

# 房地产价格评估 意见书

国正价桂估字【2020】225-158号

玉林市玉州区人民法院：

根据贵院的委托，本司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对刘辉所有的位于玉林市福绵区玉福路南侧时代新城2幢2单元1301号房屋进行价格评估。现将价格评估意见综述如下：

## 一、价格评估标的

刘辉所有的位于玉林市福绵区玉福路南侧时代新城2幢2单元1301号房屋，建筑面积为103.44 m<sup>2</sup>。

## 二、价格评估目的

为委托方执行拍卖提供价格参考。

## 三、价格评估基准日

2020年5月27日（勘查日）。

## 四、价格定义

价格评估意见所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定客观合理的价格。

## 五、价格评估依据

（一）有关的法律、法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 3、《房地产估价规范》；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、国家及地方的其它有关法律、法规、政策。

#### (二) 委托方提供的资料

- 1、评估委托书-（2020）桂 0902 执 1008 号；
- 2、《房屋登记信息查档证明》；
- 3、执行裁定书等。

#### (三) 评估方收集的有关资料

- 1、现场勘查得到的资料；
- 2、市场调查得到的资料。

### 六、价格评估方法

根据本次价格评估标的目的及特点，确定本次价格评估采用市场法。

### 七、价格评估过程

接受委托后，本公司委派价格评估人员于 2020 年 5 月 27 日会同相关人员对评估标的进行了现场勘查，拍照存档备案。

#### 1、评估标的范围

本次评估标的为刘辉所有的位于玉林市福绵区玉福路南侧时代新城 2 幢 2 单元 1301 号房屋，建筑面积为 103.44 m<sup>2</sup>。

#### 2、评估标的实物状况

评估标的位于玉林市玉福路南侧，为一栋高层建筑物。评估标的所在层为第 8 层，为电梯房，两梯四户。外墙贴砖，入户门为防盗门。因条件所限，未能进入室内勘查，通过窗户看到室内部分情况：内墙为刷白刮腻子，地面贴地砖，窗户为铝合金窗，大厅天棚装有吊顶。装修为普通装修，

通风采光较好，维护保养好。室内有人居住。

评估标的刘辉所有的位于玉林市福绵区玉福路南侧时代新城2幢2单元1301号房屋，其规划用途为住宅。小区环境较好，有物业管理。

### 3、评估标的区位状况

评估标的位于玉福路南侧，临近一环西路，距离玉林汽车总站约8公里，所处区域商业氛围一般。小区附近有公交线路较少，交通网络一般，道路通达性和交通便捷性一般。所在小区设有停车场，停车方便程度较好。所在区域道路设定有单行、限行、禁行等交通管制措施，交通管制情况属正常水平。

评估标的所在区域通路、通电、给水、排水、通讯等各项基础配套设施完备，所处区域内有枋木小学、五联小学、洋桥小学、玉林市福绵区福绵镇第四中学、福绵区人民法院、东成超市、顺友超市、中国工商银行、农村商业银行等，公共服务配套设施基本齐全。区域内学校较多，生活环境较好。评估标的所处区域规划建有绿化带，绿化状况属较好正常状况，评估标的周边景观状况一般。

### 4、评估标的权益状况

据委托方提供的《房屋登记信息查档证明》[玉房预玉林市字第2015008705号]所载，权利人为刘辉，坐落于玉林市福绵区玉福路南侧时代新城2幢2单元1301号房，规划用途为住宅，建筑面积为103.44 m<sup>2</sup>，共有情况为单独所有。

### 5、估价结果

根据评估标的特点和评估目的，确定采用市场法进行评估，对交易情

况、交易时间、区域因素、装修情况、新旧程度等因素综合进行修正，考虑快速变现因素，标的的评估单价为 3740 元/m<sup>2</sup>，则标的的评估结果如下：

评估标的为玉林市福绵区玉福路南侧时代新城 2 幢 2 单元 1301 号房屋，房屋建筑面积为 103.44 平方米，在评估基准日 2020 年 5 月 27 日，价格如下：

评估总面积：103.44 平方米

单位面积价格：3740 元/平方米

总价（取整）：386866 元

大写（人民币）：叁拾捌万陆仟捌佰陆拾陆元整

#### 八、价格评估意见

价格评估标的在评估基准日的价格为人民币叁拾捌万陆仟捌佰陆拾陆元整（¥386866 元）。

#### 九、价格评估限定条件

- 1、委托方提供资料客观真实；
- 2、本次评估标的建筑面积是根据《房屋登记信息查档证明》所得，评估人员未对标的建筑面积做实地测量；如基础数据变更，则其价格应相应改变；
- 3、本评估意见有效期自本意见书出具之日起壹年内。

#### 十、声明

- 1、价格评估意见受意见书中已说明的限定条件限制；
- 2、委托方提供资料的真实性由委托方负责；
- 3、价格评估意见对本次委托有效，不作他用。未经我公司同意不得

