

房地产估价报告

估价报告编号：云南基准房评字（2021）第 S0070603 号

估价项目名称：维西县保和镇新城嘎萨街 38-A 房地产估价
报告

估价委托人：维西傈僳族自治县人民法院

委托函编号：（2021）云 3423 执 173 号

执行案号：（2021）云 3423 执 173 号

估价机构：云南基准房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：程 天（注册号：5320040047）

苏志纯（注册号：5320130029）

估价报告出具日期：2021 年 06 月 29 日



致估价委托人函

维西傈僳族自治县人民法院：

承蒙贵单位的委托（云南省维西傈僳族自治县人民法院价格评估委托书），我对位于以下位置的房地产市场价格进行了估价。现估价工作已完成，特致函于贵单位：

估价目的：为法院执行案件时确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价值。

估价对象：根据《云南省维西傈僳族自治县人民法院价格评估委托书》显示，本次估价对象为马国斌、向阳娟名下位于维西县保和镇新城嘎萨街 38-A 的房地产。包含房屋所有权、分摊土地使用权价值，不包含室内家具家电等动产和权利人的债权债务等其他财产权益，未考虑租约限制房地产。估价对象具体范围如下所示：

序号	房产证号	所有权人	坐落	结构	建筑年代	所在楼层/总楼层	用途	建筑面积 (m ²)
1	201300002772	马国斌、向阳娟	维西县保和镇新城嘎萨街 38-A	框架	2012 年	1-3/3	住宅	423.52
合计							—	423.52

价值时点：本次估价的时点为 2021 年 06 月 22 日。

估价方法：根据评估目的及收集资料情况，本次估价采用比较法。

价值类型：市场价值。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象市场价值如下：



总价：2551708 元

大写：贰佰伍拾伍万壹仟柒佰零捌元整（取整至个位）

币种：人民币

评估结果汇总表

房地产坐落	房产证号	所有权人	建筑面积 (m ²)	所在楼层 /总楼层	用途	结构
维西县保和镇新城嘎萨街 38-A	201300002772	马国斌、向阳娟	423.52	1-3/3	住宅	框架
评估单价	6025 元/m ²					
评估总价	2551708 元（大写：贰佰伍拾伍万壹仟柒佰零捌元整）（取整至个位）					
备注	依据维西傈僳族自治县自然资源局不动产登记中心出具的《不动产登记资料查询结果》，未反映该房地产的土地使用权情况。 该房地产设计用途和实际用途均为住宅。					

特别提示

1、上述估价结果是房地合一的价值，包含房屋所有权、分摊土地使用权价值，不包含室内家具家电等动产和权利人的债权债务等其他财产权益，未考虑租约限制。

2、以上内容摘自房地产估价报告书，报告使用者欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读估价报告书全文。

3、本估价报告自 2021 年 06 月 29 日至 2022 年 06 月 28 日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场价值变化时，需重新评估其价值。

云南基准房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：杨霞

2021 年 06 月 29 日





目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
附 件.....	17



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、本次估价仅根据委托事项、现场勘验情况和调查资料等进行估价。
- 2、委托人及申请人、被申请人提供资料的真实性由提供方负责，委托人及申请人、被申请人若提供虚假证据或隐瞒真实情况将可能导致不利后果，对因此造成的不利后果或损失以及造成估价结论失实的责任，由委托人及申请人、被申请人承担。
- 3、本次估价意见只限于 2021 年 06 月 22 日现场勘验确认，后期动态变化与本次估价无关。
- 4、本次估价是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、本次估价根据现场勘验情况对标的物目前的整体结构及现状提出估价意见。
- 6、注册房地产估价师苏志纯及估价助理赵紫芬于 2021 年 06 月 22 日已对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 7、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。



8、本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴物业费、水费、电费等费用及租约限制对其市场价值的影响。

9、本估价报告由云南基准房地产土地资产评估有限公司负责解释。

10、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
程天	5320040047		2021年6月29日
苏志纯	5320130029		2021年6月29日



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价结果为估价对象现状条件下的公开市场价值，为建（构）筑物及土地使用权的整体价值，不包含可移动设备设施的价值。

