

估价报告

№: 鲁卓估 20241118-2 号

位置: 山东省济南市历下区解放路与甸新东路交汇处以西旭辉银盛泰中心 201-209 号商铺

委托方: 山东省财欣行政事业资产管理有限公司

估价机构: 山东卓德土地房地产资产评估有限公司

公司地址: 红星东路 125 号 (济宁市化学工业总公司四楼)

统一社会信用代码: 91370800751756271P

证书编号: 鲁评 093021 号

有效期限: 2022 年 09 月 13 日至 2025 年 09 月 12 日

估价项目勘察人: 赵生高、徐兵

估价报告撰写人: 赵生高

估价报告校对: 闫留军

估价项目审定人: 徐兵

估价报告作业期: 2024/11/17-2024/11/18

估价报告有效期: 2024/11/18-2025/11/17

目 录

致委托方函	2
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	6
一、委托方	6
二、 估价方	6
三、估价对象	6
四、 估价目的	7
五、 估价时点	7
六、 价值内涵	7
七、 估价依据	7
八、估价原则	10
九、 估价方法	11
十、 估价结果	12
十一、 估价人员	13
十二、 估价作业日期	13
十三、 估价报告应用的有效期	14
十四、 注册房地产估价师签字盖章	14
附 件	15

致委托方函

山东省财欣行政事业资产管理有限公司：

承蒙委托，山东卓德土地房地产资产评估有限公司对坐落于山东省济南市历下区解放路与甸新东路交汇处以西旭辉银盛泰中心 201-209 号商铺，山东省财欣行政事业资产管理有限公司的房地产进行了现场勘测和评估，评估测算工作现已完成。现将评估情况报告如下：

序号	产权持有人	属性	坐落位置	评估面积	单位	备注
1	山东省财欣行政事业资产管理有限公司	商业、办公	山东省济南市历下区解放路与甸新东路交汇处以西旭辉银盛泰中心商铺	1398.54	m ²	

估价目的：根据委托方拟租赁委估资产的需要，现委托我单位对评估对象的市场租金进行评估，为委托方出租委估房地产提供价值参考。

估价时点：2024 年 11 月 18 日。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体情况，本次评估采用市场比较法和成本法进行评估。

估价结果：本公司根据国家有关法律、法规和政策，依据不动产权属证登记面积及实际查勘测量确认的建筑物面积为评估依据，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，由评估人员实地查勘、记录核实并收集相关资料，在认真分析现有资料的基础上，综合考虑影响估价对象价格各因素，确定估价对象的市场租赁价值为：

一年租金人民币 1,225,103.52 元，大写：壹佰贰拾贰万伍仟壹佰零叁元伍角贰分。

详细评估结论见下表：

单位：元

序号	坐落位置	名称	评估面积	单位	用途	评估价值 (日)	评估价值 (月)	评估价值 (年)	备注
1	山东省济南市历下区 解放路与甸新东路交 汇处以西旭辉银盛泰 中心商铺	一层	699.23	m ²	商业、 办公	2,097.69	62,930.70	765,656.85	
2	山东省济南市历下区 解放路与甸新东路交 汇处以西旭辉银盛泰 中心商铺	二层	699.31	m ²	商业、 办公	1,258.76	37,762.74	459,446.67	

山东卓德土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：徐兵

二〇二四年十一月十八日

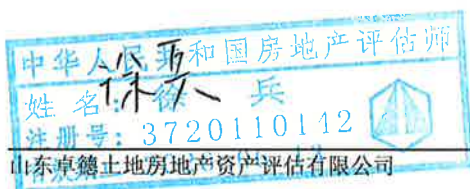


估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 本估价报告中分析、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和偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 参加本次估价的注册房地产估价师赵生高、徐兵对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
6. 本报告所涉及的房屋产权等均由委托方确认，委托方对所提供资料的真实性和完整性负责，本公司不对其真实性负责。
7. 本报告评估结果已考虑了估价对象的性质、区位、用途等影响价格的因素。
8. 本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘估价专业人员独立撰写，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签字盖章：



估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1. 本次估价是以估价对象为合法产权下的资产，产权明确，不存在任何产权纠纷及他项权利。
2. 本次估价是以估价对象的现状、现用途并处于持续使用的状态下进行。
3. 本次估价是以委托方提供的资料真实、合法的有效条件下进行。
4. 本次估价是以估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范为前提。

