



本报告依据中国资产评估准则编制

宜昌市夷陵区人民法院

执行唐兴明、黄芳敏房地产、构筑物 及其他辅助设施及车辆资产评估报告

鄂长信评报字[2022]第 040 号

湖北长信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年五月十一日





目 录

声明	1
评估报告摘要	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	4
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	6
九、评估的假设	7
十、评估结论	8
十一、特别事项说明	8
十二、资产评估报告的使用限制说明	9
十三、资产评估报告日	9
附件：与评估报告有关的附件	10



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、行政法规规定和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违反前述规定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、本资产评估报告仅供委托人、资产评估业务约定书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使用人。

四、本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。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、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。

八、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与必要的关注，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。

九、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。



宜昌市夷陵区人民法院

执行唐兴明、黄芳敏房地产、构筑物 及其他辅助设施及车辆资产评估报告 摘 要

鄂长信评报字 [2022] 第 040 号

重要提示:

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

湖北长信资产评估土地房地产估价有限公司接受宜昌市夷陵区人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的资产评估方法，对唐兴明及其共有人黄芳敏拥有的房地产、构筑物及其他辅助设施及车辆进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与询证，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委托评估资产在评估基准日的市场价值进行了评估，为宜昌市夷陵区人民法院执行董小丽与被执行人宜昌鸿泰磷化有限公司、唐兴明、黄芳敏、宜昌甲辰矿山工程建设有限公司民间借贷纠纷一案涉及的唐兴明、黄芳敏所有的房地产、构筑物及其他辅助设施及车辆提供市场价值参考依据。目前我们的评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，宜昌市夷陵区人民法院委托评估的房地产、构筑物及其他辅助设施及车辆，在评估基准日 2022 年 4 月 6 日的评估的市场价值为 1,711,678.82 元。评估结论详细情况见后附的资产评估明细表。

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，除法律、法规以及相关当事方另有约定外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期为一年，从评估基准日起计算。如果资产状况、市场状况与



评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构进行评估更新业务或重新进行评估。



宜昌市夷陵区人民法院

执行唐兴明、黄芳敏房地产、构筑物 及其他辅助设施及车辆资产评估报告

鄂长信评报字[2022]第 040 号

宜昌市夷陵区人民法院:

湖北长信资产评估土地房地产估价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,采用市场法和成本法,按照必要的评估程序,对宜昌市夷陵区人民法院委托评估的房地产、构筑物及其他辅助设施及车辆,在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人及其他资产评估报告使用人

- 1、本次资产评估的委托人为宜昌市夷陵区人民法院。
- 2、本次资产评估的被评估单位为唐兴明及共有人黄芳敏(下文统称唐兴明)。
- 3、除委托人、被评估单位、上级主管部门、法律、法规规定的评估报告的使用者外,本评估报告无其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为宜昌市夷陵区人民法院执行董小丽与被执行人宜昌鸿泰磷化有限公司、唐兴明、黄芳敏、宜昌甲辰矿山工程建设有限公司民间借贷纠纷一案涉及的唐兴明、黄芳敏所有的房地产、构筑物及其他辅助设施及车辆提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为宜昌市夷陵区人民法院拟执行的唐兴明、黄芳敏位于宜昌市夷陵区的房地产、构筑物及其他辅助设施及车辆的价值。

具体评估范围为:

- (一)委估房地产为 3 项住宅,分别为安旺花园 5 单元 201 房地产、樟村坪居委会房



地产及粟林河村房地产，其中：安旺花园 5 单元 201 房地产位于宜昌市夷陵区小溪塔街办冯家湾社区居委会四组，不动产权证证号为鄂（2019）夷陵区不动产权第 0006931 号，房屋建筑面积 188.46 平方米，土地使用权为出让城镇住宅用地，土地使用权面积 42.96 平方米。樟村坪居委会房地产位于宜昌市夷陵区樟村坪镇樟村坪居委会，房屋所有权证号为 00011814 号，房屋建筑面积共 537.93 平方米（其中加建建筑面积 220.01 平方米），土地使用权类型为集体土地，土地使用权面积 107.53 平方米，加建房屋为占用集体用地建设。粟林河村房地产位于宜昌市夷陵区樟村坪镇粟林河村三组，未办理相关产权证，经法院工作人员、申请人会同评估人员现场测量房屋建筑面积共 566.34 平方米，土地使用权类型为集体土地，土地使用权面积 200.80 平方米。