2、本次估价中所称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。

3、本次估价中假设估价对象处于公开公平的交易市场中，未来市场短期波动、短期变现和强制处分等因素对其价值会有一定的影响，在此我们在确定房地产价值时未考虑上述因素影响。

4、本估价报告中依据的估价对象的权属、面积和用途等资料均由估价委托人提供，上述资料均为复印件，该文件资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责。

5、估价对象的质量状况、房屋安全及环境污染等因素是影响其房地产价值的重大因素，本次估价是基于估价对象不存在上述问题为前提进行的，如该项假设与相应专业机构的鉴定意见存在不一致之处，则须重新进行价值评估。

6、估价对象在实际交易过程中可能发生额外的交易税费、手续费和其他费用，本次估价以有关法律法规规定的正常税费负担条件为前提。

7、本次估价以估价对象可享有合理分摊其公共配套设施、水、电等的供应及道路交通使用的权益为假设前提；本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电等费用对其市场价值的影响。



二、未定事项假设

未定事项假设是说明对估价必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价不存在未定事项，故无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的所有权人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或所有权人、名称、地址等的合理假定。本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故本次估价无不相一致的假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价存在以下依据不足事项：

本次估价对象查档资料仅有维西傈僳族自治县自然资源局不动产登记中心出具的《不动产登记资料查询结果》，该查询结果未反映估价对象的土地使用权情况，本次估价以估价对象的土地用途为城镇住宅用地、土地使用权类型为国有出让为前提进行估价。



六、本报告使用的限制条件

1、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不适用于其他目的。

2、本次估价报告出具日期为 2021 年 06 月 29 日，报告使用有效期是自报告出具之日起壹年（2021 年 06 月 29 日至 2022 年 06 月 28 日止）。随着时间的推移，该房地产的价值应作相应调整，甚至重估。

3、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，我们不承担相应的责任。

4、本次估价结果未考虑国家宏观政治经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响，如遇有以上情况，不能直接使用本报告。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

6、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

7、如报告中计算结果与手工计算结果不一致，可能是运用 EXCEL 表格计算及数值四舍五入等操作造成，不影响报告的使用，以报告结果为准。

本估价机构提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价的假设和限制条件》。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：维西傈僳族自治县人民法院

执行案号：（2021）云 3423 执 173 号

申请人：维西傈僳族自治县农村信用合作联社

被执行人：马国斌、向阳娟

二、估价机构

名 称：云南基准房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：杨馥霞

资 格 等 级：贰级

资 格 证 号：云建房证估字第 165 号

地 址：云南省昆明市五华区人民中路阳光 A 版 11 层 A 座-1 号

电 话：0871-63190378

三、估价目的

为法院执行案件时确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据《云南省维西傈僳族自治县人民法院价格评估委托书》及《不动产登记资料查询结果》显示，本次估价范围为马国斌、向阳娟名下位于维西县保和镇新城嘎萨街 38-A 的房地产。包含房屋所有权、分摊土地使用权价值，不包含室内家具家电等动产和权利人的债权债务等其他财产权益，未考虑租约限制。



（二）估价对象区位状况

维西傈僳族自治县是云南省迪庆藏族自治州的下辖县之一，县境位于云南省西北部。早自东汉、唐以来，这里就是中国大西南的组成部分，滇西北疆防要塞之地，是通往印、缅、康藏的驿运孔道之一，又是古代滇西北“茶马互市”的汇集点。县境地处世界自然遗产“三江并流”腹地，迪庆藏族自治州西南端，东与香格里拉县隔江相望，东南与丽江市玉龙县接壤，南与怒江兰坪县相连，西与怒江州贡山县、福贡县为邻，北与德钦县衔接。维西傈僳族自治县县境东西最大跨径 70 公里，南北纵距 122 公里，总面积 4661 平方公里。属亚热带与温带季风高原山地气候。2019 年末，全县户籍人口 46972 户、157279 人；全县常住人口 16.03 万人。有傈僳族、纳西族、藏族、白族、彝族、普米族等 27 个少数民族 137930 人。2019 年，全县森林覆盖率 76.2%。

