

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称： 湘乡市人民法院委托的位于湘乡市新湘路办事处
壕塘社区红仑商业广场 04 栋 1508 号住宅房地产
(含室内物品) 市场价值评估

估价委托人 湘乡市人民法院

房地产估价机构： 湖南友谊房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师： 杨 卫 4220190048
刘 鑫 1120120096

估价报告出具日期： 二〇二二年七月六日

估价报告编号： 湘谊房评字(2022)第 7V01PCY 号

致估价委托人函

湘乡市人民法院：

接受贵院的委托，本公司估价人员根据委托内容和特定委托目的，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）有关规定，对彭超所有的位于湘乡市新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 04 栋 1508 号住宅房地产(含室内物品)（纳入评估范围的建筑面积为 50.06 平方米）市场价值进行了评估。估价对象房地产状况见下表：

不动产权证书登记信息	
不动产权证书号	湘（2018）湘乡市不动产权第 0000345 号
权利人	彭超
共有情况	单独所有
坐落	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 04 栋 1508
不动产单元号	430381001082GB00238F00010226
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 26173.38 m ² /房屋建筑面积 50.06 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2009 年 2 月 27 日起 2079 年 2 月 26 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：37.86 m ² ；分摊建筑面积：12.20 m ² ； 房屋总层数：16 层 所在层数：15 层； 持证人：彭超。
附记	/
他项权利状况	
不动产登记证明号	湘（2018）湘乡市不动产证明第 0004973 号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	湖南湘乡农村商业银行股份有限公司营业部
义务人	彭超
坐落	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 04 栋 1508
不动产单元号	430381001082GB00238F00010226
其他	不动产权证书号：湘（2018）湘乡市不动产权第 0000345 号 房屋建筑面积：50.06 m ² 抵押方式：最高额抵押； 最高债权数额：40 万元； 债务人：彭超； 债权确定期间：2018 年 07 月 20 日至 2021 年 07 月 30 日。

价值时点：2022 年 6 月 15 日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法和收益法。

经过实地查勘和科学测算，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响该房地产价格的因素进行分析，最后综合确定估价对象于价值时点 2022 年 6 月 15 日的市场价值为：大写人民币肆拾万零叁仟贰佰叁拾元整（¥403,230.00），详见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目	产权证号	产权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
1	房地 产	湘(2018)湘 乡市不动产权 第 0000345 号	彭超	湘乡市新湘路办事处壕塘社 区红仑商业广场 04 栋 1508	住宅	50.06	7996	400280
序号	项目				评估总价(元)			
2	室内家具家电				2950			
评估总价合计(元)					403230			

家具家电明细表

币种：人民币

名称	数量	品牌/型号	单价(元)	总价(元)
空调	2	美的	500	1000
电热水器	1	格兰仕	150	150
茶几(实木雕刻)	1	/	500	500
茶几(普通木质)	1	/	100	100
办公桌	2	/	300	600
办公椅	2	/	50	100
办公储物柜	1	/	100	100
沙发	1	/	350	350
烤火桌	1	/	50	50
合计	/	/	/	2950

特别提示：

1、本次评估以估价对象室内的家具家电能正常使用为前提，如有不符，评估价值需做相应调整。

2、以上估价对象价值未包含估价对象交易税费，交易税费按照法律规定，由买卖双方各自负担；且未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读后附《估价结果报告》全文。

当事人接到本报告书起 5 日内，如对评估结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本报告生效。

湖南友谊房地产评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月六日



目 录

一、注册房地产估价师声明	6
二、估价假设和限制条件	7
1、一般假设	7
2、未定事项假设	8
3、背离事实假设	8
4、不相一致假设	8
5、依据不足假设	8
6、估价报告使用限制	9
三、估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 产权方	11
(三) 房地产估价机构	11
(四) 估价目的	11
(五) 估价对象	11
(六) 价值时点	13
(七) 价值类型	13
(八) 估价原则	13
(九) 估价依据	14
(十) 估价方法	16
(十一) 估价结果	16
(十二) 注册房地产估价师	16
(十三) 实地查勘期	17
(十四) 估价作业期	18
(十五) 估价报告使用期限	18
附 件	19

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已于 2022 年 6 月 15 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

1、一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果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估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- (8) 估价人员对估价对象所在小区位置及周边情况进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观及外部设施设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认估价对象建筑物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及其内部设施、设备，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。
- (9) 本次评估价值时点设定为实地查勘之日，目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- (10) 涉执房地产处置司法评估应当考虑评估对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电气费等）对评估结果的影响，本次评估委托方未明确估价对象存在欠缴税费，我司亦未掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税费，并以此为估价前提，请报告使用方自行核实。
- (11) 人民法院未明确除去原有的租赁权和用益物权后拍卖（或者变卖）的，

