

大理铭羽司法鉴定所

司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：532911021

大理铭羽司法鉴定所对陈松所有的位于宾川县金牛镇鑫福路茂华盛景小区房地产司法鉴定意见书

大理铭羽司法鉴定所[2019]鉴字第 030 号

一、基本情况：

委托人：宾川县人民法院

委托鉴定事项：对陈松所有的位于宾川县金牛镇鑫福路茂华盛景小区房地产市场价值评估。

委托日期：2019 年 8 月 23 日

鉴定基准日：2019 年 8 月 30 日

鉴定目的：为委托方确定鉴定对象在 2019 年 8 月 30 日房地产的市场价值提供价值参考依据。

二、基本案情：

宾川县人民法院在执行云南宾川农村商业银行股份有限公司申请执行陈松、张万娟借款合同纠纷一案过程中，申请人云南宾川农村商业银行股份有限公司向宾川县人民法院提出鉴定申请。鉴定申请经案件承办人李廷明审查后，同意进行鉴定，并于 2019 年 8 月 22 日将鉴定材料移交给立案庭。申请人云南宾川农村商业银行股份有限公司申请鉴定的事项及范围：1、位于宾川县金牛镇政通路（金楠苑 A 区）的房地产：房产证号：宾房权证 2012 字第 JS860 号，土地使用权证号为：宾国用（2012）第 0008955 号国有土地，金牛镇政府对面；2、位于宾川县金牛镇鑫福路茂华盛景小区的房

共和国国有土地使用权证复印件：宾国用（2012）第 0008903 号，土地使用权人：陈松，座落：宾川县金牛镇全球通大道北侧，地号：5329241011051900100S021031，图号：56.75-08.25，地类（用途）：城镇住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2077 年 07 月 03 日，使用权面积：27.02 平方米，其中：分摊面积：27.02 平方米，填证日期：2013 年，发证机关为宾川县人民政府。物业公司为云南同元物业管理有限公司，收费：铺面为 1.1 元/m²、住宅 0.7 元/m²，物业服务好。

建筑物现状：

（1）、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为钢混结构，建成于 2012 年，南北朝向。

（2）、土地状况：土地形状较规则，利用条件较好。

（3）、整幢建筑物外墙为外墙漆；估价对象室内装修情况如下：

入户为复合防盗门。

客厅：地面为地板砖，墙面为背景墙、贴瓷砖，顶棚为造型吊顶装饰，窗为塑钢窗，外设防盗栏。

房间：地面为木地板，墙面为墙纸，顶棚为乳胶漆，窗为塑钢窗，外设防盗栏。

厨房地面为防滑地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为榉木吊顶，有整体橱柜、抽油烟机，窗为塑钢窗，外设防盗栏。

卫生间：地面贴防滑地砖，墙面贴瓷砖，顶为集成吊顶，卫生间有蹲坑、立式洗面盆、浴缸、淋浴器等卫生洁具。

有线电视、网络、太阳能等设施齐备。

房屋室内布局合理，装修质量良好。水电全通，市政配套设施完善。电器线路及各种照明装置完好，使用过程中维修、维护状况良好，房屋内、外部状况良好，基础设施项目完善，满足使用要求。

2、区域因素分析：

陈松所有的房地产位于宾川县金牛镇鑫福路茂华盛景小区，小区东临侨乡路，南临全球通大道、西临鑫福路，北临金达路，小区有建筑物多幢，估价对象位于第2幢，估价对象东临相邻户、南临小区内部通道，西邻相邻户，北临金达路。附近有博纳艺术培训学校、金牛二小、宾川县城镇初级中学、宾川三中；宾川县中医院、宾川现代妇产医院、宾川县妇女儿童医院、宾川五洲医院、宾川县红十字会医院；纳溪公园、至善公园、明德公园；云南宾川农村商业银行大辛支行、中国农业银行、富滇银行、中国邮政储蓄银行、开元金融、中国建设银行；锦源超市、大福瑞购物广场、平安超市、康顺百货、乐家福超市、亿人家超市。区域内“五通一平”（通上水，通下水，通电，通讯，通路，宗地内场地平整），周围环境较好，无空气、水、固体废物、噪声等污染。区域内治安状况较好，区域内绿化等景观良好。周围物业主要为商业、居住物业。道路、供排水、供电、通信、有线电视等已完善。周围公共服务设施完善。整体看来，估价对象所处之处在地理位置、繁华程度、道路通达度、交通便捷度、基础设施配套等方面的条件良好。

