

山东省财欣行政事业资产管理有限公司拟对外  
出租涉及的位于山东省济南市历下区  
山大路 233 号部分房产租金市场价值

# 资产评估报告书

鲁（中鲁评）评报字[2026]第 ZC04047 号

（共一册，第一册）

山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年四月十五日

## 目 录

声 明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
一、委托人、产权持有人和其他报告使用者.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和范围.....	4
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估方法.....	6
七、评估结果.....	6
资产评估报告正文.....	8
一、绪言.....	8
二、委托人、产权持有人和其他报告使用者.....	8
三、评估目的.....	9
四、评估对象和范围.....	9
五、价值类型和定义.....	11
六、评估基准日.....	11
七、评估依据.....	11
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程.....	15
十、评估假设.....	17
十一、评估结论.....	19
十二、特别事项说明.....	19
十三、评估报告使用限制说明.....	20
十四、评估报告基准日期后重大事项.....	21
十五、评估报告日.....	21
十六、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字.....	21
资产评估明细表.....	22
附 件.....	23

## 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专业人员遵守法律、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、资产评估报告使用人应当关注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。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

山东省财欣行政事业资产管理有限公司拟对外出租涉及的位于  
山东省济南市历下区山大路 233 号部分房产租金市场价值  
资产评估报告·摘要

鲁（中鲁评）评报字[2026]第 ZC04047 号

**重要提示**

以下内容摘自资产评估报告书，本摘要揭示的评估结果与资产评估报告书揭示的评估结果有同等法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司接受山东省财欣行政事业资产管理有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的评估方法，对山东省财欣行政事业资产管理有限公司所委托的资产（详见《资产评估申报明细表》）租金市场价值进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在2026年4月14日所表现的租金市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

**一、委托人、产权持有人和其他报告使用者**

本次资产评估的委托人为：山东省财欣行政事业资产管理有限公司

本次资产评估的产权持有人为：山东省财欣行政事业资产管理有限公司

其他报告使用者：指除本次评估委托合同中约定之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

**二、评估目的**

本报告的评估目的是对山东省财欣行政事业资产管理有限公司名下资产，详见《资产评估申报明细表》在评估基准日的租金市场价值进行评估，为委托人对外出租提供价值参考依据。

**三、评估对象和范围**

**（一）评估对象**

本次评估对象为山东省财欣行政事业资产管理有限公司拟对外出租位

于山东省济南市历下区山大路 233 号。

## （二）评估范围

本次评估范围包括：山东省财欣行政事业资产管理有限公司对外出租所需，截至评估基准日的山东省财欣行政事业资产管理有限公司名下资产，详情如下：

### 1.详细情况

本次评估对象资产名称为山东省济南市历下区山大路 233 号部分房产，位于山东省济南市历下区山大路 233 号；根据《行政事业性国有资产移交协议》，委估资产已经由山东省司法厅移交给山东省财欣资产运营有限公司，根据《山东省财欣资产运营有限公司授权书》，山东省财欣资产运营有限公司将接收的行政事业性资产全权授权山东省财欣行政事业资产管理有限公司管理运营，产权持有人：山东省财欣行政事业资产管理有限公司；本次评估出租面积：1,398.27 m<sup>2</sup>。详见下表：

序号	资产名称	坐落地点	出租面积m <sup>2</sup>	所在层数
1	山东省济南市历下区山大路 233 号东办公楼	山东省济南市历下区山大路 233 号	741.00	2-5 层
2	山东省济南市历下区山大路 233 号接待中心 A 栋整栋	山东省济南市历下区山大路 233 号	505.75	1-5 层
3	山东省济南市历下区山大路 233 号二层附属楼	山东省济南市历下区山大路 233 号	129.00	1-2 层
4	山东省济南市历下区山大路 233 号院内传达室	山东省济南市历下区山大路 233 号	22.52	1 层
合计			1,398.27	