向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供。意见书的全部或部分  
内容，不得发表于任何公开媒体上；

4、价格评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有  
关当事人没有利害关系；

5、如对评估意见有异议，可于意见书送达之日起5日内向我评估机  
构提供新证据并申请重新评估；

6、本次评估收费为人民币壹仟玖佰叁拾肆元整。

### 十一、价格评估作业日期

2020年5月27日至2020年6月16日。

### 十二、价格评估机构

机构名称：正意价格评估集团有限公司

机构资质登记证书号：中J010002

### 十三、价格评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	印章
刘艳兰	价格鉴证师	0005481	
梁家明	价格鉴证师	0001151	
罗海姗	价格评估员	桂Y01000009	

#### 十四、附件

- 1、评估明细表；（第 7 页）
- 2、评估标的相片；（第 8-10 页）
- 3、评估委托书复印件；（第 11 页）
- 4、其他材料复印件；（第 12-14 页）
- 5、价格评估机构登记证书复印件；（第 15 页）
- 6、价格评估机构营业资质（副本）复印件；（第 16 页）
- 7、价格评估人员执业资格证书复印件。（第 17-19 页）

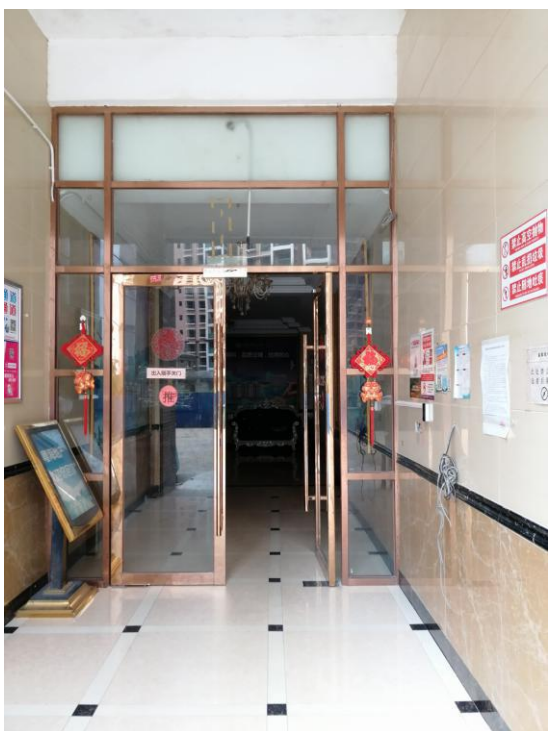
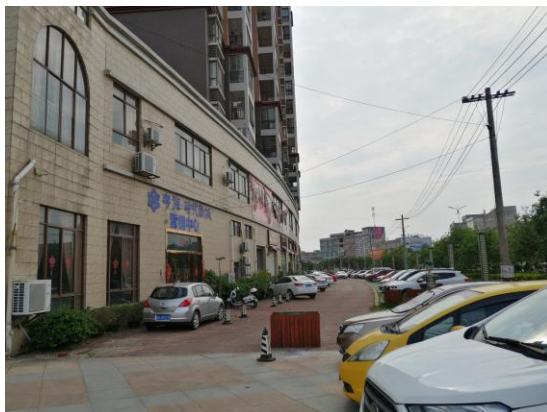
正意价格评估集团有限公司

二〇二〇年六月十六日

附件 1：评估明细表

产权证号	座落	所有人	结构	所在层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价格 (元)
玉房预玉林市 字第 2015008705号	玉林市福绵区 福绵镇玉福路 南侧时代新城 2 幢 2 单元 1301 房	刘辉	钢混	13	住宅	103.44	3740	386865.6
合计（取整）								386866

附件 2：评估标的相片









附件 3：评估委托书复印件

广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院  
评估委托书

(2020) 桂 0902 执 1008 号

广西正意价格评估集团有限公司玉林分公司  
申请执行人蒋达贵与被执行人刘辉买卖合同纠纷一案，  
我院依法拍卖：属被执行人刘辉所有的位于玉林市福绵区玉  
福路南侧时代新城 2 幢 2 单元 1301 号房屋（不动产权证号：  
玉房预玉林市字第 201500875 号）。

因需要对该房产的价值进行评估，现将相关材料移送你  
司，请尽快出具评估报告。

- 附：1、裁定书  
2、财产权属证明



附件 4：其他材料复印件

房屋登记信息查询证明							
收件编号		产权来源		产别			
业务大类		业务细类					
房屋自然状况							
房屋坐落	玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城2幢2单元1301房						
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制	
2幢	13	1301房	103.44(m <sup>2</sup> )	住宅	期房已抵押	房屋未限制	
房屋权利状况							
不动产权证号	玉房预玉林市字第2015008705号			登记时间	2015-11-11		
权利人	证件类型		证件号码		共有情况		
刘辉	身份证		450902198601232539		单独所有		
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
中国工商银行股份有限公司玉林市江南支行	刘辉	玉房预玉林市字第2016001433号	2016-02-18			252000(元)	一般抵押
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因		
备注							
以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。							

