



广西正联价格评估有限公司
Guangxi Zhenglian Price Assessment Co.,Ltd.

Report No.: 45GXZL202220140

Total pages: 15

被执行人钟国彬、陈莲共同所有的坐落于玉林市西城开发区西雅
图住宅小区 11 幢 2 单元 602 房屋

价格鉴定意见书

地址：南宁市白沙大道 65 号云星尚雅名都 G11 栋 2 层商场 211 室



目 录

一、摘要

二、价格鉴定意见书

三、委托书复印件

四、照片资料

五、价格鉴定机构资质证书复印件

六、价格鉴定人员执业资格证书复印件

七、附件（略）

摘要

广西正联价格评估有限公司应玉林市玉州区人民法院的委托，依法对被执行人钟国彬、陈莲共同所有的坐落于玉林市西城开发区西雅图住宅小区 11 幢 2 单元 602 房屋的价值进行了价格鉴定。

价格鉴定标的：被执行人钟国彬、陈莲共同所有的坐落于玉林市西城开发区西雅图住宅小区 11 幢 2 单元 602 房屋的价值。

价格鉴定目的：确定价格鉴定标的在价格鉴定基准日的价格，为法院司法拍卖提供评估标的的市场价值参考。

价格鉴定基准日：2022 年 7 月 27 日。

价格定义：鉴定标的在价格鉴定基准日，依据国家有关部门文件规定，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

价格鉴定方法：市场法和收益法。

价格鉴定结论：被执行人钟国彬、陈莲共同所有的坐落于玉林市西城开发区西雅图住宅小区 11 幢 2 单元 602 房屋在价格鉴定基准日的价值为¥477,500.00（人民币肆拾柒万柒仟伍佰元整）。

鉴定意见书只能用于鉴定意见书载明的鉴定目的和用途。

以上内容摘自鉴定意见书正文，欲了解本鉴定项目的详细情况和合理解释鉴定结论，应当阅读鉴定意见书。



被执行人钟国彬、陈莲共同所有的坐落于玉林市西城开发区西雅图住宅 小区 11 幢 2 单元 602 房的价格鉴定意见书

玉林市玉州区人民法院：

根据贵院（2022）桂 0902 执 2859 号价格评估委托书的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司依法对被执行人钟国彬、陈莲共同所有的坐落于玉林市西城开发区西雅图住宅小区 11 幢 2 单元 602 房屋价值进行了价格鉴定。现将价格鉴定情况综述如下：

一、价格鉴定标的

被执行人钟国彬、陈莲共同所有的坐落于玉林市西城开发区西雅图住宅小区 11 幢 2 单元 602 房屋价值。

二、价格鉴定目的

确定价格鉴定标的在价格鉴定基准日的价格，为法院司法拍卖提供评估标的市场价值参考。

三、价格鉴定基准日

本次价格鉴定基准日为 2022 年 7 月 27 日。

鉴定中所选用的价格、参数均为鉴定基准日有效的价格标准。



价格鉴定标的市场价格会随着市场条件的变化而不断改变，在价格鉴定时，市场条件应固定在某一时刻，此时点就是价格鉴定基准日。

价格鉴定基准日是满足价格鉴定目的的需要而确定，确定的价格鉴定基准日与价格鉴定工作日及价格鉴定目的实现日有一定的间隔，但一般不会对价格鉴定结论产生正常影响。

四、价格定义

价格鉴定结论所指价格是：价格鉴定标的在价格鉴定基准日，依据国家有关部门文件规定，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格鉴定依据

(一) 国家有关价格鉴定方面的法律、法规、文件

1、国家和地方有关法律、法规、政策和文件：

(1) 《中华人民共和国价格法》；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》；

(5) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号)

2、评估相关技术规程：



- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- (2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50291-2015)
- (4) 广西壮族自治区高级人民法院印发《关于委托鉴定、评估工作管理规定（试行）》的通知（桂高法〔2013〕469 号）；
- (5) 《广西壮族自治区涉案财物价格认定相关技术参数参照标准（2019 年）》；
- (6) 关于印发《价格鉴定评估执业规范》的通知（中价协〔2020〕31 号）；
- (7) 关于印发《价格鉴定评估机构和价格鉴定评估专业人员执业登记管理办法》的通知（中价协〔2020〕32 号）；

(8) 其它相关法律、法规、政策。

3、受托评估方掌握的资料：

- (1) 玉林市玉州区房地产市场价格基础资料及市场动态信息；
- (2) 评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料，主要包括影响房地产的区域因素和个别因素资料、房地产开发等资料；
- (3) 评估工作人员调查收集的有关评估对象装修情况等方面的资料；
- (4) 现场实地勘察和实物检测的有关数据及国家现行规范、规程、标准等。

