

11、《身份证复印件》一份，共一页；

12、《房屋所有权证》（宾房权证 2012 字第 JS860 号）复印件一份，共三页；

13、《国有土地使用权证》（宾国用（2012）第 0008955 号）复印件一份，共二页；

14、《房屋他项权利证书》（宾房他证 2015 字第 B9714 号）复印件一份，共一页；

15、《土地他项权利证书》（宾他项（2015）第 000395 号）复印件一份，共一页。

四、鉴定过程：

经与委托方电话联系，我所鉴定技术人员、宾川县人民法院工作人员、申请人云南宾川农村商业银行股份有限公司代理律师何敏捷、被申请人陈松于 2019 年 8 月 30 日对鉴定对象进行了现场查勘。

1、鉴定对象概述

被鉴定对象陈松所有的房地产位于宾川县金牛镇政通路金楠苑 A 区 1 幢 17 号，本次鉴定对象的房产资料为：由委托人提供的《房屋所有权证》（宾房权证 2012 字第 JS860 号）复印件证载：房屋所有权人：陈松，房屋坐落：宾川县金牛镇政通路金楠苑 A 区 1 幢 17 号，丘（地）号：860，产别：私有。房屋状况：幢号：1，房号：17，结构：钢混结构，房屋总层数：4 层，所在层数：第 1-4 层，建筑面积 682.90 平方米，设计用途：综合。由委托方提供的中华人民共和国国有土地使用权证复印件：宾国用（2012）第 0008955 号，土地使用权人：陈松，座落：金牛镇政通路，地号：

532924102-01-02-8955, 图号: 40, 用途: 城镇混合住宅用地, 使用权类型: 出让, 终止日期: 2056年03月08日, 使用权面积: 205.20平方米, 其中: 独用面积: 205.20平方米, 填证日期: 2012年, 发证机关为宾川县人民政府。物业公司为惠丰物业服务管理公司, 收费: 铺面为0.8元/m²、住宅0.7元/m², 物业服务好。

此次鉴定对象房地产经我所市场调查及小区相关信息的收集得知该房屋于2006年建成, 南北朝向。

建筑物现状: 整幢建筑物外墙为外墙砖; 房屋内、外部状况基本完好, 基础设施项目完备, 满足使用要求。

室内基本状况一览表

一层	实际用途: 商铺。 地面: 地板砖、木地板; 墙面: 乳胶漆、玻璃幕墙; 顶棚: 乳胶漆、造型吊顶装饰; 门: 商铺为卷帘门、入户门为钢制门。厨房: 地面: 地板砖, 墙面及顶棚: 乳胶漆, 厨房内设有整体橱柜。卫生间: 地面为防滑地砖, 墙面为贴瓷砖, 顶棚为乳胶漆, 卫生间设有蹲坑。
二层	实际用途: 自用办公用房。 地面: 地板砖; 墙面、顶棚: 乳胶漆; 门: 入户门为复合防盗门, 室内为套装实木门; 窗: 塑钢窗, 外设防盗栏。
三层	实际用途: 自用住宅。 地面: 地板砖; 墙面、顶棚: 乳胶漆; 门: 入户门为复合防盗门, 室内为套装实木门; 窗: 塑钢窗, 外设防盗栏。厨房: 地面为防滑地砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚为乳胶漆, 厨房内设有整体橱柜。卫生间: 地面为防滑地砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚为乳胶漆, 卫生间内设有蹲坑、立式面盆、淋浴器。
四层	实际用途: 空置。 地面: 地板砖; 墙面、顶棚: 乳胶漆; 门: 入户门为复合防盗门, 室内为套装实木门; 窗: 塑钢窗, 外设防盗栏。卫生间: 地面为防滑地砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚为乳胶漆, 卫生间内设有蹲坑、立式面盆、淋浴器。

快速变现价值：假定在鉴定时点强制处分鉴定对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。

变现能力：在当前市场条件下，鉴定对象同一供求圈内房地产市场上存在一定的交易量，交易案例可以收集，鉴定对象变现能力一般。

六、鉴定意见

根据鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经我所鉴定技术人员现场查勘和对当地交易市场分析，依照估价规程，遵循估价原则，按照估价程序并选择收益法和成本法两种估价方法进行评估，虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本不能完全反映出房地产的现时市场价格，受近期类似房地产交易的影响，经综合分析认为，估价对象采用收益法所得结果确定估价对象在现行房地产市场条件下的价值较为接近，故此次估价结果取加权平均值，收益法测算结果权重值为 70%，成本法测算结果权重值为 30%，得出本次估价结果。

故鉴定陈松所有的位于宾川县金牛镇政通路金楠苑 A 区 1 幢 17 号房地产在鉴定基准日的公开市场价值为：单价 5642 元/m²，建筑面积为 682.90 m²，房地产总价：人民币 3852922 元（大写金额：叁佰捌拾伍万贰仟玖佰贰拾贰元整）（包含土地价值）。

