

本资产评估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目的资产评估报告

湖南省江华瑶族自治县人民法院拟执行案件所涉及的  
胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇  
迎宾路 40 号房地产市场价格  
**资产评估报告**

湘财苑评字（2021）第002号  
（共一册，第一册）

湖南财苑资产评估有限公司

二〇二一年一月五日

# 湖南省江华瑶族自治县人民法院拟执行案件所涉及的 胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇 迎宾路40号房地产市场价值 资产评估报告

湘财苑评字（2021）002号

## 目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
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的概况.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	14
十三、资产评估报告日.....	14
资产评估报告附件.....	16

## 资产评估报告声明

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违反前述规定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、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关注并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。

**湖南省江华瑶族自治县人民法院拟执行案件所涉及的  
胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇  
迎宾路40号房地产市场价值  
资产评估报告摘要**  
湘财苑评字（2021）002 号

**湖南省江华瑶族自治县人民法院：**

湖南财苑资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法、收益法对胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产的市场价值进行了评估。

本次评估对象及评估范围为胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产。

评估基准日为 2020 年 11 月 26 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用市场法评估结果作为对胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产市场价值的最终评估结论，评估对象于评估基准日所表现的市场价值为人民币 4,038,800.00 元（大写：人民币肆佰零叁万捌仟捌佰元整）。具体评估结论如下：

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2020 年 11 月 26 日

金额单位：人民币元

序号	名称	权证号码	房屋坐落	产权人	结构	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产	湘(2017)江华瑶族自治县不动产权证第 0001427 号	湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号	胡亚琼	混合	<sup>1</sup> 商服/住宅	657.39	4,038,800.00

备注：评估结果已含地价、不含增值税。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、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执行资产评估更新业务或重新评估。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告经委托人（人民法院）送达双方当事人后，当事人对本评估报告有异议的，可在收到评估报告后 5 日内以书面形式向人民法院提出。

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

**湖南省江华瑶族自治县人民法院拟执行案件所涉及的  
胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇  
迎宾路40号房地产市场价值  
资产评估报告正文**  
湘财苑评字（2021）002 号

**湖南省江华瑶族自治县人民法院：**

湖南财苑资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法、收益法对胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况**

本次资产评估项目的委托人为湖南省江华瑶族自治县人民法院，产权持有人为胡亚琼。

### **（一）委托人**

单位名称：湖南省江华瑶族自治县人民法院

联系地址：湖南省永州市江华瑶族自治县沱江镇萌渚路 73 号

### **（二）产权持有人**

姓名：胡亚琼

本资产评估报告仅供委托人湖南省江华瑶族自治县人民法院和法律、行政法规规定的其他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。

## **二、评估目的**

湖南省江华瑶族自治县人民法院受理湖南江华农村商业银行股份有限公司与胡亚琼借款合同纠纷一案，需对湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产市场价值进行评估，本次评估目的为上述经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是对湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产。

我司评估人员于 2020 年 11 月 26 日对委估对象进行了实地查勘，本次评估涉及的房地产具体如下：

根据委托人提供的《不动产登记证明》记载，本次的评估对象为 3 层的独栋房屋，产权人为胡亚琼，房屋坐落为湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号，不动产权证号为湘（2017）江华瑶族自治县不动产权证第 0001427 号，土地性质为出让，宗地面积 232.59 平方米，建筑面积为 657.39 平方米，房屋规划用途为商服用地/住宅，实际用途 1 楼为商铺，2 楼、3 楼为住宅，房屋结构为混合结构，建筑总层数为 3 层，委托评估对象为 1-3 层。

现场勘查时房地产 1 楼处于出租状态，2 楼、3 楼处于闲置状态，房屋内部保养状况一般。

外墙贴条形砖；入户门为落地玻璃门；窗户为铝合金窗；1 楼：地面木地板、墙面乳胶漆、天花乳胶漆；2 楼：地面为地砖、墙面乳胶漆、天花夹板吊顶；3 楼：地面为地砖、墙面乳胶漆、天花为夹板吊顶；楼梯：梯面为地砖，墙面乳胶漆，天花乳胶漆、扶手不锈钢。室内水、电及附属设施均暗装。

本次评估对象仅为湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产，室内家电家具不纳入本次评估范围。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估基准日为 2020 年 11 月 26 日，即现场勘查日。

评估基准日是由委托人考虑实现经济行为的需要，和开展现场调查、评估资料收集等工作的便利，以及能全面地反映被评估资产的状况等因素后与评估机构协商确

定。

本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

《湖南省江华瑶族自治县人民法院委托书》（2020）江法综字第 110 号。

### （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》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）根据 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，于 2017 年 11 月 19 日起施行）；

5. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；

6. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

7. 《财政部税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58 号）；

8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

9. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行（法释〔2018〕15 号）；

10. 《中华人民共和国拍卖法》（2004 年 8 月 28 日起施行）；

11. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日起施行）；

12. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订）；
13. 《城市房地产转让管理规定》（2001 年 8 月 15 日起施行）；
14. 《房屋登记办法》（2008 年 2 月 15 日起施行）；
15. 《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,2012 年 1 月 1 日起施行）；
16. 《最高人民法院关于实施〈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〉有关问题的通知》（法【2012】30 号）；
17. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号）；
18. 《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（2004 年 3 月 1 日起施行）；
19. 《湖南省高级人民法院关于全省法院司法拍卖、变卖工作的实施细则（试行）》（湘高法发〔2012〕18 号）；
20. 《关于房屋登记案件若干问题的规定》（2010 年 12 月 17 日）；
21. 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》（法办【2018】273 号）。

### （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——评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 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——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）。

