



鼎立顾问
DINGLI IADVISER

CAA

China Appraisal
Association
中估联行成员机构

房地产市场租金评估报告

估价报告编号：云鼎立咨评字 2025 (HSDL)069 号

估价项目名称：昆明市五华区公共就业和人才服务中心租赁

位于昆明市五华区虹山东路 105 号房地产市

场租金评估

估价委托人：昆明市五华区公共就业和人才服务中心

房地产估价机构：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

资格等级：壹级（云建房证估字[2024]第 0003 号）

注册房地产估价师：宗 云（注册号：5320100032）

卢廷霖（注册号：5320170013）

估价报告出具日期：二〇二五年六月二十六日

致估价委托人函

昆明市五华区公共就业和人才服务中心：

承蒙委托，我对昆明市五华区公共就业和人才服务中心租赁位于昆明市五华区虹山东路 105 号房地产市场租金评估，结合委托方提供的《情况说明》复印件等资料，本次评估对象及范围为昆明市五华区虹山东路 105 号物业，管理者为昆明市五华区公共就业和人才服务中心，评估面积为 167.72 m²，其基本信息详为：

房屋坐落	管理者	所在层	用途	建筑面积 (m ²)
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺一	昆明市五华区公共就业和人才服务中心	1	非住宅	26.3
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺二		1	非住宅	27.27
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺三		1	非住宅	27.95
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺四		1	非住宅	27.92
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺五		1	非住宅	21.55
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺六		1	非住宅	36.73
合计	-	-	-	167.72

估价目的：为委托方了解拟出租房地产市场租金提供参考，评估涉及位于昆明市五华区虹山东路 105 号涉及的共计 6 间房地产市场租金。

价值时点：经与委托方协商确定，本次价值时点以估价人员现场勘查时间设定，即：二〇二五年六月二十四日。

价值类型：市场价值，是指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。

估价方法：市场法

估价结果：本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料，全面分析影响房地产市场价格因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

币种：人民币

评估年租金：116724 元

大写：壹拾壹万陆仟柒佰贰拾肆元整

（详见评估结果明细表）

特别提示：委托方在使用本报告时，务必请注意本评估结果报告中的估价假设和限制条件，若要了解本次评估的测算过程，需认真阅读本评估报告的全部内容。

评估结果明细表

估价对象名称	管理者	用途	面积 (m ²)	评估单价(元 /m ² /月)	评估月租 金(元/月)	评估年租 金(元/年)
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺一	昆明市五华区公共就业和人才服务中心	非住宅	26.3	58	1525	18300
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺二		非住宅	27.27	58	1582	18984
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺三		非住宅	27.95	58	1621	19452
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺四		非住宅	27.92	58	1619	19428
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺五		非住宅	21.55	58	1250	15000
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺六		非住宅	36.73	58	2130	25560
合计	-	-	167.72	-	9727	116724

法定代表人:



云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司



二〇二五年六月二十六日

目录

估价师声明	- 6 -
估价假设和限制条件	- 7 -
估价结果报告	- 10 -
一、估价委托方	- 10 -
二、房地产估价机构	- 10 -
三、估价目的	- 10 -
四、估价对象	- 10 -
五、价值时点	- 11 -
六、价值类型	- 12 -
七、估价原则	- 12 -
八、估价依据	- 13 -
九、估价方法	- 14 -
十、估价结果	- 15 -
十一、注册房地产估价师	- 24 -
十二、实地查勘期	- 24 -
十三、估价作业期	- 24 -
附件	- 16 -
一、估价对象位置图	- 17 -
二、估价对象实地查勘情况和现状照片	- 17 -
三、委托方提供的《情况说明》复印件	- 17 -
四、委托方提供的《五华区公共就业和人才服务中心 2025 年第十一次主任办公会会议纪要(2025 年第 11 期)》、《五华区公共就业和人才服务中心 2025 年第十三次主任办公会会议纪要(2025 年第 13 期)》复印件	- 17 -
五、委托方提供的相关资料复印件	- 17 -
六、估价机构《企业法人营业执照》复印件	- 17 -
七、估价机构《房地产价格评估机构备案证书》复印件	- 17 -
八、《注册房地产估价师注册证书》复印件	- 17 -

