

# 房地产司法鉴定报告

鉴定项目名称：何勇宾川县金牛镇金达路大川盛世小区住宅价值鉴定

鉴定委托人：宾川县人民法院

房地产鉴定机构：大理鸿翔司法鉴定所

司法鉴定人员：董志宏（执业证号：532906009003）

马云峰（执业证号：532906009001）

鉴定报告出具日期：2019年5月5日

鉴定报告编号：大鸿鉴字（2019）第003号

## 四. 鉴定结果报告

### (一) 鉴定委托人

委托人名称：宾川县人民法院

### (二) 房地产鉴定机构

鉴定机构：大理鸿翔司法鉴定所

法定代表人：马云峰

住 所：大理市下关人民南路 86 号

证书编号：532906009 号

### (三) 鉴定目的

为委托人办理富滇银行股份有限公司大理宾川支行与董应仙、何鑫炎、杜浩然借款合同纠纷一案，处置鉴定对象提供价值参考依据。

### (四) 鉴定对象

#### 1. 鉴定对象界定

根据委托人指定，本报告的鉴定对象为：何勇位于宾川县金牛镇金达路大川盛世小区 4-1-801 号住宅。

#### 2. 坐落及区位状况

大川盛世小区位于宾川县金牛镇，东邻宾川县图书馆，南临金达路，西临鑫福路，北邻越忻广场。与街道一级的重要设施距离约为 50-150m，步行时间约 5-10 分钟，服务半径短；与县城一级的医院、学校、行政服务中心等重要设施距离在 2700m 以内。

鉴定对象周边有宾川县中医院、金牛二小、宾川县城镇初级中学和银行等，生活配套设施完善。水、电、路等市政设施配套齐全。

鉴定对象位于 4 幢 1 单元，该幢房屋朝向为南北向，客厅和主卧朝南，总层数为地下一层，地上八层，鉴定对象位于第 8 层。

#### 3. 权益状况

依据委托人提供的权属资料，该房屋权益状况为：

##### (1) 房屋所有权：

权证编号：宾房权证 2015 字第 JS2835 号

所有权人：何勇

共有情况：单独所有

坐 落：金牛镇金达路大川盛世小区

房屋总层数：地下 1 层，地上 8 层

建筑面积：146.60 平方米

套内面积：126.88 平方米

分摊共有面积：19.72 平方米

结构：钢混结构

登记时间：2015 年 4 月 10 日

(2) 建设用地使用权：

权证编号：宾国用（2015）第 011410 号

土地使用权人：何勇

座落：宾川县金牛镇金达路大川盛世小区 4 幢 4-1-801

用途：城镇住宅用地

使用权类型：出让

终止日期：2081 年 08 月 24 日

使用权面积：17.95 平方米（分摊面积）

登记时间：2015 年 08 月 14 日。

(3) 他项权利：

①. 鉴定对象在 2016 年 7 月 19 日和 7 月 21 日设定了房屋和建设用地使用权的抵押权，至价值时点尚未解除。他项权证为宾房他证 2016 字第 B10264 号和宾他项（2016）第 000535 号。

②. 依据《云南省宾川县人民法院执行裁定书》（（2018）云 2924 执 766 号之一）鉴定对象在 2018 年 12 月 12 日被宾川县人民法院查封，至价值时点尚未解除。

#### 4. 鉴定对象实物状况

大川盛世小区 4 幢是 2014 年竣工的一幢框架结构小高层商住楼,总层数地下一层、地上八层,地下一层现为大福瑞购物广场,一层为商铺,二至八层为住宅。鉴定对象位于 4 幢 1 单元 8 层 1 号(房号 4-1-801 号),建筑面积 146.60 平方米,其中套内面积为 126.88 平方米,南北朝向,客厅和主卧朝南,平面布局为三室二厅二卫一厨一阳台一梯两户单元式住宅,现闲置。装修及设施详见下表。

装修及设施概况表

部位	装修及设施概况
外墙	外墙漆和墙砖。
卧室	铺地砖,墙面刷乳胶漆,顶棚刷乳胶漆贴石膏线条,套装门。
客厅和餐厅	铺地砖,墙面刷乳胶漆,顶棚刷乳胶漆贴石膏线条。
厨房	贴墙地砖,塑钢扣板集成吊顶,装整体式橱柜,铝合金推拉门。
卫生间	贴墙地砖,塑钢扣板集成吊顶,卫浴设施齐全,铝合金门。
阳台	铺地砖,瓷砖墙裙和乳胶漆墙面,顶棚刷乳胶漆。
窗和入户门	铝合金窗,入户门复合防盗门。
其他设施	格力空调二台,太阳能一套,单元电梯一部。

