

# 楚雄双赢司法鉴定所司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：532305004

# 声 明

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。

2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。

3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。

4. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

地 址：云南省楚雄市鹿城南路 2 号新龙江广场 7 楼

联系电话：0878-3396568

# 楚雄双赢司法鉴定所禄丰县龙宇房地产开发有限公司 房产价格评估司法鉴定意见书

双赢鉴字[2018]第 16 号

## 一、 基本情况

委 托 人：楚雄州中级人民法院

委托鉴定事项：禄丰县龙宇房地产开发有限公司房产价格评估司法鉴定。

受理日期：2018 年 6 月 13 日。

鉴定材料：委托方提供的房屋产权证复印件、土地使用权证复印件、司法评估委托书。

鉴定日期：2018 年 6 月 22 日至 2018 年 7 月 19 日。

鉴定地点：委估房产坐落处、楚雄双赢司法鉴定所办公室。

在场人员：周小雄、罗晓红、谢洪辉。

被鉴定人：禄丰县龙宇房地产开发有限公司房产市场价格。

## 二、 检案摘要

因楚雄市农村信用合作联社与禄丰县龙宇房地产开发有限公司发生金融借款合同纠纷，楚雄州中级人民法院委托楚雄双赢司法鉴定所对禄丰县龙宇房地产开发有限公司名下的房产市场价格进行评估，为楚雄州中级人民法院司法拍卖提供价值参考依据。

### 三、 资料摘要

#### （一）经济行为资料

楚雄州中级人民法院出具的“（2018）楚中委鉴字第16号”司法评估委托书。

#### （二）产权资料

- 1、 房屋产权证、房屋他项权证复印件；
- 2、 土地使用证、土地他项权证复印件。

#### （三）法律、法规和政策性文件

- 1、 《中华人民共和国房地产管理法》；
- 2、 《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《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》；
- 5、 《中华人民共和国担保法》；
- 6、 《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》。

#### （四）技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

#### （五）估价人员调查收集的相关资料

- 1、 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易、房屋租赁等数据资料；
- 2、 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

## 四、 评估过程

### (一) 评估对象

本次委托评估的资产详细情况如下：

1、产权状况：委托评估的房产为禄丰县龙宇房地产开发有限公司所有。

### 2、他项权利状况

根据评估人员了解，委托评估资产有他项权利存在，他项权利类型为抵押贷款，他项权利人为楚雄市农村信用合作联社，他项权利登记日期为 2014 年 3 月 3 日。

### 3、实物状况

委托评估房产位于禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区，共 5 幢房产及所占土地使用权，具体情况如下：

序号	房屋产权证编号	土地使用证编号	建筑物名称	结构	建成年月	房屋建筑面积 m <sup>2</sup>	土地使用证面积 m <sup>2</sup>
1	禄房权证 2013 字第 00031165 号	禄国用(2014)第 014374、014375、014376、014377 号	龙宇新天地商住小区 1 幢	框架	2013/01	1,165.31	348.40
2	禄房权证 2013 字第 00031171 号	禄国用(2014)第 014378、014379、014380、014381、014382 号	龙宇新天地商住小区 2 幢	框架	2013/01	1,633.21	435.50
3	禄房权证 2013 字第 00031169 号	禄国用(2014)第 014383、014384 号	龙宇新天地商住小区 3 幢	框架	2013/01	639.13	174.20
4	禄房权证 2013 字第 00031170 号	禄国用(2014)第 014385、014386、014387、014389 号	龙宇新天地商住小区 4 幢	框架	2013/01	1,336.60	348.40
5	禄房权证 2013 字第 00031167 号	禄国用(2014)第 014396、014397 号	龙宇新天地商住小区 7 幢	框架	2013/01	694.94	174.20
合 计						5,469.19	1,480.70

### (二) 评估过程及方法

#### 1、评估过程

首先是收集资料及准备阶段。评估人员进入现场后根据委托方提供的资料，查看委托方提供的房屋产权证、土地使用证，对房产、土地使用权用途、面积及位置等基本情况作初步了解。

其次是实地查勘阶段。对评估范围内的房产及土地使用权，评估人员进行必要的勘察鉴定，深入现场，逐项勘察实物，查看建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、配套设施的安装使用情况；对土地使用权坐落、四至、周边开发程度等情况进行详细了解。

再次是评估作价阶段。在收集了各种资料的基础上，按照资产评估的各项要求，结合评估目的及被评估资产的实际情况，选择相应的方法，通过可靠途径，对委估资产进行评定估算。

## 2、评估方法

本次评估根据评估目的，结合估价对象的具体状况，采用市场比较法进行评估。

市场比较法指将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

评估值=可比实例交易价格×交易期日调整系数×交易情况调整系数×付款方式调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