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本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。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易、租赁市场。
2. 委托方未提供估价对象相关证明材料，结合本次目的为市场租金评估，假设其产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由租赁。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
7. 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提，且价值时点和实地查勘日估价对象的物理、权利状况保持一致。
8. 我们假设在估价对象在法定使用年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
9. 估价人员于 2025 年 6 月 24 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备、管道沟槽等也未进行检验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
10. 估价对象的权利人、管理者、数量、名称以委托方提供的《情况说明》为准。
11. 本次评估租赁价格涉及估价对象税费缴纳按照出租人与承租人各自负担设定，不考虑税费转嫁情况，也不包含可能存在的物业费等其他费用。
12. 本次估价为不考虑土地存在的租赁、抵押、地役权等他项权利的影响。
13. 根据实地勘查，至价值时点，估价对象空置，结合本次评估目的，不考虑

其处于租赁期对评估结果的影响。

二、未定事项假设

对于估价对象的担保、查封等状况，根据现有资料，我们无法确认其担保、查封等状况，本次估价以无上述情况为假设前提。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、由于客观原因，估价委托人未能出具产权资料，仅能够提供《情况说明》等资料为依据，且受对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到相关主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行查询、核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅为委托方基于本次估价目的提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分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。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2025 年 06 月 26 日至 2026 年 06 月 25 日。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场租金，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及



室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

6、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7、由于本次评估为房屋租金评估，结果以每年为单位，考虑昆明市经济发展状况，对于房屋租金应按照昆明市经济发展状况与相关指标确定合适增长比例以与市场保持相应水平；

8、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

一、估价委托方

名称:昆明市五华区公共就业和人才服务中心

统一社会信用代码: 125301024313801138

法定代表人: 刘咏

住所: 昆明市正义路五华坊 17 号

二、房地产估价机构

名称: 云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

住所: 云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心IIIB 栋 10 层 1001 号

法定代表人: 宗云

资格等级: 壹级

备案证书编号: 云建房证估字[2024]第 0003 号

营业期限: 2024 年 03 月 19 日至 2027 年 03 月 19 日

统一社会信用代码: 91530103738098067L

电话: (0871) 63160601

三、估价目的

为委托方了解拟出租房地产市场租金提供参考,评估涉及位于昆明市五华区虹山东路 105 号涉及的共计 6 间房地产市场租金。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据委托方提供的产权资料,本次估价对象为昆明市五华区虹山东路 105 号物业,包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权以及房屋内部



装修价值在租金中的体现。具体如下：

1、 估价对象区位状况

昆明市五华区虹山东路	
地理位置	估价对象位于昆明市五华区虹山东路。其所在四至为：东临小区道路，南至小区路，西临虹山东路，北临虹山南路，地理位置较好。
道路通达度	估价对象周边以虹山东路为主要出行道路，无特别交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象周边有 104、121 路等公交线路经过，交通便捷度较好。
公共配套情况	估价对象周边有昆明医科大学第二附属医院、云南师范大学实验中学、昆明冶金高等专科学校、中国邮政储蓄银行(昆明市虹山营业所)、广瑞福超市(虹山南路店)等配套设施，生活配套服务设施较好，社区较成熟。
周围环境状况	周边有万科学府、云安尚品等住宅区，区域发展成熟度较好，人流量较大，商业环境优。

2、 估价对象实物状况

估价对象名称	昆明市五华区虹山东路			
建筑总面积m²	167.72	建筑结构	砖混	
楼宇总层数	-	所在层数	1	
实际用途	非住宅	空间布局	平层	
装饰装修	估价对象自身装修状况			
	门	卷帘门		
	室内装修	地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆屋顶		
设备设施	水电	暗设	消防	消防栓
使用与维护	竣工年代	--	成新度	7 成
	使用状况	空置		
	维护与保养	有正常维护，使用状况良好		
	物业管理	有物管，管理水平较好		
备注	-			

3、 估价对象权益状况

本次评估，委托方并未提供相关产权证与权属资料，权属、面积等仅能够依据委托方提供的《情况说明》确认信息为依据，管理者：昆明市五华区公共就业和人才服务中心，租赁情况：空置。

五、价值时点

经与委托方协商确定，本次价值时点以估价人员现场勘查时间设定，即：二

○二五年六月二十四日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值是指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。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括房屋的所有权和所分摊的土地使用权以及房屋内部装修价值在租金中的体现，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。租金付款方式是年付；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全独立性，从客观实际出发，公平正直的进行估价；

合法原则：估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑规格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价；

价值时点原则：房地产市场是不断变化的，同一宗房地产在不同时间往往会有不同的价格，价值与时间密不可分，估价通常是求取估价对象在某一特定时间的价值；

替代原则：根据经济学原理，同一市场上效用相同的商品价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。在评估房地产价格时，可以运用效用相近且已知价格的房地产，与待估房地产进行比较，对其差别加以适当的修正，从而确定待估房地产的价值；

最高最佳使用原则：估价结果应是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高

价值的利用状态;

八、估价依据

1、 本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正);