本次估价对象位于维西县保和镇新城嘎萨街 38-A 马国斌、向阳娟名下房地产，南面临社区道路，东面、西面和北面临小区其他住户。

估价对象所在区域道路、电力、通讯、有线电视等公共基础设施已较成熟完善，区域环境一般，生活居住、商业服务、公共配套等设施基本完善。与行政服务中心、医院、学校、休闲娱乐等重要设施距离多在约 3 公里以内，服务半径较近；房屋所临道路为主要出行道路，道路通达，交通便捷程度一般。

（三）估价对象实物状况

1. 土地实物状况

本次委估的土地使用权位于维西县保和镇新城嘎萨街 38-A，形状规则，地势平坦，其上建有 1 幢房地产。

名称	维西县保和镇新城嘎萨街 38-A 马国斌、向阳娟名下房地产
----	-------------------------------



四至	南临社区道路，东面、西面和北面临小区其他住户。
面积	-
用途	城镇住宅用地。
类型	出让。
形状	规则。
地形地势	地形为平地；自然排水畅通，积水可能性较小。
开发程度	宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），红线内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及平整场地）。

2. 建筑物实物状况

本次委估的房屋共 1 幢，框架结构，总层数 3 层，据评估人员现场查看，为自住用房。（具体情况见房屋实物状况表）

房屋实物状况表

估价对象名称	维西县保和镇新城嘎萨街 38-A 马国斌、向阳娟名下房地产		
建筑规模	多层住宅小区内的独栋别墅，房屋共 1 幢	估价对象用途	住宅
房屋建筑面积	423.52 m ²	套内建筑面积	-
房屋总层数	3 层	所在层数	1-3 层
户型	1 楼 2 室 2 厅 1 卫 1 厨房 1 车库带一后花园，2 楼 3 室 1 厅 2 卫，3 楼 2 室 1 厅 2 卫。	朝向	南北
建筑结构	框架	层高	3m
建成时间	2012 年	完损程度 (%)	85
装饰装修	建筑物外观为瓷砖、涂料装饰，室内装修为精装修。		
设施设备	通水、通电、通讯，无电梯。		
使用及维护情况	维修养护情况及完损程度：经现场查勘，估价对象使用情况正常，地基基础未见不均匀沉降；卫生配件齐全；供电照明装置完好，能正常使用。承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体完好未发现裂缝；屋面防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活；上下水管道畅通，		



(四) 权益状况

根据估价对象《不动产登记资料查询结果》，估价对象权属状况为：

房屋所有权证号：201300002772，房屋结构：框架，房屋面积：423.52平方米。

截止2021年06月21日，房屋登记状态为抵押、查封。

五、价值时点

2021年06月22日。

六、价值类型

价值类型是指所评估的估价对象的某种特定价值或价格，包括价值或价格的名称、定义或内涵。

本次评估采用的价值类型为市场价值，市场价值是指如果买卖双方是理性的、掌握充分的信息并已自身利益最大化为目标，同时假设双方均未受到不当的胁迫，则市场价值是指某一特定的房地产权利在公平交易和完全竞争市场中停留一段合理时间后，最有可能成交的价格，无论该价格是以现金、现金等价物还是其他明确界定的交易方式表示。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为



依据。

最高最佳使用原则：房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用必须符合 4 个标准：（1）法律上许可，（2）技术上可能，（3）经济上可行，（4）价值最大化。

替代原则：替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

八、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根



据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 01 月 01 日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日国务院令 256 号，1999 年 1 月 1 日施行，根据 2011 年 1 月 8 日国务院令 588 号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正，根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日中华人民共和国主席令 29 号，2019 年 4 月 23 日起施行）；

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号发布，1990 年 5 月 19 日起施行）；

8. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议全国人民代表大会常务委员会《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；

9. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定（法释〔2018〕15 号）》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 09 月 01 日起施行）；

10. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》



（法释〔2009〕16号，自2009年11月20日起施行）；

11. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2020〕21号，自2021年01月01日起施行）；

12. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号，自2007年09月01日起施行）；

13. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（2019年07月01日起施行）。

（二）本次估价依据的技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）委托人提供的估价对象有关资料及评估人员查询的有关资料

1. 《云南省维西傈僳族自治县人民法院价格评估委托书》、《云南省维西傈僳族自治县人民法院执行裁定书》；
2. 估价对象《不动产登记资料查询结果》。

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
2. 估价对象所在地统计资料等。

（五）注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集估价对象周边同类房地产市场所取得的资料；
2. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资



