

本报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

玉林市玉州区人民法院拟拍卖涉及余石容所有的位于
南宁市良庆区博艺路3号绿城·春江明月12号楼
的8套商品房及该小区的8个人防车位的市场价值

资产评估报告

桂众资评[2022]070号

共一册之第一册

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司
2022年4月20日



目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

资产评估师声明	2
摘 要	4
资产评估报告	9
一、委托方、产权持有方和委托方以外的其他评估报告使用者	10
二、评估目的	10
三、评估对象和范围	10
四、价值类型及定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
（一）评估经济行为依据	19
（二）评估法律法规依据	19
（三）评估准则依据	19
（四）评估产权依据	20
（五）评估取价依据	20
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	26
十一、特别说明事项	26
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
附 件	30



资产评估师声明

本评估报告是本公司接受玉林市玉州区人民法院的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

一、本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人
和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和
个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用
签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对
其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有
现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，
对相关当事人不存在偏见。



六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。



摘 要

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司接受玉林市玉州区人民法院（以下简称“贵院”）委托，就贵院执行的被执行人余石容没收财产一案，委托广西众益资产评估土地房地产评估有限公司对被执行人余石容所有的位于南宁市良庆区博艺路3号绿城·春江明月12号楼的8套商品房及该小区的8个人防车位在2022年3月2日的市场价值进行评估。

一、评估目的

确定委估资产在评估基准日 2022 年 3 月 2 日的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象和评估范围

评估对象为余石容所有的位于南宁市良庆区博艺路 3 号绿城·春江明月 12 号楼的 8 套商品房及该小区的 8 个人防车位。

评估范围为余石容所有的位于南宁市良庆区博艺路 3 号绿城·春江明月 12 号楼的 8 套商品房及 8 个人防车位，其中：1 单元 2 套，2 单元 6 套，地下室地下二层人防车位 8 个。8 套商品房所在楼幢为钢混结构，规划用途为住宅，8 套商品房建筑面积共 1,279.84 平方米，其中：套内建筑面积共 986.40 平方米，公摊面积共 293.44 平方米。人防车位根据评估人员现场勘查核实，车位用地坪漆划好四边，编码涮在车位地面上，按标准车位个计量，共 8 个。均由余石容单独所有。于 2020 年 9 月 17 日被广西玉林市公安局查封，又于 2022 年 1 月 12 日被贵院以（2022）桂 0902 执 142 号《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》予以查封 3 年，各房产的其他具体情况见后附的资产评估明细表。



三、价值类型：

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2022 年 3 月 2 日。

五、评估方法

本次评估采用市场法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对玉林市玉州区人民法院拟拍卖涉及的被执行人余石容所有的位于南宁市良庆区博艺路 3 号绿城·春江明月 12 号楼的 8 套商品房及该小区的 8 个人防车位在 2022 年 3 月 2 日的市场价值进行了评估，根据评估工作，得出如下评估结论：截止至评估基准日 2022 年 3 月 2 日，在持续使用前提下，委估资产所表现的市场价值为人民币贰仟叁佰壹拾陆万玖仟肆佰元整（RMB ¥ 23,169,400.00），详见资产评估结果汇总表及评估明细表。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 3 月 2 日起，至 2023 年 3 月 1 日止。

七、对评估结果产生影响的特别事项

（一）重要的利用专家工作情况；

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估的 8 套商品房尚未办理不动产权证书，我们也未取得《南宁市商品房买卖合同》（原件）进行核实，商品房的座落、权利人、建筑面积、



合同编号、合同签订时间与合同备案时间等信息以委托方提供的《商品房预售合同登记备案表》（复印件）与《南宁市商品房买卖合同》（复印件）为依据，委估的 8 个人防车位以《绿城·春江明月人防车位使用权转让合同》（复印件）载明的信息为依据，查封信息以委托方提供的《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（2022）桂 0902 执 142 号（复印件）为依据，对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。若因评估资产的权属纠纷造成的法律责任，由委托方承担。