### 2.权益状况

本次评估评估对象截至评估基准日，评估对象权属清楚、没有争议，未抵押、未被依法查封、扣押、监管等限制，根据本估价目的分析，评估对象具有合法性。

### 3.实物状况

3.1 土地实物状况：评估对象房屋建筑物所在土地形状较规则；地形平坦；地势与相邻土地一致，自然排水状况较好；地基的承载力较强，稳定性

较好，无不良地质现象；土地开发程度：宗地外开发程度良好，宗地内场地平整。

### 3.2 建筑物实物状况：

东办公楼：外墙涂料，塑钢外窗，室内地面部分铺设瓷砖，部分铺设木地板，墙面乳胶漆，矿棉板吊顶。

接待中心 A 栋整栋：共 1-5 层，外墙涂料，铝合金外窗，分为 01 户和 02 户，室内简装，其中 1-2 层采光遮挡较为严重，4-5 层阳台未封闭。

二层附属楼：共 1-2 层，外墙涂料，塑钢外窗，室内普通装修，一层地面铺设瓷砖和木地板，石膏吊顶，墙面乳胶漆，二层地面铺设瓷砖，矿棉板吊顶，墙面乳胶漆。

院内传达室：简装。

委估对象通水、通电、通讯、通路，配套设施配备相对完善，整体装修一般，可以满足基本办公需求。

经评估人员核实，本次评估对象和评估范围与评估申报明细表、资产评估委托合同和经济行为所确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 4 月 14 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结果

经过对资产的实地勘查、评定估算、分析确定，以 2026 年 4 月 14 日为评估基准日，委托人此次委估的资产租金市场价值年租金为 **421,578 元**，大写人民币：**肆拾贰万壹仟伍佰柒拾捌元整**。详情如下：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2026 年 4 月 14 日

金额单位：人民币元

序号	资产名称	出租面积 m <sup>2</sup>	日租金	年租金
1	山东省济南市历下区山大路 233 号 东办公楼	741.00	1.05	283,988
2	山东省济南市历下区山大路 233 号 接待中心 A 栋整栋	505.75	0.60	110,759

3	山东省济南市历下区山大路233号 二层附属楼	129.00	0.50	23,543
4	山东省济南市历下区山大路233号 院内传达室	22.52	0.40	3,288
合计		1,398.27		421,578

详见《资产评估明细表》

在使用本报告评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

- 1.本次评估一年按365天计算。
- 2.项目资产评估值为租赁价格，含土地收益，但不包括物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。
- 3.本次评估的评估对象出租面积为委托人提供，以《资产评估申报明细表》为准，若发生改变，需对结果进行调整或者重新评估。
- 4.本评估报告自评估基准日起一年内有效（即本次评估的有效期限自2026年4月14日至2027年4月13日止）。通常，只有当评估基准日与经济行为相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。
- 5.本摘要内容均摘自鲁（中鲁评）评报字[2026]第ZC04047号《资产评估报告》正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年四月十五日

山东省财欣行政事业资产管理有限公司拟对外出租涉及的位于  
山东省济南市历下区山大路 233 号部分房产租金市场价值  
资产评估报告·正文

鲁（中鲁评）评报字[2026]第 ZC04047 号

一、绪言

山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司接受山东省财欣行政事业资产管理有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的评估方法，对山东省财欣行政事业资产管理有限公司名下资产价值进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在2026年4月14日所表现的租金市场价值作出了公允反映。

遵守国家相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是资产评估师及评估机构的责任。提供相关资产法律权属资料以及其他相关资料、数据的真实性、合法性和完整性，恰当地使用评估报告是委托人和有关当事人的责任。

二、委托人、产权持有人和其他报告使用者

（一）委托人

山东省财欣行政事业资产管理有限公司

（二）产权持有人

名称：山东省财欣行政事业资产管理有限公司

统一社会信用代码：91370102MA3WHU9M3D

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：李建功

成立日期：2021年03月31日

住所：山东省济南市历下区姚家街道解放东路25-6号14层1402

经营范围：一般项目:公共事业管理服务;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;物业管理;土地整治服务;土地使用权租赁;非居住房地产租赁;住房租赁;办公设备租赁服务;仓储设备租赁服务;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);金属材料销售;金属矿石销售;高