料；

3. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

1、房地产基本估价方法

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。

收益法是预测估价对象未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新建开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取



的待开发房地产。

2、房地产基本估价方法适用性分析

根据估价对象的特点、实际状况以及估价目的，对估价方法的选用作如下分析：

（1）比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象所在区域类似交易案例较多，故本次估价采用比较法。

（2）收益法

由于近年来租售比严重失真，用租金测算的收益价值与市场水平严重脱节，故本次评估不宜选用收益法进行估价。

（3）成本法

成本法一般适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的；估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其他同类房地产没有租金等经济收入时。按照《房地产估价规范》中有关估价方法的选用要求，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。本次估价对象具有采用比较法进行估价的条件，因此本次不采用成本法进行评估。

（4）假设开发法

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可能采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。本次估价对象各项功能满足使用，暂不具有投资开发和再开发潜力，故不适合采用假设开发法。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，本次估价采用比较法进行测算。



3、估价方法

估价对象同一供求圈内交易活动较为活跃，具备一定数量的可比实例。比较法是依据房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似的可比实例，分别进行实地勘察，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其计算公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×
房地状况调整系数

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象市场价值如下：

总价：2551708 元

大写：贰佰伍拾伍万壹仟柒佰零捌元整（取整至个位）

币种：人民币



评估结果汇总表

房地产坐落	房产证号	所有权人	建筑面积 (m ²)	所在楼层 /总楼层	用途	结构
维西县保和镇新城嘎萨街 38-A	201300002772	马国斌、向阳娟	423.52	1-3/3	住宅	框架
评估单价	6025 元/m ²					
评估总价	2551708 元（大写：贰佰伍拾伍万壹仟柒佰零捌元整）（取整至个位）					
备注	依据维西傈僳族自治县自然资源局不动产登记中心出具的《不动产登记资料查询结果》，未反映该房地产的土地使用权情况。 该房地产设计用途和实际用途均为住宅。					



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程天	5320040047		2021年6月29日
苏志纯	5320130029		2021年6月29日

十二、实地查勘期

2021年06月22日至2021年06月22日。

十三、估价作业日期

2021年06月22日至2021年06月29日。

云南基准房地产土地资产评估有限公司

2021年06月29日





附 件

- 1、《云南省维西傈僳族自治县人民法院价格评估委托书》复印件；
- 2、《云南省维西傈僳族自治县人民法院执行裁定书》复印件；
- 3、估价对象《不动产登记资料查询结果》复印件；
- 4、估价对象区位图；
- 5、现场勘验照片共 5 页 10 张；
- 6、估价机构《营业执照》复印件；
- 7、估价机构《准予变更登记通知书》复印件；
- 8、估价机构《资格证书》复印件；
- 9、估价人员《资格证书》复印件。

云南省维西傈僳族自治县人民法院

价格评估委托书

(2021)云 3423 执 173 号

云南基准房地产土地评估有限公司维西分公司：

我院在执行维西傈僳族自治县农村信用合作联社与和志文、马国斌、向阳娟借款合同纠纷一案中，需对马国斌、向阳娟所有的维西新城嘎萨街 38-A 产权证号为维西县房权证保和镇字第 201300002772 号房产进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》第 47 条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，请你单位对上述财产进行价格评估，并将书面评估报告一式 4 份及时报送我院。

附：查封裁定书壹份。



联系人：李乐臻

联系电话：0887-8626547

云南省维西傈僳族自治县人民法院 执行裁定书

(2021)云3423执173号

申请人：维西傈僳族自治县农村信用合作联社，住所地维西
县保和镇白鹤路3号，统一社会信用代码
91533423219461100U。

法定代表人：段寿武，系该联社理事长。

被执行人：和志文，男，1965年7月17日出生，纳西族，户
籍地：维西县白济汛乡工厂村委会忍根组24号，公民身份号码
533423196507170712。

被执行人：马国斌，男，1974年3月28日出生，纳西族，户
籍地：维西县保和镇东大街，公民身份号码
533423197403280014。

被执行人：向阳娟，女，1976年6月24日出生，白族，户籍
地：维西县保和镇东大街，公民身份号码533423197606240020。

申请执行人维西傈僳族自治县农村信用合作联社与被执行
人和志文、马国斌、向阳娟金融借款合同纠纷一案，云南省维西
县人民法院（2018）云3423民初49号调解书已经发生法律效力，
被执行人和志文、马国斌、向阳娟未履行生效法律文书确定的义

