

致估价委托人函

云南省永胜县人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师杨露生（注册号 5320160005）、和春燕（注册号 5320160003），本着独立、客观、公正、科学的原则，对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

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被拍卖房地产的市场价值。为估价委托人在执行【（2021）云 0722 执 89 号】申请人：徐菊，被执行人：李周兰、子荣明、子玉弟、子欣然、子欣怡借款合同纠纷一案中，对位于云南省丽江市永胜县永北镇西边山安置区住宅房地产在价值时点 2022 年 06 月 21 日的公开市场价值提供参考依据。

估价对象：依据估价委托人提供房屋、土地信息查询资料，估价对象为属子思华（已故）、李周兰、子荣明、子玉弟四人按份共有的位于云南省丽江市永胜县永北镇西边山安置区住宅房地产，总建筑面积为 480.29 m²，土地使用权面积为 134.0 m²，砖混结构，证载用途为住宅。估价对象包含证载房屋所有权及其分摊的国有土地使用权以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可分割、不可移动的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套及附属设施价值，不包含动产、特许经营权、债权债务等。

价值时点：2022 年 06 月 21 日（现场勘查日）

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 06 月 21 日，用途为住宅，总建筑面积为 480.29 m²，土地使用权面积为 134.0 m²，开发程度为“五通一平”，在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：小写：¥2,764,600.00 元

大写金额：贰佰柒拾陆万肆仟陆佰元整

平均建筑面积单价：5,756.11 元/平方米

特别提示：

1、估价结果为房地合一的综合价值，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权；

2、估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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；

3、在现实房地产交易中，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。本估价的价值类型为市场价值类型，本估价结果不应作为价格实现的保证；

4、本次评估过程中未考虑估价对象租赁、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，评估结果没有扣除估价对象被迫转让或案件执行过程中所发生或应交纳的费用和税金及非组成房地产价值成分的价值，亦未考虑房地产成交后税费的转移负担。也未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置其他费用对其价值的影响。

5、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，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费，在处置估价对象房地产时还应考虑处置过程中所发生或应交纳的拖欠物业管理费、水电费等费用和款项。

6、估价中无法考虑实际查勘之后，处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损坏。

7、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。

本估价报告使用期限自二〇二二年六月二十七日至二〇二三年二月二十六日。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致

丽江朝阳房地产估价有限公司

法定代表人：杨立功

二〇二二年六月二十七日



估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

1、估价委托人：

单位名称：云南省永胜县人民法院

2、产权持有人：

姓名：李周兰、子荣明、子玉弟、子思华（已故）

3、申请执行人：徐菊

4、被执行人：李周兰、子荣明、子玉弟、子欣然、子欣怡

二、房地产估价机构

机构名称：丽江朝阳房地产估价有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：杨立功

住所：丽江市古城区民主路 675 号锦天苑 19 栋 27 号

统一社会信用代码：91530702727282811L

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 23 号

有效期限：2019 年 12 月 24 日至 2022 年 12 月 24 日

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而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）、估价对象范围

估价对象为产权人子思华（已故）、李周兰、子荣明、子玉弟四人按份共有的坐落于云南省丽江市永胜县永北镇西边山安置区住宅房地产的土地使用权及地上建筑物，估价对象建筑面积 480.29 m²，土地使用权面积为 134.0 m²。包含证载房屋所有权及其分摊的国有土地使用权以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可分割、不



可移动的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套及附属设施价值，不包含动产、特许经营权、债权债务等。

(二)、估价对象基本状况

1、评估委托事宜基本情况

根据委托方提供的“云南省永胜县人民法院委托评估鉴定函”，申请人徐菊与被执行人李周兰、子荣明、子玉弟、子欣然、子欣怡合同纠纷一案，对位于云南省丽江市永胜县永北镇西边山安置区住宅房地产在价值时点 2022 年 06 月 21 日的公开市场价值提供参考依据进行委托评估。

2、不动产基本状况

估价对象坐落于云南省丽江市永胜县永北镇西边山安置区住宅房地产，土地形状规则，地形地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，土壤地基承载力及地质条件较好，基础设施完善。经实地查勘，估价对象为独幢住宅，砖混结构，建成于 2010 年，南北朝向，总建筑层数为 4 层，估价对象所在层次为第 1-4 层，建筑面积为 480.29 平方米，外墙部分涂料，部分墙砖贴面，入户门为防盗铁门，塑钢玻璃窗，普通装修，内墙抹灰乳胶漆刷白，一至二层地面铺设普通釉面地砖，处于空置状态；三至四层用作居住，客厅、厨房、卫生间地面铺设普通釉面地砖，卧室地面铺设复合木地板，房屋空间布局合理，供排水、电设施完善，通信、网络设施完善，有正常的维护，无损坏情况，能满足居住用房的使用功能需求。

