

大理铭羽司法鉴定所对王峻、陈瑶所有的位于宾川县金牛
镇河滨路（河滨公园小区1幢7号）
房地产司法鉴定意见书

大理铭羽司法鉴定所[2019]鉴字第033号

一、基本情况：

委托人：宾川县人民法院

委托鉴定事项：对王峻、陈瑶所有的位于宾川县金牛镇河滨路（河滨公园小区1幢7号）房地产市场价格评估。

委托日期：2019年9月29日

鉴定基准日：2019年10月29日

鉴定目的：为委托方确定鉴定对象在2019年10月29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中国农业银行股份有限公司宾川县支行申请执行王峻、陈瑶借款合同纠纷一案，在执行过程中，申请人中国农业银行股份有限公司宾川县支行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5月9日将鉴定材料移交给立案庭。申请人中国农业银行股份有限公司宾川县支行申请鉴定的事项及范围：对位于宾川县金牛镇河滨路（河滨公园小区1幢7号）建筑面

一份，共一页；

11、《法定代表人身份证明》及身份证复印件各一份，共二页；

12、《员工证明》及身份证复印件各一份，共二页；

13、《房屋所有权证》（宾房权证 2012 字第 JS1899 号）复印件一份，共三页；

14、《房屋共有权证》（宾房 2012 共字第 JS1899 号）复印件一份，共二页；

15、《国有土地使用权证》（宾国用（2011）第 0008280 号）复印件一份，共二页。

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、申请人中国农业银行股份有限公司宾川县支行工作人员金国庆于 2019 年 10 月 29 日对鉴定对象进行了现场查勘（被执行人王峻、陈瑶未到现场）。

1、鉴定对象概述

被鉴定对象王峻、陈瑶所有的房地产位于宾川县金牛镇河滨路（河滨公园小区 1 幢 7 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 JS1899 号）及《房屋共有权证》（宾房 2012 共字第 JS1899 号）复印件证载：房屋所有权人：王峻、陈瑶，共有情况：按份共有：王峻 50%、陈瑶 50%，房屋坐落：宾川县金牛镇河滨路（河滨小区），丘（地）号：1899，产别：私有。房屋状况：幢号：1，房号：

7, 房屋总层数: 6, 所在层数: 6, 建筑面积 125.84 平方米, 套内建筑面积 116.37 平方米, 分摊面积 9.47 平方米, 设计用途: 住宅。登记时间: 2012 年 1 月 5 日。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 (2011) 第 0008280 号, 土地使用权人: 王峻, 座落: 宾川县金牛镇河滨路, 地号: 532924102-01-17S063061, 图号: 40, 地类 (用途): 城镇单一住宅用地, 使用权类型: 出让, 终止日期: 2078 年 05 月 15 日, 使用权面积: 21.03 平方米, 其中: 分摊面积: 21.03 平方米, 填证日期: 2011 年 09 月 06 日, 发证机关为宾川县人民政府。鉴定对象实际用途为单元式住宅用房, 东西朝向。物业为业主自管, 收费: 0.6 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砖混结构, 建成于 2010 年, 东西朝向。

(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, 墙面为乳胶漆, 顶棚为乳胶漆, 窗为铝合金窗, 外设防盗栏。

房间: 地面为木地板, 墙面为乳胶漆, 顶棚为乳胶漆, 窗为铝合金窗, 外设防盗栏。

厨房地面为地板砖，墙面贴瓷砖，顶棚为乳胶漆，有整体橱柜、抽油烟机，窗为塑铝合金窗，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、坐便器、立式洗面盆、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：

王峻、陈瑶所有的房地产位于宾川县金牛镇河滨路（河滨公园小区1幢7号），小区东临河滨路，小区有建筑物11幢，估价对象位于第6幢，估价对象东临河滨路，南邻相邻户，西、北临小区内部通道。附近有宾川三中、宾川县城镇初级中学、宾川县金牛镇中心学校、金牛二小；宾川五洲医院、宾川县人民医院、宾川县红十字会医院；至善公园、明德公园、纳溪公园；城北农贸市场；中国人民银行（宾川县支行）、宾川县农村信用合作联社（金牛信用社）、中国农业发展银行（宾川县支行）、中和农信、中国建设银行；丽梅小超市、四方街超市（宾川中心店）、宾川华联超市（金叶路店）、大众超市、亿家福超市（鑫福路店）、福鑫超市、燕洁百货店。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。

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勘查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。故鉴定王峻、陈瑶所有的位于宾川县金牛镇河滨路（河滨公园小区 1 幢 7 号）房地产在鉴定基准日的公开市场价值为：单价 4053 元/m²，建筑面积为 125.84 m²，房地产总价：人民币 510030 元（大写金额：伍拾壹万零叁拾元整）（包含土地价值）。

- 13、《房屋所有权证》（宾房权证 2012 字第 JS1899 号）复印件一份，共三页；
- 14、《房屋共有权证》（宾房 2012 共字第 JS1899 号）复印件一份，共二页；
- 15、《国有土地使用权证》（宾国用（2011）第 0008280 号）复印件一份，共二页；
- 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
-------	------	-------