(二) 委托方提供的有关资料

- 1、玉林市玉州区人民法院委托书；
- 2、委托方提供的案件相关材料。



六、价格鉴定方法

根据价格鉴定标的行业及鉴定标的本身特点，本次价格鉴定采用的方法为市场法和收益法。

七、价格鉴定过程

我公司接受委托后，成立了价格鉴定小组，制定了作业方案，通过现场调查、市场调查等技术手段对价格鉴定标的进行鉴定。

（一）具体鉴定过程如下：

- 1、接受委托方委托，确定鉴定目的及范围，拟定鉴定作业方案和鉴定工作人员；
- 2、听取有关人员对鉴定标的情况介绍；
- 3、对鉴定标的实物进行资料收集，了解鉴定标的基本情况；
- 4、开展市场调查和询价工作；
- 5、对委托鉴定标的初步鉴定结果进行核实分析，确定鉴定工作中没有发生重复和遗漏的情况，并根据分析情况对鉴定结论进行调整、修改和完善；
- 6、根据鉴定工作情况，起草鉴定结论书，经过逐级审核后，向委托方提交正式《价格鉴定意见书》。

（二）价格鉴定标的概况

我公司鉴定人员按照法定的程序，于 2022 年 7 月 27 日到达价格鉴定标的所在地，在相关人员的见证下开展了勘查、核对、询问等现场调查工作，并做了详细记录，结合委托方提供的资料及鉴定人员调查、收集到的相关信息，确定价格鉴定标的概况如



下：

1、区位状况描述与分析

鉴定对象所在小区位于玉林市西城开发区西雅图住宅小区，位置较好。鉴定对象区域内有庆安路、西城里、大北路等主次干道，道路通达度较高。出入可利用的交通工具：附近有 3 路、13 路、23 路公交线路途经，公交便捷度较高，车流量较大，无交通限制，区域居民出入交通工具主要为乘坐公交车、小车、摩托车、电动车等便捷交通工具，对外交通便捷度较高。周边的公共服务配套设施较完备，附近有万和英才幼儿园、育苗小学、玉州区城西中心小学、玉州区金翔小学、玉林实验中学、玉州区城西第二中学、玉州区城西一中、玉林市第一中学、第二人民医院、第四人民医院、超市、银行等，基础设施和文化、文体公共服务配套设施完善度较高。可满足日常生活需要，总体公共基础设施配套较优。周边环境状况：标的所在地区为玉州区，区域内物业多为商业、住宅用途，治安状况良好，无特殊景观，绿化率一般，空气条件一般，无工业污染，卫生条件、自然环境条件较好。

2、实物状况描述与分析

经鉴定人员实地查勘，鉴定对象房地产实物状况如下：

- 1) 名称：玉林市西城开发区西雅图住宅小区 11 幢 2 单元 602 房；
- 2) 建筑面积：142.9 平方米；
- 3) 规划用途：住宅；出租或占用情况：自住。
- 4) 不动产权证号：玉房字第 00020846 号、玉房字第 00020847 号；
- 5) 权利人：陈莲、钟国彬；



- 6) 登记时间：不明；
- 7) 权利限制情况：无限制；
- 8) 建筑结构：框架；
- 9) 房屋总层数及所在楼层：总层数为6层，所在楼层为6层；
- 10) 外观：建筑物外立面以涂料装饰；
- 11) 设施设备：供电、通讯、供水、排水、卫生、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好；
- 12) 其他功能：鉴定对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况较好。
- 13) 房龄及维护保养情况：委鉴定房地产约建成于2009年，现场查勘基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，综合成新率为81%。
- 14) 装饰装修情况：普通装修。
- 15) 小区状况：该小区为住宅商品房，规模适中，由多栋多层住宅楼组成，小区内绿化较好，环境较好，适合居住。
- 16) 物业管理：物业公司负责日常管理，维护管理情况较好。

3、权益状况描述与分析

根据委托人提供的委托函，本次鉴定是为委托人司法拍卖提供价值参考依据，因此，本次鉴定不考虑鉴定对象已设定抵押权及查封情况对评鉴定值的影响。提请报告使用者特别关注。

（三）鉴定方法及鉴定过程

根据《房地产鉴定规范》（GB/T 50291-2015），房地产的鉴定方法主要有市场比较法、收益法、成本法等基本估价方法。

1、估价方法适用性分析

鉴定人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料，鉴定方法适用性分析如下：

(1) 鉴定对象为一套商品住房房地产，其周边的住宅房地产分布较多，且在鉴定基准日近期可以收集到相同或类似的商品房交易案例，可以通过市场交易案例修正来求取商品房价值，适宜采用市场比较法进行鉴定。