（三）评估程序受到限制的情形；

评估现场勘察时产权人或其代理人未到现场协助勘察、未在现场勘察记录上签字，由此产生的不利后果与资产评估机构及资产评估师无关。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

委估资产已被玉林市公安局、玉林市玉州区人民法院进行查封，本次评估不考虑查封事项对委估资产价值的影响。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

于评估基准日，委托方未提供委估房屋的其他有关资料，是否欠缴物业、水电费、管道燃气初装费、办证费、税费等不详，本次评估未考虑委估资产涉及的相关租赁、担保及或有负债等事项对评估结果的影响。敬请竞拍买受人进行调查核实，并承担可能需补缴资产的相关欠缴费用风险。

（六）重大期后事项；

未发现。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响



响的瑕疵情形:

未发现。

(八) 其他需要说明的事项

1、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

2、委托人和产权持有单位提供的与评估相关的经济行为文件、产权证明文件及其他资料等是编制本报告的基础，其评估结论在很大程度上是以该资料作为评估依据而确定的。委托人、被评估单位和相关当事人应对其提供的以上资料真实性、完整性和合法性负责。

3、对被估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在相关当事方未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获得的情况下，评估机构及评估师不承担相关责任。

4、本次委估房产的评估价值和评估范围包含水电到户、入户门、窗、墙面精装修等不可拆除部份物品。

5、评估结论不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，即交易过程中产生税费依照税法等相关法律法规和政策的规定，由买卖各方各自承担。

6、委托方未提供房产涉及的土地权属证明，本次评估设定以委托方提供的《南宁市商品房买卖合同》（复印件）上载明的土地使用年限自2009年5月27日至2079年5月27日为委估房产的土地使用年限，不考虑到期后续期费用对评估结果的影响；

7、委估的8套商品房和8个人防车位的建成日期不详，本次以商品房



《南宁市商品房买卖合同》（复印件）上载明的商品房交付日期 2020 年 6 月 30 日作为商品房和车位的建成时间。

敬请评估报告使用者注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结果，应当阅读资产评估报告正文。



玉林市玉州区人民法院拟拍卖涉及余石容所有的位于 南宁市良庆区博艺路3号绿城春江明月12号楼的 8套商品房及该小区的8个人防车位的市场价值

资产评估报告

桂众资评[2022]070号

玉林市玉州区人民法院：

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司接受玉林市玉州区人民法院（以下简称“贵院”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，执行必要的评估程序，就贵院执行的被执行人余石容没收财产一案[执行裁定书（2022）桂0902执142号]，委托广西众益资产评估土地房地产评估有限公司对被执行人余石容所有的位于南宁市良庆区博艺路3号绿城·春江明月12号楼的8套商品房及该小区的8个人防车位在2022年3月2日的市场价值进行了评估。委托人对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在2022年3月2日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是市场法、收益法，在评估过程中，广西众益资产评估土地房地产评估有限公司的评估人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对委托方提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资



产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有方和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方、产权持有者

本次评估的委托方为玉林市玉州区人民法院。

本次评估资产的产权持有者均为余石容。

（二）委托人与产权持有者关系

委托人与产权持有者为案件执行单位和案件当事人的关系。

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人有：资产评估管理部门，产权持有人及案件当事人。

本评估报告仅供委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

确定委估资产在评估基准日 2022 年 3 月 2 日的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和范围

（一）评估对象

评估对象为余石容所有的位于南宁市良庆区博艺路 3 号绿城·春江明月 12 号楼的 8 套商品房及该小区的 8 个人防车位。

（二）评估范围

评估范围为余石容所有的位于南宁市良庆区博艺路 3 号绿城·春江明



月 12 号楼的 8 套商品房及该小区的 8 个人防车位，其中：1 单元 2 套，2 单元 6 套，地下室地下二层人防车位 8 个。8 套商品房所在楼幢为钢筋混凝土结构，规划用途为住宅，8 套商品房建筑面积共 1,279.84 平方米，其中：套内建筑面积共 986.40 平方米，公摊面积共 293.44 平方米；人防车位根据评估人员现场勘查核实，车位用地坪漆划好四边，编码涮在车位地面上，按标准车位个计量，共 8 个。8 套商品房买卖合同和 8 个人防车位使用权的签订时间均为 2018 年下半年，8 套商品房的备案时间均为 2018 年下半年，由余石容单独所有，于 2020 年 9 月 17 日被广西玉林市公安局查封，又于 2022 年 1 月 12 日被贵院以（2022）桂 0902 执 142 号《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》予以查封 3 年。委估资产名称、数量等详见下表：