二、估价限制条件

1. 本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的客观合理价值参考，估价时未考虑估价时点之后国家宏观政策发生重大变化、以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响，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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2. 本报告估价结果仅作为本次估价目的下的价值参考依据，不得用于其他用途，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的责任。

3. 报告使用有效期自提交正式估价报告之日起壹年内有效，即 2024 年 11 月 18 日至 2025 年 11 月 17 日止。

4. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分内容均不得向委托方、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。

5. 本报告估价结果是对估价对象在估价时点的状况、假设和限制条件下的结论，如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，估价结果应做相应调整或失效。

估价结果报告

一、委托方

1. 委托人：山东省财欣行政事业资产管理有限公司

二、估价方

1. 机构名称：山东卓德土地房地产资产评估有限公司
2. 统一社会信用代码：91370800751756271P
3. 机构地址：红星东路 125 号(济宁市化学工业总公司四楼)
4. 证书编号：鲁评 093021 号
5. 有效期限：2022 年 09 月 13 日至 2025 年 09 月 12 日

三、估价对象

1、估价范围

估价对象坐落于山东省济南市历下区解放路与甸新东路交汇处以西旭辉银盛泰中心 201-209 号商铺，委估对象维修保养正常，基础设施完善，能够满足人们正常需求，详见评估明细表。

2、区位状况

估价对象位于山东省济南市历下区解放路与甸新东路交汇处以西旭辉银盛泰中心 201-209 号商铺，该区域交通便利，地理位置较好，该区域周围环境景观较好，是人们理想的工作及经营的场所。

3、权益状况

根据委估方提供的资料，委估对象归山东省财欣行政事业资产管理有限公司所有，权属清晰。

四、估价目的

根据委托方拟租赁委估资产的需要，现委托我单位对评估对象的市场租金进行评估，为委托方出租委估房地产提供价值参考。

五、估价时点

2024年11月18日。

六、价值内涵

本次评估采用的价值标准为公开市场价值。公开市场价值是指租赁方和承租方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

七、估价依据

我们在本次评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月17日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；

- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院1991年第91号令，2020年11月29日中华人民共和国国务院令（第732号）进行修订）；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委、财政部令第32号）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权【2013】64号）；
- 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国资产权【2009】941号）；
- 13、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》）；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

15、《中华人民共和国土地管理法》（根据 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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

16、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35 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——资产评估档案》（中评协【2018】37 号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37 号）；

- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 14、《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）
- 15、其他相关的法律、法规、通知文件等。
- 16、房地产估价规范。

（三）产权依据

不动产购置合同、发票、付款凭证等。

（四）取价依据

- 1、互联网查询资料；
- 2、估价人员收集的市场信息。

（五）其他参考依据

被评估单位提供的《房地产评估申报表》，委托合同等。

（六）经济行为依据

委估单位的有关决议。

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则

所谓“独立”就是要求评估机构和评估人员与当事人没有利害关系，在评估活动中不受任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行评估。

所谓“客观”就是要求价格评估机构和有关评估人员在评估中不带

着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行评估。

所谓“公正”就是要求价格评估机构和有关评估人员在评估活动中不偏袒当事人中任何一方，坚持原则，客观评估。

2. 合法原则：

应以估价对象的合法产权、合法使用及合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3. 最高最佳使用原则：

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。也就是说，房地产评估价格是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4. 估价时点原则：

估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

5. 替代原则：

估价结果不得明显偏离类似资产在相等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构、规格型号等方面类似的资产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

房地产租金评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限能准确预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

成本法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。该类企业资产出租经营的可比案例较容易收集，所以可以用市场法取得评估价格。

成本法评估租金，应当确定被评估资产租赁价格构成：折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租和利润等，目前该种实物资产，租赁价格受市场供求关系影响，与折旧等成本费用关系影响较大，用成本法评估的结果与市场租金差距不大，所以本次评估采用成本法评估。收益法是在租赁房屋预期收益可预测或可确定的情况下常用的估价方法，该方法运用未来的租金收益评估房地产的价值比较合适。由于本次评估租金，项目租金评估不适用收益法。市场法应用在评估租金项目上，能选择的比较实例应为与委估对象类似具有可比行出租的案例。通过对比较实例租金作情况、日期、区域和个别因素修正后，得出评估租金评估结论。当地能够收集到足够数量的与待估房地产相类似的房地产租金资料时，最简便易行又很有说服力的方法，应该首推市场法。

