

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

**福建省福清市人民法院案件执行涉及的俞建斌位于
福清市高山镇东进村青田 3-151 地号整座住宅房地产**

资产评估报告

闽华审评报字[2022]74 号
(共 1 册, 第 1 册)

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

2022 年 4 月 15 日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	3
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	11
资产评估报告附件	13

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师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、评估委托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、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

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予必要的关注。

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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

资产评估报告摘要

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司接受福建省福清市人民法院的委托，遵照有关法律、法规和资产评估准则、遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对俞建斌位于福清市高山镇东进村青田3-151地号整座住宅房地产在法定利用前提下于2022年3月17日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《评估委托书》（[2021]闽0181执5846号），福建省福清市人民法院在执行申请执行人薛来铜与被执行人俞建斌民间借贷纠纷一案中，委托福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司对俞建斌拥有的坐落于福清市高山镇东进村青田3-151地号整座住宅房地产进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象和评估范围：评估对象为俞建斌位于福清市高山镇东进村青田3-151地号整座住宅房地产，地上建筑物共1幢，建筑面积为494.89平方米，土地使用权面积为140.4平方米；评估范围包括建筑物（含室内二次装修）、建筑物占用的土地使用权（不含土地出让金），不包括可移动的家具、家用电器、设备、设施等动产以及债权债务等其他财产或权益。

评估基准日：2022年3月17日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：评估对象在评估基准日2022年3月17日，在满足假设限制条件下的评估值为870000元(大写人民币金额：捌拾柒万元整)。

具体评估结果详见《固定资产-房屋建筑物评估明细表》。

本资产评估报告仅用于本报告载明的评估目的和用途。本报告评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年，即自2022年3月17日至2023年3月16日止。

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。

福建省福清市人民法院案件执行涉及的俞建斌位于 福清市高山镇东进村青田 3-151 地号整座住宅房地产 资产评估报告正文

闽华审评报字[2022]74号

福建省福清市人民法院：

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对案件执行涉及的俞建斌位于福清市高山镇东进村青田3-151地号整座住宅房地产在法定利用前提下于2022年3月17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

本次资产评估项目的委托人为福建省福清市人民法院，其他资产评估报告使用人为案件执行涉及的相关当事人。

二、评估目的

根据《评估委托书》（[2021]闽0181执5846号），福建省福清市人民法院在执行申请执行人薛来铜与被执行人俞建斌民间借贷纠纷一案中，委托福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司对俞建斌拥有的坐落于福清市高山镇东进村青田3-151地号整座住宅房地产进行评估，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

评估对象为俞建斌位于福清市高山镇东进村青田 3-151 地号整座住宅房地产，地上建筑物共 1 幢，建筑面积为 494.89 平方米，土地使用权面积为 140.4 平方米；评估范围包括建筑物（含室内二次装修）、建筑物占用的土地使用权（不含土地出让金），不包括可移动的家具、家用电器、设备、设施等动产以及债权债务等其他财产或权益。

（一）权属状况

评估对象已取得《房屋登记簿附件（所有权）》、《国有土地使用权登记卡》、《国有土地使用证》，证载内容详见下表：

证载内容摘要表

房屋登记簿附件（所有权）			
所有权人（单位）	俞建斌		
所有权证号	R1601751		
房屋座落	高山镇东进村青田 3-151 地号整座		
产权范围	3-151 地号整座	规划用途	住宅
总层数	4	房屋结构	混合结构
产权面积（平方米）			
建筑面积	套内建筑面积	分摊共有面积	
494.89	490.69	4.20	
国有土地使用权登记卡			
土地使用者	俞建斌		
地址	高山镇东进村青田自然村	地号	151
四至	东：本墙本走道邻空地 西：本墙本走道邻街 南：本走道邻空地 北：本墙邻空地		
土地用途	住宅		
城镇土地（m ² ）			
用地面积	其中：建筑占地		
140.4	140.4		
国有土地使用证			
国有土地使用证号	融国用（2015）第 10068 号		
地类（用途）	城镇住宅用地	使用权类型	划拨

（二）建筑物实物状况描述与分析

1. 名称：高山镇东进村青田 3-151 地号整座住宅房地产。
2. 规模：建筑物建筑面积 494.89 平方米。
3. 建筑结构：混合结构建筑物，抗震性能一般。
4. 设施设备：水电设施齐全。
5. 装饰装修：为简单装修。装修详见下表。

