

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



鹏信（山东）资产评估有限公司

SHANDONG PENGXIN APPRAISAL LIMITED

山东省济南市历下区解放路 16 号黄金大厦八楼

8th floor, gold building, No.16, Jiefang Road, Lixia District, Jinan City, Shandong Province

**山东劳动职业技术学院
拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产
三年期租金价值评估项目
资产评估报告**

鹏信（鲁）资评报字[2024]第 081 号

（共一册 第一册）

鹏信（山东）资产评估有限公司

二〇二四年十一月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737200039202400086
合同编号:	PXPG-2024-075
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信(鲁)资评报字[2024]第081号
报告名称:	山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区A1、A2、B房产三年期租金价值评估项目
评估结论:	2,831,700.00元
评估报告日:	2024年11月20日
评估机构名称:	鹏信(山东)资产评估有限公司
签名人员:	张厚良 (资产评估师) 会员编号: 37200178 刘智波 (资产评估师) 会员编号: 37190043
	
(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: 2024年12月02日

山东劳动职业技术学院以出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
目录

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托人、产权持有人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估原则及评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	14
十三、评估报告日.....	14
附件目录.....	15

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。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东劳动职业技术学院
拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产
三年期租金价值评估项目
资产评估报告书摘要
鹏信（鲁）资评报字[2024]第 081 号

山东劳动职业技术学院：

鹏信（山东）资产评估有限公司接受山东劳动职业技术学院的委托，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，对山东劳动职业技术学院拟对外出租房产所涉及的位于济南市长清区海棠路 800 号长清校区内 A1、A2、B 三处房产的三年期租金在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

为满足山东劳动职业技术学院拟对外出租位于济南市长清区海棠路 800 号长清校区内三处房产的需要，对拟出租房产三年期租金价值在评估基准日所表现的市场价值进行评估，为本次房产出租的经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为位于济南市长清区海棠路 800 号长清校区内齐风餐厅楼一楼三处房产三年期租金价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的长清校区内 A1、A2、B 三处目前作为超市使用的房产，建筑面积合计 476.86 平方米。

三、价值类型

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

2024 年 10 月 31 日。

五、评估方法

本次资产评估采用市场法进行评估，以市场法确定最终的评估结论。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，在公开市场假设前提下，位于济南市长清区海棠路 800 号长清校区内 A1、A2、B 三处房产，三年期租金评估值为人民币贰佰捌拾叁万壹仟柒佰元整（人民币 2,831,700.00 元）；房产年租金为 943,900.00 元/年。

评估结果详见资产评估明细表。

山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
资产评估报告书摘要

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 10 月 31 日起至 2025 年 10 月 30 日止。

本报告仅为委托人用作本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。

评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

七、特别事项

1、本评估咨询结论为含税价格，未考虑时间因素对评估价值的影响，房产面积根据产权证件及委托方前期租赁合同确定，拟租赁房产目前处于出租使用中，出租房产以实际状况为准。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是鹏信（山东）资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托人、产权持有人以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的或有事项事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

5、在评估报告出具日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

八、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二四年十一月二十日。

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。

山东劳动职业技术学院
拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产
三年期租金价值评估项目
资产评估报告书

鹏信（鲁）资评报字[2024]第 081 号

山东劳动职业技术学院：

鹏信（山东）资产评估有限公司接受山东劳动职业技术学院的委托，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，对山东劳动职业技术学院拟对外出租房产所涉及的位于济南市长清区海棠路 800 号长清校区内 A1、A2、B 三处房产的三年期租金在 2024 年 10 月 31 日的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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

企业名称：山东劳动职业技术学院（山东劳动技师学院）

注册地址：山东省济南市经十路 23266 号

开办资金：人民币贰亿捌仟柒佰零陆万元整

法定代表人：赵耀培

经费来源：全额拨款事业单位

举办单位：山东省人力资源和社会保障厅

宗旨和业务范围：面向社会培养专科层次职业技术人才，承担高、中等技工培养和其他短期培训任务。

（二）产权持有人

委托人与产权持有人一致。

（三）其他资产评估报告使用人

除委托人及产权持有人外，本资产评估报告仅供委托人房产租赁以及报送上级主管部门审查使用。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
资产评估报告书正文