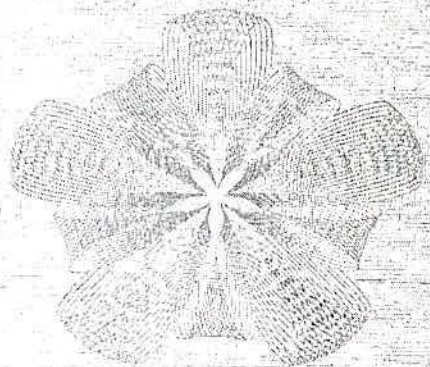
段灿辉	532911021001	
-----	--------------	--

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

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

大理铭羽司法鉴定所

2019年11月4日

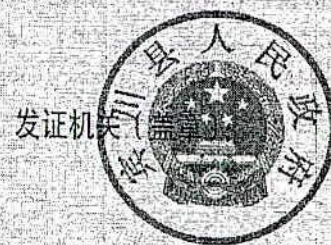


中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 58086

宾 房权证 2012 字第 JS1899 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。



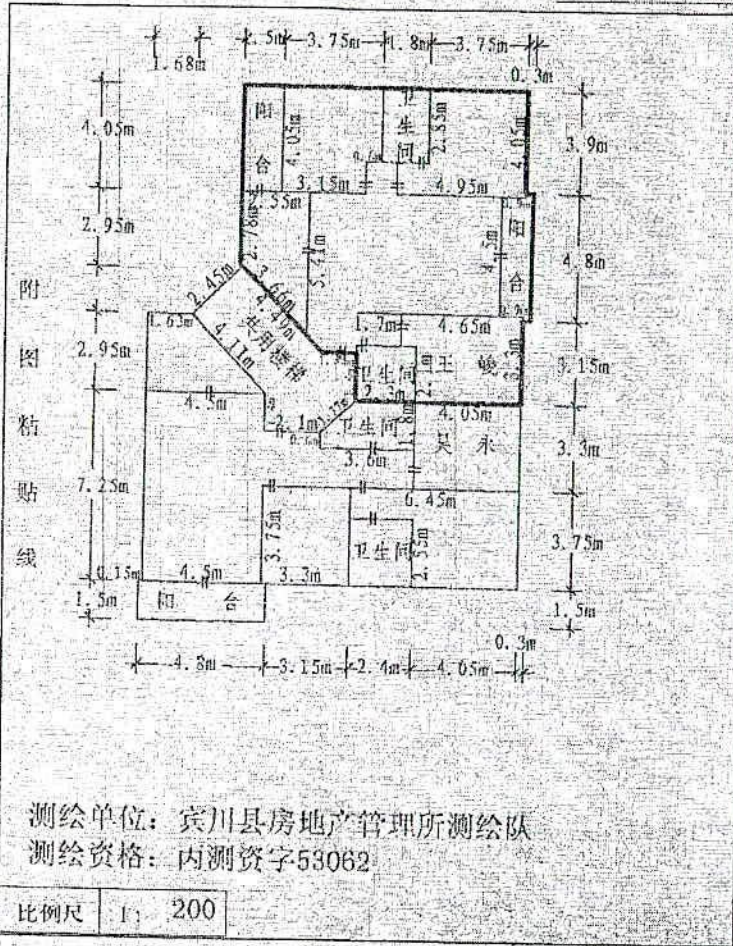
房屋所有权人		王峻					
房屋坐落		金牛镇河滨路(河滨公园小区)					
丘(地)号		1899		产别		私有	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1	7	砖混结构	6	6	116.37	住宅
	分摊					9.47	
	合计	7				125.84	
共有人陈瑶等1人		共有权证号自 00048477 至					
土地使用情况摘要							
土地证号	宾国用(2011)第 0005280号		使用面积(平方米)				
权属性质	国有出让	使用年限	2008年 5月 1日至 2078年 5月 31日				
设定他项权利摘要							
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	

附 记
东至: 本墙外皮。
南邻: 共用楼梯, 东段邻吴永户墙共用。
西至: 本墙外皮; 南段邻共用楼梯墙共用。
北至: 本墙外皮。


 填发单位(盖章):
 填发日期: 2012年1月5日

房地产平面图

图幅号:



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。

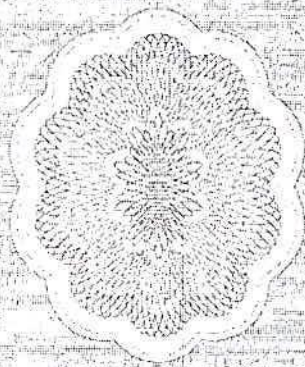
三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

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注记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,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,须及时申请补发。