#### (五) 价值时点

2019 年 4 月 25 日,鉴定人员对鉴定对象实地查看之日。

#### (六) 价值类型

本次评估的房地产价格为鉴定对象在现状利用条件和开发程度下,土地使用权为出让,用途为城镇住宅用地的房地产整体在价值时点 2019 年 4 月 25 日最可能形成或成立的市场价值。

市场价值是指鉴定对象经适当营销后,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。

#### (七) 鉴定原则

本报告在鉴定时主要遵循了以下原则:

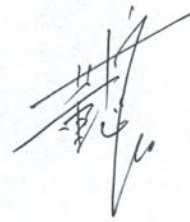
1. 独立、客观、公正原则:要求鉴定机构和鉴定人员具有完全独立性,从客观实际出发,公平正直的进行鉴定。
2. 合法原则:房地产鉴定必须以房地产合法使用为前提。
3. 替代原则:房地产价格遵循替代规律,有相同效用、有替代可能的房

(十一) 参加本次鉴定的鉴定人员和注册房地产估价师为:

司法鉴定人执业证号: 532906009003

董志宏

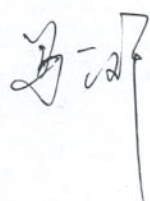
注册房地产估价师注册号: 5319970014



司法鉴定人执业证号: 532906009001

马云峰

注册房地产估价师注册号: 5319970013



(十二) 实地查看期

实地查看期: 2019年4月25日。

(十三) 鉴定作业期

2019年4月25日至5月5日。



地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

4. 价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对鉴定对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

5. 最高最佳使用原则：能给鉴定对象带来最高收益的使用，这种使用，是在法律上许可、技术上可能、经济上可行。

#### （八）鉴定依据

1. 《中华人民共和国物权法》（主席令[2007]第62号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
4. 鉴定人员实地查看情况及委托人和产权人提供的产权等资料；
5. 我所掌握的同类房屋的造价、交易实例和收益情况等相关资料；
6. 相关的房地产政策、法律、法规。

#### （九）鉴定方法

鉴定人员在对鉴定对象进行实地查看后，根据所掌握的资料、鉴定目的和鉴定对象的特点，遵照国家有关法律、法规、技术标准，对鉴定对象采取比较法进行鉴定。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

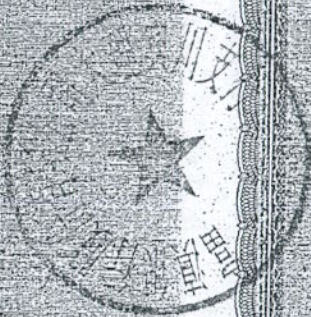
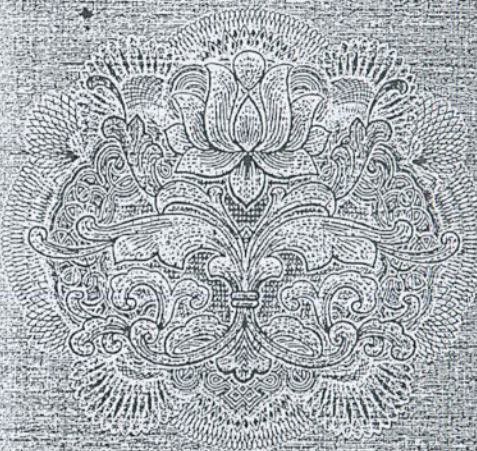
#### （十）鉴定结果

根据鉴定目的，遵循独立、客观、公正的原则，依据相关法律、法规和规范，在对鉴定对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和鉴定对象信息的基础上，全面分析了影响鉴定对象价值的因素，运用适宜的鉴定方法对鉴定对象进行了评估，在满足鉴定假设和限制条件及相关说明下，确定鉴定对象整体在价值时点最可能形成或成立的市场价值为：

总价：¥610003.00 元（大写：人民币陆拾壹万零叁元整）。

单价为：¥4161.00 元/平方米·建筑面积。

1-1-801



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

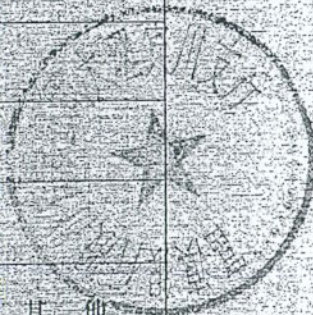


登记机构

中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)  
建房注册号: 33088

宾 房权证 2015 字第 JS2885 号

房屋所有权人		何 勇		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		金牛镇金达路(大川盛世小区)		
登记时间		2015年 4月 10日		
房屋性质				
规划用途				
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
	1 8	126.88		钢混结构
	分摊	19.72		
	合计	146.6		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