### （三）评定估算

根据委估资产的特点,选择评估鉴定方法,进一步收集相关资料,进行市场调研,收集近期市场交易资料,按照规范的评估鉴定方法分析计算,确定评估鉴定价值。

#### (四) 评估汇总

- (1) 分析评估结论;
- (2) 整理评估工作底稿;
- (3) 汇总编写司法鉴定意见书初稿;
- (4) 评估机构内部逐级审核检验评估结果。

#### (五) 提交司法鉴定意见书阶段

- (1) 进行必要的修改和机构内部对司法鉴定意见书的最终审核;
- (2) 向委托方正式提交司法鉴定意见书。

### 五、 分析说明

本次评估得出评估结论的价值类型为公开市场价值,所谓公开市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格:

- 1、 交易双方是自愿地进行交易的;
- 2、 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化;
- 3、 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象;
- 4、 交易双方掌握必要的市场信息;
- 5、 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- 6、 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

本次得出的评估结论须上述 6 个交易条件同时满足才能成立,在

使用本评估结论时，应对以上交易条件给予特别关注。

## 六、鉴定意见

经以上评估程序，委估资产评估价格为 ¥28,838,087.00 元，人民币大写：贰仟捌佰捌拾叁万捌仟零捌拾柒元正。详细评估结果如下：

### 评估结果明细表

评估基准日：2018 年 6 月 22 日

序号	房屋产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	房屋建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	禄房权证 2013 字第 00031165 号	龙宇新天地商住小区 1 幢	框架	2013/01	1,165.31	6,408,022.00	5,498.98	房地合一价
2	禄房权证 2013 字第 00031171 号	龙宇新天地商住小区 2 幢	框架	2013/01	1,633.21	8,587,077.00	5,257.79	房地合一价
3	禄房权证 2013 字第 00031169 号	龙宇新天地商住小区 3 幢	框架	2013/01	639.13	3,304,215.00	5,169.86	房地合一价
4	禄房权证 2013 字第 00031170 号	龙宇新天地商住小区 4 幢	框架	2013/01	1,336.60	6,967,808.00	5,213.08	房地合一价
5	禄房权证 2013 字第 00031167 号	龙宇新天地商住小区 7 幢	框架	2013/01	694.94	3,570,965.00	5,138.52	房地合一价
合 计					5,469.19	28,838,087.00		

## 七、特别事项说明

本意见书中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、委估评估第三幢房产二楼至三楼无楼梯，评估时已将搭建楼梯的费用扣除。



2、本所对委估资产只进行价格估算并发表专业意见，为报告使用者提供价格参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。

3、本评估结论是在现有鉴定资料的基础上得出的鉴定结论，我们得出的评估结论与所提供鉴定资料的详实程度有关。

4、鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉；


5、由于鉴定材料或者客观条件限制，并非所有鉴定都能得出明确的鉴定意见；

6、鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对申请人有利，也可能不利。

7、评估结果有效期自评估基准日起一年，即超过 2019 年 6 月 21 日该评估结果无效。

**以上特别事项提请委托方和报告使用者特别关注。**

(此页无正文)

司法鉴定人:  罗晓红

《司法鉴定人执业证》证号: 532305004002

司法鉴定人:  周小花

《司法鉴定人执业证》证号: 532305004005

楚雄双赢司法鉴定所  
二〇一八年七月十九日



## 附 件

- 1、 司法鉴定委托书；
- 2、 房屋产权证复印件；
- 3、 委估房产照片；
- 4、 鉴定机构许可证及鉴定人员执业证复印件；
- 5、 评估明细表。

云南省楚雄彝族自治州中级人民法院

司法评估委托书

(涉案资产委托鉴定、评估、拍卖、变卖鉴定应用)

(2018)楚中委鉴字第16号

受委托部门	楚雄双赢司法鉴定所
案由	金融借款合同纠纷
申请人	楚雄市农村信用合作联社 住所地：楚雄市府后街179号 法定代表人：李建树 联系人：华志文 15125735851
被执行人	楚雄九通经贸有限公司 住所地：楚雄开发区彝人古镇二期108幢 罗曼榕 禄丰县龙宇房地产开发有限公司 住所地：禄丰县金山镇西山路56号 罗玉仓 孙丽梅 女 住昆明市盘龙区拓东路82号真庆观内 罗曼榕 女 住昆明市盘龙区拓东路82号真庆观内 罗玉仓 女 住昆明市盘龙区拓东路82号真庆观内 13708484175 孙平 男 云南省昆明市西山区福海街道办事处杨家地一村新村68号
案情摘要	我院承办的(2018)云23执5号案件中，申请人楚雄市农村信用合作联社申请对禄丰县龙宇房地产开发有限公司名下的资产进行价值评估。