品质特种钢铁材料销售;新型金属功能材料销售;建筑材料销售;酒店管理;供应链管理;物联网应用服务;数据处理和存储支持服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);节能管理服务;国内货物运输代理;国内贸易代理;企业管理;停车场服务;广告设计、代理;计算机软硬件及辅助设备批发;计算机软硬件及辅助设备零售;办公用品销售;通讯设备销售;安防设备销售。(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)许可项目:房地产开发经营。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

### (三) 委托人和产权持有人的关系

委托人和产权持有人为同一人。

### (四) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为委托人和法律法规规定的评估报告使用者。

## 三、评估目的

本报告的评估目的是对山东省财欣行政事业资产管理有限公司名下资产山东省济南市历下区山大路233号部分房产在评估基准日的租金市场价值进行评估,为委托人出租提供价值参考依据。

## 四、评估对象和范围

### (一) 评估对象

本次评估对象为山东省财欣行政事业资产管理有限公司名下资产,位于山东省济南市历下区山大路233号。

### (二) 评估范围

本次评估范围包括:山东省财欣行政事业资产管理有限公司对外出租所需,截至评估基准日的山东省财欣行政事业资产管理有限公司名下资产,详情如下:

#### 1.详细情况

本次评估对象资产名称为山东省济南市历下区山大路233号部分房产,位于山东省济南市历下区山大路233号;根据《行政事业性国有资产移交协议》,委估资产已经由山东省司法厅移交给山东省财欣资产运营有限公司,根据《山东省财欣资产运营有限公司授权书》,山东省财欣资产运营有限公

司将接收的行政事业性资产全权授权山东省财欣行政事业资产管理有限公司管理运营，产权持有人：山东省财欣行政事业资产管理有限公司；本次评估出租面积：1,398.27 m<sup>2</sup>。详见下表：

序号	资产名称	坐落地点	出租面积m <sup>2</sup>	所在层数
1	山东省济南市历下区山大路233号东办公楼	山东省济南市历下区山大路233号	741.00	2-5层
2	山东省济南市历下区山大路233号接待中心A栋整栋	山东省济南市历下区山大路233号	505.75	1-5层
3	山东省济南市历下区山大路233号二层附属楼	山东省济南市历下区山大路233号	129.00	1-2层
4	山东省济南市历下区山大路233号院内传达室	山东省济南市历下区山大路233号	22.52	1层
合计			1,398.27	

## 2.权益状况

本次评估评估对象截至评估基准日，评估对象权属清楚、没有争议，未抵押、未被依法查封、扣押、监管等限制，根据本估价目的分析，评估对象具有合法性。

## 3.实物状况

3.1 土地实物状况：评估对象房屋建筑物所在土地形状较规则；地形平坦；地势与相邻土地一致，自然排水状况较好；地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象；土地开发程度：宗地外开发程度良好，宗地内场地平整。

### 3.2 建筑物实物状况：

东办公楼：外墙涂料，塑钢外窗，室内地面部分铺设瓷砖，部分铺设木地板，墙面乳胶漆，矿棉板吊顶。

接待中心A栋整栋：共1-5层，外墙涂料，铝合金外窗，分为01户和02户，室内简装，其中1-2层采光遮挡较为严重，4-5层阳台未封闭。

二层附属楼：共1-2层，外墙涂料，塑钢外窗，室内普通装修，一层地面铺设瓷砖和木地板，石膏吊顶，墙面乳胶漆，二层地面铺设瓷砖，矿棉板吊顶，墙面乳胶漆。

院内传达室：简装。

委估对象通水、通电、通讯、通路，配套设施配备相对完善，整体装修一般，可以满足基本办公需求。

经评估人员核实，本次评估对象和评估范围与评估申报明细表、资产评估委托合同和经济行为所确定的评估对象和评估范围一致。

## 五、价值类型和定义

本项目资产评估价值类型为市场价值。

本次评估是在资产继续使用假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估委估对象继续使用市场价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，选择的评估价值类型为市场价值。

市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用或最有可能使用条件下，资产可能实现的交换价值的估计值。

## 六、评估基准日

本项目评估基准日为2026年4月14日。

选取2026年4月14日为评估基准日，是委托人与评估小组共同确定的，该评估基准日便于收集评估资料，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的的实现日及评估人员现场查勘工作时间较为接近。

