

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

济南市中级人民法院拟财产处置事宜涉及的海尔绿城全运村麗园 1 号楼 2-401 房产一套、路虎汽车一辆（鲁 AK6H29）、RICHARDMILLE 黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部

## 资产评估报告

广和评报字[2021]第 004 号

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月三十一日

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
一、 委托人、相关当事人和其他资产评估报告使用人概况 .....	7
二、 评估目的 .....	7
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型及其定义 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	11
八、 评估程序实施过程和情况 .....	12
九、 评估假设 .....	14
十、 评估结论 .....	15
十一、 特别事项说明 .....	16
十二、 资产评估报告的使用限制说明 .....	18
十三、 资产评估报告日 .....	19
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	19
资产评估报告附件.....	20

## 声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、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、司法解释规定及本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

3、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规、司法解释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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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评估对象可实现价格的保证。

5、评估委托书、财产清单，以及人民法院查明的财产的权属、权利负担、占有使用、欠缴税费、质量瑕疵等相关资料由人民法院提供，并对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

委托人提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场调查中未予明示且资产评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

6、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产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。

7、资产评估专业人员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。资

产评估专业人员不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

8、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。

9、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规、司法解释和资产评估准则，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。

10、当事人或其他利害关系人对本报告有异议的，可在收到报告之日起五日内通过济南市中级人民法院以书面形式向我公司提出。

济南市中级人民法院拟财产处置事宜涉及的海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产一套、路虎汽车一辆（鲁AK6H29）、RICHARDMILLE黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部

## 资产评估报告摘要

广和评报字[2021]第004号

山东广和土地房地产资产评估有限公司接受济南市中级人民法院的委托，按照法律、行政法规、司法解释和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用恰当的方法，按照必要的评估程序，对济南市中级人民法院拟财产处置事宜涉及的海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产一套、路虎汽车一辆（鲁AK6H29）、RICHARDMILLE黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部进行了评估。

### 一、评估目的

本次评估目的是为济南市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

本次评估涉及的经济行为文件：济南市中级人民法院司法鉴定委托书（2021）鲁01法鉴字092号。

### 二、评估对象

本评估项目的评估对象为济南市中级人民法院受理的梁慧与白瑜责令退赔纠纷一案涉及的海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产一套、路虎汽车一辆（鲁AK6H29）、RICHARDMILLE黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部的市场价值。

### 三、评估范围

本项目的评估范围为济南市中级人民法院司法鉴定的海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产一套、路虎汽车一辆（鲁AK6H29）、RICHARDMILLE黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部。

委托评估对象和评估范围与法律行为涉及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

2021年12月10日。

## 六、评估方法

市场法、成本法。

## 七、评估结论及其使用有效期

经评估，济南市中级人民法院受理的梁慧与白瑜责令退赔纠纷一案涉及的海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产一套、路虎汽车一辆（鲁AK6H29）、RICHARDMILLE黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部评估总价为6755608元，金额大写陆佰柒拾伍万伍仟陆佰零捌元整。各资产价值具体如下：

（一）海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产在评估基准日的处置参考价为人民币：6550398元，金额大写：人民币陆佰伍拾伍万零叁佰玖拾捌元整。（详见资产评估明细表）

（二）鲁AK6H29路虎SALVA2BG2015款揽胜极光小型越野客车在评估基准日的处置参考价为人民币：182610元，金额大写：人民币壹拾捌万贰仟陆佰壹拾元整。（详见资产评估明细表）