楼层		1 层	2 层	3 层	4 层
厨房、卫生间	地面	地砖	地砖	地砖	地砖
	墙面	部分面砖，部分白色水泥漆	部分面砖，部分白色水泥漆	面砖	部分面砖，部分水泥砂浆
	天棚	厨房白色水泥漆，卫生间简易吊顶	简易吊顶	吊顶	水泥砂浆
客厅	地面	水泥砂浆	地砖	水泥砂浆	-
	墙面	白色水泥漆	白色水泥漆	白色水泥漆	
	天棚	白色水泥漆	吊顶	白色水泥漆	
卧室	地面	地砖	部分地砖、部分木地板	水泥砂浆	水泥砂浆
	墙面	白色水泥漆	白色水泥漆	白色水泥漆	水泥砂浆
	天棚	白色水泥漆	部分吊顶，部分白色水泥漆	白色水泥漆	水泥砂浆

6. 层高：1 层层高为 3.8 米，2-4 层层高均为 3.5 米。

7. 空间布局：评估对象所在楼宇地上总层数为 4 层；垂直交通配 1 条人

行楼梯；一层 1 厅 1 室 1 卫 1 厨，二-三层 1 厅 3 室 1 卫 1 阳台，四层 3 室 1 卫 1 露台。

8. 建筑功能：评估对象各层均为住宅。

9. 工程质量：评估对象房屋无不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体无裂缝，室外装饰工程基本完好，门窗及五金配件完好，水电设施齐全，屋面无漏水，未见有明显影响质量安全的问题。

10. 外观：外墙部分贴面砖，整体外观一般。

11. 新旧程度：评估对象约建于 1998 年，评估基准日建筑物剩余经济寿命约 26 年，成新率一般。

12. 物业管理：自行管理。

13. 其他：评估对象为自建房，档次较低，所在区域空气质量一般、卫生状况略差、绿化率略差，环境景观略差。

（三）土地实物状况描述与分析

1. 名称：福清市高山镇东进村青田 3-151 地号整座住宅房地产所占用的宗地。

2. 四至：东：本墙本走道邻空地、西：本墙本走道邻街、南：本走道邻空地、北：本墙邻空地。

3. 面积：使用权面积为 140.4 平方米。

4. 形状：近似矩形，形状规则，有利于布局。

5. 用途：住宅。

6. 地形地势：宗地比相邻土地、道路高，自然排水状况好，被洪水淹没可能性小。

7. 地质条件：地基承载力好，稳定性强。

8. 土壤：未受过污染。

9. 开发程度：宗地红线内已建成住宅楼，开发程度高。

（四）区位状况

1. 坐落：福清市高山镇东进村青田 3-151 地号。

2. 方位：评估对象位于福清市高山镇中部，兴业西路以北，根据《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》，属福清市高山镇 II 级住宅用地。

3. 商服条件：距离高山镇商服中心约 1000 米，距离农贸市场约 1800 米，商服条件差。

4. 交通条件：评估对象临村道，临路级别差；距离高山镇汽车站 1100 米，

交通条件差。

5. 公共设施状况：距离福清市高山育才中学约 1500 米，距离福清后安小学约 1400 米，距离大风车幼儿园(兴业西路)约 100 米，距离普仁医院约 1500 米，公共设施状况较差。

6. 环境质量：评估对象所处区域无污染，周边自然条件较差。

7. 宗地条件：评估对象宗地形状为矩形，规则，较平坦，建筑密度低，工程地质好，综合宗地条件优。

8. 住宅聚集度：位于福清市高山镇 II 级住宅用地，评估对象周边多为自建房，入住率高，居住聚集度较高。

四、价值类型

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值即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

本项目评估基准日是 2022 年 3 月 17 日，为现场查勘日。

本次评估工作中做采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日)；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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正)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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正)；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局第 50 号令)；

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

7. 《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）；

8. 《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，2018年8月28日）；

9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

10. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过，2020年5月28日）；

11. 其他与本次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. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

7. 《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）；

8. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

9. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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）。