五、分析说明：

通用性：鉴定对象土地用途为城镇住宅用地，房地产为单元式住宅用房，通用性弱。

独立使用性：鉴定对象使用经营不受其他房地产影响，独立使用性强；

可分割转让性：根据合法用途和产权状况，鉴定对象可分割转让性弱；

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市场法和收益法两种估价方法进行评估，虽然估价对象理论上适用收益法，但在参考估价对象周围类似房地产租赁市场平均租金后测算的房地产的收益价值不能完全反映出现时房地产的市场价格，受近期类似房地产交易的影响，经综合分析认为，估价对象采用市场法测算所得结果与当前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，市场法测算结果权重值为80%，收益法测算结果权重值为20%，得出本次估价结果。故鉴定陈松所有的位于宾川县金牛镇鑫福路茂华盛景小区房地产在鉴定基准日的公开市场价值为：单价5052元/m²，建筑面积为123.74 m²，**房地产总价：人民币625134元（大写金额：陆拾贰万伍仟壹佰叁拾肆元整）**

共三页；

13、《国有土地使用权证》（宾国用（2013）第009761号）复印件一份，共二页；

14、《房屋他项权利证书》（宾房他证2016字第B10076号）复印件一份，共一页；

15、《土地他项权利证书》（宾他项（2016）第000356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	罗晓梅
-----	--------------	-----

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



房屋权证 2012 字第 JS2108 号

房屋所有权人	陈松		
共有情况	按份共有		
房屋坐落	金牛镇鑫福路(茂华盛景小区)		
登记时间	2012年12月11日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	7	109.34	钢混结构
	分摊	14.4	
合计	123.74		
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

该房屋按份共有，陈松50%，张万娟50%。
 东邻：金国云片，南段邻共用楼梯间共用，北段至本墙中心线。
 南至：本墙中心线；东段邻共用楼梯间共用。
 西邻：物管用房共用。
 北至：本墙中心线。

四川县农村信用合作联社 统一社会信用代码：1257-0155-400001-2010-00-01
 2012年12月11日

颁发单位



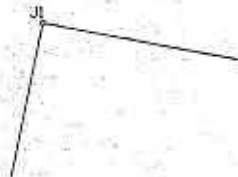
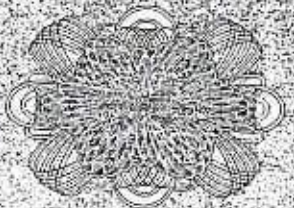
宾 国用 (2013) 第 009761 号

土地使用权人	陈一松		
坐 落	宾川县金牛镇全球通大道北侧		
地 号	53292410110519 001005021031	宗 号	56.75-08.25
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	2077年07月03日
使用权面积	27.02 M ²	独用面积	M ²
		分摊面积	27.02 M ²