查阅人：

查阅日期：2019-03-25 15:21:46



## 广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院

### 执行裁定书

(2020)桂0902执1008号

申请执行人：蒋达贵，男，1986年4月17日出生，汉族，住玉林市玉州区人民中路148号。身份证号码：452501198604170031。

被执行人：刘辉，男，1986年1月23日出生，汉族，住玉林市玉州区江岸开发区14区5栋25号。身份证号码：450902198601232539。

本院在执行蒋达贵与刘辉买卖合同纠纷一案中，于2020年4月16日向被执行人刘辉发出执行通知书，责令被执行人履行本院作出的(2019)桂0902执1136号民事判决书确定的义务，但被执行人至今未履行生效民事判决书确定的义务。

本院查明，座落于玉林市福绵区玉福路南侧时代新城2幢2单元1301号房屋(不动产权证号：玉房预玉林市字第201500875号)属被执行人刘辉所有，该房产在本案审理期间本院于2019年3月28日以(2019)桂0902民初1136号民事裁定书裁定查封。依照《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百四十四条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人刘辉所有的座落于玉林市福绵区玉福路南  
侧时代新城2幢2单元1301号房屋（不动产权证号：玉房  
预玉林市字第201500875号）一套，清偿本案债务。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 田祖明  
审 判 员 陈波  
审 判 员 钟建华



二〇二〇年五月十一日

书 记 员 陈文双

附件 5: 价格评估机构登记证书复印件

	<h1>价格评估机构资质登记证书</h1>	证书编号: 中J010002
机构名称: 正意价格评估集团有限公司	机构类别: 综合涉讼类	
机构地址: 北京市通州区兴贸一街5号2幢1层106室	资质范围:	
<p>该机构曾经国家发展和改革委员会批准, 取得价格评估机构资质证书, 证书号: 国J20000004。根据《价格法》、《资产评估法》规定, 该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。</p>		
证书有效期: 至 2021 年 12 月 24 日止	发证单位:	2018 年 12 月 26 日

附件 6: 价格评估机构营业资质 (副本) 复印件

编号: 1 04949465

	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(副 本) (1-1)	
统一社会信用代码 911100007821429690	
名 称	正意价格评估集团有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市通州区兴贸一街5号2幢1层106室
法定代表人	谭定
注 册 资 本	10000万元
成 立 日 期	2006年01月11日
营 业 期 限	2006年01月11日至 长期
经 营 范 围	价格评估机构(凭价格评估机构资质证书经营)。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
	
在线扫码获取详细信息	
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。	
登 记 机 关	
2018 年 09 月 14 日	

企业信用信息公示系统网址: [qxy.baic.gov.cn](http://qxy.baic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



附件 7：价格评估人员执业资格证书复印件

	姓名： Full Name	刘艳兰
	性别： Sex	女
	出生年月： Date of Birth	1962年10月
	专业类别： Professional Type	
	批准日期： Approval Date	2002年05月
职称专用章 持证人签名： Signature of the Bearer	签发单位盖章： Issued by	
刘艳兰	签发日期： Issued on	2002年9月9日

本证书由中华人民共和国人事部和  
国家发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通过  
国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证  
师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate  
has passed the uniform examination organized by  
the Chinese government authorities, and has  
gained required qualifications for Price Appraiser.

  
approved & authorized  
by  
Ministry of Personnel  
The People's Republic of China

  
approved & authorized  
by  
State Development Planning Commission  
The People's Republic of China

编号：  
No. 0005481



	姓名: <b>罗海珊</b> Name
	性别: <b>女</b> Sex
	身份证号码: <b>450821198702064080</b> ID No.
	执业单位: <b>正意价格评估集团有限公司</b> Practising Unit
	职业资格: <b>价格评估员</b> Vocational Qualification
证书编号: <b>桂 Y 01000009</b> No.	执业范围: <b>具有价格评估现场勘查、市场调查、数据计算和出庭质证资格。</b> Practising Scope
发证机构: <b>广西价格评估行业协会</b>	签发日期: <b>2015. 4. 8</b> Issuing Date
	认定有效期: <b>三年</b> Duration of Validity

<b>继续认定</b> Renewal of Certification	<b>继续认定</b> Renewal of Certification
经审查合格,准予继续执业,有效期 至 <b>2021年 3月 30日</b> 止。	经审查合格,准予继续执业,有效期 至 <b>年 月 日</b> 止。
After examined qualifications by the authorities, renewal of practice is approved and duration of validity comes from --- to ---.	After examined qualifications by the authorities, renewal of practice is approved and duration of validity comes from --- to ---.
	认定机关(章) Authority(Seal)
2018年13月30日 Year/Month/Day	年 月 日 Year/Month/Day