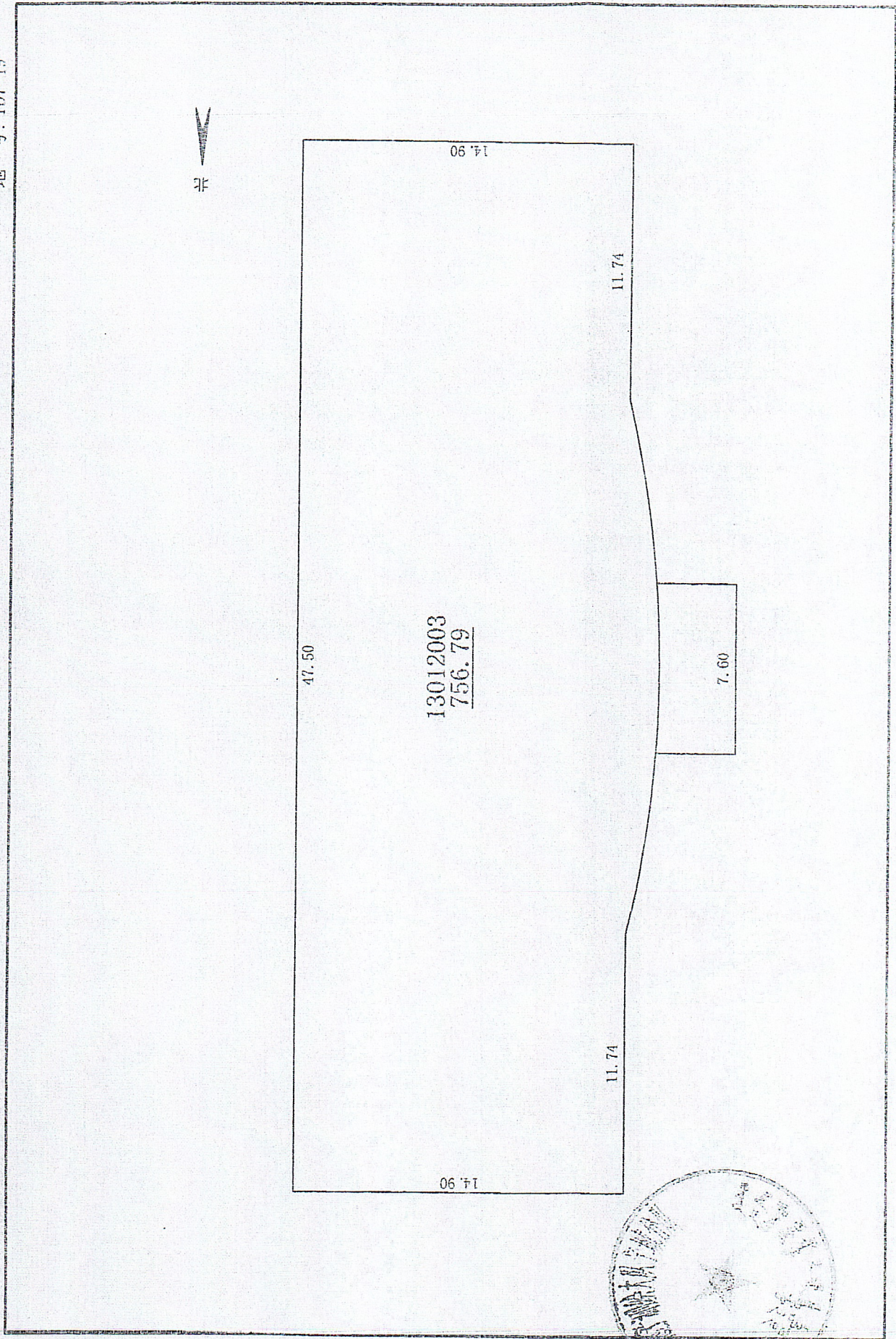
填发单位(盖章):

填发日期: 2004年0月1日

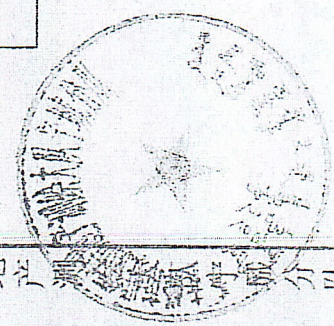
房屋分层分户测算图

产权人：宁城县广播电视台中心
座落：天义镇大宁路东侧

层 次：一层
地 号：TD7-19



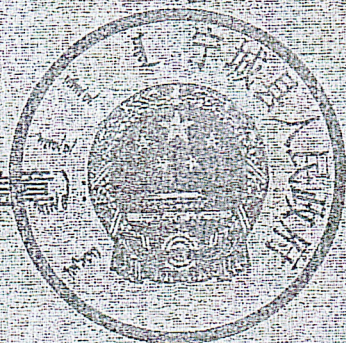
赤峰市维衡房地产经纪有限公司



房屋权证 天义镇字第 1095584 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）



房屋所有权人		宁城县广播电视中心					
房屋坐落		天义镇太平路东侧					
丘(地)号					产别	自管产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	1		混合	6	5	679.25	办公
共有人 / 等 / 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		国有	使用年限		年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权利人		权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期

附

记

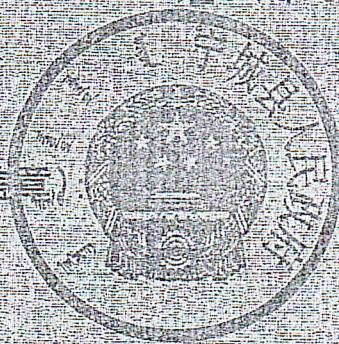
填发单位(盖章):

填发日期: 200 年 03 月 11 日

宁房权证 天兴镇字第 11005666 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中

发证机关 (盖章)



房屋所有权人		宁城县广播电视中心					
房屋坐落		天义镇大宁路东侧					
丘(地)号					产别	自管产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			混合	6	2	689.16	办公
			砖混				
共有人		等		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		国有		使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

附 记

填发单位（盖章）：

填发日期：

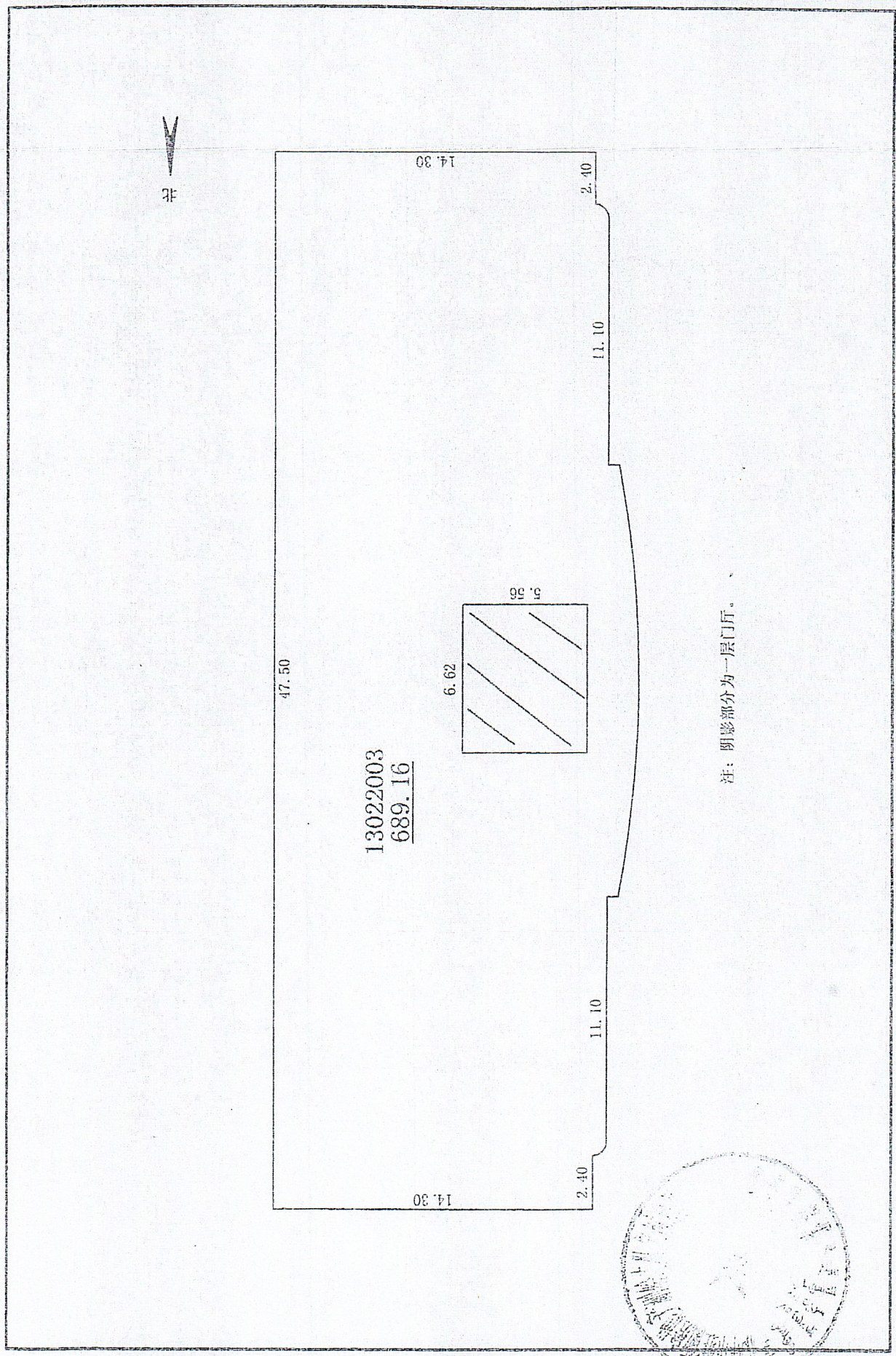


赤峰市维衡房产测绘队宁城分队

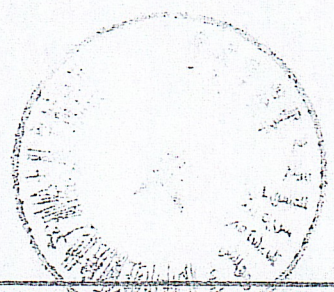
房屋分层分户测算图

产权人：宁城县广播电视中心
座落：天义镇大宁路东侧

层数：二层
地号：TD7-19



赤峰市维衡房产测绘队宁城分队



GF—1999—0201

编号

建设工程施工合同

(本)

发包人 (全称):

承包人 (全称):



签订日期: 1998 年 7 月 10 日

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局 制定

内蒙古自治区建设厅
内蒙古工商行政管理局 印制

一九九九年十二月

第一部分 协议书

发包人(全称):

宁城县广播电视台中心

承包人(全称):

宁城县通达建筑工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本建设工程施工事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称:宁城县广播电视台中心工程

工程地点:宁城县广播电视台中心工程

工程内容:施工范围内土建、水、电安装工程

群体工程应附承包人承揽工程项目一览表(附件1)

工程立项批准文号:

资金来源:

二、工程承包范围

承包范围:施工范围内土建、水、电、安装工程及附属工程

三、合同工期

开工日期: 2008.7.10

竣工日期: 2008.9.10

合同工期总日历天数 60 天。

四、质量标准

工程质量标准: 合格

五、合同价款

金额 (大写): _____ 元 (人民币)

¥: _____ 元

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括:

- 1、本合同协议书
- 2、中标通知书
- 3、投标书及其附件
- 4、本合同专用条款
- 5、本合同通用条款

合同

用条

工并在

九

支付合

十、

合同

合同

本合

6、标准、规范及有关技术文件

7、图纸

8、工程量清单

9、工程报价单或预算书

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

七、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十、合同生效

合同订立时间：2007 年 7 月 10 日

合同订立地点：安徽合肥市包河区

本合同双方约定双方签字盖章后生效。

发 包 人:

(公章)

住

所:

法定代表人:

委托代理人:

电

话: 13804769656

传