(2) 鉴定对象所在区域属较成熟的商住混合区，商品房租赁需求量较高，目前区域内与鉴定对象类似的商品房物业出租情况较多，客观租金水平和费用可以调查取得，可以采用收益法进行评估。

(3) 成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被鉴定资产所需的全部成本，减去被鉴定资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被鉴定资产的评估值的一种资产评估方法。

成本法一般适用于独立开发的项目，而鉴定对象为一栋住宅楼中的一套商品房，如果采用成本法评估，就需要对整个开发项目的开发成本进行估算再分割测算。由于整个开发项目的土地面积、建筑面积等房地产开发建设指标难以获得，计算过程复杂、工作量大，建设成本难以把握，对评估计算具有一定的局限性，往往影响鉴定结果的准确性，因此不适宜采用成本法进行鉴定。

综上所述，本次鉴定可以采用市场比较法、收益法估算委估商品房的市场价值，并对两种估算结果进行综合分析，最终确定鉴定结果。

I、市场比较法



市场比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其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。

计算公式为：房地产价格=可比实例成交价格×交易日期调整系数×交易情况修正系数×房地产状况调整系数

$$V_D = V_B \times A \times B \times C$$

其中： V_D ——待估房地产价格

V_B ——可比实例成交价格

A——待估房地产鉴定时点价格指数/可比实例房地产成交日期价格指数

B——待估房地产情况指数/可比实例房地产情况指数

或 正常情况指数/可比实例房地产情况指数

C——待估房地产状况调整指数/可比实例房地产状况调整指数

II、收益法

收益法是求取鉴定对象未来的正常年收益，选用适当的资本化率将其折现到鉴定时点后累加，以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式为：

$$V = A \div r \times [1 - 1 \div (1+r)^n]$$

其中：V为收益总价，A为净收益，r为资本化率，n为收益年限；

设定净收益等额递增情况下公式为：

$$V = A \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n \div (1+r)^n]$$

其中：g为年递增率。



(四) 估算

1 市场比较法估算

估算步骤为：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

2、收益法估算

从市场上收集出租案例并确定可比案例, 通过比较法求出客观租金水平, 扣除年总费用, 选用合适的还原率, 按收益法计算公式得出估价对象房地产价值。估算步骤为:

①估计未来收益期或持有期；②测算未来净收益；③测算报酬率或资本化率、收益乘数；④计算收益价值。

3、估算结果

评估人员对市场比较法、收益法的估算结果进行综合分析，确定待鉴定房地产最终的估价结果为：

估价对象 项目及结果	被执行人钟国彬、陈莲共同所有的坐落于玉林市西城开发区西雅图住宅小区 11 幢 2 单元 602 房屋在基准日价值
单价 (元/m ²)	3342
总价(万元)	47.75
房地产总价大写	肆拾柒万柒仟伍佰元整

八、价格鉴定结论

被执行人钟国彬、陈莲共同所有的坐落于玉林市西城开发区西雅图住宅小区 11 幢 2 单元 602 房屋在价格鉴定基准日的价值为¥477, 500.00 (人民币肆拾柒万柒仟伍佰元整)。



九、价格鉴定限定条件

(一) 本意见书的价格鉴定结论依据了委托人提供的资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 价格鉴定结论是在特定的前提和假设条件下作出的，仅在该前提和假设条件存在的情况下，价格鉴定结论方予成立。本次鉴定中，鉴定人员遵循了以下鉴定假设：

1、交易假设

交易假设是假定所有待鉴定资产已经处在交易的过程中，鉴定人员根据待鉴定资产的交易条件等模拟市场进行鉴定。交易假设是价格鉴定得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(三) 价格鉴定结论受到国家宏观经济政策、不可抗力或者特殊交易方式的影响。

(四) 价格鉴定小组人员在鉴定过程中已经发现可能影响价格鉴定结论的因素，但非本专业所能涉及，设定本次价格鉴定未考虑上述因素。

若以上条件发生改变，需重新进行价格鉴定。



十、声明

- 1、价格鉴定结论受报告中已说明的限定条件限制；
- 2、资料的合法性、真实性、准确性和完整性由资料提供方负责；
- 3、本价格鉴定报告中的分析、意见和结论是按照独立、客观、公正的原则做出的；
- 4、价格鉴定结论仅对本次委托有效；
- 5、价格鉴定机构和鉴定人员与价格鉴定标的没有利害关系，也与有关当事方没有利害关系；
- 6、鉴定结论的使用仅限于鉴定意见书载明的鉴定目的，因使用不当造成的后果与价格鉴证师及鉴定机构无关；
- 7、本价格鉴定意见书须经价格鉴定机构加盖机构业务专用章及价格鉴定人员签章，作为一个整体时有效，复印无效；
- 8、本价格鉴定意见书的有效期为自出具日起壹年，超过有效期使用的，本机构不承担任何责任；
- 9、如发现价格鉴定意见书内的文字、数字因校印或其他原因出现误差，请委托人通知我公司更正，否则误差部分及受影响部分无效。