根据委托人提供的资料，估价对象已设立抵押权，根据委托人提供的房屋信息及注册房地产估价师实地查勘，一至二层空置中，三至四层自用于住宅，不动产权益状况如下：

土地权益状况：

土地使用权证号	永国用（2011）第 00181 号
土地使用权人	李周兰

坐落	永胜县永北镇西边山安置区		
不动产单元号	530722101205GB000 59W00000000	图号	
地类(用途)	住宅	取得价格(元)	/
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	134.0 M ²	其中	独用面积 /M ²
			分摊面积 /M ²

房产权益状况:

房权证号	永房权证永北镇字第 00008332 号				
房屋所有权人	子思华、李周兰、子荣明、子玉弟				
共有情况	按份共有(子思华 30%、李周兰 30%、子荣明 20%、子玉弟 20%)				
房屋坐落	永胜县永北镇西边山安置区				
规划用途	住宅				
房屋 状况	结构	总层数	所在楼层	建筑面积(m ²)	其他
	砖混	4	1-4	480.29	住宅
	合计			480.29	

3、区位状况描述与分析

(1)、位置状况:

①、坐落: 云南省丽江市永胜县永北镇西边山安置区;

②、方位和四至: 估价对象位于云南省丽江市永胜县永北镇西边山安置片区, 估价对象南临吉庆路延长线, 东西临邻户, 北面临本户墙, 该位置处于永胜县永北镇西边山安置区, 随着城区功能的逐步完善, 估价对象的位置优势将逐步得到提高。

③、朝向: 估价对象为南北朝向。

④、楼层: 估价对象总建筑层数为 4 层, 所在层次为第 1-4 层。

⑤、位置状况: 估价对象坐落于永胜县永北镇西边山安置片区, 南临吉庆路延长线, 西近沧阳路, 东距环城西路及数百米, 该估价对象周围分布有康桥别院、温馨小个居住小区。

(2)、交通状况

①、道路状况：南临吉庆路延长线，西距沧阳路一百米，东距环城西路及数百米，附近分布有 6 路公交车线，交通便捷，道路通达度较高。

②、出入可利用交通工具：公交车、出租车等，交通便捷度较好。

③、交通管制情况：无交通管制情况。

④、停车方便程度：周边设有多个停车位，停车方便程度较好。

(3)、外部配套设施状况

①、基础设施：基础设施已达到“五通”（上水、下水、路、电、通信），水电供应保证率高，基础设施较完善。

②公共设施配套完备程度：基础设施完善，周围农贸市场、餐饮、超市、医院、学校、银行等各种商业、生活服务设施较齐全。附近公共服务设施有：永胜县建设局、永胜县人力资源和社会保障局、永胜县中医医院、永胜县幼儿园等。

(4)、区位状况未来变化趋势分析：居住人口类型主要为本地市民居多，社会经济能力类型为公务员、企事业单位职员、个体经营者、退休职工，住宅房地产发展呈平稳趋势，有效需求较大，总体发展趋势良好。

状况描述与分析

对象为已开发完成的现房，目前持有《房产证》、《国有土地使用证》，普通

态为住宅。

宅

满足整体控规中建筑密度、容积率、绿地率指标。

房产证登记产权人为子思华（已故）、李周兰、子荣明、子玉弟，

长线，

区等多

地使用权面积为 134.0 平方米，办有《房产证》及《国有土地使

记为子思华、李周兰、子荣明、子玉弟四人按份共有。

5、用益物权设立情况：国有建设用地使用权（出让）。

6、抵押及担保物权设立情况：估价对象已设立抵押权，抵押权人为永胜县农信社营业部。

7、租赁或占用情况：价值时点估价对象无租赁及占用情况。

8、拖欠工程款情况：无估价师知悉的拖欠工程款情况。

9、法定优先受偿款：除本次合同纠纷外，估价对象已设立抵押权，根据估价目的，本次估价不考虑法定优先受偿款的影响。

10、查封等形式限制权利情况：估价对象目前已查封状态；

11、权属清晰情况：权属清晰。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》价值时点要依据估价目的来确定。本次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被拍卖房地产的市场价值，价值时点一般以委托人明确的时点为准，因本次估价委托人未明确价值时点，以实地查勘日 2022 年 06 月 21 日，为本次价值时点。

六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

①交易双方是自愿地进行交易—卖者不是被迫将房地产卖给特定的买者，买者不是被迫从特定卖者那里购买房地产；

②交易双方出于利己动机进行交易—交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

③交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情，掌握充分信息，买卖双方不是盲目交易；

④交易双方有较为充裕的时间进行交易，卖方不是急于出售，买方不是急于购买，

交易对象在市场上进行合理的时间展示；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价原则

本次估价具体依据以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，应站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