（三）权属依据

1. 《房屋登记簿附件（所有权）》；

2. 《国有土地使用权登记卡》；

3. 《国有土地使用证》。

（四）取价依据

1. 中华人民共和国国家标准——《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）；

2. 《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）；

3. 《全国统一建筑安装工程工期定额》（2017 版）；
4. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）；
5. 《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017）；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》（2011 年版）；
7. 《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》（2021 年 4 月 2 日）；
8. 《关于进一步规范我市四城区共有宗（混合宗）住宅商业办公用地划拨改出让、转让许可工作的通知》（榕国土资综〔2016〕753 号）；
9. 资产评估师获得的其他相关信息。

七、评估方法

资产评估的基本方法有市场法、收益法和成本法。

（一）评估方法适用性分析

市场法适用于在公开市场上有足够数量相同或类似的资产的近期交易价格的资产。

收益法适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产。

成本法适用于取得成本的相关数据和信息来源广泛的资产。

（二）选择评估方法的理由

由于评估对象为自建房地产，同一供需圈缺乏与评估对象相类似的房地产买卖的交易实例，故不适合选用市场法；由于评估对象虽然属收益性房地产，但评估对象周边无自建房屋租赁案例，故不适合采用收益法；由于评估对象为自建房地产，可以搜集到评估对象土地取得成本及建筑物的各种开发和建设费用，故可选用成本法（房地分估）。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估实施的主要程序

1. 评估准备阶段

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；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划，准备评估所需资料。

2. 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，关注评估对

象法律权属。

3. 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

4. 编制和提交评估报告阶段

评估人员在核实确认相关资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通；按评估委托书的要求向委托人提交正式资产评估报告。

（二）评估方法运用实施过程

九、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场是公开市场。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

3. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

4. 本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

6. 评估对象已被福建省福清市人民法院查封，考虑评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务，假设评估对象无查封限制；

7. 委托人提供的相关资料真实、准确、完整。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估对象在评估基准日 2022 年 3 月 17 日，在满足假设限制条件下的评估值为 870000 元(大写人民币金额：捌拾柒万元整)。

具体评估结果详见《固定资产-房屋建筑物评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 本资产评估报告是在委托人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人的责任。资产评估师的责任是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见。

2. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证资料的真实性、完整性和合法性；资产评估专业人员的责任是对该资料进行核查验证，对资产评估对象法律权属确认或者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。

3. 本评估结论未考虑评估对象截至评估基准日可能存在的尚未支付的相关负债对评估价值的影响，评估对象的相关负债以及将来如果有与评估对象权属相关的纠纷，均与本评估机构无关。

4. 本评估结果含增值税，不含土地出让金。

5. 买卖双方需缴纳的税费是评估人员根据评估基准日的税费政策估算，具体缴纳金额应以税务机关认定为准。

6. 委估房地产与俞建生的房地产位于一个院子内，评估对象的 2-4 层通过空中过道与俞建生的房地产相连，本次评估不考虑该因素对评估价值的影响。

7. 对于评估中可能存在的其他瑕疵事项，委托人在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 评估结论是福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影

响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用，且只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。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。

2. 除委托人和法律、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。

3. 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。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 本资产评估报告须由资产评估师签字，经评估机构加盖公章后方可使用。

6. 本资产评估报告需完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，我公司不承担任何责任。

7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年，即自2022年3月17日至2023年3月16日止。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执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。

本资产评估报告日为 2022 年 4 月 15 日。

资产评估师：

资产评估师：

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

2022 年 4 月 15 日

资产评估报告附件

目 录

- 一、《评估委托书》（[2021]闽0181执5846号）
- 二、《固定资产-房屋建筑物评估明细表》
- 三、评估对象位置示意图和照片
- 四、委托人提供的资料(复印件)
 - 1.《房屋登记簿附件（所有权）》
 - 2.《国有土地使用权登记卡》
 - 3.《国有土地使用证》
- 五、资产评估机构提供的相关资料(复印件)
 1. 资产评估机构营业执照副本
 - 2.《福建省财政厅关于福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司的备案公告》（闽财委备（榕）[2017]024号）
 3. 签名资产评估师职业资格证书登记卡
 4. 签名资产评估师承诺函

资产评估师承诺函

福建省福清市人民法院：

受贵单位的委托，我们对法院案件执行涉及的俞建斌位于福清市高山镇东进村青田 3-151 地号整座住宅房地产，以 2022 年 3 月 17 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：_____

资产评估师：_____

2022 年 4 月 15 日