编号: 00055449



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 53086

宾房 2012共字第 JS1899号

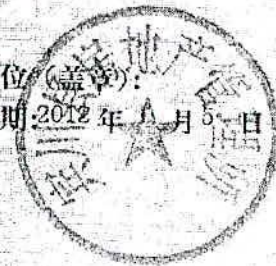
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋共有权人的合法权益，对共有权人申请登记的本证所列范围内的共有权利，经审查属实，特发此证。



房屋共有人	陈 瑶		
房屋所有权证持证人	王 峻		
房屋所有权证号	JS1899		
房屋坐落	金牛镇河滨路(河滨公园小区)		
房屋建筑面积 (平方米)	125.84		
共有人所占份额	50.000%		
设定他项权利摘要			
权利人	设定日期	约定期限	注销日期

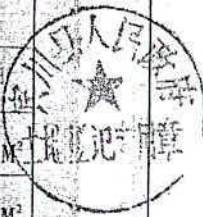
附 记

填发单位(盖章):
填发日期: 2012年 月 日



宾 国用 (2011) 第 0008280 号

土地使用权人	王峻		
座 落	金牛镇河滨路		
地 号	532924102-01-17S 063061	图 号	40
地类 (用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2078年05月15日
使用权面积	21.03M ²	其中	
		独用面积	
		分摊面积	21.03 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。



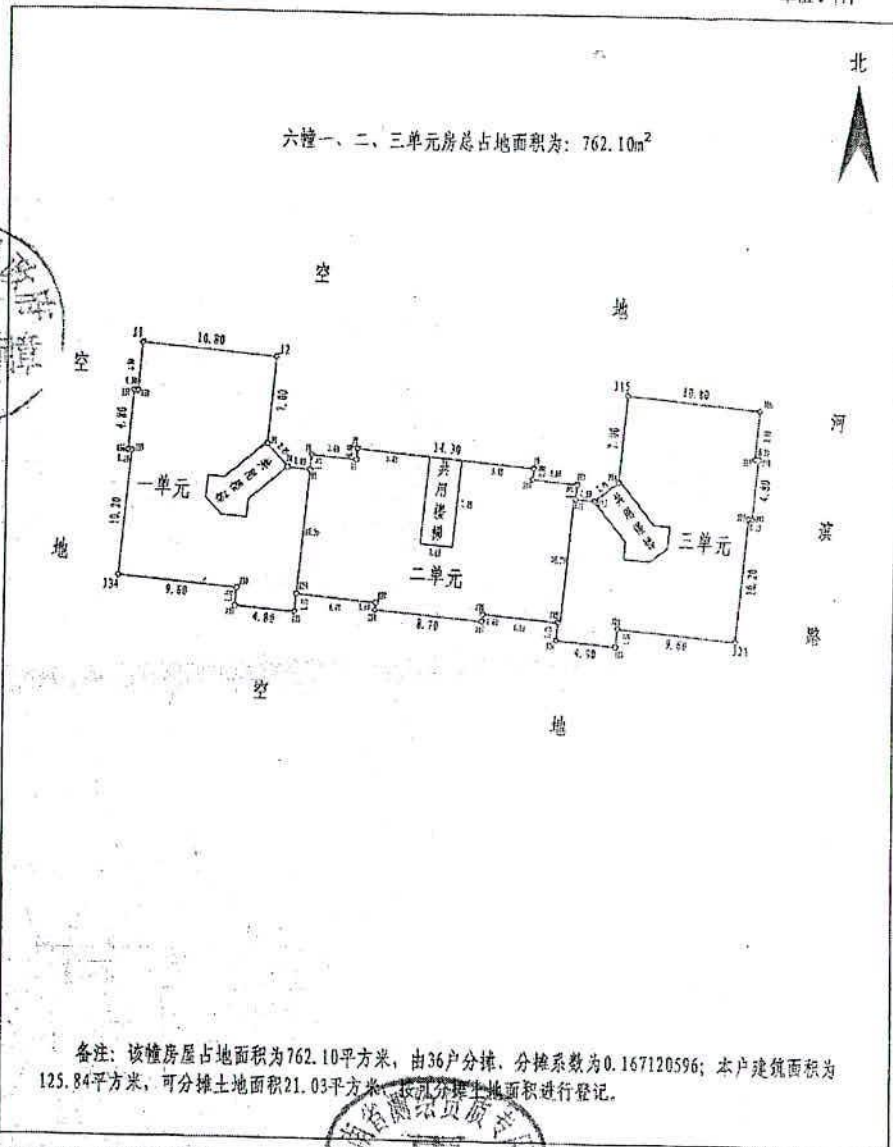
金牛镇人民政府 (章)

 土地登记专用章

 08 日

河滨公园小区第6幢商品房王峻户宗地图

单位: m



备注: 该幢房屋占地面积为762.10平方米, 由36户分摊, 分摊系数为0.167120596; 本户建筑面积为125.84平方米, 可分摊土地面积21.03平方米, 按分摊土地面积进行登记。

绘图日期: 2011年3月28日
审核日期:



绘图员: 刘森森 彭正
审核员: 张 春

鉴定对象照片
(外观)



(室内)





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	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。

此附件再次复印无效