（三）RICHARDMILLE黑色手表在评估基准日的处置参考价为人民币：1200元，金额大写：人民币壹仟贰佰元整。（详见资产评估明细表）

（四）卡地亚男士腕表在评估基准日的处置参考价为人民币：1000元，金额大写：人民币壹仟元整。（详见资产评估明细表）

（五）卡地亚戒指在评估基准日的处置参考价为人民币：6000元，金额大写：人民币陆仟元整。（详见资产评估明细表）

（六）木质手镯在评估基准日的处置参考价为人民币：4000元，金额大写：人民币肆仟元整。（详见资产评估明细表）

（七）石质手镯[琥珀项链、琥珀（蜜蜡）手链]在评估基准日的处置参考价为人民币：6700元，金额大写：人民币陆仟柒佰元整。（详见资产评估明细表）

（八）石质吊坠[玉石手把件（玛瑙）、挂件（染色石英岩）]在评估基准日的处置参考价为人民币：1600元，金额大写：人民币壹仟陆佰元整。（详见资产评估明细表）

（九）耳机在评估基准日的处置参考价为人民币：100元，金额大写：人民币壹佰元

整。（详见资产评估明细表）

（十）苹果手机在评估基准日的处置参考价为人民币：2000元，金额大写：人民币贰仟元整。（详见资产评估明细表）

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期自评估基准日起12个月，自评估报告日2021年12月10日起至2022年12月9日止。

#### 八、对评估结论产生影响的特别事项：

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的声明、假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

1. 本次评估对评估对象进行了现场调查，现场调查在人民法院办案人员共同参与下进行，已对现场调查结果通过书面形式予以确认。本次评估是按照在人民法院办案人员监督下现场调查结果进行的。

2. 本次评估范围以《济南市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）鲁01法鉴字092号以及现场勘查明细表为基础确定，具体评估范围以委托人签字确认后的现场勘查明细表确定。

3. 海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产在现场勘验时，因当事人原因，我们未能进入室内进行查看，除目光所及之外，本次估价对象内部装修按照原始交房标准进行设定，现场勘验时根据小区物业管理介绍其附有人防车位（编号为-121）一个，本次评估时考虑了该因素的对1号楼2-401房产的影响。

4. 鲁AK6H29路虎SALVA2BG2015款揽胜极光小型越野客车在查勘时蓄电池无电处于未通电状态，经通电检测表显车辆行驶里程44362公里；根据委托方提供的《机动车信息查询结果单》显示该车辆存在违法未处理，预期未检验情况，本次评估未予以考虑；本次评估未考虑车辆停车费等对评估结果的影响。

5. 苹果手机，颜色为黑色，现场勘验时，手机为无电状态，未能开机，型号及内存均未明确，评估时根据尺寸及外观判断并结合成新进行评估。

6. 被评估方存在的可能影响价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 本次价值评估未考虑未来法律行为可能产生的相关税费的影响。

8. 本次评估未考虑抵押、担保、查封等他项权利对评估结果的影响。

9. 报告中关于权属披露的依据是根据委托方提供的资料确定的，其他未提供权属证明，本报告是对其价值的披露，不作为权属确定的依据。

10. 本评估报告未考虑委托人委托评估范围以外的可能存在的权益或者义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

**以上特别事项提醒评估报告使用人予以关注。**

#### 九、需要提示的其他事项

委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告。评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十、评估专业人员未能对委托评估财产在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关情况是真实有效的前提下，通过向财产管理人員和操作人员了解财产基本情况、使用情况及实地勘察作出判断。

#### 十一、评估结果有效期

本评估报告的评估结果使用有效期限自评估基准日起12个月，即2021年12月10日起至2022年12月9日止。

若评估结果在使用有效期内市场条件发生了较大变化，评估报告使用人应当关注对评估结果的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

#### 十二、评估报告日

本评估报告日为2022年12月31日。

**重要事项说明：**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。



济南市中级人民法院拟财产处置事宜涉及的海尔绿城全运村麗园 1 号楼 2-401 房产一套、路虎汽车一辆（鲁 AK6H29）、RICHARDMILLE 黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部

## 资产评估报告正文

广和评报字[2021]第 004 号

### 济南市中级人民法院：

山东广和土地房地产资产评估有限公司接受济南市中级人民法院的委托，按照法律、行政法规、司法解释和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用恰当的方法，按照必要的评估程序，对济南市中级人民法院受理的梁慧与白瑜责令退赔纠纷一案涉及的海尔绿城全运村麗园 1 号楼 2-401 房产一套、路虎汽车一辆（鲁 AK6H29）、RICHARDMILLE 黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、 委托人、相关当事人和其他资产评估报告使用人概况