- ①、在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；
- ②、在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；
- ③、在合法处分方面，应以法律、法规及地方性行政法规等允许的处分方式为依据；
- ④、在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格，遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、替代原则

遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范

房屋信息查询摘抄表

编号: YS8803

此复印件与原件一致
2022年6月21日



查档人		档案位置	
工作单位		呈送单位	
查档目的			
查档类型		限制情况	已限制
档案摘抄内容	所有权人	子思华	身份证号
	共有人	子思华;李周兰;子荣明;子玉弟	产别
	房屋座落	永胜县永北镇西边山安置区	
	业务宗号	SYS20110324002	建筑面积
	房产证号	00008332	证书编号
	共有权证号	共00013537;共00013538;共00013539;共00013540	
	项目名称: 无项目;幢号: 1;房号: ;结构: 砖混;总层数: 4;所在层: 1-4;设计用途: 住宅;建筑面积: 480.29平方米		
	业务号: CYS20180525004 查封机关: 毛亚飞、蔡维刚 查封类型: 执法查封 查封文号: (2018)云0722民初432-1号 查封文件: 永胜县人民法院协助执行通知书 查封期限: 至 登记时间: 2018-05-25 附记: 查封期一年或县法院裁定解除冻结之日		
	业务号: CYS20190430046 查封机关: 卢军、毛亚飞 查封类型: 执法查封 查封文号: (2019)云0722执386号 查封文件: 云南省永胜县人民法院执行裁定书 查封期限: 2019-04-29至2022-04-28 登记时间: 2019-04-30 附记:		
	业宗号: TYS20161010001 抵押权人: 永胜县农信社营业部 被担保主债权数额(最高债权数额): 1570000 登记时间: 2016-10-10 不动产登记证明证号:		
提示: 请注意严格审核本房屋信息查询表内容中的“设计用途及建筑面积”显示的信息与房产证上记载信息是否相符。			
契税状况			
附记	<p>该产权系转移登记, 原产权人关玉仙有座落永胜县永北镇西边山安置区房屋, 产权证号: 永房权证永北字第00008292号《房屋所有权证》, 永房永北共字第00013477号《房屋共有权证》, 于2011年02月15日转让给申请人子思华所有,</p> <p style="text-align: right;">经办人:</p>		

自然资源部 建设用地宅基地使用权结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2022)云0722执恢89号	被查询对象	李周兰
证件类型	居民身份证	证件号码	533222198411091587
承办人	毛业飞	书记员	胡世林

不动产单元号	530722101205GB00059W00000000		
不动产权证书号	永国用(2011)第00181号		
坐落	永胜县永北镇西边山安置区		
用途		使用权面积	134.0
使用期限起		使用期限止	
		权利性质	出让
登记机构	永胜县国土资源局		
备注		反馈人	IP100000
		反馈时间	2022-03-17 17:44:54

抵押权登记	
-------	--

预告登记	
------	--

查封登记	查封文号	查封机关	查封类型	查封期限起	查封期限止	登记机构	备注
	(2018)云0722民初452号2号	云南省永胜县人民法院	查封	2018-05-22 00:00:00	2019-05-18 00:00:00	永胜县不动产登记局	

