

本报告依据中国资产评估准则编制

昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租资产涉及的位于
昆明市五华区茭菱路 668 号房地产年租金市场价值评估项目

资产评估报告

中和金乾评报字（2026）第 0118 号

（共一册）



二〇二六年七月三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5353180025202600206
合同编号：	HT2026JQ0202
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中和金乾评报字（2026）第0118号
报告名称：	昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租资产涉及的位于昆明市五华区茭菱路668号房地产年租金市场价值评估项目
评估结论：	579,742.00元
评估报告日：	2026年07月03日
评估机构名称：	中和金乾（云南）房地产土地资产评估有限公司
签名人员：	杨利昌（资产评估师） 正式会员 编号：53070016 逯旭（资产评估师） 正式会员 编号：53190104
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年07月07日

ICP备案号 [京ICP备2020034749号](#)

资产评估报告目录

摘 要	4
资产评估报告	7
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	7
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估假设	14
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制说明	18
十三、 评估报告日	19
资产评估报告附件	21

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关

注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租资产涉及的位于
昆明市五华区茭菱路 668 号房地产年租金市场价值评估项目

资产评估报告

中和金乾评报字（2026）第 0118 号

摘 要

中和金乾（云南）房地产土地资产评估有限公司接受昆明市西山区人力资源和社会保障局的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租的资产在评估基准日的年租金市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租房地产，需对涉及的昆明市五华区茭菱路 668 号的房地产进行评估，以确定其在评估基准日 2026 年 6 月 15 日的年租金市场价值，为昆明市西山区人力资源和社会保障局公开招租资产提供参考依据。

评估对象：昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租昆明市五华区茭菱路 668 号的房地产年租金市场价值。

评估范围：昆明市西山区地方税务局持有的位于昆明市五华区茭菱路 668 号的房地产，共 2 项，拟公开招租面积为 666.19 平方米。

评估基准日：2026 年 6 月 15 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：

经评估，在评估基准日 2026 年 6 月 15 日，持续使用前提下，昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租的房地产，在出租人和承租人各自按照国家法律规定承担各自应负担的税费情况下，年租金合计为人民币

579,742.00（大写：伍拾柒万玖仟柒佰肆拾贰元整）。

序号	房屋坐落	拟出租用途	出租面积 (m ²)	月租金单价(元 /m ² ·月)	年租金总价 (元)
1	昆明市五华区茭菱路 668 号一楼	商铺	305.96	132.00	484,641.00
2	昆明市五华区茭菱路 668 号二楼	办公	360.23	22.00	95,101.00
合计			666.19		579,742.00

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2026 年 6 月 15 日起一年有效。

重大事项说明：

1.本次评估范围内房地产的年租金包括房屋及其分摊土地使用权的租金，即“房地合一租金”。

2.在本项目中市场价值内涵为年租金，租金支付方式为年付，期初支付，租赁期内房屋主体结构部分的维修由委托人负责，日常维修保养由承租人负责，因出租资产而产生的增值税、附加税金、房产税、城镇土地使用税、印花税等由委托人承担，日常经营过程中产生的各项税费及费用由承租人承担。

3.本次评估对应价值内涵为含增值税价格。

4.本次评估范围内的房屋未办理《中华人民共和国房屋所有权证》，已办理《中华人民共和国国有土地使用证》，已由产权持有人出具了《房屋产权声明》；本次评估对象的面积是根据委托人申报的实际出租面积确定，评估人员在现场勘察时已对出租面积进行了核实，与委托人申报的面积无明显差异，若后续的出租面积发生变动，评估结论应根据实际使用面积进行调整，本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

5.本次评估对象的产权持有人为昆明市西山区地方税务局，根据《2005 年 5 月 16 日区十三届人民政府第 98 次区长办公会议》、2026 年 5 月 9 日昆明市西山区人民政府文件办理单，将昆明市西山区地方税务局持有的春晖小区原办公用房（评估对象）交给委托人昆明市西山区人事劳动和社会保障

局（现名称为昆明市西山区人力资源和社会保障局）使用和管理，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6.根据《昆明市人民政府关于印发昆明市国有建设用地二级市场试点管理配套文件的通知》（昆政发〔2017〕56号）中关于《昆明市国有建设用地二级市场出租管理暂行规定》第二章的相关规定：“第七条 划拨土地使用权出租，经所在地国土资源管理部门按本规定予以备案后，进入土地二级市场进行交易和监管；第十条 出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物出租给他人使用，应当依法缴纳土地收益金，土地收益金纳入土地出让收入管理。”；对于出租资产中涉及的划拨土地使用权，产权持有人应到相关主管部门完善相关手续，本次评估的是正常状况下的市场租金，未考虑上述事项对评估值的影响。