(3) 《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,自2016年12月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号,中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过,自2021年1月1日起施行);

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过,现予公布,自2008年1月1日起施行,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);

(6) 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告2016年第70号,自2016年11月10日实施);

(7) 《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);

(8) 《财政部 国家税务总局 关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12号);

(9) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2019年第4号);

(10) 其他相关配套法规。

2、 本次估价采用的估价标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),2015年12月1日起实施;

[地址]: 云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心III B 栋10层1001号

- 13 -

[电话]: 0871-63160601、63135581

(2) 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】。

3、 委托方提供的有关资料

(1) 《情况说明》复印件；

(2) 《五华区公共就业和人才服务中心 2025 年第十一次主任办公会会议纪要(2025 年第 11 期)》、《五华区公共就业和人才服务中心 2025 年第十三次主任办公会会议纪要(2025 年第 13 期)》复印件；

(3) 其他相关资料。

4、 估价机构和估价人员现场勘查及调查了解所掌获的有关资料。

(1) 估价人员现场查勘、拍照和记录；

(2) 估价机构掌握的房地产市场交易信息；

(3) 区域内的建筑工程造价信息；

(4) 估价对象周围房地产投资回报情况；

(5) 人民银行公布的资金存、贷款利率；

(6) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

1、 评估方法的选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

在确定估价方法时，我们基于以下考虑：

(1) 房屋法定用途为非住宅，现实用途为商业，周边类似房地产租赁市场活跃，交易案例丰富，适于采用市场比较法；

(2) 估价对象为具有收益或潜在收益，但目前昆明市的商业交易低迷，且本次评估中不易确定潜在的经营收益，相关的成本、税费不易取得，缺乏相关依据，故不采用收益法进行评估。；

(3) 近几年,昆明市房地产市场的快速发展,房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本,且估价对象为经营性物业,有活跃的交易市场及现实和潜在的客观收益,采用成本法难以反映目前正常的价格水平;

(4) 估价对象为已建成使用物业,且符合最高最佳使用,不具备假设开发法进行估价的条件。

2、 评估方法说明

本次估价采用比较法。

比较法技术路线:通过估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,选取可比实例,建立价格可比基础,并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正,以估算估价对象的客观合理价格。

其修正公式为:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,根据市场调查,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,结合估价对象的个别因素和使用现状,采用科学的估价方法进行分析、测算和判断,最终确定估价对象在价值时点的估价结果为:

币种:人民币

评估年租金:116724 元

大写:壹拾壹万陆仟柒佰贰拾肆元整

(详见评估结果明细表)

特别提示:委托方在使用本报告时,务必请注意本评估结果报告中的估价假设和限制条件,若要了解本次评估的测算过程,需认真阅读本评估报告的全部内容。

评估结果明细表

估价对象名称	管理者	用途	面积 (m ²)	评估单价(元 /m ² /月)	评估月租 金(元/月)	评估年租 金(元/年)
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺一	昆明市五华区公共就业和人才服务中心	非住宅	26.3	58	1525	18300
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺二		非住宅	27.27	58	1582	18984
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺三		非住宅	27.95	58	1621	19452
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺四		非住宅	27.92	58	1619	19428
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺五		非住宅	21.55	58	1250	15000
昆明市五华区虹山东路 105 号商铺六		非住宅	36.73	58	2130	25560
合计	-	-	167.72	-	9727	116724

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宗云	5320100032		2025 年 6 月 26 日
卢廷霖	5320170013		2025 年 6 月 26 日