### （四）权属依据

1. 委托人提供的《不动产登记证明》。

(五) 取价依据

1. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
2. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
3. 其他与本次资产评估有关的资料。

(五) 其他参考依据

湖南财苑资产评估有限公司信息库。

## 七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次评估采用市场法、收益法进行评估。

房地产评估通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的房地产项目。

1. 市场法的适用性分析：市场法为替代原理，以市场成交价格为导向。委估对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用市场法的基础条件，因此可以采用市场法对估价对象房地产市场价值进行评估。

2. 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。根据委托方提供的《不动产登记证明》显示，估价对象房屋用途为住宅，在价值时点时利用状态为自用，周围同类型性质的房地产租赁案例较多，具备潜在收益性，未来预期收益可以预测，适宜采用收益法对估价对象房地产市场价值、进行评估。

3. 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。由于其所在区域房地产交易市场较为活跃，市场价格与成本价格差异较大，故而采用成本法进行评估难以客观真实地还原出估价对象价值，所以在本次评估过程中亦不采用成本法进行评估。

4. 假设开发法的适用性分析：假开法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正

确预测估价对象开发完成后的价值。估价对象为已建成多年的住宅，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法估价。

## （二）评估方法介绍

### 1. 市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

### 2. 收益法

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{待估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1+R)^{-i}$$

其中： $A_i$  为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=房产税+土地使用税+税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加等）+管理费+维修费+保险费

R 为折现率；

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

N 为房地产自评估时点至未来可获收益年限，按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

## （三）评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定市场法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

湖南财苑资产评估有限公司评估人员于 2020 年 11 月 26 日至 2021 年 1 月 4 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托。

### （二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产调查表，确定所需资料清单。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

### （三）现场调查

评估人员于 2020 年 11 月 26 日对评估对象涉及的资产进行了必要的现场勘查。

### （四）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，收集相关的法律性文件等资料，进行市场询价及市场价格的调查与比较。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，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

### （五）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师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：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

决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。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条件下进行的

3. 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；

4. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估对象造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1. 假设委托人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

2. 本次评估均以被评估资产现有用途不变为前提；

3. 未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；

4. 假设评估对象均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制；

5. 假设在评估目的的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式使用；

6. 根据委托人提供的《不动产登记证明》记载，估价对象已设定抵押、查封，截至评估基准日，尚未注销抵押、查封登记，本次评估目的是为法院执行案件提供价值参考依据，故本次评估不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，提请报告使用者注意；

7. 评估人员现场勘查时发现被评估对象 1 楼处于出租状态，因未收到委托人提供的《租赁合同》，本次评估不考虑已出租事宜对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估采用市场法评估结果作为对胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产市场价值的最终评估结论，评估对象于评估基准日所表现的市场价值为人民币 4,038,800.00 元（大写：人民币肆佰零叁万捌仟捌佰元整）。具体评估结论如下：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 11 月 26 日

金额单位：人民币元

序号	名称	权证号码	房屋坐落	产权人	结构	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	胡亚琼名下 位于湖南省 江华瑶族自 治县沱江镇 迎宾路 40 号 房地产	湘(2017)江 华瑶族自治 县不动产权 证第 0001427 号	湖南省江华 瑶族自治县 沱江镇迎宾 路 40 号	胡亚琼	混合	<sup>2</sup> 商服/住宅	657.39	4,038,800.00

备注：评估结果已含地价、不含增值税。

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 评估资料不完整事项

委托人提供的《不动产登记证明》为复印件，为委托人直接转交的资料，提请报告使用者注意。

(三) 抵押、担保、查封等事项

根据委托人提供的《湖南省江华瑶族自治县人民法院执行裁定书》(2020)湘 1129 执 606 号记载，湖南省江华瑶族自治县人民法院已对评估对象进行了保全和查封；根据委托人提供的《不动产登记证明》记载，评估对象进行了抵押，本次评估未考虑抵押、查封事项对评估对象价值的影响，提请报告使用者注意。

(四) 本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款、水电费、物业管理费和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响，提请报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人湖南省江华瑶族自治县人民法院和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人使用
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外，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评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

（六）本评估报告经委托人（人民法院）送达双方当事人后，当事人对本评估报告有异议的，可在收到评估报告后 5 日内以书面形式向人民法院提出。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 1 月 5 日。

(本页无正文)

湖南财苑资产评估有限公司

法定代表人：

中国·长沙

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年一月五日

**湖南省江华瑶族自治县人民法院拟执行案件所涉及的  
胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇  
迎宾路40号房地产市场价值**

**资产评估报告附件**

湘财苑评字（2021）002 号

**目录**

- 一、资产评估明细表
- 二、与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、签名资产评估师的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、签名资产评估师资格证明文件复印件

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 11 月 26 日

共 1 页 第 1 页

产权持有人：胡亚琼

金额单位：人民币元

项 目		名称	评估价值	备注
固定资产	1	胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路 40 号房地产	4,038,800.00	

评估机构：湖南财苑资产评估有限公司

## 固定资产-房地产评估明细表

评估基准日：2020年11月26日

委托方：湖南省江华瑶族自治县人民法院

金额单位：人民币元

序号	名称	权证号码	房屋坐落	产权人	结构	层数/房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	备注
1	胡亚琼名下位于湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路40号房地产	湘(2017)江华瑶族自治县不动产权证第0001427号	湖南省江华瑶族自治县沱江镇迎宾路40号	胡亚琼	混合	1层/商服	163.21	9,549	1,558,500	
						2层/住宅	260.29	5,019	1,306,400	
						3层/住宅	233.89	5,019	1,173,900	
合计		-	-	-	-	657.39	-	4,038,800		

填表日期：2020年11月26日

评估人员：高忠