序号	产权人	资产名称	房产建筑面积 (m ²)/个	套内建筑面积 (m ²)	分摊建筑面 积(m ²)
1	余石容	绿城·春江明月 12 号楼 1 单元二十五层 2501 号房	159.98	123.30	36.68
2	余石容	绿城·春江明月 12 号楼 1 单元二十九层 2901 号房	159.98	123.30	36.68
3	余石容	绿城·春江明月 12 号楼 2 单元十九层 1902 号房	159.98	123.30	36.68
4	余石容	绿城·春江明月 12 号楼 2 单元二十一层 2102 号房	159.98	123.30	36.68
5	余石容	绿城·春江明月 12 号楼 2 单元二十二层 2202 号房	159.98	123.30	36.68
6	余石容	绿城·春江明月 12 号楼 2 单元二十三层 2302 号房	159.98	123.30	36.68
7	余石容	绿城·春江明月 12 号楼 2 单元二十五层 2502 号房	159.98	123.30	36.68
8	余石容	绿城·春江明月 12 号楼 2 单元二十六层 2602 号房	159.98	123.30	36.68
9	余石容	绿城·春江明月地下室地下二层 RF20279 号	1		
10	余石容	绿城·春江明月地下室地下二层 RF20280 号	1		
11	余石容	绿城·春江明月地下室地下二层 RF20263 号	1		
12	余石容	绿城·春江明月地下室地下二层 RF20254 号	1		
13	余石容	绿城·春江明月地下室地下二层 RF20264 号	1		
14	余石容	绿城·春江明月地下室地下二层 RF20255 号	1		
15	余石容	绿城·春江明月地下室地下二层 RF20262 号	1		



16	余石容	绿城·春江明月地下室地下二层 RF20253 号	1		
----	-----	--------------------------	---	--	--

评估范围为委托方现场界定，评估范围内的资产与委托方委托评估的资产范围一致，具体情况如下：

1、评估对象实物状况说明

(1) 房屋建筑物实物状况说明

名称：委估 8 套商品房名称详见上表及后附明细表；

坐落：委估 8 套商品房均坐落于南宁市良庆区博艺路 3 号绿城·春江明月 12 号楼；

规模：委估 8 套商品房的建筑面积、套内面积和分摊面积见上表及后附评估明细表；

用途：委估 8 套商品房的设计用途为住宅；

权属：委估 8 套商品房的买受人均为余石容；

建成时间：委估 8 套商品房的建成日期不详，本次以《南宁市商品房买卖合同》（复印件）上载明的商品房交付日期 2020 年 6 月 30 日为建成时间；

建筑结构：委估 8 套商品房均为钢筋混凝土结构；

设施设备：委估 8 套商品房房屋给排水设施齐全，水电已安装到户；

装饰装修：8 套委估商品房装修情况一致，均为毛坯房，即入户门为防盗套装门，室内水泥地面，内墙水泥砂浆、铝合金窗、无室内房间门，两个卫生间安装了木板门，进出两个阳台均安装了玻璃门，天花为水泥毛天花；