务。申请执行人维西傈僳族自治县农村信用合作联社于2021年4月7日向本院申请强制执行。本院依法向被执行人和志文、马国斌、向阳娟发出执行通知书，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，但被执行人拒不履行。

本院查明，被执行人马国斌、向阳娟名下登记有房权证号为保和镇字第201300002772号，位于维西县新城嘎萨街38-A的房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

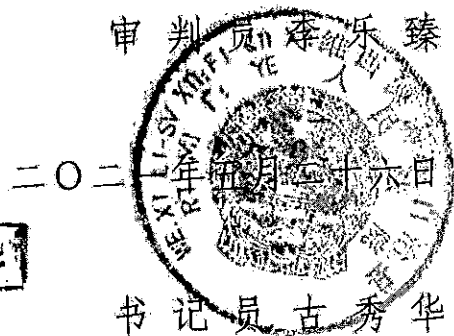
一、查封被执行人马国斌、向阳娟所有的房权证号为房权证号为保和镇字第201300002772号，位于维西县新城嘎萨街38-A的房产；

二、查封期限为三年。

查封期限届满时需要续行查封的，应当在查封期限届满前10内提出书面申请。

本裁定立即执行。

本件与原件核对无异



不动产登记资料查询结果

云南基准房地产土地评估有限公司：

根据您的申请，经本单位通过电子登记信息系统对该户房屋情况进行了查询，现将有关查询结果通知如下：

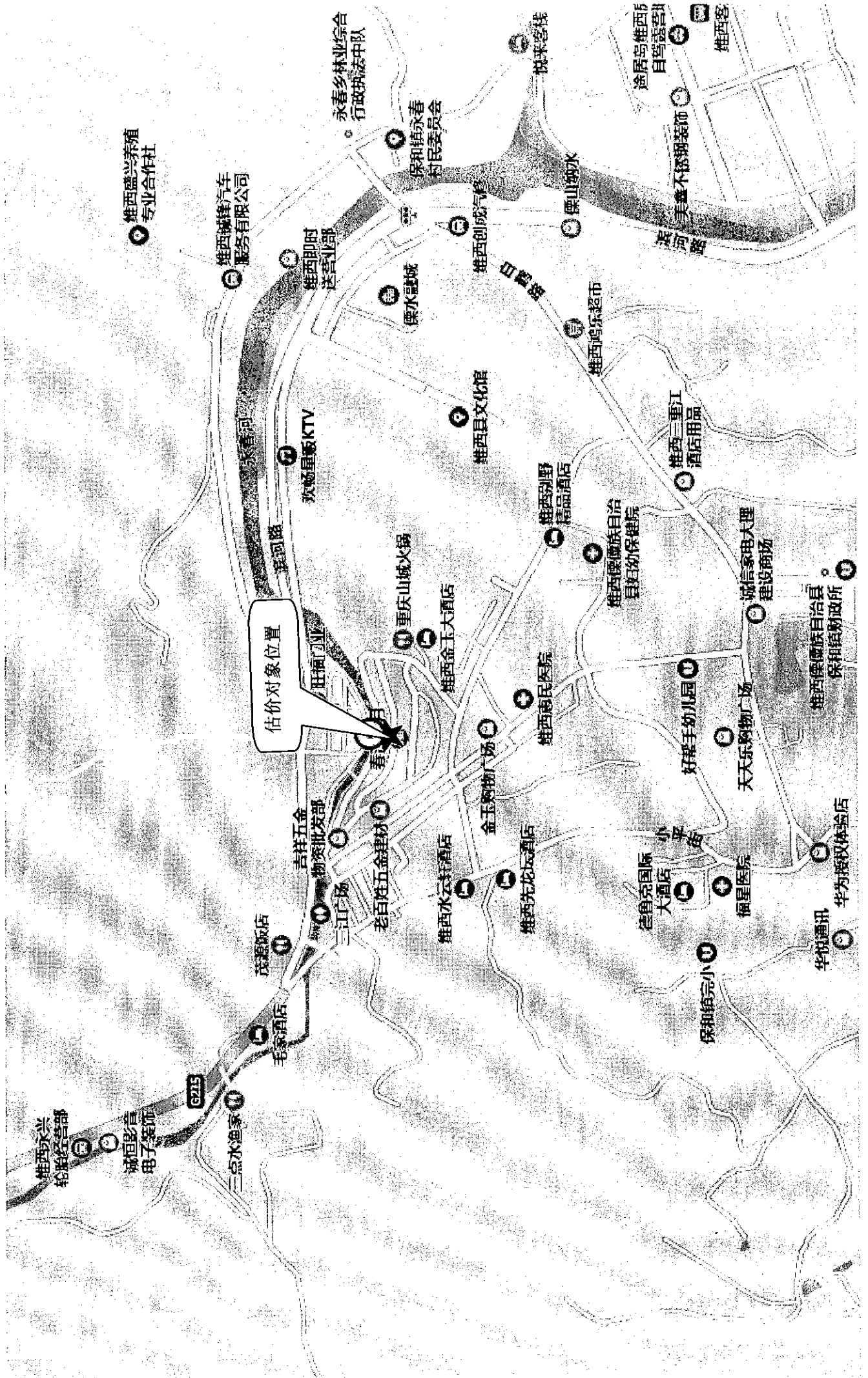
马国斌（533423196507170712）、向阳娟（533423197403280014）名下有一处产权登记，坐落：维西县保和镇新城嘎萨街38-A，房屋所有权证号：201300002772，房屋结构：框架，房屋面积：423.52平方米，截止2021年06月21日，以上查询人，房屋登记状态为抵押登记、查封登记。

