

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因处理案件涉及的梁永坚、黄志健  
位于容县容州镇城西路593号湖畔家园南区05幢1单元102  
房的房地产

# 资产评估报告

恒晟评报字[2022]0076号

共一册之第一册

广西恒晟房地产土地资产评估有限公司

2022年12月7日

## 目 录

### 第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文	
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况 .....	4
二、 评估目的 .....	4
三、 评估对象和评估范围 .....	4
四、 价值类型 .....	5
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	9
七、 评估方法 .....	10
八、 评估程序实施过程和情况 .....	11
九、 评估假设 .....	13
十、 评估结论 .....	14
十一、 特别事项说明 .....	15
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	17
十三、 资产评估报告日 .....	18
附 件 .....	20

## 声明

一、本资产评估报告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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，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、负债清单及其他相关资料由委托人、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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

## 摘 要

### 一、本次评估对应的经济行为

广西恒晟房地产土地资产评估有限公司接受玉林市玉州区人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，对玉林市玉州区人民法院受理的对被执行人梁永坚没收财产一案涉及的被执行人梁永坚与案外人黄志健名下的位于容县容州镇城西路 593 号湖畔家园南区 05 幢 1 单元 102 房于 2022 年 11 月 22 日市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

### 二、评估目的

确定委估资产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为梁永坚、黄志健被人民法院强制执行的房地产。

评估范围为玉林市玉州区人民法院提供的，且经现场核实的梁永坚、黄志健位于容县容州镇城西路 593 号湖畔家园南区 05 幢 1 单元 102 房。（包括装饰装修的具体内容，即包括但不限于：①隐蔽的水电设施、消防设施等；②门、窗、厨柜、卫浴设施、吊顶、通风排烟管路、嵌入墙体的定制家具等不可拆除的装修装饰。）

### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

2022 年 11 月 22 日

### 六、评估方法

市场法、收益法。选择市场法和收益法测算结果的算术平均值作为评估结论。

### 七、评估结论及其使用有效期

我们接受委托，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，对梁永坚、黄志健位于容县容州镇城西路 593 号湖畔家园南区 05 幢 1 单元 102 房在评估基准日 2022 年 11 月 22 日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作，委估资产的总评估值为人民币 571,100.00 元，大写为人民币伍拾柒万壹仟壹佰元整。

（注：本评估值为增值税含税价格，后续处置委估资产时，按广西现行税收政策规

定，通过法院拍卖方式拍卖的单位房地产，需由出卖人缴纳的税种及税率通常如下：1. 增值税及附加，综合核定征收率<不动产位于县城，小规模纳税人5.5%、一般纳税人9.9%>; 2. 印花税0.05%; 3. 土地增值税10%; 4. 水利建设基金，征收率1%，2022年1月1日至2022年12月31日(所属期)，减半征收地方水利建设基金(即按营业收入或销售收入的0.5%进行征收)。具体应缴纳的税费数额以资产处置后向税务部门实际缴纳的税额为准。)

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2022年11月22日起，至2023年11月21日止。

#### 八、对评估结论产生影响的特别事项

资产评估报告使用人在使用本报告评估结论时请注意本资产评估报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件和使用限制。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 资产评估报告

恒晟评报字[2022]0076号

玉林市玉州区人民法院：

广西恒晟房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，对玉林市玉州区人民法院受理的对被执行人梁永坚没收财产一案涉及的被执行人梁永坚与案外人黄志健名下的位于容县容州镇城西路593号湖畔家园南区05幢1单元102房于2022年11月22日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

#### (一)委托人概况

玉林市玉州区人民法院。

#### (二)被评估单位概况

根据委托人提供的价格评估委托书、《房屋所有权证》及《不动产查档结果证明书》复印件，产权持有人及被评估单位为梁永坚、黄志健。

#### (三)其他评估报告使用人概况

除委托人以外，其他资产评估报告使用人为按照国家法律、行政法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的相关部门。