层高：8 套委估商品房层高均为 3 米；

平面及空间布局：8 套委估商品房的户型均为 5 房 2 厅 2 卫 1 厨 3 阳台，



1 单位和 2 单元每层均为“2 电梯 1 步梯 2 户”。

维护状况：维护较好；

利用现状：评估人员现场勘察了解到，8 套委估商品房均达毛坯正常交付状况，未装修，现闲置；

合同签订时间：8 套委估商品房合同签订时间均为 2018 年下半年；

合同备案时间：8 套委估商品房合同备案时间均为 2018 年下半年；

开发企业：南宁金诺投资有限公司；

（2）委估车位使用权状况说明

名称：委估 8 个人防车位的名称详见上表及后附明细表；

坐落：8 个人防车位均坐落于南宁市良庆区博艺路 3 号绿城·春江明月；

规模：8 个人防车位的实际使用的面积规格大小一致，现场测量实占面积约为宽 2.4 米、长约 5.3 米，该小区产权车位总建筑面积约为 31.19 米（其中：套内建筑面积为 12.72 平方米，共有分摊面积 18.47 平方米）；

用途：8 个人防车位的设计用途为停放轿车类小型车辆；

权属：8 个人防车位的买受人均为余石容；

建成时间：8 个人防车位的建成日期不详，本次以车位所在小区的商品房《南宁市商品房买卖合同》（复印件）上载明的商品房交付日期 2020 年 6 月 30 日为建成时间；