附 记	
东邻：王汝川户、南段邻共用楼梯墙共用。 南至：本墙外皮；东段邻共用楼梯墙共用。 西至：本墙外皮。 北至：本墙外皮。	

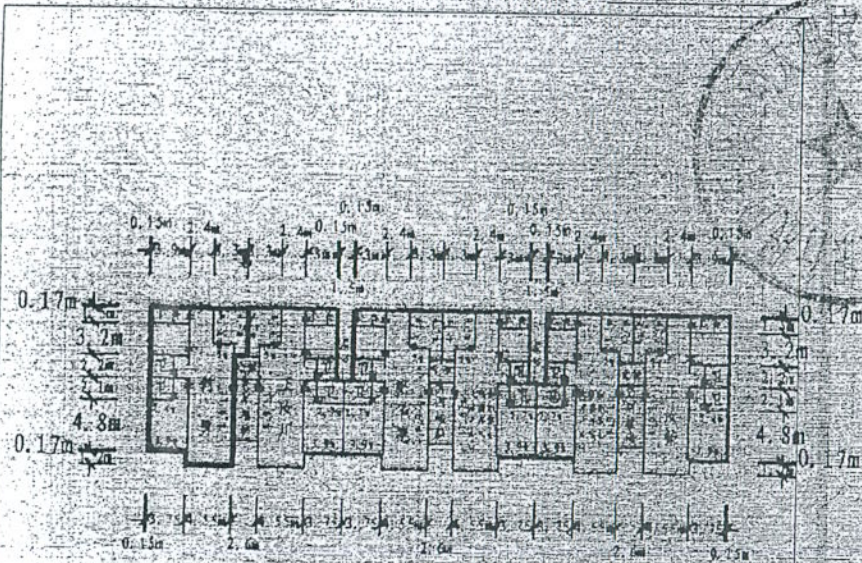


填发单位 (盖章)



# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_



测绘单位: 宾川县房产管理所测绘队  
 测绘资格: 丁测资字5322569

比例尺 1: 600

## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的, 除有证据证明房屋登记簿确有错误外, 以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。

编号: 00059094

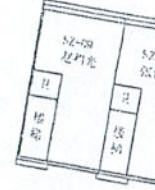
宾 国用 ( 2015 ) 第 011410 号

土地使用权人	何勇		
座 落	宾川县金牛镇金达路 (大川盛世小区4幢) 4-1-801		
地 号	53292410110515 00700S041081	图 号	56.75-08.50
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2081-8-24
使用权面积	17.95 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	17.95 - M <sup>2</sup>

大川盛世小

本宗土地已由大理州不动产登记中心  
 时间到2032年11月19日。  
 2016-7-21  
 大理州不动产登记中心

地区:宾川县金牛镇金达路 (大川  
 街区:105 街坊:15 宗地号:007



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。



宾川县人民政府 (章)  
 2015年08月14日

S=818.71 平方米 合1.2281亩	
2856843.688	508496.423
2856829.775	508493.899
2856819.440	508550.869
2856833.353	508553.393
2856843.688	508496.423
X	Y
边长	

界址点坐标表

宾 房他证 2016 字第B10264 号

房屋他项权利人	富滇银行股份有限公司大理分行
房屋所有权人	何 勇
房屋所有权证号	JS2835
房屋坐落	金牛镇金达路(大川盛世小区)
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	肆拾叁万元整
登记时间	2016-07-19



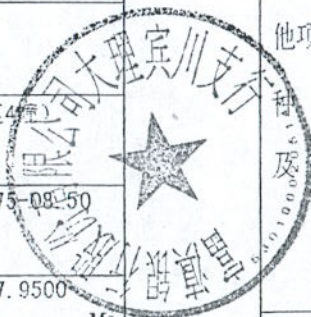
附 记

~~TBC20160719002; SBC20140826088; 大鸿估字~~  
 (2016)第BC031号; 此证属于何勇户贷款抵押(贷款期限至2032年11月19日止; 建筑面积146.6平方米)。他项权利申请人: 何 勇



宾 他项 ( 2016 ) 第 000535 号

土地他项权利人	富滇银行股份有限公司大理分行		
义务人	何勇		
座 落	宾川县金牛镇金达路(大川盛世小区4幢)		
地 号	532924101105	图 号	56.75-09-50
	1500700S041081		
权 属 性 质	国有建设用地使用权	使用权面积	17.9500 M <sup>2</sup>
地类(用途)	城镇住宅用地	使用权类型	出让