### 二、评估目的

确定委估资产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

### 三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### (一)评估对象：

评估对象为被执行梁永坚拥有的被法院强制执行的房地产。

#### (二)评估范围：

评估范围为玉林市玉州区人民法院提供的，且经现场核实的梁永坚、黄志健位于容县容州镇城西路 593 号湖畔家园南区 05 幢 1 单元 102 房。（包括装饰装修的具体内容，即包括但不限于：①隐蔽的水电设施、消防设施等；②门、窗、厨柜、卫浴设施、吊顶、通风排烟管路、嵌入墙体的定制家具等不可拆除的装修装饰。）

### (三)评估对象概况：

根据委托人提供的资料，我们进行了实地查勘、核实。

#### 1. 权属状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产查档证明书》复印件记载，委估资产权属情况如下：

商品房的房屋所有权证为房权证容县字第 1200000726 号，登记权利人为梁永坚、黄志健，共有情况为共同共有，证载建筑面积为 129.18 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，房屋坐落于容县容州镇城西路 593 号湖畔家园南区 05 幢 1 单元 102 号房；抵押状况记载：无抵押；查封状况记载：有查封，存在 1 笔查封登记信息，查封信息如下：

(1)查封机关：玉林市公安局，查封文号：玉公封字（2020）00022 号，查封登记时间：2020 年 12 月 14 日，查封类型：查封，查封期限：2020 年 11 月 02 日至 2020 年 11 月 01 日。

我们本次仅根据委托人提供的资料进行评估，供委托人处理案件作参考，委估资产的权属关系由委托人负责核实确定。

#### 2. 实物状况

委估房屋位于容县容州镇城西路 593 号湖畔家园南区 05 幢 1 单元 102 号房，所在楼栋为共计 8 层的无电梯公寓楼，现场勘察发现由于该房产所在楼栋底层为车库，所以该房产实际上位于第 2 层，设计用途为住宅，实际用途也为住宅，混合结构，约建成于 2011 年。评估对象所在楼宇外墙涂漆，外观维护一般，一梯三户，一楼楼梯口设有门禁，物业管理较好。

委估房屋层高约 2.9 米，户型为三房二厅二卫，南北朝向，室内装修情况为精装修。入户门为防盗门，室内门为实木门，窗为铝合金窗；室内客厅地面铺瓷砖、卧室地面铺耐磨砖，墙面贴瓷砖到顶；天面部分为吊顶；大厅有定制装饰架，采光面阳台安装实木栏杆加不锈钢护栏；厨房门为铝合金门，安装整体式橱柜，台面铺大理石，地面为瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，天面为吊顶，卫生间地面为瓷砖，墙面为瓷砖，天面为铝扣板吊顶。维护较好。

### 3. 区位状况

评估对象位于容县容州镇城西路593号湖畔家园南区。该小区临城西路及江北西路，区域内有城西路、江北西路、站前大道、桂南路等主干道，距离容县汽车总站约4公里，距离容县火车站约2公里，距离高速路入口约6公里，附近有公交车通行，且出租车较多，交通路网成熟，交通便利。评估对象在绣江旁，距离容县人民政府约2公里，距离诚广厦商业中心约900米，距离容县人民医院约1.5公里，距离容州镇第四小学约700米，小区有湖畔幼儿园，且周边有中国工商银行(容县支行)等，生活配套一应俱全，生活、市政等城市配套设施完善。评估对象所在区域属于容县容州镇，周边主要以住宅为主，有永隆花苑、湖畔家园-北区、荣盛家园、福满地花园等，人口密集，且区域内有真武阁景区、绣江公园绣江北岸带状公园、侨乡广场等，自然、人文环境较好。