建筑结构：8 个人防车位所在楼幢为钢筋混凝土结构；

设施设备：8 个人防车位所在区域内已预设了通风、给排水、消防及配电等设施、设备；

装饰装修：8 个人防车位为水泥地面；

层高：8 个人防车位所在楼层层高 3.4 米；



平面及空间布局：绿城·春江明月地下室地下车位共 2393 个，分地下一层、地下二层，委估 8 个人防车位在地下二层。

维护状况：维护较好；

利用现状：评估人员现场勘察了解到，8 个人防车位均达正常可使用状况，现闲置；

合同签订时间：8 个人防车位合同签订时间均为 2018 年 8 月 8 日；

开发企业：南宁金诺投资有限公司；

（3）土地使用权状况说明

四至：四至不详；

用途：规划用途为批发零售、城镇住宅用地；

面积：共用土地面积为 71,035.90 平方米；

地形地质：地形近似长方形，地质较好；

使用权类型：出让；

土地使用期限：2009 年 05 月 27 日起至 2079 年 05 月 27 日止；

规划用地条件：未提供；

开发程度：六通一平；

利用状况：已开发成绿城·春江明月的商品房并交付业主使用；

2、评估对象权益状况说明

（1）房屋建筑物权益状况说明

房屋所有权状况：委估 8 套商品房的买受人均为余石容；

房屋共有权状况：委估 8 套商品房无共有人；

房屋产权证状况：委估 8 套商品房尚未办理不动产权证书；

他项权利状况、用益物权状况、担保物权状况、租赁或占用情况：未发



现有他项权利和用益物权情况，未设定有抵押、无租赁或其他占用情况；

拖欠水电费物业费情况：委托方未提供相关资料；

查封等形式限制权利情况：委估 8 套商品房已被玉林市公安局、玉林市玉州区人民法院查封。

其他特殊情况：委估 8 套商品房未发现其他特殊情况；

权属清晰状况：委估 8 套商品房权属清晰。

（2）委估车位权益状况描述与分析

车位使用人状况：委估 8 个人防车位的使用权买受人均为余石容；

车位共有权状况：委估 8 个人防车位无共有人；

车位产权证状况：委估 8 个人防车位无不动产权证书；

他项权利状况、用益物权状况、担保物权状况、租赁或占用情况：未发现有他项权利和用益物权情况，未设定有抵押、无租赁或其他占用情况；

拖欠水电费物业费情况：委托方未提供相关资料；

查封等形式限制权利情况：委估 8 个人防车位已被玉林市公安局、玉林市玉州区人民法院查封。

其他特殊情况：委估 8 个人防车位未发现其他特殊情况；

权属清晰状况：委估 8 个人防车位权属清晰。

（3）土地权益状况说明

土地证号：桂（2016）第南宁市不动产权第 0073027 号；

土地用途：规划用途为批发零售、城镇住宅用地；

规划用地条件：未提供；

土地所有权状况：土地使用权为国家所有；

土地使用权状况：商品未出售前为南宁金诺投资有限公司所有，商品房



出售后由买受人所有；

共有状况：商品房出售后由买受人共同共有；

目前土地利用状况：已开发成绿城·春江明月的商品房并交付业主使用；

查封等形式限制权利情况：不详；

其他特殊情况：未发现其他特殊情况；

权属清晰状况：权属清晰。

3、区位状况概述

(1) 评估对象位置状况

坐落：南宁市良庆区博艺路3号绿城·春江明月；

方位：东临龙村路，南临玉凤路，西临平乐大道辅路，北临博艺路；

与重要场所距离：距离五象岭森林公园约0.8公里、地铁3号线市博物馆站约0.3公里、地铁4号线总部基地站约0.6公里，与所在地市一级的（医院、中学、电影院、行政服务中心等）重要设施距离多数在5公里以内；

临街（路）状况：东临龙村路，南临玉凤路，西临平乐大道辅路，北临博艺路；

楼层：分别位于12号楼的第25层、第29层、第19层、第21层、第22层、第23层、第25层、第26层；

朝向：8套商品房全部南北朝向；

(2) 区域交通状况

道路状况：评估对象所在小区东临龙村路，南临玉凤路，西临平乐大道辅路，北临博艺路，通过龙村路与五象大道连接，也可通过玉凤路、博艺路与平乐大道、彩凤路连接，小区所临的四条街道均构成其对外交通路



网；

出入可利用交通工具：附近设有博艺龙村路口、博艺平乐路口、南宁大桥南等公交车站，有 49 路、107 路、117 路、118 路等多路会交车，还设有 3 号地铁线的市博物馆站、4 号地铁线的总部基地地铁站及出租车经过，交通非常便捷；

交通管制情况：未发现交通管制；

停车方便度：周边物业以商业、住宅小区为主，绿城·春江明月设有地下车库及临路停车位，停车方便；

（3）评估对象外部配套设施状况

基础设施状况：评估对象共用地块开发红线内外"六通"（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通管道天然气），宗地红线内土地平整，基础设施完善；

公共服务设施：评估对象附近有 711 广场、碧水天和等小区以及农业银行、工商银行等金融机构，临近有五象岭森林公园、五象湖公园等公园、有南宁妇产儿童医院、广西前海人寿医院等医疗机构，有五象新区第一、二、三、四实验小学等小学、步云中学、邕宁区民族中学等中学，附近有大型超市、便利店等，生活服务设施好，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

（4）评估对象周围环境状况

自然环境：评估对象所在地段绿化率较好，自然环境较好；

人文环境：评估对象位于南宁市良庆区五象新区的总部基地附近，人文环境氛围良好；

建筑景观：所在地段多为商住楼，建筑密度适宜，建筑景观较好。



（5）评估对象周围用地和房屋类型

评估对象周围用地类型：周围用地类型为商业、住宅、办公用地；

评估对象周围土地和废物利用状况：评估对象周围土地主要用于商品房开发，开发的商品房类型主要是住宅、商用、办公用房，废物利用状况一般；

四、价值类型及定义

评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。市场价格以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供服务，因此根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》第十条规定，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2022 年 03 月 02 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。选定该时点为评估基准日，是根据本次经济行为的要求，保证评估结果的时效性与经济行为的实现尽可能接近。经与委托人协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律



法规，以及所参考的文件资料主要有：

（一）评估经济行为依据

- 1、《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 142 号。
- 2、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（2022）桂 0902 执 142 号。

（二）评估法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50 号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 6、其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；



- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）（自2019年7月1日起施行）。

（四）评估产权依据

- 1、《商品房预售合同登记备案表》（复印件）业务编号详见评估明细表；
- 2、《南宁市商品房买卖合同》（复印件）合同编号详见评估明细表；
- 3、《绿城·春江明月人防车位使用权转让合同》（复印件）。

（五）评估取价依据

- 1、《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》（2015）；
- 2、《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》（2017）（桂建标〔2017〕26号）；
- 3、2016年《广西壮族自治区建设工程费用定额》；
- 4、网上查询及询问房产中介、物业租赁资料；
- 5、本公司评估人员对区域内商品房交易调查的资料；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》；