本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### （一）行为依据

#### 1.经济行为依据

无。

#### 2.评估行为依据

资产评估委托合同。

### （二）法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（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，2016年12月1日实施）；

2.《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3.《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议于2020年5月28日表决通过）；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，财政部令第97号修订）；

5.《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）

6.《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》[财政部、国家税务总局（财税【2016】36号），2016年3月23日]；

7.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

8.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；

10.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；14.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）；

11.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令）；

12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

13.国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号）；

14.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；

15.《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）；

16.国家、地方政府及有关部门颁布的其他法规、条例、文件、通知。

### （三）准则依据

1.《资产评估准则-基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

- 3.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 6.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- 8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕44号);
- 10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

#### (四) 权属依据

- 1.委托人提供的《行政事业性国有资产移交协议》、《山东省财欣资产运营有限公司授权书》等相关资料复印件;
- 2.委托人提供的《资产评估申报明细表》等。

#### (五) 取价依据

- 1.中国资产评估协会《资产评估指南》;
- 2.《资产评估常用数据及参数手册》(第二版);
- 3.评估人员现场勘查、市场调查及询价取得的有关资料;
- 4.其他有关的法律、法规和资料。

#### (六) 其他参考依据

- 1.委托人(产权持有人)有关人员对待估资产情况的介绍、说明;
- 2.其它相关资料。

### 八、评估方法

#### (一) 评估方法定义和适用性分析

按照《资产评估准则—基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，

分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

收益法是指将被评估企业资产的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。

市场法是根据评估对象相似的房地产的成交价格来求取评估对象价值的方法。是通过选取一些的可比案例，将这些可比案例与评估对象在交易情况、交易时间、房地产状况等方面进行比较、修正，最终得出评估对象的客观合理价值的评估方法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产的价值。

评估对象的类似房地产有较多交易的，应选用比较法；评估对象或其类似房地产有租金等经济收入的，应选用收益法；评估对象可作为独立的开发建设项目重新开发建设的，应选用成本法；评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，应选用假设开发法。

## （二）不选用的估价方法及理由

### 1.不选用成本法的理由

由于评估对象为办公房地产，虽然评估对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时办公用房价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，办公房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

### 2.不选用假设开发法的理由

由于评估对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

### 3. 不选用收益法的理由

价对象为办公，收益法的核心逻辑是“未来收益折现”，它的有效应用依赖三个前提。当这些前提不满足时，就不应选用该方法。主要体现在以下几个方面：

(1) 未来收益无法可靠预测：若办公用房处于初创期、业态不稳定（如频繁换租户），或所在区域规划不明（如未来可能拆迁），则无法合理估算未来年度的租金收入。

(2) 收益期限无法确定：若房产的土地使用权年限模糊、存在产权纠纷，或租赁协议条款极不稳定（如无固定租期），则无法确定收益法所需的“收益期限”参数。

(3) 折现率难以合理选取：折现率需要结合市场风险、行业回报率等综合确定。若目标区域办公房地产市场数据匮乏（如偏远地区），或房产用途特殊（如专业实验室改造的办公用房），则缺乏参考依据来设定合理的折现率。

故不合适选用收益法。

### （三）选用的估价方法及理由

#### 选用市场法的理由

评估对象周边有较多同类型、同级别的办公房产，周边办公出租市场较活跃，由于评估对象同一供求圈内有类似房地产出租交易实例，故选用市场法。

### （四）评估方法的技术路线

本次评估的技术路线为：通过运用市场法对评估对象进行测算，求取评估对象单价。

#### 1、市场法的计算步骤

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比案例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况修正；
- (6) 进行房地产状况修正；
- (7) 计算比较价值。

## 九、评估程序实施过程

本次评估工作共分五个阶段进行：

### （一）接受评估委托阶段

本报告的评估目的是对山东省财欣行政事业资产管理有限公司拟对外出租涉及山东省财欣行政事业资产管理有限公司名下固定资产在评估基准日的租金市场价值进行评估，为委托人提供租金市场价值参考。