### 4. 市场背景描述与分析

容县位于广西东南部，为玉林市东大门，古称容州，从西晋置县至今已近1800年，区域总面积2257.39平方公里，辖15个镇、215个行政村、12个社区，总人口88多万人，旅居国外的侨胞及港澳台同胞150多万人，历来有“海内一个容县、海外两个容县”之称，是中国著名广西最大的侨乡，被评为“中国最具海外影响力县(市)”。容县区位优势优越，交通发达。容县毗邻粤港澳，处于北部湾经济区、珠三角经济区的交汇地带，是粤港澳大湾区西进参与西部大开发，和内陆腹地南连北部湾经济区的重要便捷通道。容县风光旖旎，是旅游胜地。获评为“中国最佳生态文化旅游县”“全国休闲农业和乡村旅游示范县”国家全域旅游示范区创建县”“广西特色旅游名县”。容县基础完备，是创业宝地。容县经济开发区是自治区级开发区和产城互动试点园区，是自治区重点建设的八大特色园区之一，园区总规划面积26平方公里，目前已初步形成了健康食品、生态林产、农业机械等三大百亿产业。先后累计投入30多亿元完善园区基础设施，已建成标准厂房100多万平方米，生产生活设施完善。容县物产丰富，最宜人居。是“中国沙田柚之乡”和“中国铁皮石斛之乡”。全县山清水秀生态美，是“全国绿化模范县”和“中国长寿之乡”。

2021年容县全县地区生产总值增长9.9%，固定资产投资增长24.3%，社会消费品零售总额增长14.2%，规模以上工业增加值增长13.1%，居民人均可支配收入增长9%。

### 5. 当地房地产市场总体状况

#### (1) 土地制度

以深入贯彻落实科学发展观为统领，按照“控制总量、优化增量、盘活存量、提高



质量”的总体要求，结合容县国民经济和社会发展“十四五”规划发展目标和2021年城市建设思路及实施重点，以“节约集约利用土地”和“供给引导需求”为基点，合理安排2021年度国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式，促进土地节约集约合理利用，增强政府宏观调控能力；充分发挥国有建设用地供应计划在宏观调控中的闸门作用，以土地供应结构调整和利用方式的转变，保障和促进我县产业转型升级和经济发展方式转变，推动民生改善，着力提升区域核心竞争力和可持续发展能力，促进城乡统筹，促进经济社会全面协调可持续发展。

优化空间布局。优先保证以改善民生为重点公共服务和环境建设的土地供应；保障污水处理、垃圾处理等基础设施项目的土地供应；大力支持教育、科技、文化、体育、卫生等公共服务的土地供应。优化住宅用地供应规模和结构，保证保障性住房项目的土地供应，确保保障性住房以及中小户型普通商品住房建设用地不低于住宅供应计划总量的70%，限制高档住宅商品房项目建设用地供应，禁止高档别墅项目建设用地供应。优先保证县经济开发区和高新技术产业园建设项目的土地供应，以高技术产业带动现代制造业发展，促进产业结构的升级和优化。。

优化土地供应结构，确保保障性住房用地。以保障房、公租房和自住性中小套型普通商品房用地供应为重点，对大型能源、交通、水利等基础设施建设项目用地、国家鼓励优先发展项目用地确保用地供应。对国家明令禁止的项目用地一律不予供应。。

严格执行国家土地供应政策，严格规范土地供应方式，积极探索土地出让方式的优化完善，严格土地使用标准，促进市场配置土地资源基础性作用的发挥。

## （2）住房制度

①住房保障：制定了较完善的为解决低收入居民住房的制度保障。如《广西壮族自治区人民政府〈关于印发广西壮族自治区经济适用住房管理办法〉的通知》（桂政发[2009]22号）、《广西壮族自治区人民政府政府解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（桂政发[2007]44号）。