他项权利 类 及 范 围	1、依据个人购房担保借款合同设定抵押权。 2、抵押面积:17.95平方米。 3、借款期限至2032年11月19日。 4、抵押土地证颁发号:宾国用(2015)第011410号。
附 图 粘 贴 线	
设定日期	2016年7月21日
权利顺序	富滇银行股份有限公司大理分行
存续期限	至2032年11月19日
记 事	

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。

证书监制机关



2016年 07月 21日



N° 003973S18



中华人民共和国  
司法鉴定许可证 (正本)

机构名称:大理鸿翔司法鉴定所

法定代表人:马云峰

机构负责人:马云峰

机构住所:云南省大理市下关人民南路  
86号

业务范围:房地产评估司法鉴定

许可证号: 532906009

社会信用代码: 34530000MD8011588M

首次获准登记日期: 2006年12月04日

颁证机关:



有效期限: 2016年12月04日至 2021年12月03日

颁证日期: 2017年04月11日



同原件一致

中华人民共和国司法部监制

本证为司法鉴定人获准从事司法鉴定业务的证件，自颁发之日起五年内有效。持证人从事司法鉴定活动时，请司法机关和有关单位、个人给予协助。



# 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

执业机构：大理鸿翔司法鉴定所

专业技术职称：房地产估价师

行业执业资格：注册房地产估价师

执业范围：房地产评估司法鉴定。



姓名：董志宏

性别：男

执业证号：532906009003

身份证号码：532901196912180015

有效期：2017年01月31日至2022年01月30日

首次获准登记日期：2006年12月04日

颁证机关：云南省司法厅

颁证日期：2017年04月11日



同原件一致

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.



No. 00128836

姓名 / Full name

董志宏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532901196912180015

注册号 / Registration No.

5319970014

执业机构 / Employer

大理鸿翔房地产评估咨询有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-9

持证人签名 / Bearer's signature



本证为司法鉴定人获准从事司法鉴定业务的证件，自颁发之日起五年内有效。持证人从事司法鉴定活动时，请司法机关和有关单位、个人给予协助。



# 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

执业机构：大理鸿翔司法鉴定所

专业技术职称：房地产估价师

行业执业资格：注册房地产估价师、注册土地估价师

执业范围：房地产评估司法鉴定。



姓名：马云峰

性别：男

执业证号：532906009001

身份证号码：532901197101250918

有效期：2017年01月31日至2022年01月30日

首次获准登记日期：2006年12月04日

颁证机关：云南省司法厅

颁证日期：2017年04月11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.



No. 00130472

姓名 / Full name

马云峰

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

532901197101350918

注册号 / Registration No.

5319970013

执业机构 / Employer

大理鸿翔房地产评估咨询有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

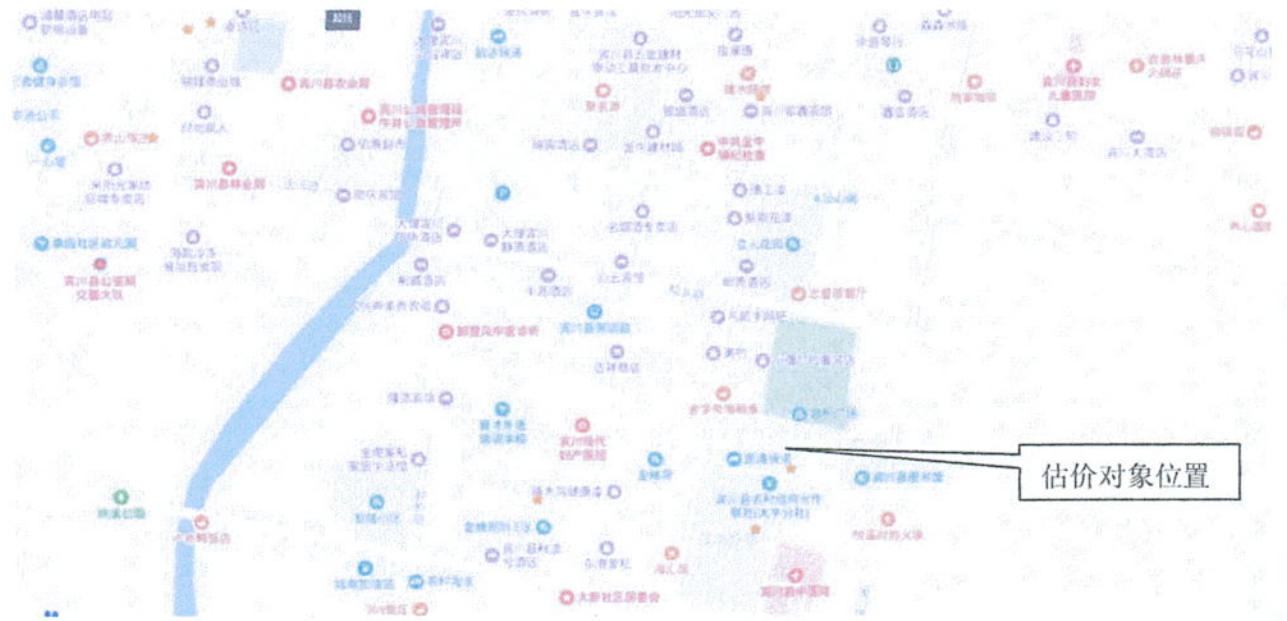
2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