- 7、评估人员现场勘察、记录；
- 8、广西众益资产评估土地房地产评估有限公司资产评估资料库资料；
- 9、基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表。

(六) 其他参考依据

《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。按照《资产评估准则—基本准则》，需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

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

1、委估对象为位于南宁市良庆区博艺路3号绿城·春江明月小区，周边的住宅房地产分布多，在评估基准日近期有相同或类似商品房及车位的交易案例，可以通过市场交易案例修正来求取本次评估对象中的某一套的商品房及某一个车位的价值，适宜采用市场法进行评估。

2、评估对象所属区域属很成熟的商住混合区，商品房的租赁需求量较大，目前区域内与评估对象类似的商品房出租情况较多，客观租金水平和费用可以调查取得，可采用收益法对评估对象中的某一套的商品房及某一



个车位的价值进行评估。

3、成本法是用现时条件下的重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估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，得到的差额作为被评估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，评估对象为 8 套独立产权的商品房及 8 个地下人防车位，如采用成本法评估需对开发房地产中整个小区评估后进行独立分割，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，往往影响评估结果的准确性，因此不适宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次可以采用市场法、收益法确定本次评估对象中的某一套商品房及某一个车位两种方法下的评估结果，然后分析上述二个评估结果的合理性，计算出本次评估对象中的某一套商品房及某一个车位的评估单价作为本次评估的 8 套商品房及 8 个人防车位的基准单价，再根据实物状况，对本次评估范围内的其他商品房及车位的朝向、户型、楼层等因素进行价格系数修正，最终确定其他商品房的各自评估结果，进而计算出本次评估的评估论。

委估商品房或车位价值=基准单价×(1+朝向修正系数+楼层修正系数+面积修正系数+其他修正系数)×建筑面积

(二) 市场法

市场法就是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象



的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

评估房地产价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×市场状况调整×房地产状况修正

（三）收益法

收益法就是预计评估对象在未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。

公式如下：

$$V=a \times (1-f_3-f_4) \div (r-g) \times [1-(1+g)^n \div (1+r)^n] - F_1 - F_2$$

V—委估房地产价值

a—委估房地产年净租金收入

f_3 —委估房地产年管理费

f_4 —委估房地产年出租税费及附加

r—委估房地产资本化率，即安全利率加风险报酬率

g—委估房地产年租金收入比上年递增的比例

n—委估房地产的尚可收益年限

F_1 —年维修费现值

F_2 —年保险费现值

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。



(二) 现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象地理位置、区域环境、繁华程度、商业环境、交通状况、房屋外观、内部装饰、保养等状况进行现场察看、调研并做好记录，了解房地产的历史与现状，从而综合评定房地产的经济性、功能性等指标，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三) 评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四) 出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一) 基本假设



1、交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

（二）具体假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设委估资产的产权为完全产权，在产权上不存在瑕疵，权属明确，产权持有者合法取得委估资产，无他项权利限制。

3、假设委估房产保持设计用途不变并可继续使用，在正常维护使用状态下进行评估，当评估用途发生变化时，评估结果可能会失效。

4、假设委托人提供的产权资料及其他资料真实有效。

5、委估房产的建成日期不详，本次评估的商品房和车位假设以委托方提供的《南宁市商品房买卖合同》（复印件）上载明的交付日期 2020 年 6 月 30 日为建成日期。

6、委托方未提供房产涉及的土地权属证明，本次评估设定以委托方提



供的《南宁市商品房买卖合同》（复印件）上载明土地使用年限自 2009 年 5 月 27 日至 2079 年 5 月 27 日为委估房产的土地使用年限，不考虑到期后续期费用对评估结果的影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对玉林市玉州区人民法院拟拍卖涉及的被执行人余石容所有的位于南宁市良庆区博艺路 3 号绿城·春江明月 12 号楼的 8 套商品房及该小区的 8 个人防车位在 2022 年 3 月 2 日的市场价值进行了评估，根据评估工作，得出如下评估结论：截止至评估基准日 2022 年 3 月 2 日，在持续使用前提下，委估资产所表现的市场价值为人民币贰仟叁佰壹拾陆万玖仟肆佰元整（RMB ¥ 23,169,400.00），详见资产评估结果汇总表及评估明细表。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 3 月 2 日起，至 2023 年 3 月 1 日止。