（一）本项目委托人为济南市中级人民法院；

（二）相关当事人为梁慧、白瑜；

（三）资产评估报告使用人包括依据国家法律、行政法规、司法解释明确规定的资产评估报告使用人。

#### 二、 评估目的

本次评估目的是为济南市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

本次评估的经济行文件：济南市中级人民法院司法鉴定委托书（2021）鲁 01 法鉴字 092 号。

#### 三、 评估对象和评估范围

##### （一）评估对象

本评估项目的评估对象为济南市中级人民法院受理的梁慧与白瑜责令退赔纠纷一案涉及的海尔绿城全运村麗园 1 号楼 2-401 房产一套、路虎汽车一辆（鲁 AK6H29）、RICHARDMILLE 黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部的市场价值。

##### （二）评估范围

### 1、海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产1套

根据合同编号销售（字）201825234801《商品房买卖合同》记载：买受人为梁慧，楼号为Q地块1号楼，单元为2，层为4，房号为2-401，商品房用途为住宅，属钢筋混凝土结构，层高为3.2米，建筑层数为地上10层，建筑面积共143.93平方米（其中套内建筑面积为122.98平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积20.95平方米）。根据现场勘验附有人防车位一个（编号为-121）。根据委托方提供的济南市房产交易与租赁服务中心查询的有关信息记载：该《商品房买卖合同》已备案。

### 2、路虎汽车1辆

（1）该车车身颜色为白色，所有人为彭秀英，发动机号码：290714021420204PT，车辆识别代号：SALVA2BGXFH007601，营运性质为非营运，注册日期2015年02月09日；检验有效期至2019年02月28日，保险终止日期2018年02月09日。

（2）该车未提供注册登记证书、行驶证，经查询该车为2015款进口路虎揽胜极光RANGE ROVER EVOQUE 2.0T手自一体小型越野客车，轮胎规格为245/45R20，欧五排放标准，自注册日止评估基准日该车辆使用时间6年10个月。

（3）该车查勘时蓄电池无电处于未通电状态，经通电检测表显车辆行驶里程44362公里；整车漆面完好，内饰干净整洁无破损，车身车架状况良好，发动机、变速箱技术状况良好，电器仪表系统正常。

### 3、RICHARDMILLE黑色手表1块

手表名：里查德米尔男士腕表，手表型号RM052.独立单号无。

### 4、卡地亚男士腕表一块

手表名：卡地亚男士腕表，手表型号140.0288.5.独立单号282712。

### 5、卡地亚戒指一枚

特征：金属托架浅金黄色，印记内容“Cartier 750 LOVE”，金刚光泽，透明，刻面棱锋利。石重约0.1ct，色级H，净度VS，钉镶。

### 6、木质手镯

特征：材质沉香。

## 7、石质手镯二件

### （1）琥珀项链

特征：褐红色，随形，表面凹凸不一，单粒直径约0.7cm，油脂光泽，半透明-透明。

### （2）琥珀（蜜蜡）手链

特征：黄色，共九粒珠子，椭圆随形，半透明，有条带状花纹，且花纹由大量细小气泡组成，密度轻，油脂光泽。

## 8、石质吊坠二件

### （1）玉石手把件（玛瑙）

特征：手把件，表层采用镂空雕刻，表层部分区域呈褐红色，内部灰白色，半透明，有生长条纹，隐晶质结构，玻璃光泽。

### （2）挂件（染色石英岩）

特征：绿色，福豆形，长宽厚分别约4\*2.5\*0.7cm，油脂光泽，半透明，粒状结构，表面有细微凹坑，绿色呈丝网状富集于晶体颗粒间。

## 9、耳机一个及苹果手机

### （1）耳机一个，颜色为红黑色。

（2）苹果手机一部，手机颜色为黑色，现场勘验时，手机为无电状态，未能开机。

委托评估对象和评估范围与法律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

根据本次评估的评估目的，本次评估采用的是市场价值类型。

市场价值类型是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

市场价值能客观反映评估对象于评估基准日的公允价值，易被接受和理解；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、 评估基准日