为满足山东劳动职业技术学院拟对外出租位于济南市长清区海棠路 800 号长清校区内三处房产的需要，对拟出租房产三年期租金价值在评估基准日所表现的市场价值进行评估，为本次房产出租的经济行为提供价值参考。

该经济行为已经山东劳动职业技术学院 2024 年第 18 次党委会通过（鲁劳职院党纪要〈2024〉18 号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次资产评估对象为位于济南市长清区海棠路 800 号长清校区内齐风餐厅一楼三处房产三年期租金价值。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的长清校区内 A1、A2、B 三处现作为超市使用的房产，建筑面积分别为 52.30 平米、83.70 平米、340.86 平米。

（三）评估范围内资产类型与状况

山东劳动职业技术学院拟出租房产均位于长清区海棠路 800 号长清校区内齐风餐厅楼一楼，截止评估基准日，三处房产均作为校内超市使用，建筑面积合计 476.86 平方米，房产均为一楼沿街门面房，内部已由原租赁方进行简单装修，通基本水、电。位置如下：



山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
资产评估报告书正文

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与自愿卖方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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 10 月 31 日。本次资产评估基准日的确定是根据委托人相关经济行为的安排，资产评估机构根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、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）经济行为依据

- 1、山东劳动职业技术学院党委会《会议纪要》（鲁劳职院党纪要<2024>18 号）；

（二）法律法规依据

- 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、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 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》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号）；
- 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

山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
资产评估报告书正文

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》(2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》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、其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 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——不动产》(中评协【2017】38 号)；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协【2017】33 号)；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协【2018】37 号)；

8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42 号)；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46 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、房产证、财务账务记录；

2、出租房产原租赁合同；

3、其他权属证明材料。

山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
资产评估报告书正文

(五) 取价依据及其他参考依据

- 1、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 3、安居客、搜房网、链家网、365 房产、九九房、买房网等互联网搜索数据;
- 4、评估人员现场勘察记录、市场询价记录等。
- 5、其他参考依据,包括委托人及产权持有单位有关人员对委估资产情况的介绍、说明、委托人及产权持有单位共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。资产评估师应该根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指将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。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价资产价值,反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。但预测未来收益和选取折现率难度较大,采用收益法需要一定的基础条件。

市场法是根据估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。是通过选取一些的可比案例,将这些可比案例与估价对象在交易情况、交易时间、房地产状况等方面进行比较、修正,最终得出估价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。

1. 评估方法的选择

根据《房地产评估规范》,“通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等,有条件选用市场比较法进行评估的,应以市场比较法为主要方法,有收益房地产应采用收益法,作为其中的一种方法进行评估。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下,可采用成本法进行评估。”

由于委托评估资产拟对外出租,因此具有商业价值,不适合采用成本法; ; 由于委托

资产评估报告书正文

评估房产为自有资产，拟对外出租时间不长，收益期限较短，且即使长期出租，未来是以拆迁成本还是以残值作为终止难以确定，因此也不适合采用收益法；由于拟出租房产实际为商业沿街房产，评估对象周边类似同类房地产市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，故我们采用市场比较法评估评估对象的市场价值。

2. 评估方法的基本原理

市场比较法是指在求取评估对象房地产价格时，依据替代原理，将评估对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出评估对象房地产最可能实现的合理价格的一种评估方法。计算公式：

比准价格 = 比较案例价格 × 交易日期修正 × 交易情况修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

市场比较法的评估过程如下：

①搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例房地产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

②按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取 3 个可比实例。

③建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

④交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

⑤交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

⑥房地产状况修正：包括区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

a. 区域状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在交通便捷程度、繁华程度、环境景观、公共设施完备程度、临路状况、朝向、楼层等区域状况上的优劣进行增价(或减价)