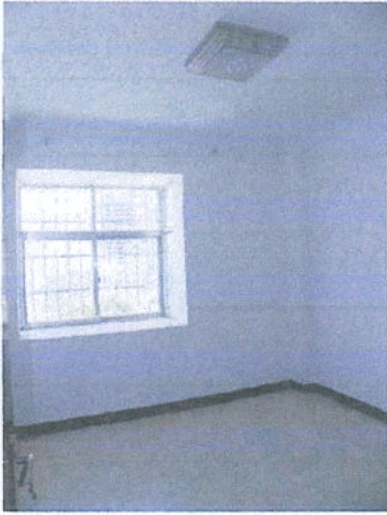
同原件一致



# 鉴定对象位置图



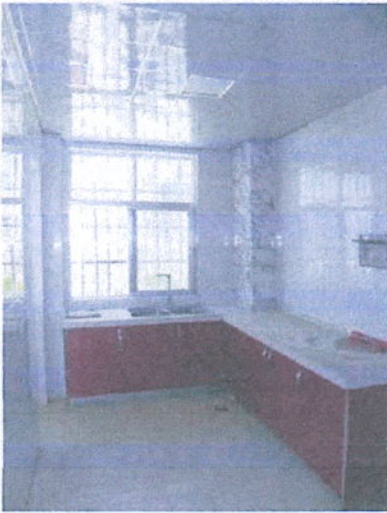
鉴定对象照片



次卧 2



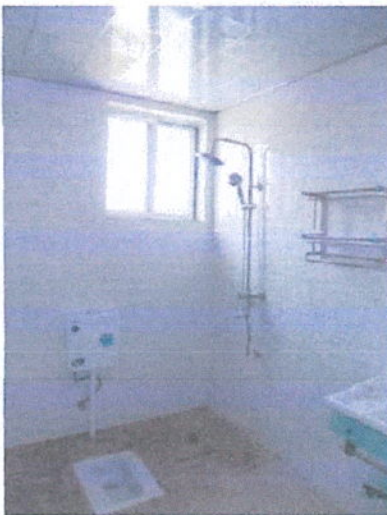
阳台



厨房



主卧卫生间



公共卫生间

鉴定对象照片



外观



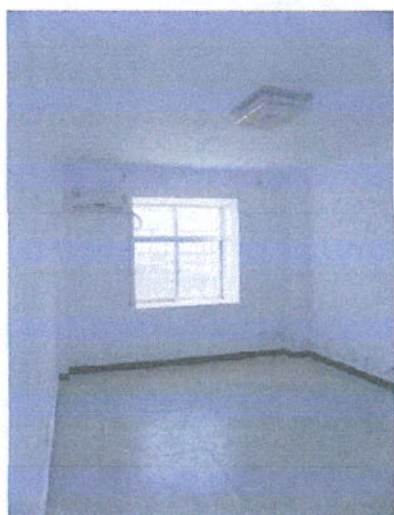
外观



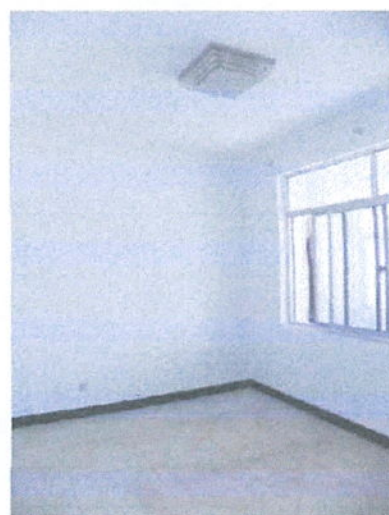
客厅



客厅餐厅



主卧



次卧 1