十二、实地查勘期

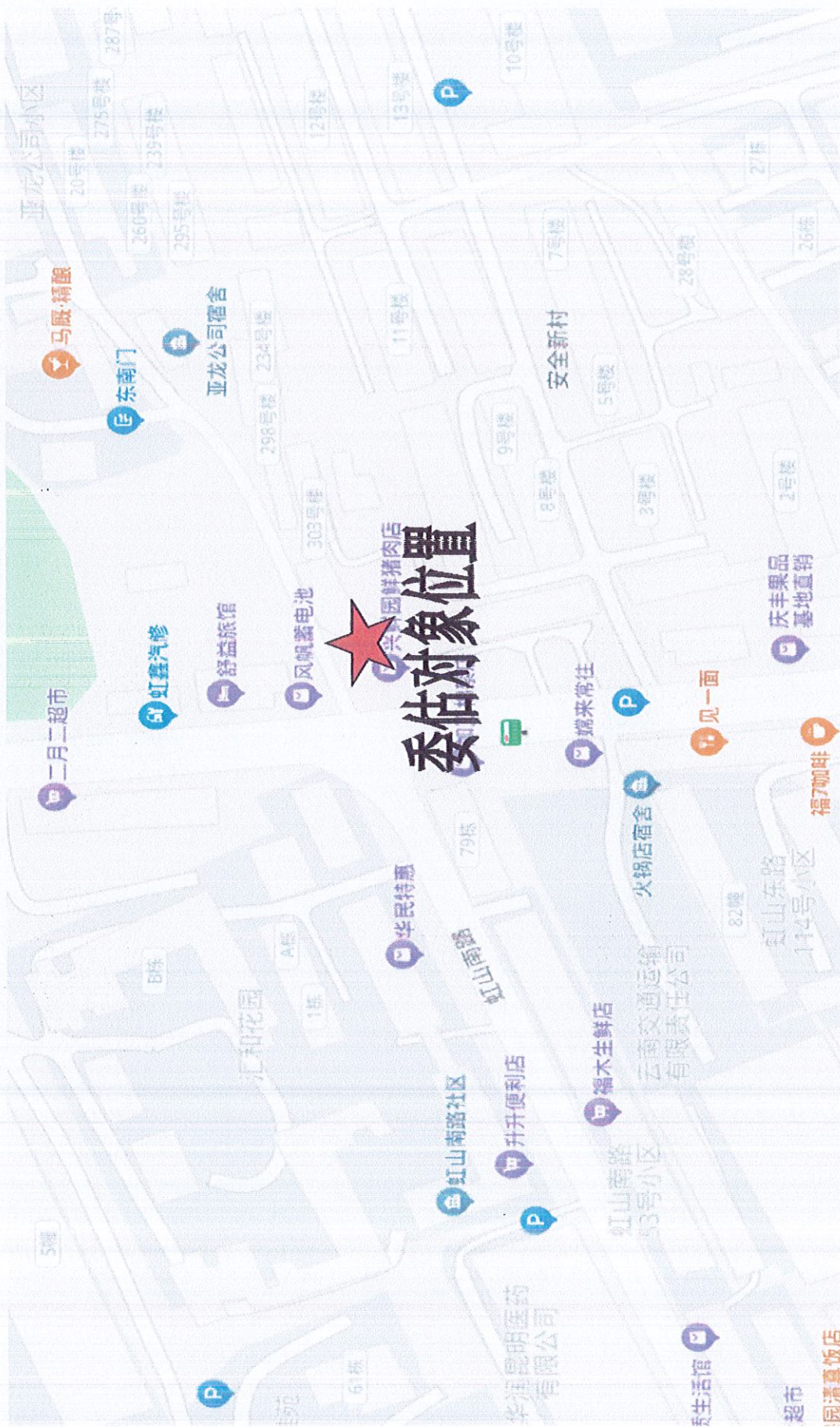
开始于二〇二五年六月二十四日，完成于二〇二五年六月二十四日

十三、估价作业期

开始于二〇二五年六月二十四日，完成于二〇二五年六月二十六日

附件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况和现状照片
- 三、委托方提供的《情况说明》复印件
- 四、委托方提供的《五华区公共就业和人才服务中心 2025 年第十一次主任办公会会议纪要(2025 年第 11 期)》、《五华区公共就业和人才服务中心 2025 年第十三次主任办公会会议纪要(2025 年第 13 期)》复印件
- 五、委托方提供的相关资料复印件
- 六、估价机构《企业法人营业执照》复印件
- 七、估价机构《房地产价格评估机构备案证书》复印件
- 八、《注册房地产估价师注册证书》复印件



委托对象位置

Map labels include:

- 二二超市
- 虹鑫汽修
- 舒益旅馆
- 风顺蓄电池
- 马厰精酿
- 东南门
- 亚龙公司宿舍
- 亚龙公司小区
- 20号楼
- 275号楼
- 287号楼
- 260号楼
- 235号楼
- 295号楼
- 298号楼
- 234号楼
- 303号楼
- 11号楼
- 13号楼
- 10号楼
- 安全新村
- 5号楼
- 7号楼
- 9号楼
- 8号楼
- 3号楼
- 28号楼
- 27号楼
- 26号楼
- 1号楼
- 庆丰果品基地直销
- 见一面
- 福7咖啡
- 火锅宿舍
- 见一面
- 福来常往
- 华民特惠
- 79栋
- 汇和花园
- B栋
- A栋
- 1栋
- 虹山南路社区
- 升开便利店
- 福木生鲜店
- 云南交通运输有限责任公司
- 虹山南路53号小区
- 82幢
- 虹山东路144号小区
- 福生馆
- 超市
- 园清真饭店
- 华雅昆明医药有限公司

委估对象部分照片