应当考虑原有租赁权、用益物权对评估结果的影响。据调查和介绍，截止至价值时点估价对象未设定租赁权、其他用益物权。经估价师与委托方沟通，本次评估假定截止至价值时点估价对象未设定租赁权和其他用益物权。

2、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

背离事项假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的实际状况不一致的合理假定。

根据委托方介绍及其提供的相关资料，估价对象处于抵押、查封状态。结合本次估价目的，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被抵押、查封及拍卖房地产上原有的担保物权或其他优先受偿权，故本次未考虑估价对象已抵押、查封对评估价值的影响，以假定估价对象产权完整、能自由转让为前提。

4、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

估价对象证载地址为新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 04 栋 1508 号，经委托方及申请执行人带勘，实际查勘地址为红仓商业广场 D 栋 1508 室，本次评估以实际查勘地址和证载地址一致为估价前提。

5、依据不足假设

依据不足假设应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。当无依据不足时，应无依据不足假设。

估价对象相关资料均未记载其房屋建筑年代，经估价师调查了解，估价对象建筑年代约为 2011 年，本次设定估价对象建筑年代为 2011 年，如有不符，评估

结果作相应调整。

6、估价报告使用限制

(1) 本报告提出的评估结论仅适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为评估目的以外的用途。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任，应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(4) 估价结果未考虑资产占有方已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(5) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 7 月 6 日起为壹年。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值及室内可移动的家具、电器等物品的价值。

(7) 本次评估根据《湘乡市人民法院委托书》（（2022）湘 0381 执恢 375 号）和估价委托人提供的《不动产权证书》复印件进行评估。

(8) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告有异议的可向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(9) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(10) 估价委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地

产估价师依法不承担责任。

(11) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：湘乡市人民法院

(二) 不动产权利人

名称：彭超

(三) 房地产估价机构

单位名称：湖南友谊房地产评估经纪有限公司

住所：长沙市开福区兴联路 339 号友谊咨询大厦 2102 号房

法定代表人：邓新苗

注册资本：贰佰万元整

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第 0410265 号

经营范围：一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；土地调查评估服务；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）。

联系人：邓新苗

联系电话：0731-88700000-2156

(四) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(五) 估价对象

(1) 权属状况

应委托方要求纳入本次评估范围的标的物为 1 套住宅房地产（含室内物品），估价对象位于湘乡市新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场 04 栋 1508 号，根据委托方提供的资料，估价对象房地产状况见下表：

不动产权证书登记信息	
不动产权证书号	湘（2018）湘乡市不动产权第 0000345 号
权利人	彭超
共有情况	单独所有
坐落	新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场 04 栋 1508
不动产单元号	430381001082GB00238F00010226
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质	出让/商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 26173.38 m ² /房屋建筑面积 50.06 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2009 年 2 月 27 日起 2079 年 2 月 26 日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 37.86 m ² ; 分摊建筑面积: 12.20 m ² ; 房屋总层数: 16 层 所在层数: 15 层; 持证人: 彭超。
附记	/
他项权利状况	
不动产登记证明号	湘(2018)湘乡市不动产证明第 0004973 号
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	湖南湘乡农村商业银行股份有限公司营业部
义务人	彭超
坐落	新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场 04 栋 1508
不动产单元号	430381001082GB00238F00010226
其他	不动产权证书号: 湘(2018)湘乡市不动产权第 0000345 号 房屋建筑面积: 50.06 m ² 抵押方式: 最高额抵押; 最高债权数额: 40 万元; 债务人: 彭超; 债权确定期间: 2018 年 07 月 20 日至 2021 年 07 月 30 日。

(2) 实物状况

朝向	西	使用状况	闲置
建筑形态	高层	建筑年代	2011 年
总楼层	共 16 层	所在楼层	第 15 层
户型	单间	物业管理	专业物管
层高	总层高约 5.8 米, 现隔为两层, 每层约 2.9 米	垂直通道	电梯上下 (室内楼梯上下)
具体情况	外墙为墙砖, 防盗门入户, 地面木地板, 墙面和顶棚为墙漆粉饰, 铝合金窗, 卫生间墙砖到顶, 扣板吊顶。		
基础设施完备程度与土地平整程度	估价对象基础设施完备, 开发程度为“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气与场地平整), 土地形状规整, 地势平坦, 地质情况较好, 不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求, 符合规划限制条件。		
估价对象利用现状、工程质量及维护	估价对象房屋用途为住宅, 目前闲置。房屋工程质量合格, 完损程度判定为完好房。但对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况, 对被遮盖、未		

护保养情况	暴露及难以接触到的部分，则是依据估价委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
其它	1、实勘为红仓商业广场 D 栋 1508 室； 2、估价对象目前隔为上下两层使用，由室内楼梯上下。

根据估价师现场查勘，并经带勘人（委托方及申请执行人）确认，估价对象室内物品清单如下表：

名称	数量	品牌/型号
空调	2	美的
电热水器	1	格兰仕
茶几（实木雕刻）	1	/
茶几（普通木质）	1	/
办公桌	2	/
办公椅	2	/
办公储物柜	1	/
沙发	1	/
烤火桌	1	/
合计	/	/