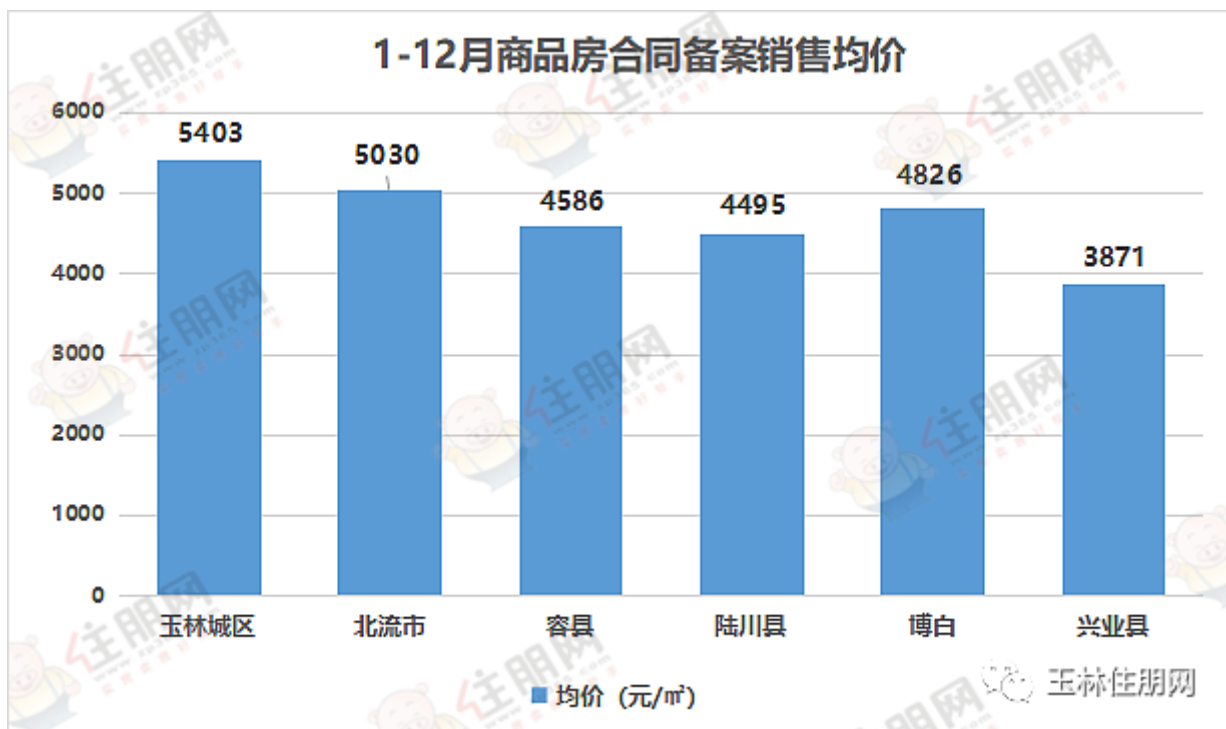
②商品房管理：坚定实施有关商品房开发审批、销售等相关法律、规范，如《商品房销售管理办法》（建设部令第88号，已于2001年3月14日经建设部第38次部常委会议审议通过，2001年4月4日发布，自2001年6月1日起施行）、《城市商品房预售管理办法》（2001年8月15日根据《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》修正）。

## （3）房地产市场状况

2021年全县固定资产投资（不含农户）比上年增长24.3%。其中，第一产业投资增

长25.0%，第二产业投资增长7.4%，第三产业投资增长31.2%。在第二产业投资中，工业投资增长11.1%。在全部固定资产投资中，基础设施投资增长50.5%，民间固定资产投资增长25.6%。

2021年1-12月，容县房地产开发投资保持16.7%的增长势头，全县商品房销售面积同比增长8.7%，销售合同备案面积增速为-11.8%，商品房销售均价为4586元/m<sup>2</sup>。



#### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

因本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务，根据评估目的、评估对象、交易的市场条件，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此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

(一)本次评估基准日是2022年11月22日。

(二)评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况协商择定的：

确定本项目评估基准日主要是考虑与评估人员现场查勘、核实日期一致，有利于评

估结果有效地服务于评估目的。

(三)本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

- 1.委托人出具的价格评估委托书(2022)桂0902执4570号；
- 2.委托人提供的执行裁定书。

### (二)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.《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3.《中华人民共和国土地管理法》；
- 4.《中华人民共和国民法典》(自2021年1月1日起施行)；
- 5.《不动产登记暂行条例》中华人民共和国国务院令第656号；
- 6.国家有关部门颁布的其它法律法规。