特别提示：此评估价值不包含交易时产生的税收及相关费用，鉴定对

三页；

13、《国有土地使用权证》（宾国用（2012）第0008955号）复印件一份，共二页；

14、《房屋他项权利证书》（宾房他证2015字第B9714号）复印件一份，共一页；

15、《土地他项权利证书》（宾他项（2015）第000395号）复印件一份，共一页；

16、鉴定对象现场勘查记录表、现场照片、位置图；

17、司法鉴定机构《司法鉴定许可证》复印件一份；

18、司法鉴定人资质证书复印件一份。

八、落款

司法鉴定人	证书编号	鉴定人签字
-------	------	-------

段灿辉	532911021001	
-----	--------------	--

罗晓梅	532911021002	
-----	--------------	--

何春芸	532911021003	
-----	--------------	--

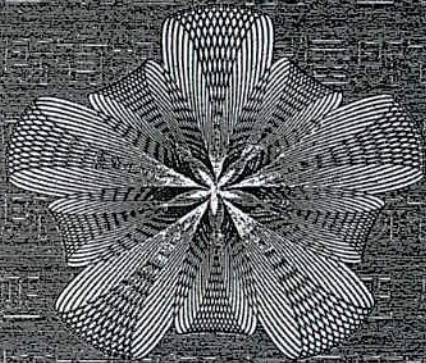
大理铭羽司法鉴定所

2019年9月5日

房屋权证 2012 字第 JS860 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》,为保护房屋所有权人的合法权益,对所有权人申请登记的本证所列房产,经审查属实,特发此证。

发证机关



中华人民共和国住房和城乡建设部监制

住房和城乡建设部

Handwritten signature or stamp in the bottom left corner.

房屋所有权人		陈松					
房屋坐落		金牛镇政通路					
丘(地)号		860		产别		私有	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	1	17	钢混结构	4		682.90	综合
	合计	17				682.90	
共有人张万娟等1人		共有权证号自00048743至					
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)				208.49	
权属性质		国有出让		使用年限		2006年3月28日至2056年3月28日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
长川县农村信用合作联社金牛信用社	抵押贷款	682.9	3000000	2012-08-27	2015-08-27	2016-08-27	

附 记

东邻:余涛户至本墙外皮。
南邻:通道至本墙外皮。
西邻:杨利鹏户至本墙外皮。
北邻:政通路至本墙外皮。

填发单位
填发日期 2012年7月

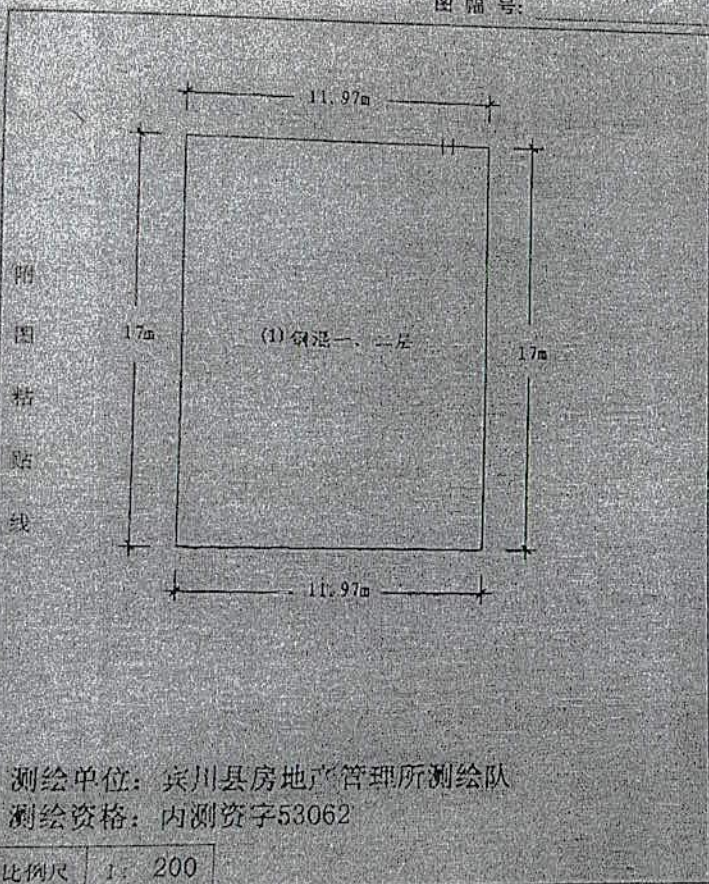


金牛镇政通路

权利人

陈松

图幅号:



