



广西正联价格评估有限公司

Guangxi Zhenglian Price Assessment Co., Ltd.

---

Report No.: 45GXZL202220108

Total pages: 17

被执行人杨洁、钟世伟共有的位于玉林市新民路 39 号华商国际·B 区 13 幢 1201 房及钟世伟所有的位于玉林市玉州区新民路 39 号华商国际·B 区地下室负一层 154 号  
市场价值的价格鉴定意见书

## 目 录

- 一、摘要
- 二、价格鉴定意见书
- 三、备查文件
- 四、委托书复印件
- 五、照片资料
- 六、价格评估机构资质证书复印件
- 七、价格评估人员执业资格证书复印件

## 摘要

广西正联价格评估有限公司接受玉林市玉州区人民法院（2021）桂0902执5073号价格评估委托书的委托，依法对被执行人杨洁、钟世伟共有的位于玉林市新民路39号华商国际·B区13幢1201房及钟世伟所有的位于玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号市场价值进行了价格鉴定。

价格鉴定标的：被执行人杨洁、钟世伟共有的位于玉林市新民路39号华商国际·B区13幢1201房及钟世伟所有的位于玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号市场价值。

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鉴定标的市场价值参考。

价格鉴定基准日：2022年5月10日（现场勘验之日）。

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：比较法和收益法。

价格鉴定结论：价格鉴定标的被执行人杨洁、钟世伟共有的位于玉林市新民路39号华商国际·B区13幢1201房及钟世伟所有的位于玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号在价格鉴定基准日的房地产市场价值为894,337.90元

（大写：捌拾玖万肆仟叁佰叁拾柒元玖角），具体评估结果如下表所示：



序号	坐落	不动产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元)	评估金额(元)
1	玉林市新民路华商国际·B区13幢1201号房	玉房字第2015015165号, 玉房字第2015015166号	141.99	5,810.00	824,961.90
2	玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号	桂(2019)玉林市不动产权第0030226号	21.68	3,200.00	69,376.00
5	合计				894,337.90

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理解鉴定结论, 应当阅读鉴定意见书。

## 价格鉴定意见书

玉林市玉州区人民法院：

根据贵院（2021）桂0902执5073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杨洁、钟世伟共有的位于玉林市新民路39号华商国际·B区13幢1201房及钟世伟所有的位于玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号市场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

被执行人杨洁、钟世伟共有的位于玉林市新民路39号华商国际·B区13幢1201房及钟世伟所有的位于玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号市场价值。

### 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，为司法拍卖提供鉴定标的价值参考。

### 三、价格鉴定基准日

本次价格鉴定基准日为2022年5月10日（现场勘验之日）。

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点，此时点就是价格鉴定基准日。

价格鉴定基准日是为满足价格鉴定目的需要而确定，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) 《中华人民共和国民法典》；

(6)《最高人民法院关于人民法院委托鉴定、拍卖工作的若干规定》(法释(2011)21号)。

2、鉴定相关技术规程：



- (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、鉴定工作管理规定（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。

## （二）委托方提供的有关资料

- 1、玉林市玉州区人民法院价格评估委托书；
- 2、委托方提供的案件相关材料。

## （三）价格鉴定方收集的有关资料

- 1、估价人员实地勘察、摄影及调查记录获取的资料；
- 2、玉林市房地产市场相关信息；
- 3、中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；
- 4、其他所需的调查资料。

## 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比较法和收益法。

## 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、听取有关人员就鉴定标的情况介绍；
- 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5月10日到达价格鉴定标的所在地，行了勘验、拍照、记录等工作，勘验记录如下：

鉴定人员现场查勘其装修情况为：鉴定对象13幢1201号房所在的整栋楼房外墙涂料，公共走廊及内墙为瓷砖地面、墙面，天棚涂料。估价对象房屋入户门为防盗门，



因当事人原因未能进行入室查勘，室内具体装修及布局不详。本次评估设定厨房、卫生间防水性一般，无渗漏现象。本次估价室内装修情况设定为普通装修。

1、鉴定对象实物状况描述及分析：

玉林市新民路华商国际·B区13幢1201号房实物状况描述及分析

- (1) 名称：玉林市新民路华商国际·B区13幢1201号房；
- (2) 建筑面积：141.99平方米；
- (3) 规划用途：住宅；出租或占用情况：不明。
- (4) 不动产权证号：玉房字第2015015165号，玉房字第2015015166号；
- (5) 权利人：杨洁、钟世伟；
- (6) 权利限制情况：房屋未限制。已查封。
- (7) 建筑结构：钢混；
- (8) 房屋总层数及所在楼层：总层数为18层，所在楼层为12层；
- (9) 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；
- (10) 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，通风、采光情况较好，日照较充足；
- (11) 房龄及维护保养情况：委鉴定房地产于2015年建成，现场查勘基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好，维护保养较好。
- (12) 装饰装修情况：普通装修。
- (13) 小区状况：该小区规模适中，由多栋小高层住宅楼组成，小区绿化状况较