评估基准日现场查勘时，委估房地产室内均水电齐全，处于正常使用中，维护及保存状况一般。

（二）构筑物及其他辅助设施共计 8 项，主要为围墙、堡坎、水泥地坪等辅助设施，均为粟林河村房地产的配套设施，评估基准日现场查勘时，资产处于正常使用中，维护及保存状况一般。

（三）被评估车辆号牌号码为鄂 E1U118，车辆类型：小型轿车，品牌型号雷克萨斯 JTHBG96S，车辆识别代号：JTHBG96S096998，发动机号码：3GR0274256，车身颜色为红色，乘用人员：5 人。注册日期：2010 年 03 月 12 日，首次发证日期：2010 年 03 月 12 日。

现场勘查时，被评估车辆停放于宜昌市夷陵区人民法院院内，表显已行驶里程数为 128917 公里，委估车辆整车外观一般，车架无变形，车身有刮擦痕迹，驾驶室内部仪器仪表完好，各结合部位完好，轮胎磨损一般，能正常使用。

四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允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；公允价值以外的价值包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据对评估目的、市场条件、评估对象自身条件以及价值类型与评估假设的相关性分析，我们认为本评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此选择



市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 4 月 6 日。

鉴于 2022 年 4 月 6 日是现场勘察日，该日与评估目的计划实现日较接近，能客观的反映资产状况，符合本次评估目的，确定该日期为评估基准日。

本次评估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）行为依据

宜昌市夷陵区人民法院评估委托书（2022）鄂 0506 委鉴字第 31 号。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、其它相关的法律法规文件。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则——不动产》；
- 6、《资产评估执业准则——机器设备》
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》。

（四）权属依据

- 1、房地产相关产权资料复印件；
- 2、车辆行驶证复印件；
- 3、被评估单位填报的《资产评估明细表》（申报表）；



(五) 取价依据

- 1、评估人员现场勘察、市场调查所掌握的资料;
- 2、国家有关部门颁布的统计资料、技术标准资料及我公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。市场法需要有公开活跃的市场为基础,参照物及有关指标、技术参数等资料可以搜集;收益法要求被评估资产具有独立获利能力或获利能力可以量化;成本法是以资产重置成本为基础确定重置价值的方法,是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其业已存在的各种贬损价值来确定被评估资产价值的方法。

本次评估中估价方法的选用,是结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

(一) 房地产及构筑物及其他辅助设施评估

估价对象房地产为唐兴明、黄芳敏拥有的住宅用房以及产权人加建的无证房屋,结合本次估价背景,考虑方法的适宜性和可操作性,估价人员在认真分析所掌握的资料,进行了实地查勘,结合估价对象的实际情况,并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后,决定对不同特点的资产分别采用不同的评估方法。

A、对于市场上有同类型资产交易的房地产采用市场法进行评估,市场法是通过与近期交易的房地产进行比较,并对交易情况因素、交易日期因素、区域因素和个别因素进行修正,得出被评估房地产在评估基准日的市场状况下的价格水平。计算公式为:

被评估房地产评估值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

交易情况修正系数=正常交易情况指数/可比实例交易情况指数

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/可比实例交易时价格指数

区域因素修正系数=待估对象所处区域因素条件指数/可比实例所处区域因素条件指数

个别因素修正系数=待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数

B、对于估价对象中无证房屋、构筑物及其他辅助设施和土地使用权为集体土地的房



地产，采用成本法，本次选择“房地分估”路径，即把房屋建筑物和土地使用权分别作为独立的物进行估价，其计算公式为：

房地产市场价值=房屋建筑物价值+土地使用权价值

(1) 房屋建（构）筑物价值的估算

采用成本法对房屋建（构）筑物进行估价。成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

房屋建（构）筑物现值=房屋建（构）筑物重置价格或重建价格-折旧

或：房屋建（构）筑物现值=房屋建（构）筑物重置价格×成新率

房屋建（构）筑物重置价格或重建价格，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。各结构等级房屋建（构）筑物完全重置单价根据《宜昌市城区房屋重置价格标准》（宜市估价字[2019]4号）文件经调整后确定，成新率根据建筑物经济寿命年限确定。