测绘单位: 宾川县房地产管理所测绘队
 测绘资格: 内测资字53062

注意事项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖公章。

五、房地产管理部门因工作需要检查产权时,房屋所有权证持证人应出示此证。

六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,应及时申请补发。

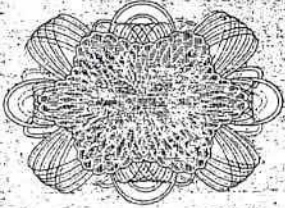
编号: 00855782

室 国 用 (2012) 第 0008955 号

土地使用权人	陈松		
座 落	金牛镇政通路		
地 号	532924102-01-02-8955	图 号	40
地类 (用途)	城镇混合住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2056年03月08日
使用权面积	205.20 M ²	其中 独用面积	205.20 M ²
		分摊面积	



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。



陈松

应用 (2012) 第 000655 号

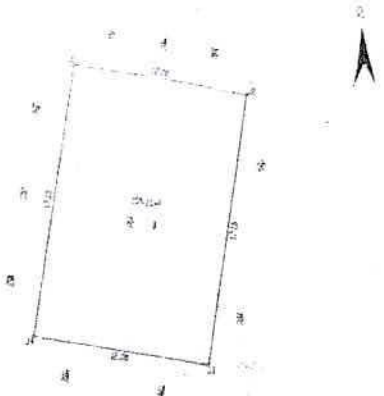
权利人	陈松		
坐落	金牛镇双桥村		
宗地号	520924102-01-02-3-005	图号	40
用途	城镇综合住宅用地	取得价格	
出让	终止日期	2076年03月08日	
面积	205.20 M ²	其中	独用面积 205.20 M ²
			分摊面积 M ²



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，为土地使用权人的合法权益，对土地使人申请登记的本证所列土地权利，经核实，准予登记，颁发此证。

遂宁市人民政府 (章)
2012年08月08日

四川省遂宁市国土资源局



界址点坐标表

点号	X	Y	备注
J1	2957326.647	508305.576	17.00
J2	2957324.453	508317.374	17.10
J3	2957307.542	508314.247	17.10
J4	2957309.836	508302.450	17.10
J1	2957326.647	508305.576	17.10

备注：该宗地实测面积为105.10平方米，按1:200比例进行登记，S=205.20 平方米 66.1075米

绘图日期：2012年7月27日
审核日期：
图例：1:200
宗地号：53062



宾 房他证 2015 字第 B9714 号

房屋他项权利人	宾川县农村信用合作联社金牛信用社
房屋所有权人	陈 松
房屋所有权证号	JS860
房屋坐落	金牛镇政通路
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	贰佰陆拾万元整
登记时间	2015-09-17

附 记

TBC20150917002; SBC20120718001; 大同房估字
 [2015]第B305号此证属于陈松户贷款抵押(贷款期限自2015年9月15日至2018年9月15日止; 建筑面积682.9平方米)。 他项权利申请人: 陈松、张万娟

填发单位 (盖章)



Handwritten signature and official stamp in the bottom left corner.

宾 他项 (2015) 第 000395 号

土地他项权利人	宾川县农村信用合作联社金牛信用社		
义务人	陈松		
座 落	金牛镇政通路		
地 号	532924102-01-02-8955	图 号	40
权 属 性 质	国有土地使用权	使用权面积	205.2 M ²
地类(用途)	城镇混合住宅用地	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。

他项权利 种 类 及 范 围	1、依据抵押合同设定抵押权。 2、抵押面积：205.2平方米。 借款期限：2015年9月15日至2018年9月15日。 抵押土地证颁发号：宾国用(2012)第000395号。
	设定日期 2015-09-18
	权利顺序 宾川县农村信用合作联社金牛信用社
	存续期限 2015年9月15日至2018年9月15日
附 图 粘 贴 线	记 事

证书监制机关



鉴定对象照片

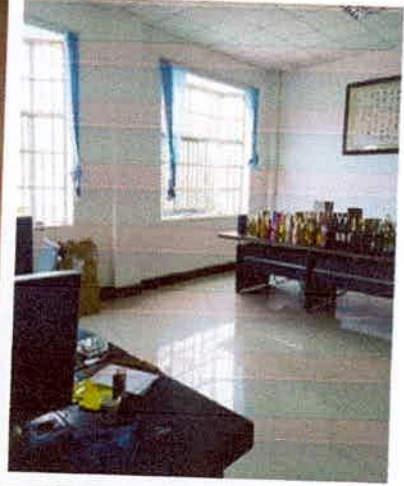
(外观)



(一层)