因对外出租需要，山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司接受山东省财欣行政事业资产管理有限公司的委托，就山东省财欣行政事业资产管理有限公司拟对外出租所涉及的截至评估基准日山东省财欣行政事业资产管理有限公司所拥有的资产评估委托事宜进行洽商，开展前期调查，明确委托人、产权持有人及评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务，与委托人签订评估委托合同。

### （二）编制资产评估计划

拟定评估方案，确定评估工作内容和具体工作时间。

根据本评估项目的特点，本次评估的对象和范围是山东省财欣行政事业资产管理有限公司拟对外出租所涉及的截至评估基准日所拥有的资产，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、产权持有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充。

### （三）资产清查工作阶段

1.根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括实物资产、非实物性资产进行必要的现场调查。听取产权人对委评对象和业务基本情况介绍，收集评估初步资料；对资产占有方提供的资料进行征询、鉴别；

2.通过与委托人、产权持有人、项目实施企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解委估资产及现状，协助相关方收集有关市场、经营预测数据，取得资产评估申报明细表和相关预测资料，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （四）评定估算阶段

评定估算是资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论，根据资产评估机构内部质量控制制度对资产评估报告进行三级审核等具体工作步骤。

#### （五）评估汇总提交报告阶段

根据评估工作人员对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中是否存在重评和漏评的情况，资产评估方法选用是否恰当。根据汇总分析情况，对评估结果不恰当之处进行调整、修改和完善。

在不影响对评估结论进行独立判断的前提下与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要的沟通；按照《资产评估执业准则——资产评估报告》等准则的要求，编制出具《资产评估报告》等相关文件，并按资产评估委托合同约定的时间及方式向委托人提交资产评估报告。

#### （六）整理归集评估档案

资产评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

### 十、评估假设

1.除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2.假设项目实施企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3.资料合法、真实、完整性假设。委托人和被评估单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托人和被评估单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托人和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

4.我们的评估是假定资产占有方拥有完全产权为前提进行的，我们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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出我们的职业范围。因此，资产占有方对上述委估资产拥有完全产权的真实性、合法性、完整性负责，并负相应的法律责任。

5.我们的评估人员进行的现场勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对房地产相关的隐蔽工程部分进行勘查。委估的房地产完整且能正常维护使用，假设委估房地产不存在内在缺陷或隐蔽配套部分存在的质量瑕疵。

6.本报告所称“评估价值”，是指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日所表现的特定经济环境的前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允价值意见。我们没有考虑其资产承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时评估结论一般会失效；

7.假设项目实施企业能按现有计划进度完成工作，并且在未来期间实现所预计的经营。

8.本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素，影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

9.有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等政策不发生重大变化。

10.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述假设前提条件产生出入时，将对评估结论产生影响，其影响的大小取决于实际情况与假设条件之间差异的大小。提请报告使用者在使用本报告时考虑上述假设可能存在的不确定性对评估结论的影响。

评估报告仅供在报告前文明确的评估目的、并仅供委托人使用，评估报告的使用权归委托人所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

## 十一、评估结论

经过对资产的实地勘查、评定估算、分析确定，以2026年4月14日为评估基准日，委托人此次委估的资产租金市场价值年租金为**421,578元**，大写人民币：**肆拾贰万壹仟伍佰柒拾捌元整**。详情如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年4月14日

金额单位：人民币元

序号	资产名称	出租面积m <sup>2</sup>	日租金	年租金
1	山东省济南市历下区山大路233号 东办公楼	741.00	1.05	283,988
2	山东省济南市历下区山大路233号 接待中心A栋整栋	505.75	0.60	110,759
3	山东省济南市历下区山大路233号 二层附属楼	129.00	0.50	23,543
4	山东省济南市历下区山大路233号 院内传达室	22.52	0.40	3,288
合计		1,398.27		421,578

详见《资产评估明细表》。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1.本次评估对象的现场勘查仅限于其外观和现状状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，评估公司依据产权方提供的资料进行评估。

2.中国注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象有关价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

3.对评估基准日后、有效期内，资产数量、品质及本次评估所依赖的基准日价格标准发生的变化，委托人在考虑资产实际价值时应给予充分考虑，并进行相应适当调整。

4.对委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验和正常必要评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担责任。

