

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

临沂市兰山区人民法院拟了解位于美佳商业广场 7 楼的涉  
案资产涉及的单项资产（字画）市场价值

# 资 产 评 估 报 告

鲁兴诚评报字(2025)第 S-008 号

(共 1 册 第 1 册)

资产评估机构名称：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

资产评估报告日：二〇二五年七月七日

# 资产评估报告目录

声明

资产评估报告摘要

资产评估报告正文

一、 评估目的 .....	8
二、 评估对象和评估范围 .....	9
三、 价值类型 .....	9
四、 评估基准日 .....	9
五、 评估依据 .....	9
六、 评估方法 .....	10
七、 评估程序实施过程 and 情况 .....	10
八、 评估假设 .....	14
九、 评估结论 .....	14
十、 特别事项说明 .....	16
十一、 资产评估报告使用限制说明 .....	17
十二、 资产评估报告日 .....	18
十三、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	18
附 件 .....	19

## 声 明

1. 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。

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。

3. 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。

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。

5. 本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。

6. 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。

7. 本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

8. 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，资产评估专业人员不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

9. 我们对委估资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定。评估对象及其所涉及资产清单由委托人、相关当事人现场确认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。我们的评估以委托人、被评估单位（或产权单位）和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，作为编制本报告的基础。对评估对象存在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勘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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

10. 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。

# 临沂市兰山区人民法院拟了解位于美佳商业广场 7 楼的涉案资产涉及的单项资产（字画）市场价值

## 资产评估报告摘要

一、委托方、资产占有方及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：临沂市兰山区人民法院

报告使用方为：委托方及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的：我公司受临沂市兰山区人民法院委托，对其委估的单项资产（字画）于评估基准日的市场价值进行评估，为委托方了解委估资产市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象

本次评估对象为临沂市兰山区人民法院委估的位于美佳商业广场 7 楼的涉案资产涉及的单项资产（字画）。

2. 评估范围

本次评估范围是临沂市兰山区人民法院委托的位于美佳商业广场 7 楼的涉案资产涉及的单项资产（字画）。经评估人员现场询证，该标的单项资产（字画），详见《评估明细表》。

本次评估对象及纳入评估范围的资产评估对象和资产范围一致。

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：本项目评估基准日是 2025 年 6 月 23 日，本次评估项目，以评估人员现场查勘之日作为本次评估基准日。

六、评估方法：本次评估采用市场法。

七、评估结论：我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估

准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对委托方拟了解市场价值涉及的单项资产（字画）进行了评估，经评估，以 2025 年 6 月 23 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，评评估值总额为人民币 22,500.00 元，大写金额：人民币贰万贰仟伍佰元整。

评估结论的使用期限为评估基准日起壹年，即自 2025 年 6 月 23 日至 2026 年 6 月 22 日。

#### 八、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业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）。委托人和其他评估报告使用人应当关注本报告中所揭示的特别事项。

1. 资产评估结果只是所评估对象在公允市场的基础上可能实现的价格，但并不一定和交易结果完全一致，其实现程度和资产交易的方式、市场供需、拍卖付款方式等方面有较大关系，提请委托方注意。

2. 在评估资产价值时，评估结论是资产的客观市场价值。我们未考虑发生实际交易双方所承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

3. 本次评估中评估人员对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，由于条件所限，未进行专业性的技术测试，也未能对委估资产相关的隐蔽事项进行勘查。本评估报告不能视为是对本次评估中委估的单项资产质量的相关保证，提请报告使用者注意。

4. 对资产持有方存在的可能影响资产评评估值的瑕疵事项，委托方和资产持有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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 评估报告在评估基准日后发生的影响委托评估资产价值的期后重大事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台、利率的变动、资产市场价值的巨大波动等。在评估结果有效期内，如发生影响委托评估资产价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。

6. 本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

7. 本次评估结果考虑的是无权力负担下的完全市场价值，未考虑可能存在的相关负债对评估结果的影响。

8. 资产评估专业人员在执行评估业务的过程中，由于特殊知识和经验限制等原因，需要利用专家协助工作。

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

九、资产评估报告日：2025 年 07 月 07 日。

十、评估报告的有效期：本评估报告结果使用有效期为一年，即自 2025 年 6 月 23 日至 2026 年 6 月 22 日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，请认真阅读资产评估报告全文。

# 临沂市兰山区人民法院拟了解位于美佳商业广场 7 楼的涉案资产涉及的单项资产（字画）市场价值 资产评估报告正文

鲁兴诚评报字(2025)第 S-008 号

临沂市兰山区人民法院：

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，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，对临沂市兰山区人民法院拟了解涉案资产涉及的单项资产（字画）的市场价值在评估基准日 2025 年 6 月 23 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有方及委托书约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托方

委托方：临沂市兰山区人民法院

（二）其他资产评估报告使用人

本报告的使用者是委托方及与本次评估经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者，除此之外无其它评估报告使用者。

（三）委托方与资产占有方关系

根据《临沂市兰山区人民法院委托书》案号：（2024）鲁1302执17129 号，委托方为案件管辖的司法机关，被评估对象为被执行人持有的单项资产（字画）资产占有方为案件被执行人。

二、评估目的

我公司受临沂市兰山区人民法院委托，对其委估的单项资产（字画）于评估基准日的市场价值进行评估，为委托方了解委估资产市场价值提供参考



依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### 1. 评估对象

本次评估对象为临沂市兰山区人民法院委估的单项资产（字画）。

#### 2. 评估范围

本次评估范围是临沂市兰山区人民法院委托的单项资产（字画）。经评估人员现场询证及委托方提供资料，该标的的单项资产（字画），详见《评估明细表》。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

### 四、价值类型

根据评估目的和委估资产的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等，本次评估的价值类型确定为市场价值。

市场价值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

本项目评估基准日是 2025 年 6 月 23 日。

评估基准日的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现等因素确定。本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

该评估基准日既评估专业人员现场查勘日，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的，有利于资产的清查和估算。

### 六、评估依据

#### （一）经济行为依据

《临沂市兰山区人民法院委托书》（（2024）鲁 1302 执 17129 号）；

## （二）相关法律法规依据

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）；

2. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2019]19 号）；

3. 《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号）；

4. 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释（2018）15 号）；

5. 《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273 号）；

6. 《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）；

7. 其他与本次评估相关的法律法规等。

## （三）资产评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资[2017]43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3. 《资产评估职业准则—资产评估方法》（中评协（2019）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—资产评估报告》（中评协[2018]35 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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

9. 《资产评估估值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

11.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

12.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关的报告》（中评协[2017]35号）。

#### （四）权属依据

1.《临沂市兰山区人民法院委托书》（（2024）鲁 1302 执 17129 号）；

2.《（2023）鲁 1302 刑初 1627 号集资诈骗、非法吸收公众存款一案查封、扣押财物清单》。

#### （五）取价依据

1.国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；

2.评估机构和评估专业人员通过调查等方式收集的有关询价资料、参数资料等；

3.评估人员现场清查核实记录、现场勘察收集到的资料；

4.我公司评估人员聘请的现为齐鲁山河画院、津鲁画院院长，当代书画名人研究会副主席，中国书法艺术研究院山东分院副院长，中国书画协会副秘书长，香港大中华艺术研究院常务副院长，中国美术家协会高研班成员，兼任泰山国画研究院、中国八一画院、牡丹画院名誉院长，《当代著名书画名家精品集》主编盖永清画家。对位于美佳商业广场 7 楼的涉案资产涉及的单项资产（字画）进行现场鉴定评价。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

《资产评估准则—基本准则》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

市场法也称比较法、市场比较法，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。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的评估方法。

成本法是从待评估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本中扣减其各项价值损耗，确定资产价值的方法。

## （二）评估方法选择

我们在评估过程中，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

按照国家有关法律法规及相关规范的要求，根据委托方提供的相关资料进行核对，在此基础上组织评估人员赴现场进行勘察，依据待估资产特性采用市场法并依据专家指导意见结合类似市场成交案例。

目前公开市场上，有较多与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定评估对象的价格，故可采用市场比较法合理估算被评估资产价值。

我们在评估过程中，按照国家有关法律、行政法规、资产评估基本准则和执业准则及规范的要求，坚持独立、客观、公正的原则，认真进行了现场调查，根据评估对象的情况、收集、整理的评估资料，选择市场法作为本次评估的评估方法。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，本次评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

### （一）明确评估业务基本事项

接受本项目委托后，我们根据工作的需要，选派资产评估人员，对委估资产情况进行初步了解，拟定了评估计划，确定了评估目的、评估对象和评

估范围。

## （二）编制评估计划

本公司接受委托后，确定项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据《临沂市兰山区人民法院委托书》并结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括拟采用的方案、人员配备及时间进度安排；与此同时，根据评估工作的需要，请双方当事人做好资产评估前的各项准备工作。

## （三）现场调查阶段

2025年6月23日本公司评估专业人员进入现场，了解委估资产的现状，我公司评估人员与有关人员及协助工作的专家共同对委评范围内的资产进行了全面勘查，并取得了相关的验证资料，核实资产评估业务涉及的具体情况。

我公司专业评估人员经现场查勘，待估的单项资产（字画）存放于临沂市兰山区美佳商业广场7楼的各个房间内。

## （四）评定估算阶段

1. 根据委估资产的特点，选择制定适当的评估方法；
2. 收集市场价格信息资料，开展市场调研询价工作；
3. 对委估资产进行数据处理，做出评定估算，并初步估算评评估值。

## （五）评估汇总阶段

1. 根据评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善。

2. 评估人员对评估参数、评估过程进行进一步的校核、分析、调整，共同讨论并分析评估结果，确定评估结果的合理性和客观性。

## （六）出具资产评估报告

根据国家法律、行政法规和《资产评估基本准则》的相关规定，依据《资产评估执业准则—评估报告》等资产评估执业准则的具体要求，评估专业人员撰写资产评估报告，进行内部三级审核，向委托方提交资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 交易假设：假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指一个有充分竞争性的市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。

### （二）一般假设

1. 不考虑通货膨胀对价格和成本的影响。

2. 本次评估结果中的评评估值，指在评估基准日的外部经济环境条件不变，及被评估资产保持现有用途不变并继续使用前提下，对被评估资产为本报告所列明之评估目的而提出的市场价值意见。

3. 本次评估结果中的评评估值，反映的是评估对象在本次评估目的和评估基准日下，根据公开市场原则的现行价值，我们未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格对评评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生异常变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

### （三）具体假设

1. 假设委托人、产权持有人提供的资料真实、合法、完整。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其

他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

#### （四）特殊假设

1. 本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

2. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

3. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权等，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

4. 无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设:对存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如产权持有方等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本评估结论是以上述评估假设和限制条件为前提得出的，在上述评估假设限制条件发生变化时，本评估报告及评估结论无效。

#### 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对临沂市兰山区人民法院拟了解涉案资产涉及的单项资产（字画）进行了评估。经评估，以 2025 年 6 月 23 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，评评估值总额为人民币 22,500.00 元，大写金额：人民币贰万贰仟伍佰元整。

评估结论的使用期限为本评估报告结果使用有效期为一年，即自 2025 年 6 月 23 日至 2026 年 6 月 22 日止。

## 十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业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）。委托人和其他评估报告使用人应当关注本报告中所揭示的特别事项。

1. 资产评估结果只是所评估对象在公允市场的基础上可能实现的价格，但并不一定和交易结果完全一致，其实现程度和资产交易的方式、市场供需、拍卖付款方式等方面有较大关系，提请委托方注意。

2. 在评估资产价值时，评估结论是资产的客观市场价值。我们未考虑发生实际交易双方所承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

3. 本次评估中评估人员对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，由于条件所限，未进行专业性的技术测试，也未能对委估资产相关的隐蔽事项进行勘查。本评估报告不能视为是对本次评估中委估的单项资产质量的相关保证，提请报告使用者注意。

4. 对资产持有方存在的可能影响资产评评估值的瑕疵事项，委托方和资产持有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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 评估报告在评估基准日后发生的影响委托评估资产价值的期后重大事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台、利率的变动、资产市场价值的巨大波动等。在评估结果有效期内，如发生影响委托评估资产价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。



6. 本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

7. 本次评估结果考虑的是无权力负担下的完全市场价值，未考虑可能存在的相关负债对评估结果的影响。

8. 资产评估专业人员在执行评估业务的过程中，由于特殊知识和经验限制等原因，需要利用专家协助工作。

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

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告及其结论只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本资产评估报告结果使用有效期为一年，即自 2025 年 6 月 23 日至 2026 年 6 月 22 日止。超过评估结果使用有效期，需聘请评估机构重新进行评估。

3. 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专业人员不承担责任。

4. 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。

5. 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。

6. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

7. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或

者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

8. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告的资产评估报告日为二〇二五年七月七日。

资产评估报告日为评估人员形成评估结论日期。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构法定代表人：王晓敏

资产评估师：

资产评估师：

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二五年七月七日

## 附 件

- 1、 《临沂市兰山区人民法院委托书》（（2024）鲁 1302 执 17129 号）复印件；
- 2、 评估明细表；
- 2、 评估对象照片；
- 3、 评估对象相关资料复印件；
- 4、 资产评估师承诺函复印件；
- 5、 山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司营业执照复印件；
- 6、 山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司资格证书复印件；
- 7、 参加本项目评估的资产评估师资格证书复印件。