7.本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在计算中均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终结论的准确性。

8.由于客观条件限制，本次评估中评估人员对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对相关的隐蔽工程部分进行勘查，资产的新旧程度及质量的判断是依据评估人员和产权持有人房屋管理人员进行沟通和一般性察看的基础上做出的，评估人员及其所在单位并不承担对资产质量进行检测的责任，评估人员及其所在单位亦不对资产质量承担任何责任，对隐蔽事项不予考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租资产涉及的位于
昆明市五华区茭菱路 668 号房地产年租金市场价值评估项目

资产评估报告

中和金乾评报字（2026）第 0118 号

昆明市西山区人力资源和社会保障局：

中和金乾（云南）房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租的房地产在评估基准日 2026 年 6 月 15 日的年租金市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人暨出租人：昆明市西山区人力资源和社会保障局

（一）委托人暨出租人简介

委托人暨出租人：昆明市西山区人力资源和社会保障局

统一社会信用代码：11530112015116882X

机构性质：机关

机构地址：云南省昆明市西山区春雨路 188 号

负责人：杨新平

（二）委托人与出租人的关系

委托人与出租人为同一单位。

（三）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租房地产，需对涉及的昆明市五华区茭菱路 668 号的房地产进行评估，以确定其在评估基准日 2026 年 6 月 15 日的年租金市场价值，为昆明市西山区人力资源和社会保障局公开招租资产提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租昆明市五华区茭菱路 668 号的房地产年租金市场价值。评估范围为昆明市西山区地方税务局持有的位于昆明市五华区茭菱路 668 号的房地产，共 2 项，拟公开招租面积为 666.19 平方米。

（一）区位状况

评估对象位于昆明市五华区茭菱路 668 号，东面临道路，南面临茭菱路，西面临春晖路，北面临建设局职工楼。周边公交线路较多，交通便捷程度较好，周边基础设施达到六通，设施齐全完善。

（二）实物状况

评估对象共 2 项，用途为商铺、办公，房屋于 1998 年建成，拟公开招租面积为 666.19 平方米。房屋总楼层为 9 层，评估对象位于 1-2 层，其中：第 1 层用途为商铺，出租面积为 305.96 平方米，第 2 层用途为办公，出租面积为 360.23 平方米，房屋外墙贴墙砖，室内地面部分地砖、部分铺木地板，墙面刷涂料，已安装卷帘门及玻璃推拉门，于评估基准日，评估对象维护良好，租赁合同已到期，处于闲置状态。

（三）权益状况

本次评估范围内的房地产已取得《中华人民共和国国有土地使用证》，证载土地使用人为昆明市西山区地方税务局，使用权面积为 756.29 平方米，使用权类型为划拨，地类用途为机关团体用地。

截止评估基准日，评估对象不存在抵押、担保等他项权利，不存在查封、诉讼等情况。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿承租人和自愿出租人，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

在本项目中市场价值内涵为年租金，租金支付方式为年付，期初支付，租赁期内房屋主体结构部分的维修由委托人负责，日常维修保养由承租人负责，因出租资产而产生的增值税、附加税金、房产税、城镇土地使用税、印花税等由委托人承担，日常经营过程中产生的各项税费及费用由承租人承担。

五、评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2026 年 6 月 15 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：

《昆明市西山区人力资源和社会保障局关于茭菱路 668 号办公楼一、二楼房屋后续经营使用相关事宜的请示》（西人社请〔2026〕11 号）、2026 年 5 月 9 日昆明市西山区人民政府文件办理单。

法律法规依据：

(一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

(二) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；

(三) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过)；

(四) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

(五) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行)；

(六) 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》[国务院令第732号]修订)；

(七) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；

(八) 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日)；

(九) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日)；

(十) 《中华人民共和国增值税法》(2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自2026年1月1日起施行)；