5.项目资产评估值为租赁价格，含土地收益，但不包括物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

6.本次评估的评估对象出租面积为委托人提供，以《资产评估申报明细表》为准，若发生改变，需对结果进行调整或者重新评估。

7.本次评估一年按 365 天计算。

评估报告使用者应注意以上法律权属说明及特别事项对评估结论和本次评估目的所涉及的经济行为所产生的影响。

### 十三、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.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3.评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需经评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4.本评估报告的有效使用期为 1 年。自 2026 年 4 月 14 日至 2027 年 4 月 13 日。在评估报告有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结果作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估。

5.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是评估师的责任；提供必要的

资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

未征得出具评估报告的评估机构同意，报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

#### 十四、评估报告基准日期后重大事项

1.本次评估结果从评估基准日起一年有效期内，若委估资产的数量、用途发生较大变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价格标准发生重大变化或市场发生重大变化，并对评估结果已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托人在资产实际作价时进行相应调整。

2.在评估结果有效期间若国家政策发生重大变化，一般会影晌评估结果。

#### 十五、评估报告日

本评估报告提交给委托人的日期为 2026 年 4 月 15 日。

#### 十六、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年四月十五日



### 资产评估明细表

### 资产租金市场价值评估明细表

评估基准日： 2026 年 4 月 14 日

被评估单位:山东省财欣行政事业资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	坐落地点	出租面积m²	购建日期	账面价值		评估价值		备注
					原值	净值	日租金	年租金	
1	山东省济南市历下区山大路 233 号东办公楼	山东省济南市历下区山大路 233 号	741.00	/	/	/	1.05	283,988	
	山东省济南市历下区山大路 233 号接待中心 A 栋整栋	山东省济南市历下区山大路 233 号	505.75	/	/	/	0.60	110,759	
	山东省济南市历下区山大路 233 号二层附属楼	山东省济南市历下区山大路 233 号	129.00	/	/	/	0.50	23,543	
	山东省济南市历下区山大路 233 号院内传达室	山东省济南市历下区山大路 233 号	22.52	/	/	/	0.40	3,288	
合计			1,398.27	/	/	/		421,578	

评估单位填表人：

填表日期：2026 年 4 月 14 日

评估人员：

正式执业会员  
资产评估师  
孙洪艳  
37190231

正式执业会员  
资产评估师  
孙晓敏  
37180141

## 附件

- 1、被评估资产《行政事业性国有资产移交协议》、《山东省财欣资产运营有限公司授权书》复印件（节选）；
- 2、被评估资产现场照片；
- 3、委托人（产权持有人）营业执照复印件；
- 4、委托单位《资产评估申报明细表》；
- 5、委托单位承诺函；
- 6、注册资产评估师承诺函；
- 7、评估机构营业执照复印件；
- 8、评估机构资产备案证明复印件；
- 9、注册资产评估师资格证书复印件。

## 行政事业性国有资产移交协议

甲方：山东省司法厅

法定代表人：王玉君

乙方：山东省财欣资产运营有限公司

法定代表人：王晶

丙方：山东省财政厅

丁方：山东省机关事务管理局

为贯彻落实省委、省政府决策部署，有序推进资产移交工作，根据《山东省财政厅山东省机关事务管理局关于开展省级行政事业性国有资产移交工作的通知》（鲁财资〔2020〕44号）及《关于省司法厅涉改事业单位房地产调整安排方案的复函》（鲁事管函字〔2021〕54号）要求，甲、乙、丙、丁四方协商一致，订立本协议。

### 第一条 移交资产情况

- 1、办公用房 3 处，面积合计 3626.63 平方米，详见附件 1。
- 2、公有住房 20 套，面积合计 1274.75 平方米，详见附件 2。
- 3、专用设备 51 台，详见附件 3。
- 4、办公设备设施和家具用具 284 台、件、套，详见附件 4。

附件 3：专用设备移交清单

附件 4：办公设备设施和家具用具移交清单

甲方：山东省司法厅（盖章）

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：2021年5月24日



乙方：山东省财欣资产运营有限公司（盖章）

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：2021年5月11日



丙方：山东省财政厅（盖章）

签订日期：2021年5月27日



丁方：山东省机关事务管理局（盖章）

签订日期：2021年6月29日



附件 1:

办公用房移交清单

序号	主管部门	坐落位置	权属证号	移交面积 (平方米)
合计	---	---	---	3626.63
1	省司法厅	山东省济南市历下区山大路 233 号省司法厅信访楼	历字-第 02362 号	1337.75
2	省司法厅	济南市千佛山山东二路 11 号办 公楼		1225.00
3	省司法厅	济南市高新区二环东路 3218 号 B 座四层		1063.88



# 山东省财欣资产运营有限公司

---

---

## 授 权 书

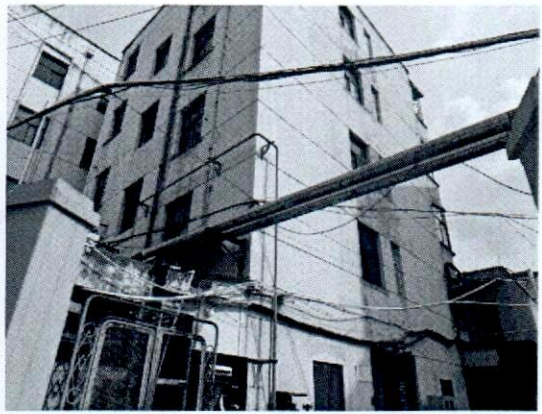
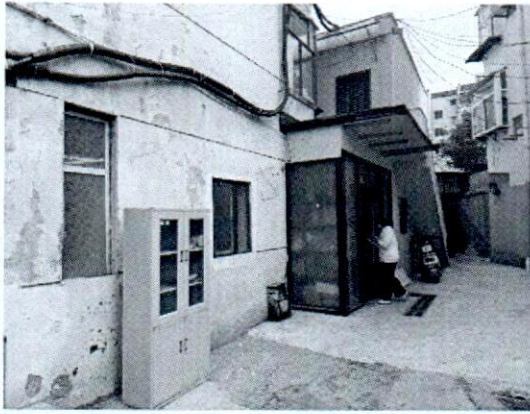
山东省财欣行政事业资产管理有限公司：

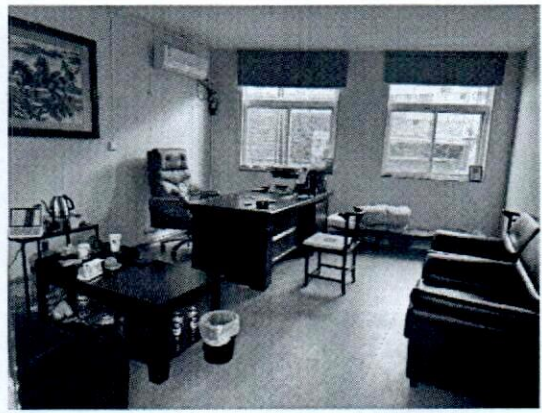
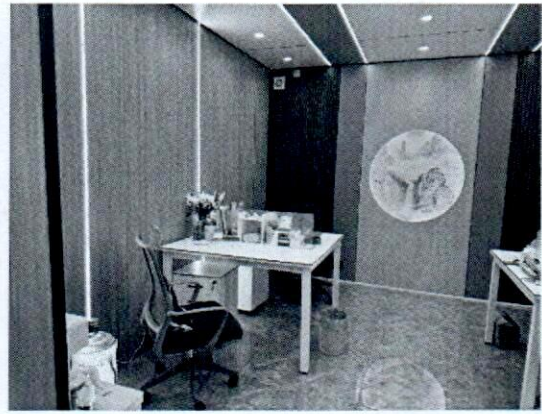
根据《山东省财政厅关于山东省财欣资产运营有限公司设立子公司有关事宜的批复》（鲁财金监〔2020〕25号）和山东省财欣资产运营有限公司印发的《山东省财欣行政事业资产管理有限公司章程》，现将山东省财欣资产运营有限公司接收的行政事业性资产全权授权你公司管理运营。