### (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号)；
- 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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35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.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46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——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- 12.国家有关部门颁布的行业指导文件和规章制度等。

### (四)权属依据

委托人提供的《房屋所有权证》、不动产查档结果证明书扫描件。

### (五)取价依据

1. 中国人民银行公布的评估基准日银行利率表;
2. 容县房地产交易数据;
3. 资产评估常用数据与参数手册;
4. 评估机构收集的国家发布的统计资料和技术标准资料等;
5. 资产评估人员对委估资产的现场勘察分析资料及评估机构掌握的其它资料;
6. 其他调查资料。

### (六)其他参考依据

《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)。

## 七、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》的规定,执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用性,选择评估方法。

### (一)评估方法适用性分析

1. 市场法适用于同类不动产市场交易案例比较多且具有一定可比性的不动产;
2. 收益法适用于评估对象或其同类不动产通常有租金等经济收入的不动产;
3. 成本法适用于评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的或同类不动产没有交易、交易很少且没有租金等经济收入的不动产;
4. 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的不动产评估;
5. 基准地价系数修正法适用于已公布基准地价的城市的土地评估。

### (二)评估方法的选择

1. 评估对象为商品房,所在区域同类房地产交易市场比较活跃,可获取多个同类型资产的二手交易案例价格,因此适宜采用市场法进行评估;
2. 评估对象可用于出租,且所处区域内类似房屋有租赁案例,评估对象通过出租取得收益,为收益性房产,因此适宜采用收益法进行评估;
3. 评估对象为商品房,根据委托方提供的资料,因无法确定评估对象房屋所分摊的土地面积,且成本法无法准确反映评估对象的价值,故不适宜采用成本法进行评估;

4. 评估对象为商品房，已按规划建成，按规划用途进行使用为最高最佳使用，不具有开发或再开发潜力，故不适宜采用假设开发法进行评估；

5. 评估对象为商品房，评估价值为房地合一的价值，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估可采用市场法、收益法进行评估，然后综合两种方法测算的结果，采用合适的方法确定评估对象的市场价值。

### （三）各重要参数的来源、分析、比较与测算过程

#### 1. 市场法基本原理及公式

##### （1）基本原理

选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

##### （2）公式

采用百分比修正、调整下的乘法公式：

房地产价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

#### 2. 收益法基本原理及公式

##### （1）基本原理

预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

##### （2）公式

本次评估选择持有加转售模式进行评估，

模拟评估对象投资人未来持有出租和加期末转售的投资模式，选择N年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来N年内每年租金净收益及第N年末转售净收益折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

选用持有加转售模式进行测算，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值；

$A_i$ ——期间收益(元)；

$V_t$ ——期末转售收益；

$Y_i$ ——未来第 i 年的报酬率；

$Y_t$ ——期末报酬率；

t——持有期。

当持有期净收益变化时，公式：

$$V_t = V \times (1+i)^t \times (1-q)$$

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——评估对象于价值时点的收益价值；

$A_1$ ——持有期第一年年净收益；

$V_t$ ——期末转售净收益；

$Y_i$ ——持有期内报酬率；

$Y_t$ ——期末报酬率；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

传统收益法一般需要预测未来几十年(一般为房屋的剩余收益年限)的净收益及折现率，而现今的房地产市场瞬息万变，则预测未来几十年的净收益及折现率的做法导致评估出现误差的可能性会加大。然而，N年内持有出租第N年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

## 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。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，了解影响资产价值的相关因素，关注评估对象法律权属。

### (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；对测算结果进行综合分析，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，出具正式资产评估报告。

## 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. 根据中国资产评估协会《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》，资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估，因此本次评估是基于评估对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的评估假设前提下进行评估的。

2. 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。

3. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

## 十、评估结论

我们接受委托，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，对梁永坚、黄志健位于容县容州镇城西路593号湖畔家园南区05幢1单元102房在评估基准日2022年11月22日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作，委估资产的总评估值为人民币571,100.00元，大写为人民币伍拾柒万壹仟壹佰元整。