(2) 土地使用权价值的估算

采用成本法对土地使用权进行估价。成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。本次估价采用成本逼近法评估划拨地价，选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项，但未包括项对应的土地增值收益。

其基本公式为： $V=Ea+Ed+T+R1+R2$

式中：V——土地价格 Ea——土地取得费

Ed——土地开发费 T——税费

R1——利息 R2——利润

(二) 车辆的评估

根据委估对象类型结合现场勘查情况、市场调查咨询及搜集资料的可行性，结合本次评估目的，对本次委估车辆采用成本法进行评估。

评估计算公式为：评估值=重置成本×成新率



(1) 重置成本的确定

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

- 1、车辆购置价通过查阅国内汽车市场现行报价确定；
- 2、车辆购置税根据《车辆购置税暂行条例》和 2015 年 9 月 29 日国务院召开常务会议确定的车辆购置税征收标准计算，车辆购置税按不含增值税车价的 10% 计算。
- 3、其他费用主要包括：工本费、手续费等。

(2) 成新率的确定

根据使用年限确定委估车辆成新率，成新率即为：

成新率=（理论寿命年限-已使用年限）/理论寿命年限×100%

八、评估程序实施过程和情况

根据有关部门关于资产评估的规定，按照我公司接受宜昌市夷陵区人民法院评估委托书所约定的事项，于 2022 年 4 月 6 日至 2022 年 5 月 11 日我公司实施了对宜昌市夷陵区人民法院提供的法律性文件及相关资料的验证、审核，并对其提供的资产清单进行了必要的产权验证及对资产的实地察看与核对，取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为必要的其他资产评估程序，其评估过程如下：

(一) 接受委托

在确定委托人评估需求的情况下，选派项目先遣人员初步了解委估资产的有关情况，明确委托内容、评估目的、评估基准日、评估起止时间、双方责任、评估付费等内容，根据项目情况配备评估人员，组织评估工作小组，并制订资产评估工作计划，评估工作小组作项目前期准备工作。

(二) 资产核实

根据《中国资产评估准则》以及我公司资产评估工作的需要，选派评估人员进驻现场，布置《资产评估申报表》及《委托单位资料准备清单》，协助委托人及被评估单位进行资产清查，并建立评估资料数据库。

(三) 现场评估

资产清查工作完毕并填报《资产评估明细表（申报表）》后，评估工作小组正式进驻现场，评估人员根据中国资产评估准则的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了勘



查核实、产权鉴定、市场调研和评估测算工作，并编制工作底稿，具体步骤如下：

- 1、听取委托人及被评估单位有关人员对委估资产的历史及现状所作的介绍，了解目前的资产状况；
- 2、对委托人申报的委估资产进行征询、审核、鉴别，对发现的问题进行了解，并请被评估单位作出修改；
- 3、根据资产评估的内容，评估人员会同委托人及被评估单位有关人员到现场对资产进行核实；
- 4、查阅委托评估资产的产权证明文件；
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法；
- 6、开展市场调研、询价；
- 7、对评估范围内的资产进行评估测算，同时，评估人员编制工作底稿。

（四）评估汇总

根据对委估资产的初步评估结果，进行整理、分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，然后汇总，根据汇总分析对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）综合处理，提交《资产评估报告》

根据评估工作情况，起草《资产评估报告书》，编制《资产评估报告》，经公司复核部门及相关人员初审后，向委托人提交《资产评估报告书》初稿；在与委托人交换意见后，项目组同公司复核部门及公司分管领导对评估结果进行必要的修改，然后，打印、装订成册，由项目负责人复核后，再由评估报告复核人复核，再由公司首席评估师复核，所有复核意见均反馈到项目组，由项目组根据反馈意见修改后再正式出具《资产评估报告》，经报告复核人及本项目签字资产评估师签字后，加盖公司公章，将正式《资产评估报告》提交委托人。

（六）项目总结、归档

正式提交《资产评估报告》后，及时进行项目总结，整理工作底稿，按规定程序审核后，将《资产评估报告》及工作底稿归档。

九、评估的假设

- 1、宏观经济环境相对稳定的假设。除已出台的法律、法规和政策之外，在可预见的



将来，国家宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、汇率、物价水平等基本稳定，行业政策按照发展规划实施，整个国民经济持续、健康、稳定发展的趋势不变。