评估基准日为2021年12月10日。

评估基准日依据案情和资料情况，履行现场调查程序时，根据首次现场勘验时间确定。

评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

济南市中级人民法院（2021）鲁01法鉴字092号《司法鉴定委托书》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《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）；
3. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（最高人民法院法释[2018]15号）；
4. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017年；2019年财政部令97号修订）；
6. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
7. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）

9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估执业准则—珠宝首饰》（中评协[2017]40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. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）。

#### （四）权属依据

由委托人提供的《商品房买卖合同》、济南市房产交易与租赁服务中心查询的《不动产登记信息》、济南市车管所查询的《机动车信息查询结果单》及其他相关资料；

#### （五）取价依据

1. 现场调查记录；
2. 各种新闻、杂志、网站或其他渠道收集的价格信息资料和其他资料；
3. 评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 其他参考资料。

### 七、 评估方法

#### （一）评估方法简介

资产评估的基本方法包括：成本法、收益法和市场法。资产评估要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行资产评估。

##### 1. 成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。

##### 2. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

##### 3. 市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

#### （二）评估方法的选择

根据本次评估项目的评估目的和评估对象的特点以及所收集的资料，综合考虑相关因素的影响，对不同的资产采用了与之相适宜的方法，本次主要采用有市场法、成本法对资产进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

1、市场比较法的原理是，将估价对象与在估价时点的近期相关处置的类似资产进行比较，对这些类似资产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法的步骤：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立比较基础；
- （4）进行交易情况修正；
- （5）进行市场状况调整；
- （6）进行资产状况调整；
- （7）计算比准价格。

2、成本法的原理是，按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。成本法的步骤：

- （1）确定被评估资产，并估算重置成本；
- （2）确定被评估资产的使用年限；
- （3）测算被评估资产的各项损耗或贬值额；
- （4）测算被评估资产的价值

## 八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

### （一）接受委托阶段

1. 接受委托后，根据评估委托书、评估财产清单，以及委托人提供的其他相关资料，与委托人明确评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型等评估基本事项。

2. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队，

将资产评估专业人员的信息发送给委托人。

## （二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 及时接收委托人提供的资产评估相关材料，包括扫描上传至专用系统的电子材料等及无法扫描的其他材料。

2. 及时与委托人协商现场调查事宜；听取委托方有关人员对委估资产的历史及现状所作的介绍，了解委估资产目前的资产状况。

### 3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

#### （1）评估对象真实性的核查

根据评估财产清单，采用逐项的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。

#### （2）资产实际状态的调查

评估人员会同委托人济南市中级人民法院到现场对实物进行核实，并对资产状况进行查看，了解资产的使用状况及性能，在调查的基础上完善重要资产调查表。

#### （3）委托人对以书面形式记录的现场调查结果予以确认。

### 4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人以及相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## （三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 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，形成初步评估结果。

#### （四）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构在规定的期限内出具资产评估报告，并按照委托人的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规、司法解释和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，根据评估财产的类型、评估程序履行的情况，以及所选用的评估方法等因素，将从委托人接收的材料、现场调查的资料以及资产评估报告等整理形成评估工作档案。

#### 九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

##### （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行维修，从而实现其维修价值。资产的维修价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别私自决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 资产持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

##### （二）特殊假设

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. 本次评估假设相关当事人提供的基础资料真实、准确；评估范围以根据委托及相关资料形成的评估明细表为准，未考虑委托人以及相关当事人提供清单以外可能存



在的或有收益及或有负债；

3. 评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

4. 本次评估不考虑评估对象可能存在的被查封以及原有的担保物权和抵押等其他优先受偿权情况对评估结论的影响；

5. 本次评估不考虑相关评估费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产损失费用对评估结论的影响；

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

## 十、 评估结论

经评估，济南市中级人民法院受理的梁慧与白瑜责令退赔纠纷一案涉及的海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产一套、路虎汽车一辆（鲁AK6H29）、RICHARDMILLE黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部评估总价为6755608元，金额大写陆佰柒拾伍万伍仟陆佰零捌元整。各资产价值具体如下：

（一）海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产在评估基准日的处置参考价为人民币：6550398元，金额大写：人民币陆佰伍拾伍万零叁佰玖拾捌元整。（详见资产评估明细表）

（二）鲁AK6H29路虎SALVA2BG2015款揽胜极光小型越野客车在评估基准日的处置参考价为人民币：182610元，金额大写：人民币壹拾捌万贰仟陆佰壹拾元整。（详见资产评估明细表）

（三）RICHARDMILLE黑色手表在评估基准日的处置参考价为人民币：1200元，金额大写：人民币壹仟贰佰元整。（详见资产评估明细表）

（四）卡地亚男士腕表在评估基准日的处置参考价为人民币：1000元，金额大写：人民币壹仟元整。（详见资产评估明细表）

（五）卡地亚戒指在评估基准日的处置参考价为人民币：6000元，金额大写：人民币陆仟元整。（详见资产评估明细表）

（六）木质手镯在评估基准日的处置参考价为人民币：4000元，金额大写：人民币肆仟元整。（详见资产评估明细表）

（七）石质手镯[琥珀项链、琥珀（蜜蜡）手链]在评估基准日的处置参考价为

人民币:6700元, 金额大写:人民币陆仟柒佰元整。(详见资产评估明细表)

(八) 石质吊坠[玉石手把件(玛瑙)、挂件(染色石英岩)]在评估基准日的处置参考价为人民币:1600元, 金额大写:人民币壹仟陆佰元整。(详见资产评估明细表)

(九) 耳机在评估基准日的处置参考价为人民币:100元, 金额大写:人民币壹佰元整。(详见资产评估明细表)

(十) 苹果手机在评估基准日的处置参考价为人民币:2000元, 金额大写:人民币贰仟元整。(详见资产评估明细表)

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期自评估基准日起12个月, 自评估报告日2021年12月10日起至2022年12月9日止。超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结果有较大影响时, 需重新进行评估; 国家法律、行政法规另有规定的除外。

### 十一、特别事项说明

由委托人提供的与评估相关的所有资料, 是编制本报告的基础, 委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对产权持有人存在的可能影响评估结论的瑕疵事项, 在委托时未作特殊说明或在评估现场调查中未予明示并提供相关资料, 而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下, 资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

#### 1. 评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法

本次评估涉及的评估基本事项, 包括评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型等, 未发现与评估委托书载明事项存在差异情形。

#### 2. 现场调查情况

本次评估对评估对象进行了现场调查, 现场调查在人民法院办案人员共同参与下进行, 相关当事人已对现场调查结果通过书面形式予以确认。

#### 3. 人民法院提供材料的欠缺情况

截止本资产评估报告出具日, 人民法院未能提供账面资料、购买发票、登记证书、行驶证、有关财产证书等资料。

除上述事项外, 本次评估未发现其他人民法院提供材料的欠缺情况。

本次评估根据人民法院通知依据现有材料进行评估。本评估报告的评估结论是按照人民法院提供的现有材料进行的，未考虑人民法院提供材料之外的其他材料可能对评估结论产生的任何影响。

#### 4. 评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项

截止本资产评估报告出具日，相关当事人未能提供评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，评估机构和资产评估专业人员也无法获取评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，本次评估未考虑评估财产可能涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项的影响。

#### 5. 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估中对此采取了必要的措施。

#### 6. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

#### 7. 重大期后事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

#### 8. 其他说明事项

(1) 本次评估对评估对象进行了现场调查，现场调查在人民法院办案人员共同参与下进行，已对现场调查结果通过书面形式予以确认。本次评估是按照在人民法院办案人员监督下现场调查结果进行的。

(2) 本次评估范围以《济南市中级人民法院司法鉴定委托书》(2021)鲁01法鉴字092号以及现场勘查明细表为基础确定，具体评估范围以委托人签字确认后的现场勘查明细表确定。

(3) 海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产在现场勘验时，因当事人原因，我们未能进入室内进行查看，除目光所及之外，本次估价对象内部装修按照原始交房标准进行设定，现场勘验时根据小区物业管理介绍其附有人防车位（编号为-121）一个，

本次评估时考虑了该因素的对1号楼2-401房产的影响。

（4）鲁AK6H29路虎SALVA2BG2015款揽胜极光小型越野客车在查勘时蓄电池无电处于未通电状态，经通电检测表显车辆行驶里程44362公里；根据委托方提供的《机动车信息查询结果单》显示该车辆存在违法未处理，预期未检验情况，本次评估未予以考虑；本次评估未考虑车辆停车费等对评估结果的影响。

（5）苹果手机，颜色为黑色，现场勘验时，手机为无电状态，未能开机，型号及内存均未明确，评估时根据尺寸及外观判断并结合成新进行评估。

（6）被评估方存在的可能影响价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（7）本次价值评估未考虑未来法律行为可能产生的相关税费的影响。

（8）本次评估未考虑抵押、担保、查封等他项权利对评估结果的影响。

（9）报告中关于权属披露的依据是根据委托方提供的资料确定的，其他未提供权属证明，本报告是对其价值的披露，不作为权属确定的依据。

（10）本评估报告未考虑委托人委托评估范围以外的可能存在的权益或者义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

**资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。**

## **十二、资产评估报告的使用限制说明**

1、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、司法解释规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

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、司法解释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、除委托人和法律、行政法规、司法解释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评估对象可实现价格的保证。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规、司法解释规定以及相关当事人另有约定的除外。

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、本资产评估报告经资产评估专业人员签字、评估机构盖章后方可正式使用。

8、自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起12个月，即从资产评估基准日2021年12月10日起至2022年12月9日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结果有较大影响时，需重新进行评估。

9、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年12月31日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构： 山东广和土地房地产资产评估有限公司

资产评估专业人员：

资产评估专业人员：

二〇二一年十二月三十一日

## 资产评估报告附件

- 一、 资产评估明细表；
- 二、 资产照片；
- 三、 济南市中级人民法院（2021）鲁01法鉴字092号司法鉴定委托书；
- 四、 委托人提供的其他资料复印件；
- 五、 签名资产评估专业人员承诺函；
- 六、 山东广和土地房地产资产评估有限公司资产评估资格的复印件{山东省财政厅（资产评估备案公告【2020】）43号《关于山东广和土地房地产资产评估有限公司等3家资产评估机构的备案的公告》}复印件；
- 七、 山东广和土地房地产资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 八、 签名资产评估专业人员登记卡复印件；

## 资产评估明细表

序号	项目名称	计量单位	数量	价值（元）
1	海尔绿城丽园 1-2-401 房产	平方米	143.93	6550398
2	路虎汽车	辆	1	182610
3	RICHARDMILLE 黑色手表	块	1	1200
4	卡地亚男士腕表	块	1	1000
5	卡地亚戒指	枚	1	6000
6	木质手镯	只	1	4000
7	琥珀项链	条	1	700
8	琥珀（蜜蜡）手链	条	1	6000
9	玉石手把件（玛瑙）	件	1	1000
10	挂件（染色石英岩）	件	1	600
11	耳机	副	1	100
12	苹果手机	部	1	2000
合计				6755608

## 资产评估专业人员承诺函

济南市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院受理的梁慧与白瑜责令退赔纠纷一案涉及的海尔绿城全运村麗园1号楼2-401房产一套、路虎汽车一辆（鲁AK6H29）、RICHARDMILLE黑色手表一块、卡地亚手表一块、卡地亚戒指一枚、木质手镯一件、石质手镯二件、石质吊坠二件、耳机一个及苹果手机一部价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与济南市中级人民法院（2021）鲁01法鉴字092号司法鉴定委托书一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估专业人员签名：

资产评估专业人员签名：

2021年12月31日