委托内容	对被执行人禄丰县龙宇房地产开发有限公司名下位于禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区 1、2、3、4、7 幢的房屋及所属土地使用权进行资产价值评估。		
选取方式	本案鉴定机构由当事人抽签选定		
送检材料	与承办人杨忠祥法官联系 15987852864		
委托单位	楚雄州中级人民法院	经办人及 联系电话	殷庆红 0878-3399153
备注	<p>1、评估报告六份在接受委托后 1 个月内作出交立案庭；</p> <p>2、鉴定费由当事人与鉴定机构协商并由申请人垫付；</p> <p>3、相关材料联系承办法官。</p>		

2018 年 6 月 13 日



房屋所有权人		禄丰县龙宇房地产开发有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区 2幢			
登记时间		2013年2月25日			
房屋性质					
规划用途		商住楼			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他	
	4	1633.21			
土地状况		土地取得方式		土地使用年限	
		出让		至 止	



附 记

复印件与原件相符  
 日期核对人: 梁 密





房屋所有权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区 3幢				
登记时间	2013年2月25日				
房屋性质					
规划用途	商住楼				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他	
	4	639.13			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		出让		至 止	

附 记

禄丰县龙宇房地产开发有限公司  
法定代表人: 蔡 毅





000241

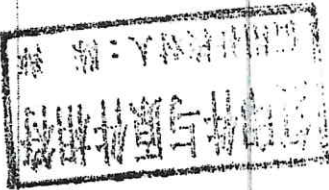
禄丰县房权证 2013 字第 00031170 号



房屋所有权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区 4幢		
登记时间	2013年2月25日		
房屋性质			
规划用途	商住楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	4	1336.6	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记

附



000242

禄 房权证 2013 字第 00031167 号

房屋所有权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区 7幢		
登记时间	2013年2月25日		
房屋性质			
规划用途	商住楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	4	694.94	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止



附 记

复印件与原件相符  
信用证号：...



000243

禄 国用 ( 2014 ) 第 014374号

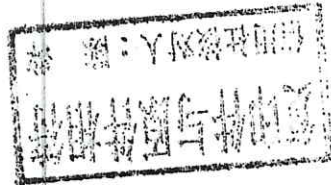
土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区1幢		
地号	101-07-02-227-3	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	独用面积
			87.10 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县 人民政府 (章)  
2014 年 01 月 03 日

记 事

1、2014-01-03  
该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地用证：禄国用(2009)第013142号，面积33655.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

禄丰县国土资源局

(章)

2014 年 01 月 03 日



Nº

000254

禄丰 国用 (2014) 第 014375号

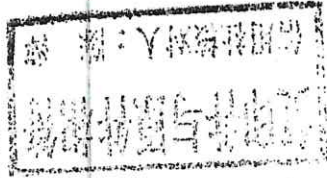
土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区1幢		
地号	101-07-02-227-4	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 M <sup>2</sup>
			87.40 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县 人民政府 (章)  
2014 年 01 月 03 日

记 事

、2014-01-03  
该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地  
土地用途证：禄国用(2009)第013142号，面积3365.59平方米  
5.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

禄丰县国土资源局

(章)

2014 年 01 月 03 日



Nº

000245

禄 国用 ( 2014 ) 第 014376 号

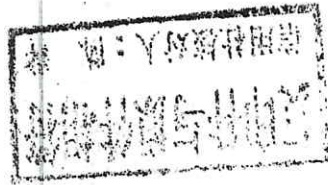
土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区1幢		
地号	101-07-02-227-5	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	独用面积
			87.10 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县 人民政府 (章)  
2014 年 01 月 03 日

记 事

1、2014-01-03  
该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地使用证：禄国用(2009)第013142号，面积3366.55.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



禄丰县国土资源局

(章)

2014 年 01 月 03 日

禄 国用 (2014) 第 014377号

土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区1幢		
地号	101-07-02-227-6	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 M <sup>2</sup>
			87.10 M <sup>2</sup>

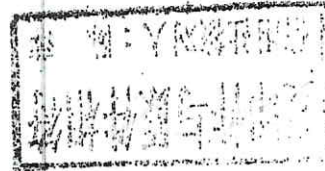
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县人民政府 (章)

2014 年 01 月 03 日

记 事

1、2014-01-03  
该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地使用证：禄国用(2009)第013142号，面积3365  
5.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



禄丰县国土资源局

(章)