十一、价格鉴定作业日期

2022年7月27日至2022年8月10日

十二、评估机构

机构名称：广西正联价格评估有限公司



证书编号：桂 J010000006

负责人：陈美美

十三、评估机构及人员签章

评估鉴定人员一（签章）：



评估鉴定人员二（签章）：



广西正联价格评估有限公司（签章）



2022 年 8 月 10 日

广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院

价格评估委托书

(2022)桂0902执2859号

广西联信评估有限公司

本院在执行申请执行人中国工商银行股份有限公司玉林分行与钟国彬、陈莲金融借款合同纠纷一案，因需对被执行人钟国彬、陈莲共同所有的座落于：玉林市西城开发区西雅图住宅小区11幢2单元602房【不动产权证号：玉房字第00020846号，玉房字第号00020847号】。现需对上述不动产的价值进行评估。现将相关材料移送贵单位，请按相关规定办理委托评估事项。评估报告一式五份。



二〇二二年七月二十日

现场照片









统一社会信用代码
91450100MA5KBCXE1D (1-1)

营业执照

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



(副本)

名称 广西正联价格评估有限公司

注册资本 壹仟万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2016年03月15日

法定代表人 陈美美

营业期限 长期

经营范围

一般项目：价格评估及涉案财物价格评估与鉴定（凭资质证经营）；资产评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所

南宁市白沙大道65号云星尚雅名都G11栋2层商场211室



登记机关

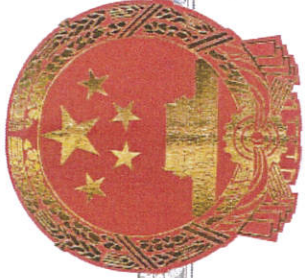
2022

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



价格评估机构资质证书

机构名称：广西正联价格评估有限公司

证书编号：桂J0100000006

法定代表人：陈美美

机构地址：南宁市白沙大道65号云星尚雅名都G11栋2层商场211室

资质等级：AAA

资质类别：综合诉讼类

执业范围：

价格评估及涉案财物价格评估与鉴定，包括土地、房屋、矿产资源、工程造价与审计；森林、海产、矿产、船舶、车辆、股票、无主清
性资产；铁路、红木、奇石、码头、珠宝、抵押物、企业整体资产评估、国家
字画、古董、证券；拍卖物、理陪、定损、企业资产评估、国家
物、拆迁、涉案资产等价格评估与鉴定；成本审定、国家
算核定
以外价格核定。

发证机构：广西价格评估行业协会



签发日期：2022年05月24日

有效期至：2025年05月23日

中华人民共和国
价格评估人员执业资格证书

Qualification Certificate for Practising Price Appraiser
People's Republic of China

国家发展和改革委员会印制
Printed by National Development and Reform Commission



姓名: 谭佳艳
Name

性别: 女
Sex

身份证号码: 452124198706100686
ID No.

执业单位: 广西正联价格评估有限公司
Practising Unit

职业资格: 价格鉴证师
Vocational Qualification

证书编号: J45010104
No.

执业范围: 价格评估及涉案标的物价格
Practising Scope 评估与鉴证。

原中国价格协会证书编号: 0018968

发证机构: 广西价格评估行业协会



签发日期: 2021.8.16
Issuing Date

认定有效期: 三年
Duration of Validity

中华人民共和国
价格评估人员执业资格证书

Qualification Certificate for Practising Price Appraiser
People's Republic of China

国家发展和改革委员会印制
Printed by National Development and Reform Commission



姓名: 梁博婷
Name

性别: 女
Sex

身份证号码: 452528197401018764
ID No.

执业单位: 广西正联价格评估有限公司
Practising Unit

职业资格: 价格鉴证师
Vocational Qualification

证书编号: J45010103
No.

执业范围: 价格评估及涉案标的物价格
Practising Scope 评估与鉴证。

原中国价格协会证书编号: 0014435

发证机构: 广西价格评估行业协会



签发日期: 2021.8.16
Issuing Date

认定有效期: 三年
Duration of Validity