注：该查询记录指根据《房屋登记办法》依法已登记的房屋权属信息。此查询仅限维西县境内，其它地区住房登记情况不明确。本次查询仅限本单位现用房产管理软件数据登记范围。

维西县自然资源局
不动产登记中心（盖章）
2021年06月21日



估价对象区位图



马国斌、向阳娟所有位于维西县保和镇新城嘎萨街 38-A 房地产现场勘验照片



马国斌、向阳娟所有位于维西县保和镇新城嘎萨街 38-A 房地产现场勘验照片

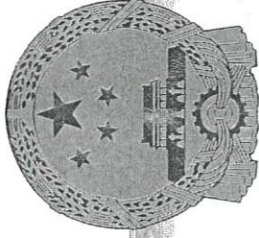






马国斌、向阳娟所有位于维西县保和镇新城嘎萨街 38-A 房地产现场勘验照片





营业执照

统一社会信用代码

9153010267088890XF



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 云南基准房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨馥霞

经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 企业管理咨询; 商务信息咨询(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2008年03月18日

营业期限 2008年05月27日至 长期

住所 云南省昆明市五华区人民中路阳光A版11层A座-1号

昆明基准房地产经纪有限公司 无效



登记机关

2020

日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://yn.gsxt.gov.cn>

请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统(云南)报送上一年度年报并公示, 当年设立登记的, 自下一年起报送并公示。逾期未年报的, 将依法处理。

国家市场监督管理总局监制

准予变更登记通知书

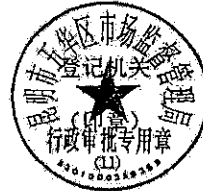
(昆五) 登记内变核字 (2020) 第8874号

云南基准房地产土地评估有限公司:

经审查, 提交的云南基准房地产土地评估有限公司的变更登记申请, 申请材料齐全, 符合法定形式, 我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

变更事项如下:

项目	原登记事项	登记变更后事项
法定代表人变更	程天	杨馥霞
经理备案	程天	杨馥霞
名称变更	云南基准房地产土地评估有限公司	云南基准房地产土地资产评估有限公司
经营范围变更	房地产评估、土地评估 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	房地产评估; 土地评估; 资产评估; 企业管理信息咨询; 商务信息咨询 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
监事备案	杨馥霞	苏志纯
董事备案	程天	杨馥霞
投资人(股权)变更	程天 出资 998万人民币; 杨馥霞 出资 1万人民币; 蒋俊凤 出资 1万人民币;	程天 出资 998万人民币; 杨馥霞 出资 1万人民币; 苏志纯 出资 1万人民币;