山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
资产评估报告书正文

修正。

b. 权益状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在土地使用年限、城市规划限制条件(如容积率)等权益状况上的优劣进行增价(或减价)修正。

c. 实物状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在房产的面积大小、形状、基础设施完备程度、土地平整度、地势、地质条件以及建筑物的新旧程度、建筑结构、建筑规模、设施与设备、平面布置、装修、工程质量及使用年限等实物状况上的优劣进行减价(或增价)的修正。

⑦选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

⑧以比准价格乘以评估对象的房屋建筑面积求出评估对象房地产的市场价值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、勘查、检查等方

山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
资产评估报告书正文

式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

九、评估原则及评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是假定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

山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
资产评估报告书正文

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。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指委托人（产权持有人）保持持续经营，经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，产权持有人及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响委托人（产权持有人）经营的法律、法规外，假设市场法收益期内与委托人（产权持有人）经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后委托人（产权持有人）经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响委托人（产权持有人）经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设委托人（产权持有人）是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内委托人（产权持有人）主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

6、假设委托人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，在公开市场假设前提下，位于济南市长清区海

山东劳动职业技术学院拟出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目

资产评估报告书正文

棠路 800 号长清校区内 A1、A2、B 三处房产，三年期租金评估值为人民币贰佰捌拾叁万壹仟柒佰元整（人民币 2,831,700.00 元）；房产年租金为 943,900.00 元/年。明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	评估租赁价值			备注
						日租金 (元/平米/日)	年租金(元)	3 年期租金 (元)	
1	无证	齐风餐厅 A1 超市	混合	2005 年	52.30	5.23	99,800.00	299,400.00	
2	无证	齐风餐厅 A2 超市	混合	2005 年	83.70	5.23	159,800.00	479,400.00	
3	无证	齐风餐厅 B 超市	混合	2005 年	340.86	5.50	684,300.00	2,052,900.00	
合 计					476.86		943,900.00	2,831,700.00	

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估咨询结论为含税价格，包含房产使用中所需的物业管理服务，未考虑时间因素对评估价值的影响，房产面积根据产权证件及委托方前期租赁合同确定，拟租赁房产目前处于出租使用中，房产出租以实际状况为准。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是鹏信（山东）资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托人、产权持有人以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的或有事项事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

5、在评估报告出具日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

山东劳动职业技术学院以出租房产所涉及的长清校区 A1、A2、B 房产三年期租金价值评估项目
资产评估报告书正文

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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师不承担责任。

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。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇二四年十一月二十日。

鹏信（山东）资产评估有限公司



二〇二四年十一月二十日

资产评估师：



资产评估师：



附件目录

- 1、资产评估明细表
- 2、委托人（产权持有人）营业执照复印件
- 3、经济行为文件复印件
- 4、委托人承诺函
- 5、评估机构营业执照和资格证书复印件
- 6、签字资产评估师资格证书
- 7、评估机构及资产评估师承诺函
- 8、产权证明文件
- 9、其他相关资料

中华人民共和国 事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 123700004955400168



名称 山东劳动职业技术学院 (山东劳动技师学院)

宗旨和业务范围 面向社会培养专科学历层次职业技术人才, 承担高、中等技工培养和其他短期培训任务。

住所 济南市经十路23266号

法定代表人 赵耀培

经费来源 全额拨款

开办资金 ¥28706万元

举办单位 山东省人力资源和社会保障厅

登记管理机关



自2023年02月28日至2026年03月31日
请于每年3月31日前向登记管理机关报送年度报告。

有效期

山东劳动职业技术学院

会议纪要

鲁劳职院党纪要（2024）18号

关于印发2024年第18次学院党委会 会议纪要的通知

各系部、部门：

现将2024年第18次学院党委会会议纪要印发给你们，
请按要求认真抓好贯彻落实。

党委（院长）办公室
2024年11月19日

党委会纪要

六、研究了继续教育中心关于原实习工厂办公楼出租有关问题

会议原则同意汇报意见，确定：由继续教育中心会同财务资产处，按照国有资产有偿使用管理办法，对出租事项予以评估，按照现有业务对外租赁。

七、研究了总务处关于两校区通讯基站占用场地进行评估和出租出借事宜

会议原则同意汇报意见，确定：一是由总务处会同财务资产处，开展通讯基站占用场地的第三方评估，并在评估报告有效期内，与租赁到期的通讯运营商定向签订新的租赁协议；二是为方便管理，签订新的租赁协议时，与不同运营商签订协议时间尽可能保持一致。