(十一) 《中华人民共和国增值税法实施条例》(经2025年12月19日国务院第75次常务会议通过，自2026年1月1日起施行)。

(十二) 财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号(关于深化增值税改革有关政策的公告)；

(十三) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；

(十四) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。

(十五) 《事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部第 36 号令）；

(十六) 《云南省人民政府办公厅关于印发云南省行政事业单位国有资产管理暂行办法的通知》（云南省人民政府办公厅 云政办规〔2020〕3 号）；

(十七) 《云南省财政厅关于印发云南省省级行政事业单位国有资产出租出借管理暂行办法的通知》（云财资〔2014〕153 号）；

(十八) 其他法律法规依据。

准则依据：

(一) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

(二) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

(三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

(四) 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

(五) 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

(六) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

(七) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

(八) 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

(九) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

(十) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

(十一) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

(十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

(十三) 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

（十四）《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

（十五）《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44 号，2018 年 11 月 30 日）。

产权依据：

（一）《中华人民共和国国有土地使用证》；

（二）《房屋产权声明》。

取价依据：

（一）评估人员对评估对象进行勘查核实的记录；

（二）评估人员收集的房地产市场资料；

（三）与此次评估有关的其他资料。

其他依据：

《资产评估委托合同》。

七、评估方法

房地产租赁评估一般可采用的评估方法包括市场法、收益法、成本法和价值折算法（收益倒算法）等方法。

市场法是指在确定评估对象的租赁价值时，根据替代原则，将评估对象与较近时期内已经发生了租赁的类似资产租赁实例加以比较对照，并依据后者已知的租赁价格，参照该资产的租赁情况、期日、区域、个别以及权益因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日的客观合理租赁价值的一种评估方法。由于周边区域内存在类似房地产的租赁案例，且能够收集到相关资料，适宜采用市场法进行评估。

收益法是以经营承租房地产所能获得的收入扣除必要的经营费用以及承租者要求的合理利润，以其余额作为评估对象租赁价格的方法。收益法是站在承租方的角度测算其所能支付的租金水平的方法。由于缺少被评估资产经营中的收益及成本费用资料，故不宜采用收益法进行评估。

成本法是采用适当的方法确定租赁成本构成要素价格水平以及应得利润，然后累加各成本费用及应得利润，以其之和作为评估对象租赁价格的方法。通常租赁价格成本包括房屋折旧费、地租、维修费、管理费、利息、税金、保险费和利润等。由于成本无法反应商业的租金水平，故不宜采用成本法进行评估。

价值折算法（收益法倒算），是选取适宜的房地产价值评估方法求得评估对象的价值，然后确定评估对象报酬率或资本化率，并分析预测评估对象未来租赁价格变化趋势，最后选用适当的数学公式求取评估对象租赁价格的方法。由于房地产市场租售比失调，以房地产市场价值为基础测算出的租金无法真实反映实际租金水平，故本次未采用价值折算法（收益法倒算）进行评估。

综上所述，结合评估对象的实际情况，本次采用市场法对评估范围内的租金进行评估。

市场法是根据经济学替代原理，将委估房地产与在近期已经发生了租赁的类似房地产加以比较对照，从已经发生了租赁的类似房地产的已知价格，修正得出委估房地产租赁价格的一种评估方法。市场法公式如下：

比较价格=实例租赁价格×租赁情况修正系数×租赁时间修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与昆明市西山区人力资源和社会保障局的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与昆明市西山区人力资源和社会保障局签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的

评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据昆明市西山区人力资源和社会保障局提供的资产评估申报资料，评估人员于2026年6月15日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取昆明市西山区人力资源和社会保障局有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对昆明市西山区人力资源和社会保障局申报内容进行了必要的勘查，深入现场，逐项勘查实物，核实建筑面积，查验企业提供的权属证明资料，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，核查土地面积、形状、地势、开发程度逐一进行核实，并将勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

（三） 评定估算

评估人员收集了足够的同类或者类似房地产的租赁案例，并对所收集的信息及其来源进行审慎分析，在选用租赁案例时关注了案例的可比性，重点分析资产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况等影响因素，对相关因素进行适当修正后得出评估对象的租金。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 基本假设

① 公开市场假设：假设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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

② 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

③ 持续使用假设：假设被评估资产正处于使用状态，根据有关数据推断这些资产还将继续使用下去。

2. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

③ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

3. 针对性假设

① 本次评估范围内的房地产利用方式符合规划和设计的要求，并处于完好状态；

② 本次评估范围内房屋的利用方式不会发生重大改变，并能够持续使用；

③ 对于房地产权属状况的有关资料、数据，均以委托人暨产权持有人提供的资料和数据为法律依据，并以所确认合法的房地产用途为假设前提。

④ 除资产评估师所知范围之外，假设委估房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

⑤ 评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备（供水设备、供电设备）等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除资产评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及