2、公开市场假设。是指存在一个竞争性的市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益。交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对交易的资产具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

3、持续使用假设。即假定委估资产被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，按照原来的经营目的、经营方式，持续地经营下去，能连续获利，其收益可以预测。

4、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

5、被评估单位及相关当事方提供的资料真实、合法、完整。

6、评估对象的权属无争议。

十、评估结论

根据上述评估方法，宜昌市夷陵区人民法院委托评估的房地产、构筑物及其他辅助设施及车辆，在评估基准日 2022 年 4 月 6 日的的市场价值为 1,711,678.82 元。详见下表：

序号	资产名称	地址	结构	计量单位	建筑面积/体积 m ² 或 m ³	土地使用 权面积	土地性 质、用途	评估值
1	安旺花园 5 单元 201 房地产	宜昌市夷陵区小溪塔街 办冯家湾社区居委会四 组	混 合	m ²	188.46	42.96	出 让 住 宅	825,633.84
2	樟村坪居委会房 地产	宜昌市夷陵区樟村坪镇 樟村坪居委会	混 合	m ²	317.92	107.53	集 体 土 地	219,081.79
	樟村坪居委会加 建砖混部分		混 合	m ²	182.32		98,709.48	
	樟村坪居委会加 建钢架棚部分		钢 架	m ²	37.69		1,327.31	
3	粟林河村房地产	宜昌市夷陵区樟村坪镇 粟林河村三组	混 合	m ²	449.57	200.80	集 体 土 地	356,006.60
	粟林河村房地产		砖 木	m ²	87.77			53,908.27
	粟林河村附属房 厕所		砖 木	m ²	29.00			12,956.97



	粟林河村附属物		项	8.00		40,035.84
4	车辆		辆	1.00		104,018.72
合 计				1,301.73	351.29	1,711,678.82

评估结论根据以上评估工作而得出，评估结论详细情况见后附的资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本报告评估结论系根据前述评估假设和限制条件、评估方法和评估程序而得出的，仅在前述评估假设和限制存在的条件下成立。评估人员在出具评估结论时，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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因素的影响。

评估结论是本机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

2、委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性负责。资产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，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

3、本报告估价结果未考虑税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记等相关费用对估价对象房地产价值影响。

4、樟村坪居委会房地产房屋所有权证号为 00011814 号，房屋建筑面积共 537.93 平方米（其中加建建筑面积 220.01 平方米），土地使用权类型为集体土地，土地使用权面积 107.53 平方米，加建房屋为占用集体用地建设。粟林河村房地产未办理相关产权证，经法院工作人员、申请人会同评估人员现场测量房屋建筑面积共 566.34 平方米，土地使用权类型为集体土地，土地使用权面积 200.80 平方米。

5、根据 1999 年《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地通知》第二条规定，农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，即本次评估的两项集体土地上建设的房地产只能向本村村民出售，在此提醒评估报告使用者注意。

6、其他需说明的事项

(1) 本报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据的基础上做出的，委托人及相关当事方对其所提供文件的真实性、合法性和完整性负责。

(2) 本报告评估结论是对 2022 年 4 月 6 日这一基准日所评估房地产价值的公允反映，



本公司对基准日以后该资产价格发生的变化不负任何责任。

(3) 本报告含有若干评估报告附件，评估报告附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文配套使用方有效。

十二、评估报告的使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，且只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

2、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适用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、资产评估业务约定书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。除法律、法规以及相关当事方另有约定外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告是以评估基准日评估对象的现时情况和内外部条件作为基础，反映评估对象在本次评估目的下，公开市场原则确定的公允市价。没有考虑到将来可能国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价格的影响。当评估前提及假设条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效；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评估对象可实现价格的保证。

5、根据国家现行规定，本评估报告有效使用期限为一年，即从评估基准日 2022 年 4 月 6 日起到 2023 年 4 月 5 日止的期限内有效。当评估目的在有效期内实现时，可以评估结论作为资产价值的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 5 月 11 日，为资产评估师形成最终专业意见的日期。

湖北长信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年五月十一日