

长沙市雨花区人民法院拟资产处置事宜涉及的长沙市开福区 （通泰街龙王宫）新风街 22 号南栋 804 室房地产

及室内家具家电

资产评估报告正文



湘恒业腾飞（2022）资评第 1018 号

长沙市雨花区人民法院：

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司接受贵方的委托，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，采用适宜的估价方法，按照必要的评估程序，对长沙市开福区（通泰街龙王宫）新风街 22 号南栋 804 室房地产及室内家具家电在 2022 年 2 月 24 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

（一）委托人

委托人：长沙市雨花区人民法院

（二）当事人

（1）申请执行人

申请执行人为长沙银行股份有限公司小企业信贷中心

（2）被执行人

付文秀、付小辉、陈勇、付小丽

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者为财产评估主管机关和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

确定长沙市开福区（通泰街龙王宫）新风街 22 号南栋 804 室房地产及室内家具家电于评估基准日的市场价值，为长沙市雨花区人民法院拟资产处置事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为长沙市开福区（通泰街龙王宫）新风街 22 号南栋 804 室房地产及室内家具家电

评估范围为位于长沙市开福区（通泰街龙王宫）新风街 22 号南栋 804 室房地产及室内家具家电，详见《固定资产-房屋评估明细表》、《固定资产-家具家电评估明细表》。

四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据《湖南省长沙市雨花区人民法院委托书》，本次评估以实地查勘日期 2022 年 2 月 24 日为价值时点。

（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：

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证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。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
12. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）；

固定资产-家具家电评估明细表

评估基准日：2022年2月24日

委托单位：湖南省长沙市雨花区人民法院

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号 (尺寸: 单位米)	生产厂家	数量	单位	评估价值 (元)
1	空调	KFR-32GW/K(32516)K2-JN5	格力	1	台	1,061.00
2	冰箱	BCD-122	容升	1	台	150.00
3	洗衣机	XPB70-168S	志高	1	台	240.00
4	落地扇 (黑色)	CFS-60LP1	长虹	1	台	80.00
5	落地扇 (白色)	FSJ3510	海尔	1	台	80.00
6	木椅	-	-	3	把	95.00
7	木椅	-	-	3	把	80.00
8	方桌	-	-	3	张	150.00
9	方桌	-	-	1	张	40.00
10	木床	1.5m*2.0m	-	2	张	170.00
11	圆形茶几 (白色)	-	-	1	个	56.00
12	木凳	-	-	2	张	40.00
13	柜子 (厨房)	-	-	1	张	150.00
合计	-	-	-	21	-	2,392.00

评估机构：湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