八、听取了总务处关于长清校区 A1、A2、B 三个超市合同到期遴选新经营单位的情况汇报

会议原则同意汇报意见，确定：一是由总务处会同财务资产处，对超市相关价值进行评估，通过产权交易中心执行竞价程序确定新的经营单位；二是在承包合同中要明确加强卫生管理、物价管理约束条款，规范校园价格秩序，切实维护师生合法权益；三是要规范经营场地，严格限制室外经营及私搭乱建行为，维护好超市周边校容校貌。

十一、研究了财务资产处关于学院 2024 年下半年资产

处置方案

会议原则同意方案, 确定: 由财务资产处会同相关系部、部门, 对需处置的 6652 件资产进行评估, 评估后按规定程序进行公开处置, 处置完成后按规定上缴处置收入, 核销相关资产账目。

出席: 孙众志、赵耀培、李华宾、许有财、张丽芳、王毅、靳建国、任洪亮、王洪彩、宋爱全。

列席: 郭志明、赵烽、薛彦登、丁心、于文霞、尚绪强、衣洋、李国伟、张颂、王国强、张政梅、尹四倍、孙建俊、陈静、甘博、孟昕、张峰。

记录: 宁昊然、王振华。

山东劳动职业技术学院党委（院长）办公室 2024 年 11 月 19 日印发

委托人承诺函

鹏信（山东）资产评估有限公司：

为满足山东劳动职业技术学院拟对外出租位于长清区海棠路 800 号长清校区内齐风餐厅楼 A1、A2、B 三处房产的需要。我单位委托贵公司对该经济行为所涉及房产在 2024 年 10 月 31 日的市场出租公允价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的经济行为文件等其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：山东劳动职业技术学院

法定代表人或授权代表人（签章）：

2024 年 11 月 15 日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370102MA3RXCJ1J1N



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

名称 鹏信(山东)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 王思峰
 经营范围 一般项目:资产评估(除依法须经批准的项目外,依法自主开展经营活动)

注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2020年04月28日
 营业期限 2020年04月28日至 年 月 日
 住所 山东省济南市历下区解放路16号黄金大厦8楼801室



登记机关

2020年09月25日

山东省财政厅

资产评估备案公告〔2020〕44号

关于鹏信（山东）资产评估有限公司等1家资产评估机构备案的公告

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》（财政部令第97号）和山东省财政厅《转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对鹏信（山东）资产评估有限公司等1家资产评估机构予以备案，备案信息如下：

序号	评估机构（分支机构）名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）
	鹏信（山东）资产评估有限公司	有限责任公司（自然人投资或控股）	王思峰

以上资产评估机构合伙人或股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等相关备案信息已录入备案信息管理系统，

可通过财政部、中国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：37200178

会员姓名：张厚良

证件号码：370481*****8

所在机构：鹏信（山东）资产评估有限公司



年检情况：2024 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：

张厚良



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37190043

会员姓名：刘智波

证件号码：371122*****5

所在机构：鹏信（山东）资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-15）

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：

刘智波



(有效期至2025-04-30日止)

资产评估机构及资产评估师承诺函

山东劳动职业技术学院：

我们接受委托，对山东劳动职业技术学院拟进行资产对外租赁的经济行为所涉及位于长清校区齐风餐厅一楼 A1、A2、B 房产，以 2024 年 10 月 31 日为基准日，进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书。在本报告中批露的假设条件成立的前提下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定及申报资产范围一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了合理的抽查、必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了恰当评估方法，选用的参照数据、资料可靠；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素并进行了充分的披露；
- 6、评估结论在假设前提条件下是合理的；
- 7、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：

鹏信（山东）资产评估有限公司

二〇二四年十一月二十日