20 肆 仟 零 二 号

000247

禄 国用 ( 2014 ) 第 014378号

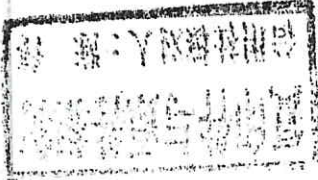
土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区2幢		
地号	图号	取得价格	
地类 (用途)	101-07-02-227-7	商业用地	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	独用面积
			分摊面积
			87.10 M <sup>2</sup>
			M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县人民政府 (章)  
2014年01月03日

记 事

1、2014-01-03  
该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地用证：禄国用(2009)第013142号，面积3365.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关  
证 书 监 制 机 关



禄丰县国土资源局

(章)  
20年 卯 卯

禄 国用 ( 2014 ) 第 014379号

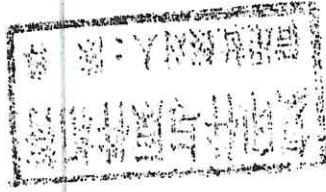
土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区2幢		
地号	101-07-02-227-8	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 M <sup>2</sup>
			87.10
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县人民政府 (章)  
2014年 01月 03日

记 事

1. 2014-01-03  
该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地使用权证：禄国用(2009)第013142号，面积33655.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

禄丰县国土资源局

(章)

20肆 卯 卯



Nº 098100584



000249

禄 国用 ( 2014 ) 第 014380号

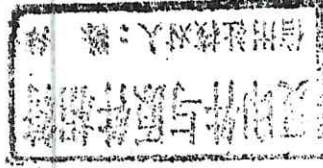
土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区2幢		
地号	101-07-02-227-9	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	87.10 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县人民政府 (章)  
2014年 01月 03日

记 事

、2014-01-03  
该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地使用证：禄国用(2009)第013142号，面积33655.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

禄丰县国土资源局

(章) 卯 卯  
20年

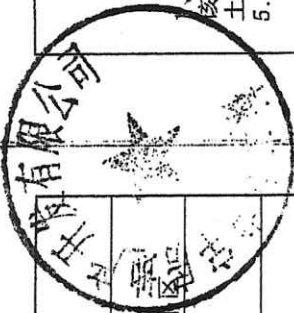


Nº

000250

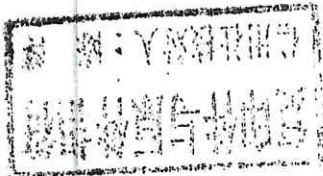
禄 国用 ( 2014 ) 第 014381号

土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区		
地号	101-07-02-227-10	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	独用面积
			87.10 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>



记 事

、2014-01-03  
 该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有  
 土地使用证：禄国用(2009)第013142号，面积3365  
 5.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

证书监制机关

登记机关



禄丰县国土资源局

(章)  
20年 01月 03日

禄丰县人民政府 (章)

2014年 01月 03日

000251

禄 国用 ( 2014 ) 第 014382号

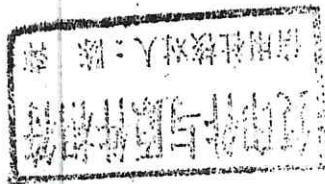
土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区2幢		
地号	图号	取得价格	
	101-07-02-227-11		
地类(用途)	商业用地	终止日期	2049年11月17日
使用权类型	出让	其中	独用面积
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>		87.10 M <sup>2</sup>
			分摊面积
			M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县人民政府 (章)  
2014年01月03日

记 事

1、2014-01-03  
该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地使用权证：禄国用(2009)第013142号，面积3365.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



禄丰县国土资源局

(章)

2014年 01月 03日

000252

禄 国用 (2014) 第 014383 号

土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区3幢		
地号	101-07-02-227-12	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其	M <sup>2</sup>
		中	87.10 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县人民政府 (章)  
2014 年 01 月 03 日

记 事

1、2014-01-03  
该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地  
使用证：禄国用(2009)第0131.42号，面积3365  
5.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关  
证 书 监 制 机 关

禄丰县国土资源局

(章)

20 年 0 月 0 日



000253

禄 国用 ( 2014 ) 第 014384 号

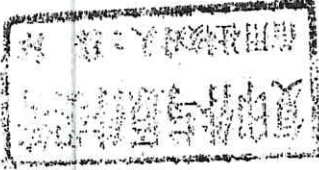
土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区3幢		
地号	101-07-02-227-1B	图号	
地类 (用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	87.10 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县人民政府 (章)  
2014 年 01 月 03 日

记 事

011-01-03  
1、该地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有土地使用证：禄国用 (2009) 第013142号，面积3365.59平方米，进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