十一、特别说明事项

（一）重要的利用专家工作情况；

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估的 8 套商品房尚未办理不动产权证书，我们也未取得《南宁市商品房买卖合同》（原件）进行核实，商品房的座落、权利人、建筑面积、合同编号、合同签订时间与合同备案时间等信息以委托方提供的《商品房预售合同登记备案表》（复印件）与《南宁市商品房买卖合同》（复印件）为依据，委估的 8 个人防车位以《绿城·春江明月人防车位使用权转让合同》



(复印件)载明的信息为依据,查封信息以委托方提供的《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》(2022)桂0902执142号(复印件)为依据,对评估对象的法律权属我们不发表意见,也不作确认和保证。若因评估资产的权属纠纷造成的法律责任,由委托方承担。

(三) 评估程序受到限制的情形;

评估现场勘察时产权人或其代理人未到现场协助勘察、未在现场勘察记录上签字,由此产生的不利后果与资产评估机构及资产评估师无关。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

委估资产已被玉林市公安局、玉林市玉州区人民法院进行查封,本次评估不考虑查封事项对委估资产价值的影响。

(五) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

于评估基准日,委托方未提供委估房屋的其他有关资料,是否欠缴物业、水电费、管道燃气初装费、办证费、税费等不详,本次评估未考虑委估资产涉及的相关租赁、担保及或有负债等事项对评估结果的影响。敬请竞拍买受人进行调查核实,并承担可能需补缴资产的相关欠缴费用风险。

(六) 重大期后事项;

未发现。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形:

未发现。

(八) 其他需要说明的事项

1、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表



专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

2、委托人和产权持有单位提供的与评估相关的经济行为文件、产权证明文件及其他资料等是编制本报告的基础，其评估结论在很大程度上是以该资料作为评估依据而确定的。委托人、被评估单位和相关当事人应对其提供的以上资料真实性、完整性和合法性负责。

3、对被估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在相关当事方未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获得的情况下，评估机构及评估师不承担相关责任。

4、本次委估房产的评估价值和评估范围包含水电到户、入户门、窗、墙面精装修等不可拆除部份物品。

5、评估结论不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，即交易过程中产生税费依照税法等相关法律法规和政策的规定，由买卖双方各自承担。

6、委托方未提供房产涉及的土地权属证明，本次评估设定以委托方提供的《南宁市商品房买卖合同》（复印件）上载明的土地使用年限自2009年5月27日至2079年5月27日为委估房产的土地使用年限，不考虑到期后续期费用对评估结果的影响；

7、委估的8套商品房和8个人防车位的建成日期不详，本次以商品房《南宁市商品房买卖合同》（复印件）上载明的商品房交付日期2020年6月30日作为商品房和车位的建成时间。

敬请评估报告使用者注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告的使用范围



本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外；资产评估报告仅供资产评估报告使用者用于委托人处理案件的评估目的。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本评估专业意见形成的日期为 2022 年 4 月 20 日。

广西众益资产评估土地房地产
评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

中国·南宁

2022 年 4 月 20 日

(本报告正文评估结论处须加盖本公司公章方为有效)



附 件

- 1、资产评估结果汇总表及评估明细表；
- 2、《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142号（复印件）；
- 3、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（2022）桂0902执142号（复印件）；
- 4、《商品房预售合同登记备案表》（复印件）；
- 5、《南宁市商品房买卖合同》（复印件）；
- 6、《绿城·春江明月人防车位使用权转让合同》（复印件）；
- 7、委估资产位置示意图和委估资产现场勘察照片；
- 8、评估机构营业执照副本（复印件）；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证书（复印件）。