2020年6月2日

(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记, 企业凭此通知书办理有关手续, 登记机关不再出具企业名称变更登记证明)



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

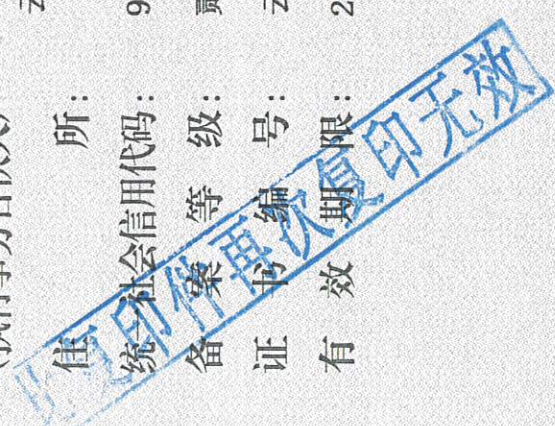
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

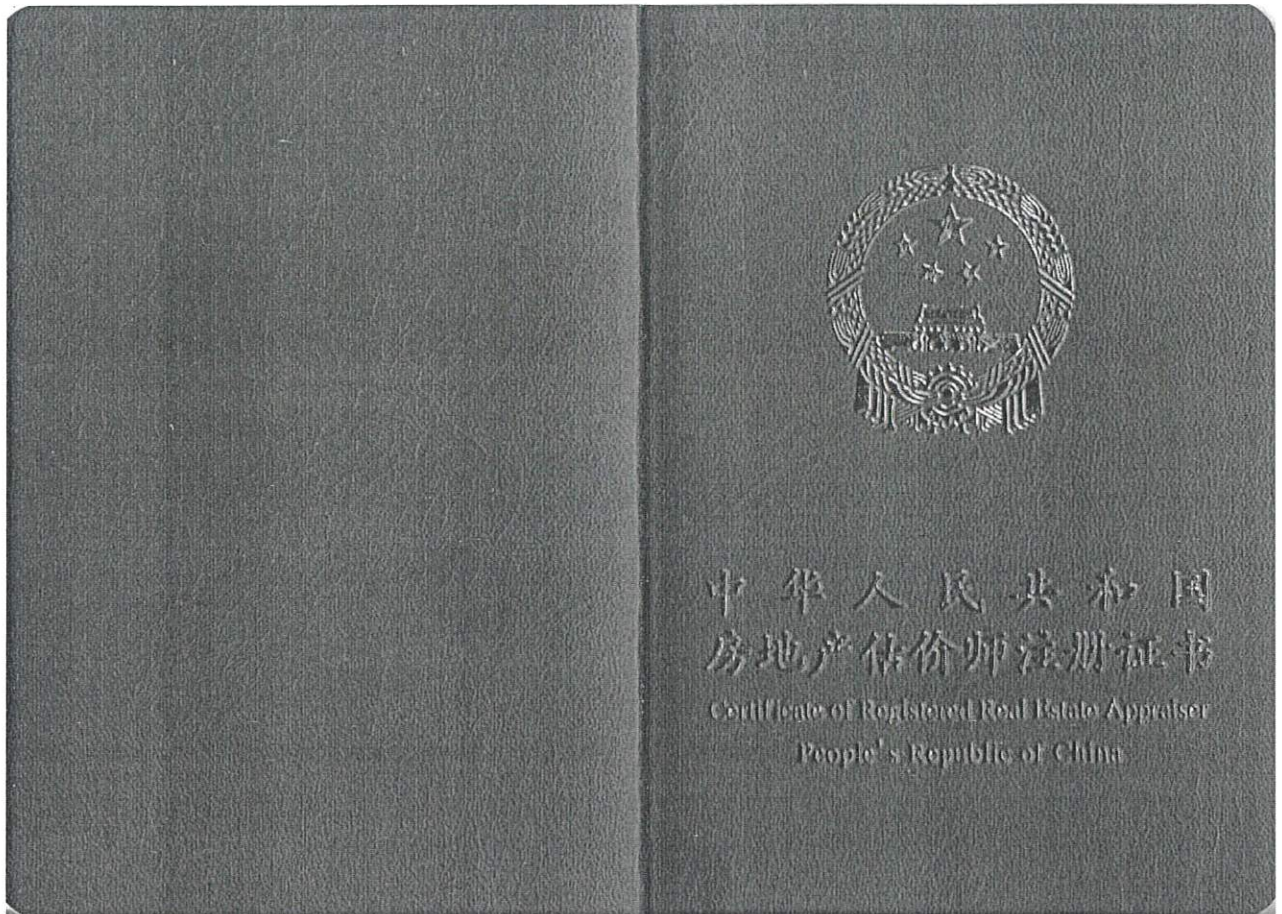
机构名称：云南基准房地产土地资产评估有限公司
 法定代表人：杨馥霞
 (执行事务合伙人)
 住所：云南省昆明市五华区人民中路阳光A版11层A座-1号