制表单位：自然资源部

制表时间：2022/03/17 17:56:19

估价对象位置示意图



丽江朝阳房地产估价有限公司

LJIANG ZHAOYANG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

估价对象实地查勘照片



估价对象实地查勘照片



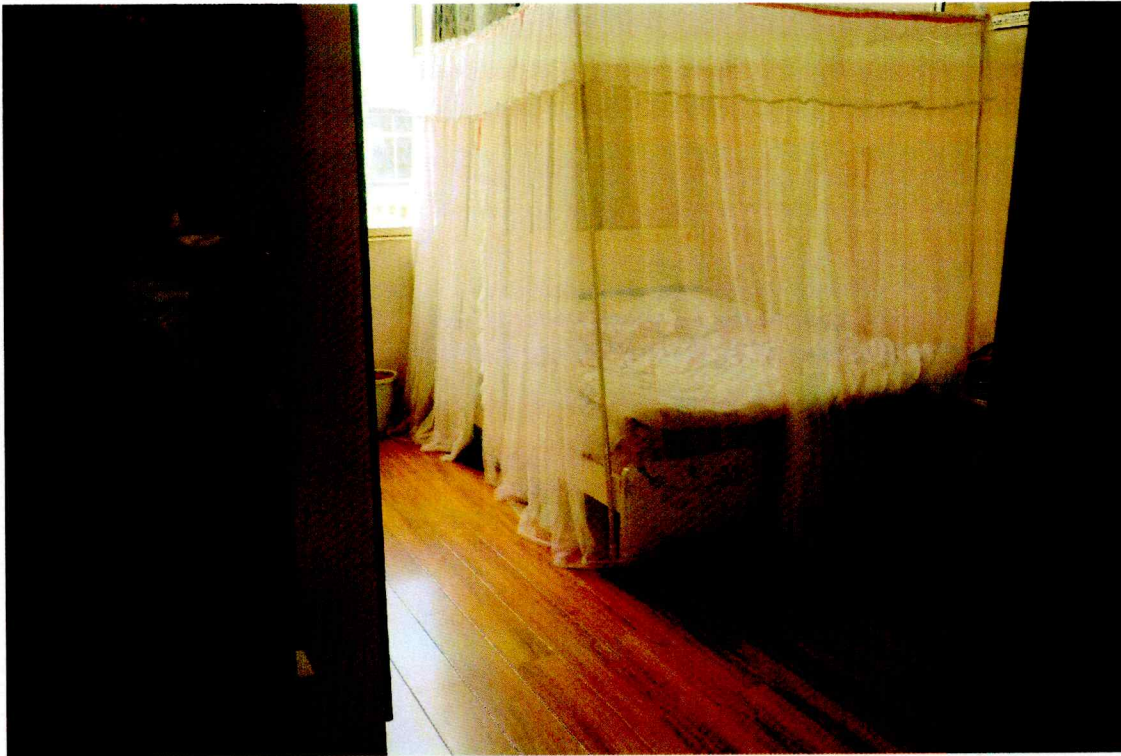
估价对象实地查勘照片



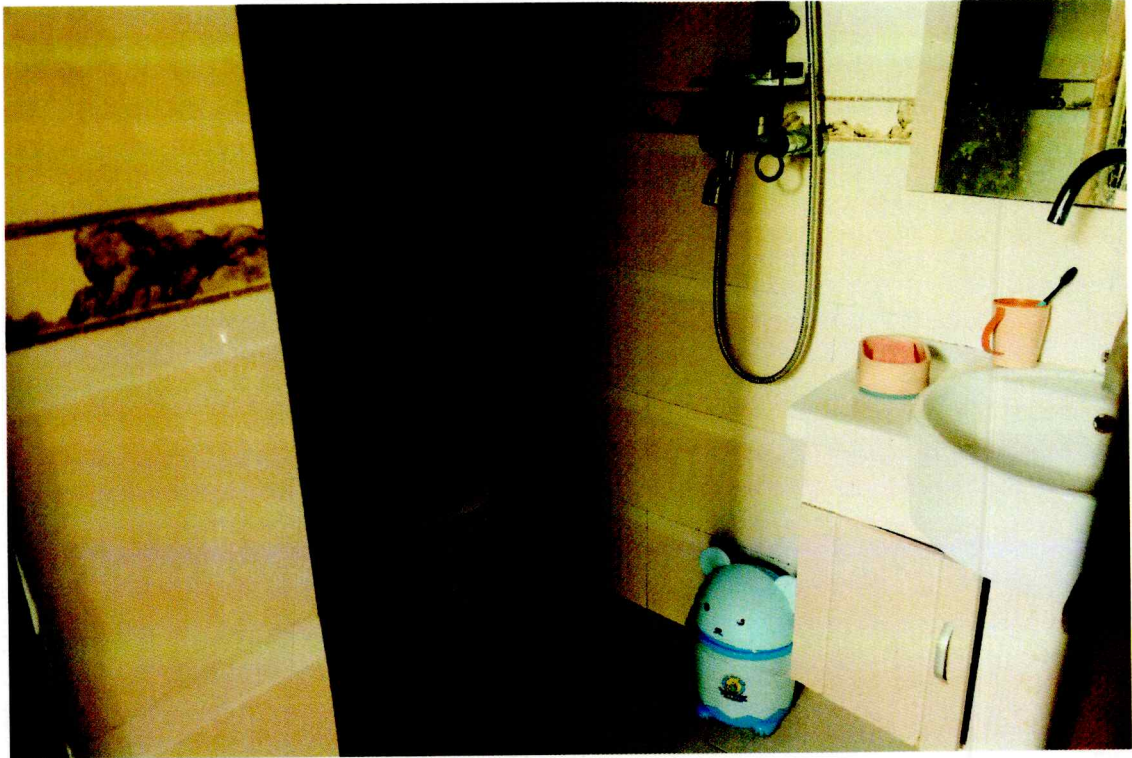
估价对象实地查勘照片



估价对象实地查勘照片



估价对象实地查勘照片



估价对象实地查勘照片