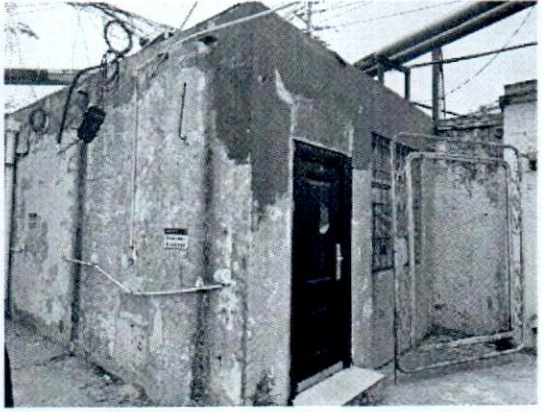
山东省财欣资产运营有限公司

2021年9月26日











山东省财欣行政事业资产管理股份有限公司资产评估申报明细表

评估基准日：2026年4月14日

产权持有人：山东省财欣行政事业资产管理有限公司

金额单位：人民币元



序号	证号	坐落地点	构建日期	原值	净值	出租面积m <sup>2</sup>	备注
1	历字第 02362 号	山东省济南市历下区山大路233号省司法厅信访楼	/	/	/	741.00	东办公楼
2	历字第 02362 号	山东省济南市历下区山大路233号省司法厅信访楼	/	/	/	505.75	接待中心A栋整栋
3	/	山东省济南市历下区山大路233号省司法厅信访楼	/	/	/	129.00	二层附属楼
4	/	山东省济南市历下区山大路233号省司法厅信访楼	/	/	/	22.52	院内传达室

## 资产评估委托人承诺函

山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司：

因资产对外出租需要，委托贵评估机构对该经济行为所涉及的位于山东省济南市历下区山大路 233 号资产租金评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、本次资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的不动产权证书等资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、所提供的资产使用及管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，如出现权属争议问题，由我单位负责解释并承担相应的法律责任；
- 5、不干预评估工作。

委托人：山东省财政行政事业资产管理有限公司



2026 年 4 月 14 日

## 资产评估机构及注册资产评估师承诺函

山东省财欣行政事业资产管理有限公司：

受贵方委托，我们对贵单位因资产出租需求所涉及的位于山东省济南市历下区山大路 233 号部分房产（详见《资产评估申报明细表》）进行了清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行了现场勘查、核实，并拍摄照片资料；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年四月十五日





# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370105771038322G



扫描市场主体身  
份码了解更多登  
记、备案、许  
可、监管信息。  
体验更多应用服  
务。

名称 山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年01月31日

法定代表人 吴素素

住所 山东省济南市历城区二环东路3966号东环国际  
广场D座802室

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；社会稳定  
风险评估；财政投资项目预算绩效评价服务；房地产咨询；工程管  
理服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；劳务服务（不含劳  
务派遣）；信息技术咨询服务；企业管理咨询；信息咨询（不  
含许可类信息咨询服务）；企业信用调查和评估；财务咨询；破产  
清算服务；环保咨询服务；规划设计管理；不动产登记代理服务  
；市场营销策划。（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

2025年07月20日

国家企业信用信息公示系统网址：  
<https://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

# 济南市财政局

## 变更备案公告

资产评估备案公告〔2025〕30号

山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

资产评估机构名称：山东中鲁评土地房地产资产评估有限公司  
变更原因：正常变更

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
执行合伙事务的合伙人(法定代表人)	王保锋		吴素素		2025.7.2
合伙人(股东)	姓名	出资(股权)比例(%)	姓名	出资(股权)比例(%)	2025.7.2
	吴素素	90%	吴素素	90%	
	王保锋	9%	孙洪艳	9%	
	李秀芝	1%	李秀芝	1%	

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中

# 济南市财政局

---

国有资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



抄送：山东省资产评估协会。

---



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37190231

会员姓名：孙洪艳

证件号码：370284\*\*\*\*\*4



所在机构：山东中鲁评土地房地产资产评估有  
限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

[Signature]



(有效期至 2027-04-30 日止)

打印时间：2026 年 03 月 16 日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37180141

会员姓名：孙晓敏

证件号码：411527\*\*\*\*\*0



所在机构：山东中鲁评土地房地产资产评估有  
限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

*孙晓敏*



(有效期至 2027-04-30 日止)

打印时间：2026 年 03 月 26 日