



致估价委托人函

致函对象：宁洱哈尼族彝族自治县人民法院

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象：为被执行人许宏斌拥有的位于宁洱县东山路4幢1单元602室（南盛景园）建筑面积为144.16 m²的房地产及被执行人张文健、凤春丽拥有的位于宁洱县东山路4幢2单元601室（南盛景园）建筑面积为130.46 m²的房地产。

序号	房产证号	房屋所有权人	坐落	建成年份	建筑结构	规划用途	实际用途	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)
1	宁洱县房权证宁洱镇字第(2012)08810号	许宏斌	宁洱县东山路4幢1单元602室(南盛景园)	2012年	钢混	住宅	住宅	6-7层/7层	144.16
2	宁洱县房权证宁洱镇字第(2012)08809号	张文健、凤春丽	宁洱县东山路4幢2单元601室(南盛景园)	2012年	钢混	住宅	住宅	6-7层/7层	130.46
合计									274.62

价值时点：2021年08月20日。

价值类型：市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料，根据国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、收集资料、市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，本着“独立、





客观、公正”的原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上，结合注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价格因素的分析，在满足本估价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价对象在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，估价对象于价值时点 2021 年 08 月 20 日的市场价值评估结果如下：

评估总价值：人民币 965,289.00；大写：人民币玖拾陆万伍仟贰佰捌拾玖元整。

详见：估价结果汇总表、估价结果明细表。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象		测算结果				估价结果
		市场法	权重	收益法	权重	
宁洱县东山路 4 幢 1 单元 602 室(南盛景园)	总价 (元)	506722.000	100%	142,574.00	0%	506,722.00
	单价 (元/m ²)	3515.00		989.00		3515.00
宁洱县东山路 4 幢 2 单元 601 室(南盛景园)	总价 (元)	458567.000	100%	129,025.00	0%	458,567.00
	单价 (元/m ²)	3515.00		989.00		3515.00
汇总评估价值 (元)		总值 (元)	965,289.00			

估价结果明细表

序号	房产证号	房屋所有权人	坐落	建成年份	建筑结构	规划用途	实际用途	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	宁洱县房权证 宁洱镇字第 (2012)08810 号	许宏斌	宁洱县东山路 4 幢 1 单元 602 室(南盛景园)	2012 年	钢混	住宅	住宅	6-7 层 /7 层	144.16	3,515.00	506,722.00
2	宁洱县房权证 宁洱镇字第 (2012)08809 号	张文健、凤春丽	宁洱县东山路 4 幢 2 单元 601 室(南盛景园)	2012 年	钢混	住宅	住宅	6-7 层 /7 层	130.46	3,515.00	458,567.00
合计									274.62		965,289.00

特别提示：





1、以上内容摘自**云景房估(2021)字第 08097 号**房地产估价报告。欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读附后的房地产估价报告书全文。

2、本报告中房地产评估价值由估价对象房屋及其占用土地共同作用并发挥效用所体现的市场价值，以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设施设备使用权价值、客观合理的估价对象房屋室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值等共同构成。评估过程中不考虑估价对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对估价对象价值造成的影响。评估价值不包括估价对象被迫转让或案件执行过程中所发生或应缴纳的税、费以及处置过程中所发生或应缴纳的拖欠物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用和款项，不包括家具家电等可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。

3、本估价报告仅用于为估价委托人执行案件需要提供拟进行司法拍卖的房地产市场价格参考意见时使用，不得用于其他用途。当用于其他用途时，本报告自行失效。

4、使用本估价结果请仔细阅读本估价报告中的估价假设和限制条件。

5、本估价报告使用的有效期原则上为出具估价报告之日起一年，请估价委托人在一年有效期内使用，超过有效期时，不能直接使用本估价结论，应当重新进行评估。

6、本估价报告需经本估价机构加盖行政公章、法定代表人签字或盖章以及承办该项评估业务的并在本估价机构进行专职执业注册的两名以上（含两名）的注册房地产估价师本人签名、注明签名日期并加盖注册房地产估价师执业印章后方能生效。





云南景天房地产土地资产评估有限公司
Yun Nan Jing Tian Real Estate Property Appraisal Limited

致函日期：2021年09月08日。

云南景天房地产土地资产评估有限公司（盖章）

法定代表人（签章）：



二〇二一年九月八日