茂华盛景小区第2幢商



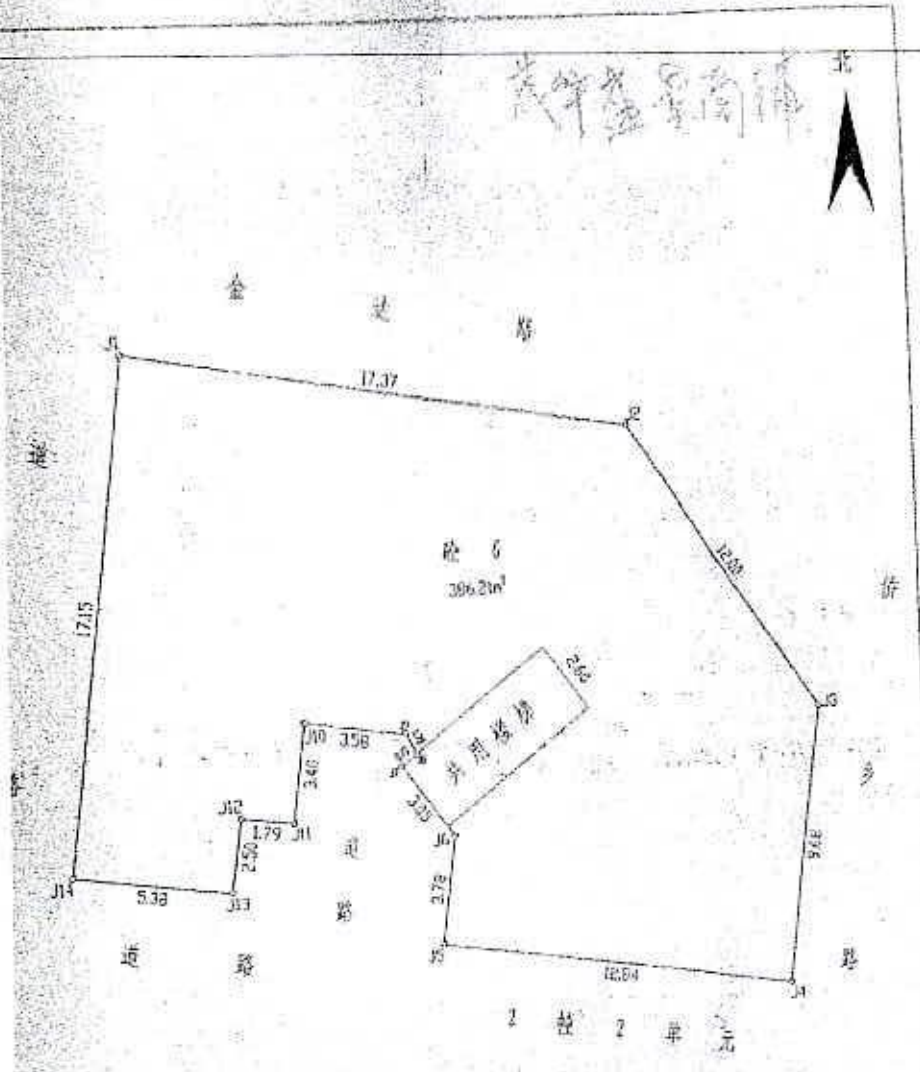
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



8675
3102
2013

华盛景小区第2幢商品房1单元陈松户宗地图

单位: m



备注: 该幢房屋占地面积为386.21平方米, 由14户分摊, 分摊系数为0.213234667; 本户建筑面积为123.74平方米, 可分摊土地面积27.62平方米, 按可分摊土地面积进行登记。

日期: 2012年10月29日

日期:



制图员: 刘浩西
审核员: 张 静

宾 房他证 2016 字第B10076 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	JS2030 JS2108
房屋坐落	金牛镇鑫福路(茂华盛景小区)
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	壹佰肆拾万元整
登记时间	2016-04-28

附 记

TBC20160428004; SBC20121108009;
SBC20121031003; 大同房估字[2016]第B193号; 大同房估字[2016]第B194号; 此二证属于陈松户贷款抵押(贷款期限自2016年4月27日至2019年4月27日止; 建筑面积211.82平方米)。他项权利申请人: 陈 松、张万娟

填发单位



本件与原件核对相符

宾 他项 (2016) 第 000356 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	宾川县金牛镇全球通大道北侧		
地 号	532224101102 1900100S0210 31	图 号	56.75-08.25
权属性质	国有建设用地 使用权	使用权面积	27.0200 M ²
地类(用途)	城镇住宅用地	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。

附
图
粘
贴
线

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: 27.02平方米。 3. 借款期限: 2016年4月27日至2019年4月27 日。 4. 抵押土地证颁发号: 宾国用(2013)第 009761号。
设定日期	2016年4月28日
权利顺序	宾川县农村信用合作联社金牛信用社
存续期限	2016年4月27日至2019年4月27日
记 事	

证书监制机关



鉴定对象照片
(外观)

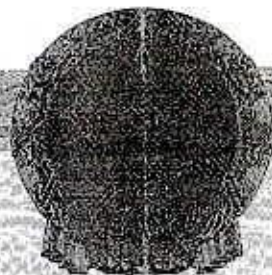


(室内)



鉴定对象位置示意图





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

机构名称	大理铭羽司法鉴定所
许可证号	532911021
社会信用代码	3453000058482986611
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
初次获准登记日期	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。

此附件再次复印无效

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办。

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。

此附件再次复印无效