根据本次评估目的及资产现状，委估资产租金不适合采用收益法。因此，评估人员选择市场法和成本法对委估房地产租金进行了评估。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似标的进行比较，对这些类似标的的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。重置成本法是以估价时点的重置成本乘以成新率而计算得出；根据市场法和成本法的结果综合确定委估房地产的市场价值。

十、估价结果

本公司根据国家有关法律、法规和政策，以实际查勘测量确认的建

筑物面积为评估依据，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，由评估人员实地查勘、记录核实并收集相关资料，在认真分析现有资料的基础上，综合考虑影响估价对象价格各因素，确定估价对象的市场租赁价值为：

一年租金人民币 1,225,103.52 元，大写：壹佰贰拾贰万伍仟壹佰零叁元伍角贰分。

详细评估结论见下表：

单位：元

序号	坐落位置	名称	评估面积	单位	用途	评估价值 (日)	评估价值 (月)	评估价值 (年)	备注
1	山东省济南市历下区 解放路与甸新东路交 汇处以西旭辉银盛泰 中心商铺	一层	699.23	m ²	商业、 办公	2,097.69	62,930.70	765,656.85	
2	山东省济南市历下区 解放路与甸新东路交 汇处以西旭辉银盛泰 中心商铺	二层	699.31	m ²	商业、 办公	1,258.76	37,762.74	459,446.67	

当事人如对本估价报告的结果有异议的，可自收到估价报告之日起 10 日内向估价机构提出。

十一、估价人员

赵生高、徐兵

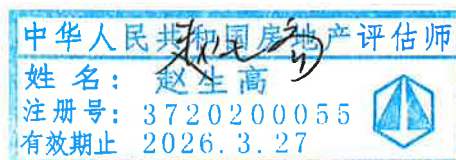
十二、估价作业日期

2024 年 11 月 17 日-2024 年 11 月 18 日

十三、估价报告应用的有效期

自提交正式估价报告之日起壹年内有效，即 2024 年 11 月 18 日至 2025 年 11 月 17 日止。

十四、注册房地产估价师签字盖章



附 件

- 1、评估明细表
- 2、评估机构营业执照复印件
- 3、评估机构资格证书复印件
- 4、估价人员注册证书复印件

山东卓德土地房地产资产评估有限公司



二〇二四年十一月十八日







实物资产（房屋建筑物）租赁评估明细表

资产占有单位：山东省财政厅行政事业资产管理有限公司

评估基准日：2024年11月18日

金额单位：人民币元

序号	坐落位置	名称	评估面积	单位	用途	评估价值（日）	评估价值（月）	评估价值（年）	备注
1	山东省济南市历下区解放路与甸新东路交汇处以西旭辉银盛泰中心商铺	一层	699.23	m ²	商业、办公	2,097.69	62,930.70	765,656.85	
2	山东省济南市历下区解放路与甸新东路交汇处以西旭辉银盛泰中心商铺	二层	699.31	m ²	商业、办公	1,258.76	37,762.74	459,446.67	
合计			1398.54					1,225,103.52	





营业执照

统一社会信用代码
91370800751756271P

国家企业信用信息公示系统
网址：
http://www.gsxt.gov.cn



名称 山东卓德土地房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 徐兵
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。（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）

注册资本 叁佰万元整
成立日期 2003年06月12日
营业期限 2003年06月12日至 年 月 日
住所 红星东路125号（济宁市化学工业总公司四
楼）



登记机关

2021年08月13日



国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东卓德土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：徐兵
(执行事务合伙人)

住所：济宁市红星东路125号

统一社会信用代码：91370800751756271P

备案等级：三级

证书编号：鲁评093021号

有效期限：2022年9月13日至2025年9月12日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00287426

姓名 / Full name

赵生高

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211021198804037318

注册号 / Registration No.

3720200055

执业机构 / Employer

山东卓德土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-03-07

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. 00283368



姓名 / Full name

男

身份证件号码 / ID No.

370823196502241533

注册号 / Registration No.

3720110142

执业机构 / Employer

山东卓德土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-06-13

持证人签名 / Bearer's signature