（3）区位状况

四至情况	西临湘乡大道，北邻德和小区，东邻湘乡汽车站，南临车站北路
交通状况	附近有湘乡 5 路、8 路、101 路、103 路等线路途经，交通便捷
配套情况	附近有湘乡爱尔眼科医院、湘乡市第二人民医院、湘乡市振湘实验学校、湘乡树人中学、生活超市、银行网点等，配套设施齐全
开发程度	“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及场地平整）
居住氛围	估价对象位于红仓商业广场，绿化率较低，人员流动较大，居住环境一般

（六）价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2022 年 6 月 15 日，价值时点无其他约定，根据估价目的，价值时点确定为 2022 年 6 月 15 日。

（七）价值类型

价值类型：市场价值，指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（九）估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国拍卖法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正、1997 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号、自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《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》（2004 年 10 月 26 日最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，2020 年 12 月 23 日修正）；

(7) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（自 2007 年 9 月 1 日起施行）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 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》(法释[2018]15号);

(10)《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

(11)《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》(法释[2019]19号,于2019年10月14日由最高人民法院审判委员会第1777次会议通过,自2020年5月1日起实施);

(12)《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》(法[2020]202号);

(13)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(住房和城乡建设部第797号,自2015年12月1日起实施);

(14)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施);

(15)《城市房地产转让管理办法》(建设部令第96号、2001年8月15日实施);

(16)《拍卖管理办法》(商务部令2004年第24号、2005年1月1日起施行);

(17)《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

(18)关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号,中国房地产估价师与房地产经纪人学会,2021年8月18日发布,2021年9月1日起施行)。

2、省市有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

(1)《湖南省人民法院对外委托工作实施细则(试行)》(2012年10月31日经省法院审判委员会讨论通过、2013年1月1日起开始正式实施);

(2)《湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(2002年修正本)(2002年3月7日湖南省人民政府令152号第二次修改);

(3)《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》(湘建价[2019]47号)。

3、估价委托人提供的资料

(1)《湘乡市人民法院委托书》((2022)湘0381执恢375号);

(2)《不动产权证书》(湘(2018)湘乡市不动产权第0000345号)复印件。

4、房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料

(1)注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料;

(2)湘乡市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料;

(3)湘乡市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

(十) 估价方法

房地产评估应当采用科学的评估方法进行严谨的测算,常用的评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时,可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时,宜同时选用所有适用的估价方法进行估价,不得随意取舍;当必须取舍时,应在估价报告中说明并陈述理由。

1、根据《房地产估价规范》相关规定,有条件选择用比较法进行估价的,应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为住宅房地产,所在区域内类似房地产交易案例较多,可比实例较易取得,适宜运用比较法评估。

2、估价对象为住宅房地产,所在区域内同类物业租赁市场相对成熟,适宜采用收益法测算。

3、估价对象为已建成房产,不具备再开发潜力,且不宜转变成其他用途,故不适用于用假设开发法进行评估。

4、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法。估价对象具备采用比较法和收益法的条件,故本次不采用成本法进行评估。

根据以上分析,本次评估我们主要采用比较法和收益法进行评估,其方法定义如下:

比较法:选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法:预测估价对象的未来收益,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估价对象价值或价格的方法。

(十一) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则,根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,并进行了测算,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为:大写人民币肆拾万零叁

仟贰佰叁拾元整 (¥403,230.00)，详见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目	产权证号	产权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
1	房地产	湘(2018)湘乡市不动产权第0000345号	彭超	湘乡市新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场04栋1508	住宅	50.06	7996	400280
序号	项目				评估总价(元)			
2	室内家具家电				2950			
评估总价合计(元)					403230			

家具家电明细表

币种：人民币

名称	数量	品牌/型号	单价(元)	总价(元)
空调	2	美的	500	1000
电热水器	1	格兰仕	150	150
茶几(实木雕刻)	1	/	500	500
茶几(普通木质)	1	/	100	100
办公桌	2	/	300	600
办公椅	2	/	50	100
办公储物柜	1	/	100	100
沙发	1	/	350	350
烤火桌	1	/	50	50
合计	/	/	/	2950

(十二) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 杨 卫 4220190048 湖南友谊	签名日期
杨 卫	4220190048		2022年7月6日
刘 鑫	1120120096		2022年7月6日

(十三) 实地查勘期

二〇二二年六月十五日至二〇二二年六月十五日

(十四) 估价作业期

二〇二二年六月十五日至二〇二二年七月六日

(十五) 估价报告使用期限

自报告出具之日起使用期限为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

附 件

- 1、《湘乡市人民法院委托书》复印件
- 2、估价对象权属信息及其他相关资料复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象照片
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件