禄丰县国土资源局

(章) 20 年 0 月 0 日



N<sup>o</sup>

000254

禄 国用 (2014) 第 014385 号

土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司			
座 落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区4幢			
地 号	101-07-02-227-14	图 号		
地类 (用途)	商业用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日	
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其中	独用面积	87.10 M <sup>2</sup>
			分摊面积	M <sup>2</sup>

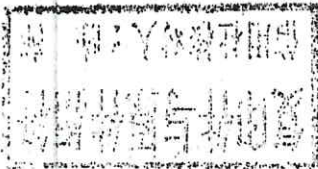


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县人民政府 (章)  
2014 年 01 月 06 日

记 事

1、2014-01-06 由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有该宗地属分宗，禄国用 (2009) 第013142号，面积3365.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

禄丰县国土资源局

(章)

2014 年 01 月 06 日



N° 028100590

000255

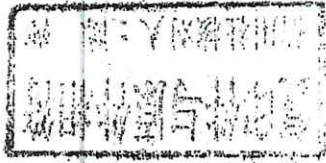
禄 国用 ( 2014 ) 第 014386 号

土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住办区4幢		
地号	101-07-02-227-15	图号	
地类 (用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其	M <sup>2</sup>
		独用面积	87.10 M <sup>2</sup>
		中	M <sup>2</sup>
		分摊面积	



### 记 事

1、2014-01-06  
 该宗地属分宗，由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有  
 土地使用证：禄国用 (2009) 第013142号，面积3365  
 5.59平方米进行分宗。



附 图 粘 贴 线

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

证书监制机关

登记机关



禄丰县国土资源局

(章)

禄丰县人民政府 (章)

2014 年 01 月 06 日

2014 年 01 月 06 日

No

028100591

000256

禄 国用 ( 2014 ) 第 014387号

土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区4幢		
地号	101-07-02-227-16	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	独用面积	87.10 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

记 事

1. 2014-01-06  
 该宗地属分宗, 由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有  
 土地使用证: 禄国用(2009)第013142号, 面积3365  
 5.59平方米, 进行分宗。



附 图 粘 贴 线

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

证书监制机关

登记机关



禄丰县国土资源局

(章)

2014 年 01 月 06 日

禄丰县人民政府 (章)

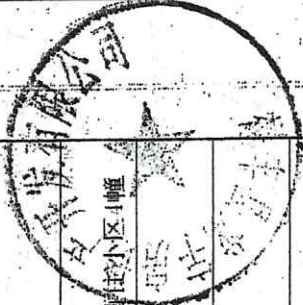
2014 年 01 月 06 日



000257

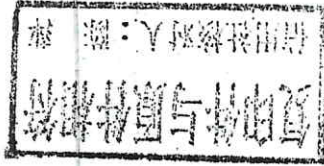
禄 国用 ( 2014 ) 第 014389号

土地使用权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座 落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区4幢		
地 号	101-07-02-227-17	图 号	
地类 (用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年11月17日
使用权面积	87.10 M <sup>2</sup>	其 中	独用面积 87.10 M <sup>2</sup>
			分摊面积 M <sup>2</sup>



记 事

1. 2014-01-06  
 该宗地属分宗, 由原禄丰县龙宇房地产开发有限公司国有  
 土地使用证: 禄国用 ( 2009 ) 第013142号, 面积3365  
 5. 69平方米, 进行分宗。



附 图 粘 贴 线

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

证书监制机关

登 记 机 关



禄丰县国土资源局

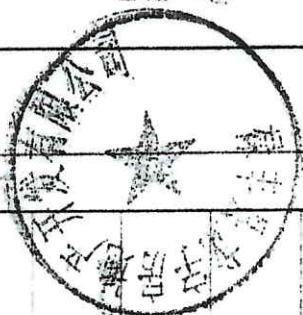
(章) 2014 年 11 月 06 日

禄丰县人民政府 (章)

2014 年 01 月 06 日

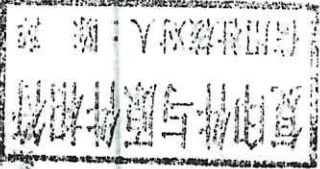
林 国用 ( 2014 ) 第 014396 号

土地使用者	绿丰县九平房地产开发有限公司		
坐落	绿丰县金山镇金山村五组新地地底任小		
地 号	图 号	取得价格	
002029	101-07-02-227-25		
地类 (用途)	商业用地	终止日期	2019年11月17日
使用权类型	出让	其 中	
使用权面积	67.10 M <sup>2</sup>	独用面积	87.40 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>