好，环境较好，适合居住。

(14) 物业管理：物业公司负责日常管理，维护管理情况较好。

## 玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号车位实物状况描述 及分析

(1) 名称：玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号；

(2) 建筑面积：21.68平方米；

(3) 规划用途：车库/车位；出租或占用情况：不明。

(4) 不动产权证号：桂（2019）玉林市不动产权第0030226号；

(5) 权利人：钟世伟；

(6) 权利限制情况：房屋未限制。已查封。

(7) 建筑结构：钢混；

(8) 所在楼层：所在楼层为地下室负一层

### 2、区位状况描述与分析

#### (1) 地理区位

鉴定对象位于玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区。

#### (2) 交通区位

道路状况：鉴定对象主要临近道路为新民路、江南路，道路车流量、人流量较大，区域内交通总体便利度较高。

公共交通便利度：公交便利度较高，出租车流量较大，公共交通便利度较高。

交通管制情况：所临道路无交通管制。

停车方便程度：鉴定对象所在小区停车位基本满足业主停车要求。

### (3) 周围环境

自然环境：鉴定对象所在区域自然环境较好，空气质量较好。

人文环境：鉴定对象所在街区为住宅社区，居民素质较高，治安状况较好。

景观：周围无显著景观。小区内绿化较优。

(4) 临街状况：鉴定对象所在建筑物不临街，无过往车辆噪声及其他噪音污染，适宜居住。

### (5) 配套设施描述

公共设施及基础配套设施：区域内基础设施开发程度为“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整，下同），基础配套设施较完备及生活服务配套设施完备度较高。

## 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说明

#### 1、鉴定方法说明

鉴定方法通常有成本法、市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益法、假设开发法等。市场比较法适用于同类房地产交易案例比较多的鉴定；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产鉴定；成本法适用无市场依据或市场依据不充分而



不宜采用市场比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本逼近法、假设开发法进行鉴定的情况下房地产鉴定；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产鉴定。

## 2、鉴定方法实用性分析

(1)、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

(2)、现时住宅类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。

(3)、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似住宅物业的市场交易实例及市场租赁实例较多，宜采用比较法与收益法进行评估。

经过上述分析，对于本次的估价对象房地产，可以采用比较法和收益法分别进行测算，因此，决定选用比较法和收益法进行估价，并根据该两种方法的测算结果综合分析以确定估价对象房地产的市场价值。

## 3、鉴定步骤及鉴定结果

### (1) 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

## (2)、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。

## 4、鉴定结果

评估人员根据估价的目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，在符合价值定义条件下的房地产市场价格合计为 894,337.90 元

(大写：捌拾玖万肆仟叁佰叁拾柒元玖角)，具体评估结果如下表所示：

序号	坐落	不动产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元)	评估金额 (元)
1	玉林市新民路华商国际·B区13幢1201号房	玉房字第2015015165号, 玉房字第2015015166号	141.99	5,810.00	824,961.90
2	玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号	桂(2019)玉林市不动产权第0030226号	21.68	3,200.00	69,376.00
5	合计				894,337.90

#### 八、鉴定结论

价格鉴定标的被执行人杨洁、钟世伟共有的位于玉林市新民路39号华商国际·B区13幢1201房及钟世伟所有的位于玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号在价格鉴定基准日的房地产市场价值为894,337.90元(大写：捌拾玖万肆仟叁佰叁拾柒元玖角)，具体评估结果如下表所示：

序号	坐落	不动产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元)	评估金额 (元)
1	玉林市新民路华商国际·B区13幢1201号房	玉房字第2015015165号, 玉房字第2015015166号	141.99	5,810.00	824,961.90
2	玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号	桂(2019)玉林市不动产权第0030226号	21.68	3,200.00	69,376.00
5	合计				894,337.90

## 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、本价格鉴定意见书中的分析、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5月10日至2022年5月17日

