

致估价委托人函

普洱市宁洱哈尼族彝族自治县人民法院：

昆明云润房地产土地资产评估有限公司（下简称“我公司”）接受贵院的委托[委托书编号：（2019）云 0821 委评字第 09 号]，对产权人罗宗丽名下位于普洱市宁洱哈尼族彝族自治县宁洱镇茶乡路 1 号 15 幢 1 单元 602 室（水湾花园）房地产进行市场价值评估。估价对象是：建筑面积为 111.74 平方米的房屋所有权和所分摊的 54.75 平方米国有出让城镇混合住宅用地在剩余 34.06 年土地使用年期内的土地使用权、室内装饰装修、与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包含室内可移动的家具、电器、软装等动产以及可能存在的债权债务、欠付的管理费、水电费等。估价目的是：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而对估价对象的市场价值进行评估。价值时点是：2019 年 12 月 11 日。

我们经过市场调查和实地查勘，依据相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥ 44.32 万元（金额大写：人民币 肆拾肆万叁仟贰佰圆整）。详见下表：

估价结果一览表

序号	坐落	房屋所有权证号	权利人	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	土地使用权面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
1	宁洱哈尼族彝族自治县宁洱镇茶乡路 1 号 15 幢 1 单元 602 室（水湾花园）	宁洱县房权证宁洱镇字第（2013）10360 号	罗宗丽	6/6	住宅	东西	111.74	未记载	54.75	3,966	44.32	—
合计		—	—	—	—	—	111.74	—	54.75	—	44.32	—
评估价值：							RMB: 44.32 万元（取整至百元位）					
							金额大写：人民币 肆拾肆万叁仟贰佰圆整					

特别提示：

1. 建筑物估价结果为建筑面积单价，单价取整至元位，总价取整至百元位，币种

为人民币。

2. 本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、物业费等费用对其市场价值的影响；
3. 本次估价结果包括了估价对象房地产的瑕疵对其价值的影响，但不包括估价对象可能存在的租赁权、用益物权、担保物权和其他优先受偿权。
4. 依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等特殊权益限制状况对估价结果的影响。
5. 本次估价结果系在满足本估价报告所列的全部假设和估价师声明的条件下做出的，请估价报告使用者使用本估价报告前，认真阅读本估价报告的“估价师声明”、“估价的假设和估价报告使用的限制条件”，以免使用不当造成损失！
6. 估价对象的特点

■ **强制处分：**标的物的处分属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果处分不成，通常由法院主持处分标的物折价抵偿债务。

■ **快速变现：**由于交易方式的特点，买受人（购得标的物的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对处分标的物作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。但由于房地产不可移动的特性决定了没有两宗相同的房地产，每一宗房地产的快速变现的能力是不同的，这主要取决于房地产的实物形态及其体现的市场流动性（包括通用性、独立使用性或可分割转让性、体量、区位和开发程度等）和类似房地产的市场状况（包括市场发育程度和市场景气程度等）。

估价对象所在区域内房地产业市场交易平台成熟，但多为传统的中介或开发商销售形式，根据有关规定，司法拍卖处置资产现已在网络平台上进行，由于网络司法拍卖刚刚兴起，当地消费者对这种新的交易形式还比较陌生，市场认知度不高，再加之消费者本身的文化程度及消费观念的限制，对估价对象的变现

能力会产生一定的影响。

■ **消费者心理因素：**购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的标的物价格会低于正常市场价格，使得处分标的物的价格较低。

■ **购买者的额外支出：**由于竞买标的物可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。

7. 房地产估价报告使用期限为壹年，自 2019 年 12 月 18 日至 2020 年 12 月 17 日止。

特致此函！

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇一九年十二月十八日