记 事

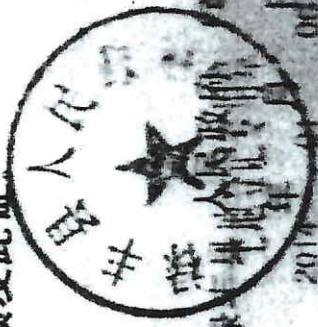
1. 2014 01 06  
 该宗地属分宗, 由绿丰县九平房地产开发有限公司有  
 土地使用权证: 绿国用 (2009) 第013142号, 面积3366  
 5.59平方米进行分宗



附 图 粘 贴 处

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

章 记 机 关 证 书 监 制 机 关



N:

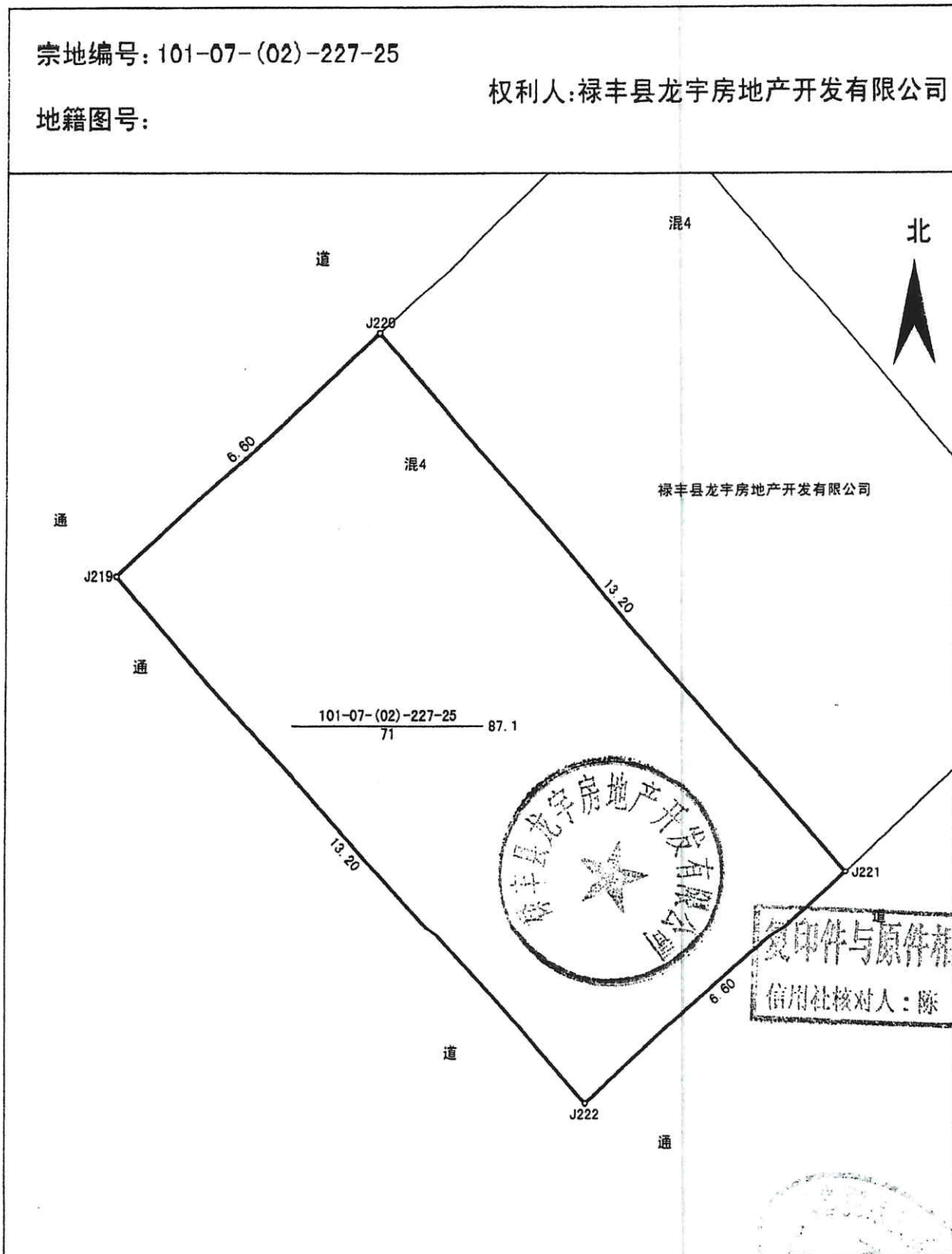
# 宗地图

单位: m.<sup>2</sup>

宗地编号: 101-07-(02)-227-25

权利人: 禄丰县龙宇房地产开发有限公司

地籍图号:



绘图日期: 2013年12月27日

1:100

绘图员: 唐永升  
审核员: 杨林

080260

国用(2014)第 014397号

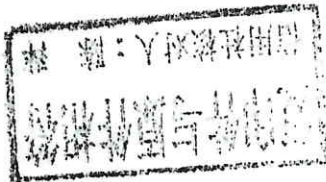
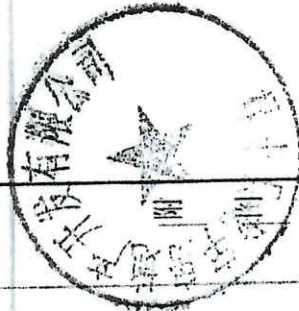
使用权人	广东龙光房地产开发有限公司		
坐落	肇庆市端州区大沙坑新大地商住小区7幢		
地号	图号	取得价格	
101010202020			
地类(用途)	商业用地		
使用权类型	终止日期	3019年11月11日	
使用权面积	共	独用面积	8.10 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>
	中		

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



### 记 事

1. 2014 01 06 该宗地属分宗，由原肇庆市龙光房地产开发有限公司国有土地使用权使用证：证号用(2009)第013142号，面积3365.59平方米分割自宗。



登记机关

证书监制机关



No.

000261

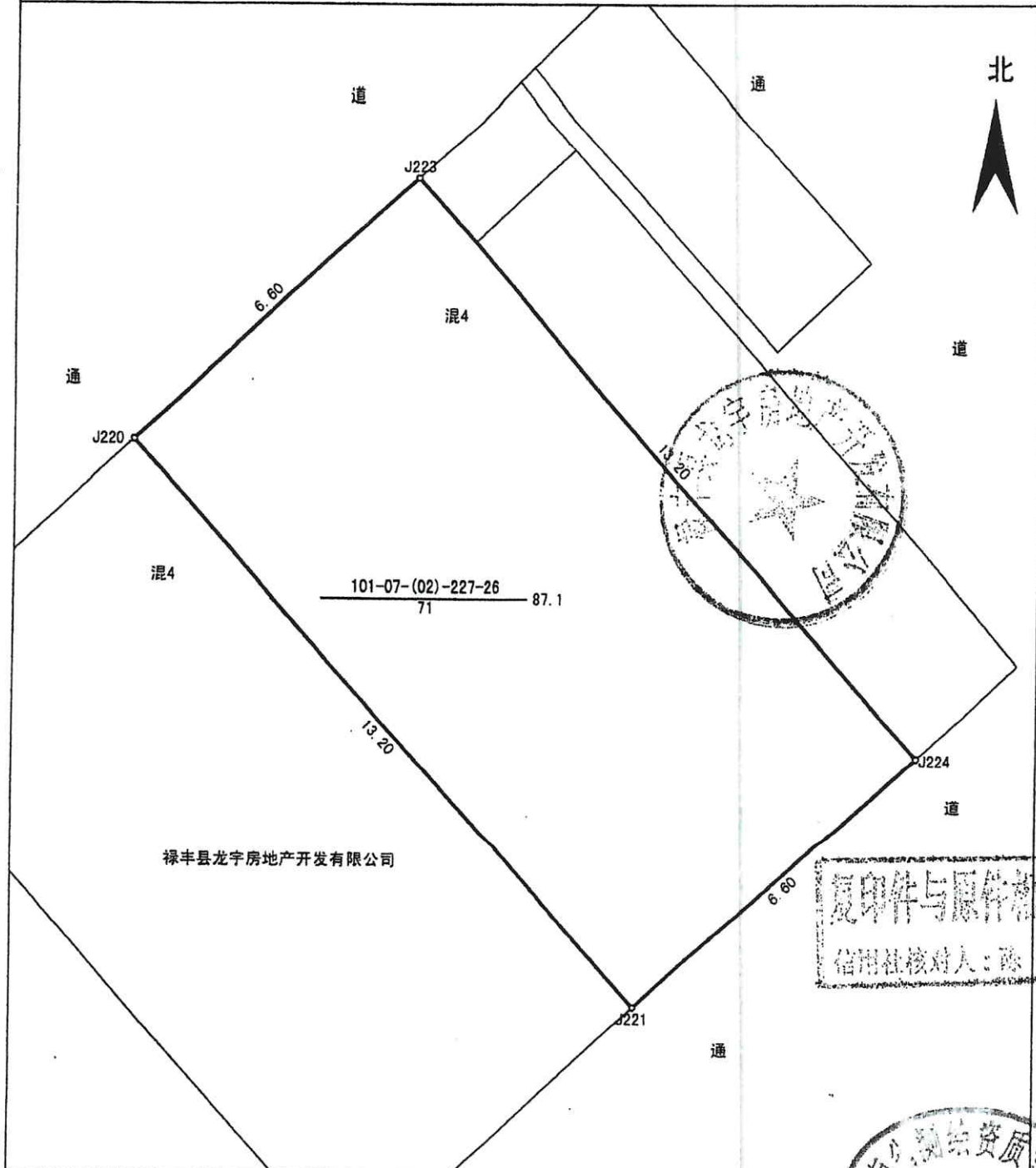
# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 101-07-(02)-227-26

