

致估价委托人函

临沭县人民法院：

受贵院委托，我公司评估专业人员对张爱凤与石振国提供劳务者受害责任纠纷一案，对石振国（共有人刘明娟）所有的位于临沂市罗庄区金湖明珠 C1 号楼 2-101 室住宅、-133 室储藏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：估价对象房地产基本状况如下表：

1	坐落	西临罗六路，南临工业北路			
2	名称	景泰金湖明珠小区			
3	范围	包括房屋及分摊的土地使用权（不含室内可移动物品及其他债权债务等）			
4	规模	房屋建筑面积 121.95 m ² ，储藏室面积 19.13 m ² ，土地使用权面积未分割。			
5	用途	规划用途	住宅、储藏室	实际用途	住宅、储藏室
6	权属	权利人	石振国 刘明娟	产权证号	鲁（2019）临沂市 不动产证明第 0125191 号

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：二〇二一年十一月三十日。

估价方法：比较法、收益法

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，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为 75.99 万元，大写：人民币柒拾伍万玖仟玖佰元整，折合建筑面积单价见下表：

权利人	产权证号	建筑结构	所在层/总层数	房号	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	价值 (万元)
石振国 刘明娟	鲁(2019)临沂市不动产权证明第0125191号	钢筋混凝土	1/18	101	住宅	121.95	6231	75.99
合计	该价值包含储藏室，面积为 19.13 m ²					121.95		75.99

特别提示：

1. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致；

2. 处置该房屋还应考虑是否拖欠水费、电费、物业管理费等；

3. 该估价对象尚未办理《不动产权证》；

4. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

5. 委托人或报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任；

6. 本次评估价值为估价对象在价值时点转让税费正常负担下的价格即买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价；

7. 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

二〇二一年十二月十日

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：临沭县人民法院

(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

估价委托人提供的房屋共一处一套房地产，此次评估房屋总建筑面积为 141.08 平方米，其中住宅建筑面积为 121.95 平方米，储藏室面积为 19.13 平方米。委托人指定的估价对象财产范围及基本状况如下表：

1	坐落	西临罗六路，南临工业北路
2	名称	景泰金湖明珠小区
3	范围	包括房屋及分摊的土地使用权（不含室内可移动物品及其他债权债务等）

4	规模	房屋建筑面积 121.95 m ² ，储藏室面积 19.13 m ² ，土地使用权面积未分割。			
5	用途	规划用途	住宅、储藏室	实际用途	住宅、储藏室
6	权属	权利人	石振国 刘明娟	产权证号	鲁（2019）临沂市 不动产证明第 0125191 号

2. 估价对象权益状况

估价委托人提供的房屋共一处一套房地产。

根据估价委托人提供的《房屋查询信息》复印件显示：权利人为石振国、刘明娟；产权证号：鲁（2019）临沂市 不动产证明第 0125191 号；档案号：02202100044089；不动产单元号：371311001002GB0067F00030118、371311001002GB0067F00030090；房屋坐落：罗庄区金湖明珠 C1 号楼 2-101，-133；用途：住宅、储藏室；住宅建筑面积：121.95m²，储藏室面积为 19.13m²；状态：已抵押。

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，本次估价不考虑查封、租赁及其他优先受偿权对价值的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

3. 估价对象实物状况

（1）土地实物状况描述

估价对象所在宗地东接开元路，南临工业北路，西临罗六路，北临开元美郡，形状较规则，有效利用率较高；估价对象所在项目整体地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水。开发程度达到通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、通暖气等。

（2）建筑物实物状况描述

根据委托人提供的《房屋查询信息》记载：估价对象所在建筑物规划用途为住宅、储藏室，此次评估住宅建筑面积：121.95m²，储藏室面积为19.13m²。经估价师现场查勘，建筑物建成年份约为2020年，总层数为18层（含地下二层），估价对象位于第1层。建筑物整体维护状况较好，估价对象所在建筑物外墙面为黄色瓷砖罩面，有步梯两部电梯；估价对象为东户；入户门为防盗门，阳台封闭；水、电、气等基础设施完善。

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

估价对象坐落于罗庄区金湖明珠。西临罗六路，南临工业北路，道路通达，没有道路交通管制，出行较便利。估价对象所在区域分布有开元美郡、南苑小区、新华家园等居住小区，居住氛围较浓，社会治安状况较好。区域内基础设施达到通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、通暖气等“七通”，基础设施完善；附近有临沂高新区童星幼儿园、中国农业银行、中国工商银行等，公共服务设施较齐全。