

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

武城县人民法院拟司法执行财产处置所涉及  
刘俊卿名下位于玲珑君悦欧典一处不动产市场价值

# 资产评估报告

金天平评报字[2022]第ZC021号

(共1册, 第1册)

山东金天平土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月一日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737210015202200018
合同编号:	(2022)鲁1428法鉴字139号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	金天平评报字[2022]第ZC021号
报告名称:	武城县人民法院拟司法执行财产处置所涉及刘俊卿名下位于玲珑君悦欧典一处不动产市场价值资产评估报告
评估结论:	757,473.00元
评估机构名称:	山东金天平土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	李玉茹 (资产评估师) 会员编号: 37100071 吴斌 (资产评估师) 会员编号: 37200084
 (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。

生成日期: 2022年08月02日

## 目 录

目 录.....	1
声 明.....	2
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人和委托人以外的其他报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和范围 .....	5
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	9
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项的说明 .....	12
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	13
十三、资产评估报告日 .....	14
十四、评估专业人员签名和资产评估机构盖章 .....	14
资产评估报告附件.....	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。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、本资产评估报告是根据人民法院、委托人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。

# 武城县人民法院拟司法执行财产处置所涉及 刘俊卿名下位于玲珑君悦欧典一处不动产市场价值 资产评估报告摘要

金天平评报字[2022]第 ZC021 号

## 武城县人民法院:

山东金天平土地房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托,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,对刘俊卿名下位于武城县广运街南历亭路东(玲珑君悦欧典)23号楼4单元102室一处不动产(不含储藏室)在2022年7月25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

本次评估目的是为人民法院确定司法执行财产处置参考价提供服务。

### (二) 评估对象和评估范围

评估对象为不动产。

评估范围包括:刘俊卿名下位于武城县广运街南历亭路东(玲珑君悦欧典)23号楼4单元102室一处不动产,不动产权证号为鲁(2020)武城县不动产权第0000499号,权利人为刘俊卿,用途为城镇住宅用地/住宅,房屋所有权建筑面积为122.41平方米,土地使用权面积为12.98平方米。

### (三) 评估基准日

本项目资产的评估基准日为2022年7月25日。

### (四) 评估方法

根据对评估对象基本情况进行分析,本次评估采用市场法进行评估。

### (五) 评估结论

委托人用于本报告所列评估之目的的委估资产,评估结论如下:

刘俊卿名下位于武城县广运街南历亭路东(玲珑君悦欧典)23号楼4单元102室一处不动产(不含储藏室)的市场价值为757,473元(大写金额:人民币柒拾伍万柒仟肆佰柒拾叁元整)。

### (六) 特殊事项说明

报告使用人在使用本报告的评估结论时,请注意本报告正文中第十一项“特别事项的说明”对评估结论的影响;并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。提醒报告使用人特别关注以下事项:

1、本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。

2、根据委托人调取的信息，无法确定评估对象是否有储藏室、车库等附属物，经沟通，本评估范围中不包含储藏室。

3、根据委托人提供的《不动产登记查询结果证明》，评估对象办理有抵押贷款，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司武城县支行，抵押时间为2021年7月13日；评估对象被武城县人民法院查封，查封时间为2021年7月13日，根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的有关规定，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。

4、本评估结论未考虑评估费、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。

5、本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交评估主管部门审查使用，除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

6、报告所揭示的评估结论仅对委托人为本报告所列明的评估目的服务，不得用于其它目的。

7、资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即有效期自2022年7月25日起至2023年7月24日止，超过一年，需重新进行资产评估。

8、在使用本评估结论时，提请报告使用人关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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。

山东金天平土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月一日



**武城县人民法院拟司法执行财产处置所涉及  
刘俊卿名下位于玲珑君悦欧典一处不动产市场价值  
资产评估报告正文**

金天平评报字[2022]第 ZC021 号

**武城县人民法院：**

山东金天平土地房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对刘俊卿名下位于武城县广运街南历亭路东（玲珑君悦欧典）23 号楼 4 单元 102 室一处不动产（不含储藏室）在 2022 年 7 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人及其他资产评估报告使用人**

**（一）委托人**

委托人名称：武城县人民法院

统一社会信用代码：11371428004420096Y

**（二）其他资产评估报告使用人**

其他资产评估报告使用人指除委托人外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他资产评估报告使用人。

**二、评估目的**

本次评估目的是为人民法院确定司法执行财产处置参考价提供服务。

**三、评估对象和范围**

**（一）评估对象**

评估对象为不动产。

**（二）评估范围**

评估范围包括：不动产权证号为鲁（2020）武城县不动产权第 0000499 号，权利人为刘俊卿，坐落为广运街南历亭路东（玲珑君悦欧典）23 号楼 4 单元 102 室，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋所有权建筑面积为 122.41 平方米，土地使用权面积为 12.98 平方米。

根据委托人调取的信息，无法确定评估对象是否有储藏室、车库等附属物，经沟通，本评估范围中不包含储藏室。

### （三）评估对象状况

#### 1、实物状况

评估对象为 11 层电梯楼房，所在层数为 1 层，带南侧院落。房屋外墙涂料，一层蘑菇石饰面，单元对讲门，一梯两户布局，入户防盗门，室内地面铺瓷砖，内墙刷乳胶漆，客厅、餐厅、走廊灯池吊顶，厨房、卫生间墙面贴瓷砖，集成吊顶，厨房装有整体厨房，集成灶已拆除，房屋安装有中央空调，空调外机已被拆除，断桥铝合金外窗，小院朝南，铁艺院墙，地面铺花砖，格局为三室两厅两卫，水、电、暖、燃气齐全。

#### 2、权益状况

根据委托人提供的《不动产登记查询结果证明》，评估对象 2021 年 7 月 13 日被武城县人民法院查封，查封文号为 2021 鲁 1428 执保 336 号；评估对象办理有抵押贷款，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司武城县支行，抵押时间为 2020 年 12 月 11 日。

根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的有关规定，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。

上述资产范围与委托评估时确定的资产范围一致。

### 四、价值类型

（一）本次评估所采用的价值类型为市场价值。

（二）价值定义表述：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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2022 年 7 月 25 日，即现场查勘之日；

（二）本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，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，经委托人与评估机构协商确定的。

### 六、评估依据

（一）行为依据



1、《武城县人民法院司法鉴定委托书》（司法技术编号：（2022）鲁 1428 法鉴字 139 号）。

## （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号、自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正）、1999 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号、自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国城市开发经营管理条例》（国务院令第 248 号、1998 年 7 月 20 日起施行）；

7、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号、2015 年 3 月 1 日施行）。

8、《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号、2006 年 3 月 1 日起施行）；

9、《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》（法释〔2018〕15 号、2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

## （三）评估相关准则及技术规程

1、《资产评估基本准则》（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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

4、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）。

5、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

- 8、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 11、《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）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 13、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

### （三）产权依据

- 1、《不动产登记查询结果证明》（编号：2022-011670）；

### （四）取价标准依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
- 3、评估人员收集的市场资料；
- 4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》的要求，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，分析成本法、市场法和收益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。

1、成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。由于评估对象为商品住宅，在测算过程中我们发现成本法测算的结果与市场价格差距较大，故不宜选用成本法对评估对象进行估价。

2、采用市场法评估不动产时，需要有一个充分发育的活跃的公平的资产交易市场，同时要求被评估不动产的市场参照物及其相比较的指标、技术参数等资料是可以搜集的。与评估对象处于同一供需圈内类似不动产的交易案例较多，因此可以采用市场法进行评估。

3、假设开发法适用对象是具有开发或再开发潜力且开发后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，如待开发的土地、在建工程等。评估对象为已完工工程，故本次

评估不宜选用假设开发法。

4、收益法适用的评估对象是有收益或有潜在收益的资产，由于评估对象为商品住宅，在测算过程中我们发现收益法测算的结果与市场价格差距较大，故不宜选用收益法对评估对象进行估价，所以不适宜采用收益法进行评估。

## （二）评估方法简介

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的总称。

市场法的基本公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

V——评估对象的价格

VB——比较实例价格

A——评估对象情况指数/比较实例情况指数

=正常情况指数/比较实例情况指数

B——评估对象估价期日指数/比较实例交易日期指数

C——评估对象区位状况指数/比较实例区位状况指数

D——评估对象实物状况条件指数/比较实例实物状况条件指数

E——评估对象权益状况指数/比较实例权益状况条件指数

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，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

受理资产评估业务前，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人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）订立业务委托合同

接到委托人的评估委托后，我公司根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业

务风险进行综合分析和评价后，确定接受评估委托，并由委托人出具司法鉴定评估委托书。

### （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### （四）现场调查

通过询问、访谈、核对、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，对委估资产进行现场调查，并进行记录、拍照等工作。

### （五）收集整理评估资料

1、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。

2、要求委托人或者其他相关当事人对其提供的《不动产查询结果证明》等资料进行确认，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### （六）评定估算形成结论

1、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。

2、当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，形成测算结果。

3、对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

### （七）编制出具评估报告

1、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2、按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

3、出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委

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沟通。

#### 4、出具并提交资产评估报告。

#### (八) 工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

#### (一) 宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

#### (二) 交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

#### (三) 特定假设

1、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

2、假设委托人及被评估单位所提供的产权信息等相关材料真实、有效。

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定，评估对象已按有关规定足额缴纳全部规费。

4、评估师已对房屋建筑物的安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用。

5、根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的有关规定，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，假设评估

对象为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产，在评定估算形成评估结论的过程中未考虑对以上因素对评估结论的影响。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法以后，委托人用于本报告所列评估之目的的委估资产，在2022年7月25日所表现的参考价值如下：

刘俊卿名下位于武城县广运街南历亭路东（玲珑君悦欧典）23号楼4单元102室一处不动产（不含储藏室）的市场价值为757,473元（大写金额：人民币柒拾伍万柒仟肆佰柒拾叁元整）。

## 十一、特别事项的说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

### （一）引用其他机构出具的报告情况

本次评估中没有引用其他机构出具的报告情况。

### （二）权属资料瑕疵情况

无权属资料瑕疵。

### （三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未考虑资产存在的法律、经济等未决事项对评估价值的影响。

### （四）评估程序受到限制的情形

本次评估评估程序未受限制。

### （五）评估资料不完整的情形

委托人提供了评估对象的《不动产查询结果证明》，未能提供评估对象的不动产权证书原件或复印件。

### （六）重大期后事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等期后事项时，不能直接使用评估结论。

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

#### （五）需要说明的其他问题

1、评估师在法院工作人员的协调下于 2022 年 7 月 25 日至现场对委估资产进行了现场查勘，申请人未到场，我公司评估人员在法院工作人员及被执行人的见证下进行了现场查勘。

2、根据委托人调取的信息，无法确定评估对象是否有储藏室、车库等附属物，经沟通，本评估范围中不包含储藏室。

3、委托人及相关当事人提供给评估机构及评估人员的产权依据、评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托人及相关当事人须对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。

4、本项评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。评估结论是山东金天平土地房地产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。

5、资产占有方存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在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。

6、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

8、本报告提出的评估结论是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上成立。评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的目的和用途。

（二）本报告书评估结论有效期为自评估基准日与经济行为实现日不超过一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

（三）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。

（四）除委托人、国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报

告的其他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。

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

(六) 本评估报告书未征得出具评估报告的评估机构同意，评估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方另有约定的除外。

(七) 如对本评估报告有异议，请自收到本报告之日起五日之内以书面形式向本公司提出，逾期视为认可。

### 十三、资产评估报告日

本项目的资产评估报告日 2022 年 8 月 1 日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

资产评估机构：山东金天平土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：雷星

资产评估师：



吴斌

资产评估师：



李玉贞

报告日期：

二〇二二年八月一日



## 资产评估报告附件

- 1、 现场查勘照片；
- 2、 司法鉴定委托书；
- 3、 评估对象权属证明资料复印件；
- 4、 资产评估机构营业执照；
- 5、 资产评估机构备案文件；
- 6、 签名资产评估专业人员资格证明文件。

# 山东金天平土地房地产资产评估有限公司

## 照片粘贴页

报告编号：金天平评报字[2022]第 ZC021 号



照片说明：评估对象外观



照片说明：餐厅



照片说明：客厅



照片说明：卧室



照片说明：厨房



照片说明：院落

# 武城县人民法院

## 司法鉴定委托书

司法技术编号：(2022)鲁1428法鉴字139号

山东金天平土地房地产资产评估有限公司：

我院受理的王志坚与刘俊卿民事纠纷一案，需对被执行人刘俊卿名下位于武城县广运街南历亭路东（玲珑君悦欧典）23号楼4单元102室房产（产权证号：鲁（2020）武城县不动产权第0000499号）进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于5个工作日内决定是否受理，并于受理后的30个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为王志坚，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。



联系人： 李辉 联系电话：18561178177

## 不动产登记资料查询结果证明



编号: 2022-011670

刘俊卿【371428198305063029】:

2022年07月08日,你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 2022-011670。

经不动产登记系统查询,结果如下:

1、权利人:刘俊卿【371428198305063029】,座落:武城县广运街南历亭路东(玲珑君悦欧典)23号楼4单元102室,产权证号:鲁(2020)武城县不动产权第0000499号,面积:12.98平方米/122.41平方米,用途:城镇住宅用地/住宅;查封信息,查封机关:武城县人民法院,查封文号:2021鲁1428执保336号,查封时间:2021年07月13日;抵押信息,抵押权人:中国邮政储蓄银行股份有限公司武城县支行,抵押时间:2020年12月11日。

(印章)

2022年07月08日 09:46

领取人:

领取日期:



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91371400690632557Q



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 山东金天平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 2009年06月19日

法定代表人 雷星

营业期限 2009年06月19日至 年月 日

经营范围 资产评估；基准地价评估；宗地地价评估；地价咨询；房地产评估（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）。

住所 德城区湖滨北大道188号



登记机关

2020年07月01日

# 德州市财政局

资产评估备案公告〔2021〕2号

## 关于山东金天平土地房地产资产评估有限公司备案的公告

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）及《山东省资产评估行业财政监督管理实施办法》（鲁财会〔2020〕61号）等有关规定，经审核，现对山东金天平土地房地产资产评估有限公司予以备案。备案信息如下：

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)
山东金天平土地房地 产资产评估有限公司	有限责任公司	雷星

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。

2021年3月9日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴斌

性别：男

登记编号：37200084

单位名称：山东金天平土地房地产  
资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-04-26

年检信息：2022年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

吴斌

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-05-24



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李玉茹

性别：女

登记编号：37100071

单位名称：山东金天平土地房地产  
资产评估有限公司

初次执业登记日期：2010-10-15

年检信息：通过（2022-03-25）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-26



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



## 资产评估师承诺函

武城县人民法院：

受贵单位的委托，我们对刘俊卿名下位于武城县广运街南历亭路东（玲珑君悦欧典）23号楼4单元102室一处不动产（不含储藏室）在2022年7月25日的市场价值进行了评估，形成了评估报告。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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

2022年8月1日