## 十二、鉴定机构

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、鉴定机构及人员签章

广西正联价格评估有限公司（签章）

2022年5月17日



价格评估人员一（签章）



价格评估人员二（签章）



广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院

价格评估委托书

(2021)桂0902执5073号

广西正联价格评估有限公司

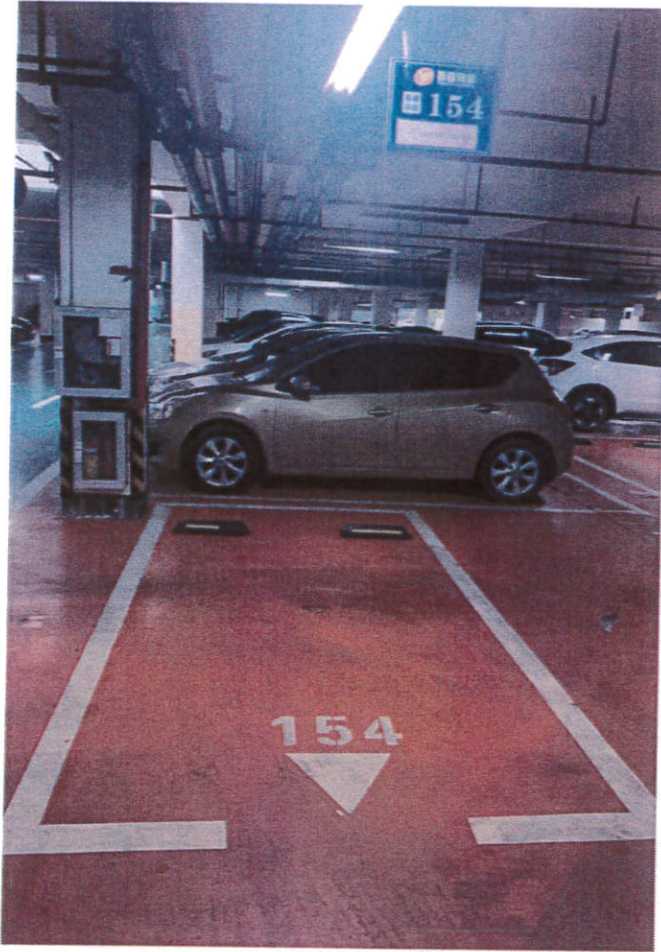
:

本院在执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司广西壮族自治区玉林市分行与被执行人杨洁、钟世伟金融借款合同纠纷一案，因需对被执行人杨洁、钟世伟共有的位于玉林市新民路华商国际·B区13幢1201号房【不动产权证号：玉房字第2015015165、2015015166号】；被执行人钟世伟玉林市玉州区新民路39号华商国际·B区地下室负一层154号【不动产权证号：桂（2019）玉林市不动产权第0030266号】进行拍卖。现需对上述房地产的价值进行评估。现将相关材料移送你单位，请按相关规定办理委托评估事项。

附件：

1. (2021)桂0902执5073号执行裁定书壹份







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、  
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	南宁市江南区白沙大道30号广西壮族自治区水产引育种中心科普楼第一层第105号房		

仅用于资质证明

登记机关  
2021 03 22  
年 月 日



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J010000006
法定代表人:	陈美美		
机构地址:	南宁市江南区白沙大道30号广西壮族自治区水产引育种中心科普楼第一层105号房		
资质等级:	AAA		
资质类别:	综合诉讼类	发证机构:	广西价格评估行业协会
执业范围:	价格评估及涉案财物价格评估与鉴定, 包括土地、房地产、工程造价与审计; 森林、海洋、矿产、苗圃等自然资源性资产; 铁路、公路、码头、建筑物; 车辆、收藏品、字画、古董、红木、珠宝、奇石、景点; 邮票、股票、股权、证券; 拍卖物、抵押物、购件物、走私物、无主物、拆迁物、涉案物; 理赔、定损、企业整体资产清算核算、无形资产等价格评估与鉴定; 成本审定、国家定价以外价格核定。		
		签发日期:	2022年05月24日
		有效日期:	2022年05月24日至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: 朱大鹏  
Name  
性别: 男  
Sex  
身份证号码: 341226199801094719  
ID No.

执业单位: 广西正联价格评估有限公司  
Practising Unit

职业资格: 价格评估鉴证员  
Vocational Qualification

证书编号: 桂 Y0100023L  
No.

执业范围: 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。  
Practising Scope

原中国价格协会证书编号: 0228

发证机构: 广西价格评估行业协会



签发日期: 2022.1.26  
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: 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