权利人: 禄丰县龙宇房地产开发有限公司

地籍图号:



绘图日期: 2013年12月27日

1:100

绘图员: 唐永升  
审核员: 杨林



禄 房他证 2014 字第00017026 号

房屋他项权利人	楚雄市农村信用合作联社
房屋所有权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司
房屋所有权证号	00031165
房屋坐落	金山镇世纪大街龙宇新天地 商住小区1幢
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	肆佰叁拾万圆整
登记时间	2014年3月3日

附 记	他项权利申请人：楚雄九通经贸有限公司
-----	--------------------



禄 房他证 2014 字第00017030 号

房屋他项权利人	楚雄市农村信用合作联社
房屋所有权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司
房屋所有权证号	00031171
房屋坐落	金山镇世纪大街龙宇新天地 商住小区2幢
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	柒佰柒拾万圆整
登记时间	2014年3月3日

附 记	他项权利申请人：楚雄九通经贸有限公司
-----	--------------------



禄 房他证 2014 字第00017029 号

房屋他项权利人	楚雄市农村信用合作联社
房屋所有权人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司
房屋所有权证号	00031169
房屋坐落	金山镇世纪大街龙宇新天地 商住小区3幢
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	贰佰肆拾万圆整
登记时间	2014年3月3日

附 记	他项权利申请人：楚雄九通经贸有限公司
-----	--------------------

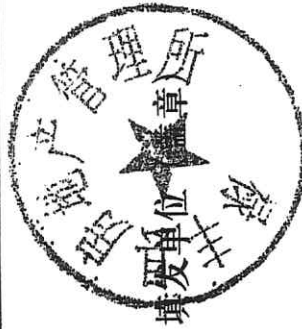




房屋他项权证 2014 字第00017027 号  
录

房屋他项权利人	楚雄市农村信用合作联社
房屋所有权人	禄丰县龙宇房地产开发有限 公司
房屋所有权证号	00031170
房屋坐落	金山镇世纪大街龙宇新天地 商住小区4幢
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	伍佰万圆整
登记时间	2014年3月3日

附 记	他项权利申请人：楚雄九通经贸有限公司
-----	--------------------



禄 房他证 2014 字第00017028 号

房屋他项权利人	楚雄市农村信用合作联社
房屋所有权人	禄丰县龙宇房地产开发有限 公司
房屋所有权证号	00031167
房屋坐落	金山镇世纪大街龙宇新天地 商住小区7幢
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	贰佰陆拾万圆整
登记时间	2014年3月3日

附 记	他项权利申请人：楚雄九通经贸有限公司
-----	--------------------



禄 他项 ( 2014 ) 第 39 号

土地他项权利人	楚雄市农村信用合作联社		
义务人	禄丰县龙宇房地产开发有限公司		
座落	禄丰县金山镇世纪大街龙宇新天地商住小区1幢		
地号	101-07-02-227-3	图号	
权属性质	国有土地使用权	使用权面积	87.1 M <sup>2</sup>
地类(用途)	商业用地	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地他项权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

禄丰县国土资源局 ( 发证机关章 )  
2014 年 3 月 4 日



证书监制机关

其他权利种类及范围	出让国有土地使用权设定登记，用地面积1480.70平方米，经楚雄汇坤地价评估事务所有限责任公司评估，土地评估总价为290.77万元，但抵押贷款金额应小于评估总额，抵押率应当符合金融部门的规定。		
设定日期	2014-03-04		
权利顺序	楚雄市农村信用合作联社		
存续期限	2014年03月03日至2017年03月03日		
记事	抵押标的：国有土地使用证禄国用(2014)第014374-014387、014389、014396、014397号17本。		

附 图 粘 贴 线









# 中华人民共和国 司法鉴定许可证 (正本)

机构名称: 楚雄双赢司法鉴定所

法定代表人: 周小雄

机构负责人: 周小雄

机构住所: 云南省楚雄市鹿城南路2号新龙江广场7楼

业务范围: 司法会计鉴定; 资产评估司法鉴定。

许可证号: 532305004

社会信用代码: 34530000077617279G

首次获准登记日期: 2005年09月28日

颁证机关: 云南省司法厅



有效期限: 2018年02月28日至 2023年02月27日 颁证日期: 2018年02月28日