的设备等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经评估，在评估基准日 2026 年 6 月 15 日，持续使用前提下，昆明市西山区人力资源和社会保障局拟公开招租的房地产，在出租人和承租人各自按照国家法律规定承担各自应负担的税费情况下，年租金合计为人民币 579,742.00（大写：伍拾柒万玖仟柒佰肆拾贰元整）。

序号	房屋坐落	拟出租用途	出租面积 (m ²)	月租金单价(元 /m ² ·月)	年租金总价 (元)
1	昆明市五华区茭菱路 668 号一楼	商铺	305.96	132.00	484,641.00
2	昆明市五华区茭菱路 668 号二楼	办公	360.23	22.00	95,101.00
合计			666.19		579,742.00

评估结论的使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 6 月 15 日起至 2027 年 6 月 14 日止。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

1. 本次评估范围内房地产的年租金包括房屋及其分摊土地使用权的租金，即“房地合一租金”。

2. 在本项目中市场价值内涵为年租金，租金支付方式为年付，期初支付，租赁期内房屋主体结构部分的维修由委托人负责，日常维修保养由承租人负责，因出租资产而产生的增值税、附加税金、房产税、城镇土地使用税、印花税等由委托人承担，日常经营过程中产生的各项税费及费用由承租人承

担。

3.本次评估对应价值内涵为含增值税价格。

4.本次评估范围内的房屋未办理《中华人民共和国房屋所有权证》，已办理《中华人民共和国国有土地使用证》，已由产权持有人出具了《房屋产权声明》；本次评估对象的面积是根据委托人申报的实际出租面积确定，评估人员在现场勘察时已对出租面积进行了核实，与委托人申报的面积无明显差异，若后续的出租面积发生变动，评估结论应根据实际使用面积进行调整，本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

5.本次评估对象的产权持有人为昆明市西山区地方税务局，根据《2005年5月16日区十三届人民政府第98次区长办公会议》、2026年5月9日昆明市西山区人民政府文件办理单，将昆明市西山区地方税务局持有的春晖小区原办公用房（评估对象）交给委托人昆明市西山区人事劳动和社会保障局（现名称为昆明市西山区人力资源和社会保障局）使用和管理，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6.根据《昆明市人民政府关于印发昆明市国有建设用地二级市场试点管理配套文件的通知》（昆政发〔2017〕56号）中关于《昆明市国有建设用地二级市场出租管理暂行规定》第二章的相关规定：“第七条 划拨土地使用权出租，经所在地国土资源管理部门按本规定予以备案后，进入土地二级市场进行交易和监管；第十条 出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物出租给他人使用，应当依法缴纳土地收益金，土地收益金纳入土地出让收入管理。”；对于出租资产中涉及的划拨土地使用权，产权持有人应到相关主管部门完善相关手续，本次评估的是正常状况下的市场租金，未考虑上述事项对评估值的影响。

7.本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在计算中均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终结论的准确性。

8.由于客观条件限制，本次评估中评估人员对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对相关的隐蔽工程部分进行勘查，资产的新旧程度及质量的判断是依据评估人员和产权持有人房屋管理人员进行沟通和一般性察看的基础上做出的，评估人员及其所在单位并不承担对资产质量进行检测的责任，评估人员及其所在单位亦不对资产质量承担任何责任，对隐蔽事项不予考虑。

9.资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

10.评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，

需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2027 年 6 月 14 日使用本评估报告的评估结论无效。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二六年七月三日。

(本页无正文)

中和金乾(云南)房地产土地
资产评估有限公司



二〇二六年七月三日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一、资产评估结果明细表；
- 附件二、经济行为文件；
- 附件三、委托人暨出租人统一社会信用代码证书复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、评估对象位置图及照片；
- 附件六、委托人暨出租人承诺函；
- 附件七、签名资产评估师承诺函；
- 附件八、中和金乾（云南）房地产土地资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九、昆明市财政局变更备案公告（昆财资备案【2026】6号）；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡（评估机构人员）复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同复印件。

委托对象实物照片

		
房屋外观	一楼	一楼
		
二楼	二楼	二楼