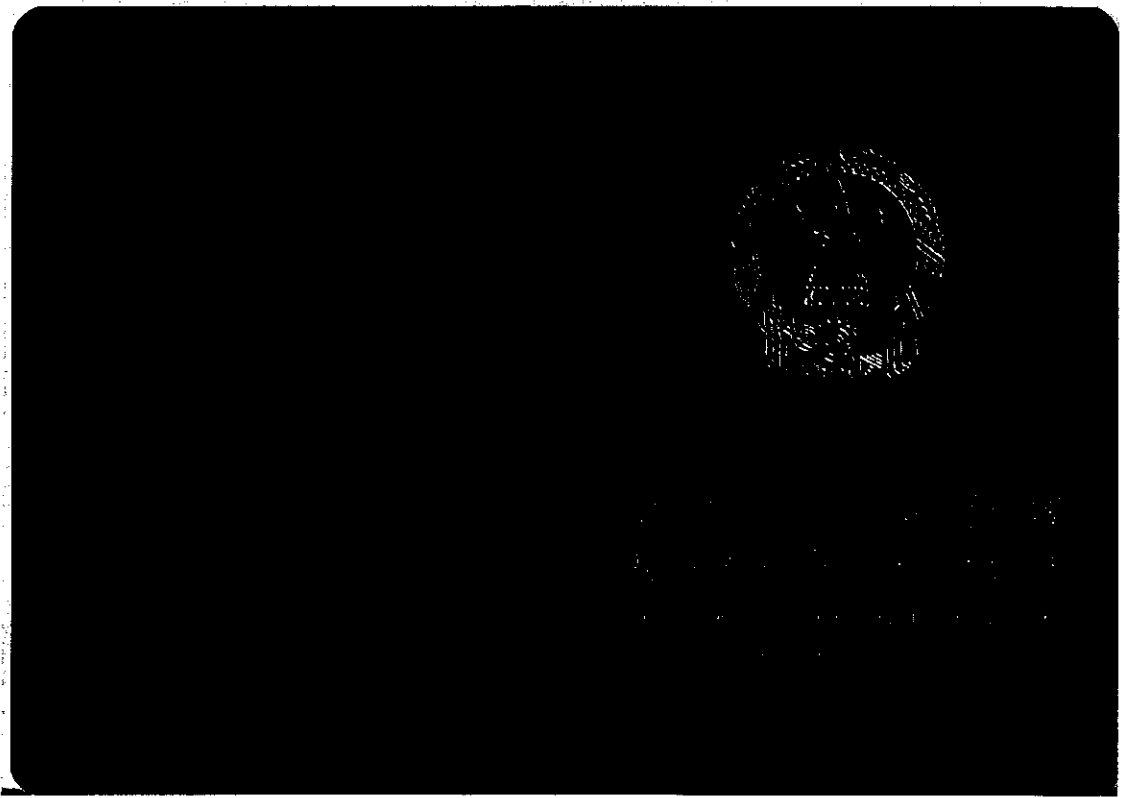
统一社会信用代码：9153010267088890XF
 备案等级：贰级
 证书编号：云建房证估字第165号
 有效期限：2018年11月08日至2021年11月08日



发证机关(公章)
2020年07月27日







本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00233175

姓名 / Full name

苏志纯
性别 / Sex



身份证件号码 / ID No.

530112196912018237

注册号 / Registration No.

6320130029

执业机构 / Employer

云南基准房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature