

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价人员对徐晓艳与李俊同、王胜美一案，对被执行人李俊同、王胜美所有的位于兰陵县磨山磨山东村 090100471#1-2 层 1 室进行市场价值评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

估价对象：本次估价对象为兰陵县磨山磨山东村 090100471#1-2 层 1 室及其所占用的土地，其中住宅证载建筑面积为 162.36 平方米。

经现场测量：配房建筑面积为 32.50 平方米，房屋及院落所占用土地面积为 170.98 平方米。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：房地产市场价值。

价值时点：二〇二一年十一月十七日。

估价方法：成本法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用成本法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点

的市场价值为 40.61 万元，大写：人民币肆拾万零陆仟壹佰元整。

特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。

山东信达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：李佑凯

二〇二一年十一月二十四日

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院

地址：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里

(二) 房地产估价机构

名称：山东信达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：李佑凯

机构地址：山东省临沂市兰山区柳青街道环球中心D座1203室

营业执照注册号：91371302726712760C

资质等级：二级

证书编号：鲁评172002

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为兰陵县磨山磨山东村 090100471#1-2 层 1 室及其所占用的土地，其中住宅证载建筑面积为 162.36 平方米。

经现场测量：配房建筑面积为 32.50 平方米，房屋及院落所占用土地面积为 170.98 平方米。

2. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《兰陵县不动产登记信息查询证明》显示，权利人为李俊同、王胜美，不动产权证号为兰房权证磨山字第 201501153 号、兰房权证磨山字第 201501152 号。

本次估价设定估价对象房地产权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

3. 估价对象实物状况

根据现场查勘：估价对象包含住宅、配房、房屋及院落所占用的土地。其中住宅为二层砖混结构楼房，室内内墙涂料、陶瓷地砖、木内门，室外混凝土楼梯、不锈钢护栏扶手、铝合金阳台封闭，证载建筑面积为 162.36 平方米，竣工年代为 2007 年。配房为一层砖混平房，室内水泥地面、内墙涂料、铝合金门窗。院落大门为木结构大门，院内水泥地面，房屋及院落所占用土地面积为 170.98 平方米。

通过估价对象照片可以更直观的了解估价对象所处位置环境、景观及其外部状况等（见附件）。

4. 估价对象区位状况

估价对象坐落于兰陵县磨山镇磨山东村苍邳路北侧，交通便利。社会治安状况较好，公共服务设施较齐全。

（五）价值时点