(注：本评估值为增值税含税价格，后续处置委估资产时，按广西现行税收政策规定需由出卖人缴纳的税种及税率通常如下：1、增值税及附加，个人综合核定征收率5.65%，购房时间不满2年的全额征收，满2年的免征；2、个人通过拍卖市场取得的房屋拍卖收入在计征收个人所得税时，其房屋原值应按照纳税人提供的合法、完整、准确的凭证予以扣除，按税率20%计算缴纳；不能提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按照转让收入全额的3%计算缴纳个人所得税；3、印花税，个人住宅的免征。具体应缴纳的税费数额以资产处置后实际缴纳的税额为准。)

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2022年11月22日起，至2023年11月



21日止。

评估结论成立依赖于前述评估假设。

## 十一、特别事项说明

### (一) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委托方已提供评估对象的《不动产查档结果证明书》及《房屋所有权证》的复印件。由于资产评估专业人员不具有到相关产权登记部门现场查询的资格条件，且该评估对象的权属信息资料也无法通过公开的信息渠道查询到，故资产评估机构和资产评估专业人员只能依据委托人提供核查验证过的权属证件及证明资料进行本次评估工作。我们已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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。同时须说明，根据中评协〔2017〕48号《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，对资产评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证，我们执行本资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见。

### (三) 评估程序受到限制的情形

委托人与当事人在资产评估机构及参加该项目的评估专业人员开展资产评估业务过程中提供了必要的工作条件和协助，本次评估可以进行勘察、拍照，可以查阅相关文件、资料，评估专业人员在履行主要评估程序时未受到限制。

### (四) 评估资料不完整的情形

委托方已提供评估对象的《不动产查档结果证明书》及《房屋所有权证》的复印件。除为获取最新查档证明，资料基本齐全。我们仅依据委托人提供的资料进行本次评估工作。

### (五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至资产评估报告提出日，委托人及相关当事人未提供且资产评估专业人员未发现委估资产存在其他影响评估结果的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定事项。

(六) 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

根据中国资产评估协会《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》，资

产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估，因此本次评估是基于评估对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的评估假设前提下进行评估的。

截止评估基准日，未发现担保、租赁及其或有负债、或有资产等事项。

#### (七)重大期后事项

评估基准日的期后事项是指评估基准日后到资产评估报告提出前，对评估价值产生明显影响的事项，如资产数量、价格标准发生变化等。

1. 截至评估报告提出日，评估人员尚未发现对评估价值产生明显影响的事项。若发生其他评估基准日期后事项，并对评估结果产生明显影响时，不能直接使用评估结论。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新评定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

#### (八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1. 委托人对存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本报告资产评估师在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及除增值税外的交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

上述事项为评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的事项。

#### (九)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评估对象可实现价格的保证。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

评估工作在很大程度上，依赖于委托人提供的有关资料。委托人和产权持有人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、产权持有人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。如委托人、产权持有人和相关当事人提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托人负责，本机构不承担相关的法律责任。

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. 评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的所有资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响，但可能受到本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

5. 对房屋建筑物的现场调查主要是以其外观直观状况和资产评估专业人员的评估经验进行的，资产评估专业人员未对房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，资产评估专业人员在假定委托人提供的资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

6. 本次评估没有考虑通货膨胀、通货紧缩因素对评估对象价值的影响。

## 十二、资产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。

(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和使用评估结论。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。

(五)评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的公允价值,没有考虑将来发生特殊的交易可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时,评估结果一般会失效。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2022年12月7日。

(签章页)

评估机构法定代表人：(签字)

资产评估师：(签章)

资产评估师：(签章)

评估机构：广西恒晟房地产土地资产评估有限公司

2022年12月7日

## 附 件

- 一、委托人出具的价格评估委托书
- 二、执行裁定书
- 三、《房屋所有权证》、《不动产查档结果证明书》复印件
- 四、评估对象现状照片复印件
- 五、资产评估机构备案公告
- 六、评估机构法人营业执照副本
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件