真: 4222826

开 户 银 行:

帐

号:

邮 政 编 码: 024200

建设行政主管部门

审查意见

承 包 人: (公章)

住

所:

法定代表人:

委托代理人:

电

话: 13500662586

传

真:

开 户 银 行:

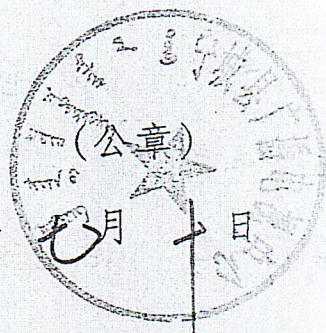
帐

号:

邮 政 编 码:

工商行政管理部门

鉴证意见



1990年 7月 1日

(公章)

年 月 日

的

程施

规规

款, 是

1.

资格和

的合法

1.4

有工程施

的合法继

1.5

工管理和

附件 2:

[illegible][illegible]



营业执照



扫描二维码
登录“国家企业
信用信息公示系
统”了解更
多登记、备
案许可、监
管信息。

统一社会信用代码
91150429MAC038H15X

(副本)(1-1)

名称	宁城县信达房地产估价所(普通合伙)	出资额	陆拾万(人民币元)
类型	普通合伙企业	成立日期	2022年09月21日
执行事务合伙人	方杰	主要经营场所	内蒙古自治区赤峰市宁城县天义镇哈河大街中段南侧(蒙商银行办公楼01011号商厅)

经营范围
房地产评估;土地使用权租赁;非居住房地产租赁;
房地产咨询;房地产经纪;拍卖业务(依法须经批
准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关

2022年09月21日



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。
<http://www.gsxt.gov.cn>

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0038号

企业名称:宁城县信达房地产估价所(普通合伙)

统一社会信用代码:91150429MAC028HJ5X

法定代表人:方杰

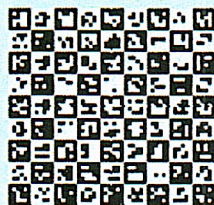
注册地址:赤峰市宁城县

注册资本:60.0万元

经济性质:普通合伙企业

有效期:2024-06-21至2027-06-21

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06月11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. 00347578

姓名 / Full name

方杰

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

150429196910183710

注册号 / Registration No.

1520060008

执业机构 / Employer

宁城县信达房地产估价所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2028-06-19

持证人签名 / Bearer's signature

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. 00294780

姓名 / Full name

戴宏锋

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

150429198911131217

注册号 / Registration No.

1520200085

执业机构 / Employer

宁城县信达房地产估价所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2026-07-04

持证人签名 / Bearer's signature