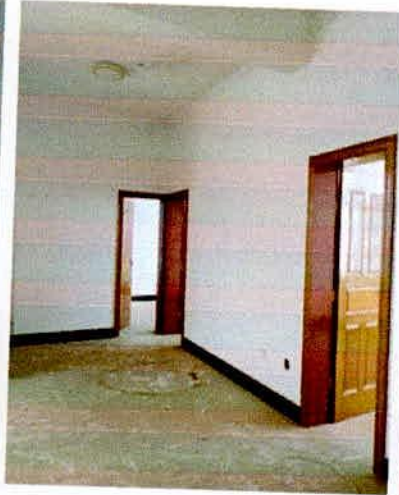
(二层)

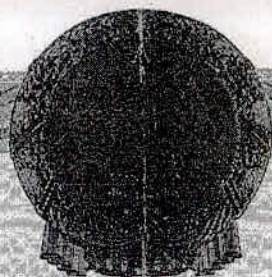


(三层)



(四层)





中华人民共和国
司法鉴定许可证 (正本)

机构名称:大理铭羽司法鉴定所

法定代表人:段灿辉

机构负责人:段灿辉

机构住所:大理经济开发区苍山东路326号

业务范围:土地评估司法鉴定;房地产评估司法鉴定。

许可证号:532911021

社会信用代码:34530000584829866U

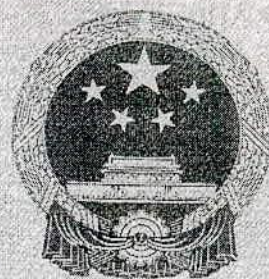
首次获准登记日期:2011年09月05日



颁证机关:云南省司法厅



有效期限:2016年09月05日至2021年09月04日 颁证日期:2017年04月11日



本证是司法鉴定机构依法获
准登记和执业的有效证件，自颁
发之日起五年内有效。

中华人民共和国 司法鉴定许可证

(副本)

此附件再次复印无效

中华人民共和国司法部监制

登记事项

经审核，大理铭羽司法鉴定所

符合全国人大常委会《关于司法鉴定管理问题的决定》和司法部《司法鉴定机构登记管理办法》规定的条件，准予登记并执业。

颁证机关：



颁证日期：

2017年04月11日

此附件再次复印无效

机构名称	大理铭羽司法鉴定所
许可证号	532911021
社会信用代码	34530000584829866U
法定代表人	段灿辉
机构负责人	段灿辉
机构住所	大理经济开发区苍山东路326号
有效期限	2016年09月05日至2021年09月04日
首次获准登记日期	2011年09月05日
业务范围	土地评估司法鉴定；房地产评估司法鉴定。

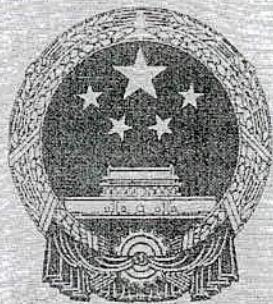
变更登记

变更事项	变更内容	变更日期
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

注意事项

- 一、《司法鉴定许可证》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。司法鉴定机构应当将正本放置于执业场所醒目位置。
- 二、司法鉴定机构应当妥善保管《司法鉴定许可证》，不得变造、涂改、抵押、出租、转借或者故意毁损。《司法鉴定许可证》如有遗失或毁损，应立即向颁证机关报告，并依照有关规定申请补发。
- 三、司法鉴定机构依照有关规定办理延续登记、变更登记的，应当同时持《司法鉴定许可证》正本和副本到颁证机关办理相关手续。
- 四、司法鉴定机构终止执业的，应将《司法鉴定许可证》正本和副本交回颁证机关。
- 五、本证书为2016年版。





中华人民共和国
司法鉴定人执业证

本证是司法鉴定人依法获
准从事司法鉴定业务的有效证
件。持证人从事司法鉴定活动
时，请司法机关和有关单位、
个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国司法部监制

此附件再次复印无效

执业机构：大理铭羽司法鉴定所

专业技术职称：

行业执业资格：房地产估价师、土地估价师

执业范围：房地产评估司法鉴定；土地评估
司法鉴定。



姓名：罗晓梅

性别：女

执业证号：532911021002

身份证号码：532901197110270320

有效期：2016年09月05日至2021年09月04日

首次获准登记日期：2011年09月05日

颁证机关：云南省司法厅

颁证日期：2017年04月11日



本证是司法鉴定人依法获
准从事司法鉴定业务的有效证
件。持证人从事司法鉴定活动
时，请司法机关和有关单位、
个人予以协助。

中华人民共和国司法部



中华人民共和国 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

此附件再次复印无效

执业机构：大理铭羽司法鉴定所

专业技术职称：

行业执业资格：房地产估价师

执业范围：房地产评估司法鉴定。



姓名：何春芸

性别：女

执业证号：532911021003

身份证号码：532901197401210061

有效期：2016年09月05日至2021年09月04日

首次获准登记日期：2011年09月05日

颁证机关：云南省司法厅

颁证日期：2017年04月11日

