

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢

01 号住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人：淄博市周村区人民法院

房地产估价机构：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张增坤（注册号：3720190070）

马骅骅（注册号：4120200265）

评估报告出具日期：2026 年 4 月 20 日

评估报告编号：鲁成（2026）估字 A055 号



致 估 价 委 托 人 函

淄博市周村区人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢 01 号住宅房地产于 2026 年 3 月 19 日现场实地查勘后进行了评估测算，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为淄博市周村区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢 01 号住宅及依法分摊的国有土地使用权，包含依附于估价对象的装饰装修及配套设施设备，财产范围不包括家具、家电等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《不动产登记信息证明》、《房屋分层分户平面图》、《尚城豪庭西区 24-01 幢宗地图》影印件及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

1. 不动产权登记信息			
房屋坐落	漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢 01 号		
房屋所有权证号	闽（2023）漳浦县不动产权第 0019366 号		
房屋所有权人	黄震民、商小榕	权利份额	共同所有
幢号	24	房号	01
总层数	4	所在层次	1-4
房屋结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	254.07 m²
房屋用途	住宅	房屋性质	商品房
2. 抵押信息	估价委托人未提供相关资料		
3. 查封信息	已查封，查封文号：(2025)鲁 0306 执 2486 号，查封期限三年。		

价值时点：2026 年 3 月 19 日（现场实地查勘完成之日）。

价值类型：本报告所采用的价值类型为市场价格。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次房地产采用比较



法进行评估。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

房地产估价结果一览表				
房屋所有权证号	估价对象	建筑面积（m²）	评估单价（元/m²）	评估总价（万元）
闽（2023）漳浦县不动产权第0019366号	漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区24幢01号	254.07	16920	429.89
人民币大写：肆佰贰拾玖万捌仟玖佰零壹元整				



特别提示：

- 1、本评估报告使用期限为一年，自 2026 年 4 月 20 日至 2027 年 4 月 19 日。
- 2、以上内容摘自评估报告，详细内容见《估价结果报告》。若当事人、利害关系人对报告有异议，请在收到报告之日起五日内以书面形式通过淄博市周村区人民法院向我公司提出。
- 3、估价委托人或者评估报告使用人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、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。最终的处置价格应该由估价委托人根据处置方式、市场参与程度、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。
- 5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估



价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后或委托估价机构重新估价才可使用。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军

二〇二六年四月二十日



目 录

注册房地产估价师声明	(06)
估价假设和限制条件	(07)
估价结果报告	(10)
一、估价委托人	(10)
二、房地产估价机构	(10)
三、估价目的	(10)
四、估价对象	(10)
五、价值时点	(13)
六、价值类型	(13)
七、估价原则	(13)
八、估价依据	(14)
九、估价方法	(16)
十、估价结果	(18)
十一、注册房地产估价师	(19)
十二、实地查勘期	(19)
十三、估价作业期	(19)
附件	(20)

(一) 估价对象位置图；

(二) 估价对象内外部照片及周围环境照片；

(三) 淄博市周村区人民法院委托书（复印件）；

(四) 《不动产登记信息证明》、《房屋分层分户平面图》、《尚城豪庭西区 24-01 幢宗地图》（复印件）；

(五) 房地产估价机构营业执照（复印件）；

(六) 房地产估价机构备案证书（复印件）；

(七) 房地产估价师注册证书（复印件）。



注册房地产估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和估价师职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在评估报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与评估报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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。
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写评估报告。
- 5、注册房地产估价师马骥骅会同被申请人及法院工作人员于 2026 年 3 月 19 日对本评估报告中的估价对象内外部状况进行了实地查勘并进行了记录。
- 6、没有人对本评估报告提供重要专业帮助，本评估报告由山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。
- 7、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

参与本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名
张增坤	3720190070	中华人民共和国房地产估价师 姓名：张增坤 注册号：3720190070 有效期止 2028.5.29
马骥骅	4120200265	中华人民共和国房地产估价师 姓名：马骥骅 注册号：4120200265 有效期止 2026.7.4



估价假设和限制条件

1、本次评估的一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息证明》、《房屋分层分户平面图》、《尚城豪庭西区 24-01 幢宗地图》影印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与《不动产登记信息证明》记载建筑面积大体相当，本次评估以《不动产登记信息证明》记载建筑面积为准。

(4) 注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

(5) 注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响给予了关注。

(6) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(7) 估价对象为整体房地产中（尚城豪庭西区 24 幢）的一部分，估价对象



享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化及其他配套设施的使用权。

(8) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，请报告使用人注意。

(9) 估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估价格不包含交易过程中应缴纳的各项税费。按照法律法规规定，交易税费（增值税、所得税、其它相关交易费用等）由相应的转让人和买受人各自负担。

2、未定事项假设

估价委托人提供的资料中未记载估价对象的建成年代，经注册房地产估价师实际调查，估价对象建成年代为 2017 年，本次评估以实际调查的建成年代为依据，若年代相差五年以上，估价结果亦应相应调整。

3、背离事实假设

(1) 估价对象存在查封情况，根据估价目的，本次评估未考虑估价对象查封以及原有担保物权和其他优先受偿权对价格的影响。

(2) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价格的影响。

4、不相一致假设

估价对象《不动产登记信息证明》、《房屋分层分户平面图》记载估价对象小区名称为“尚城豪庭西区”，注册房地产估价师现场实地查勘，估价对象所在小区现名称为“伊丽莎白庄园”，证载小区名称与实际小区名称不一致，本次评估按证载权利状况进行描述。

5、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》原件供估价人员核查，估价数据来源于估价委托人提供的估价对象《不动产登记信息证明》影印件，本次



评估假定估价对象《不动产登记信息证明》影印件与《不动产权证书》原件一致。

6、评估报告使用限制

(1) 本评估报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的及使用条件使用本评估报告，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，重新出具报告。

(2) 本评估报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本评估报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(4) 本评估报告使用期限自报告出具之日起为一年。若使用本估价结果的时间与报告出具之日起相差一年以上，我公司对应用此结果造成的损失不负任何责任。

(5) 本评估报告估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。



估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：淄博市周村区人民法院

地 址：淄博市周村区新建东路 205 号

联 系 人：路迪

联系电话：17605332282

二、房地产估价机构：

机构名称：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：中国(山东)自由贸易试验区济南片区新泺大街 2117 号铭盛大厦 1618 室

统一社会信用代码：91370800750883682G

备案备案证书编号：鲁评 091012

备案等级：壹级

备案证书有效期限：2023 年 4 月 28 日至 2026 年 4 月 27 日

法定代表人：程新军

联系人：林经理

联系电话：0531-82998556

三、估价目的：

为淄博市周村区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

(一) 估价对象财产范围：

估价对象的财产范围为漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢 01 号住宅及依法分摊的国有土地使用权，包含依附于估价对象的装饰装修及房屋配套设施设备，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



(二) 估价对象基本状况：

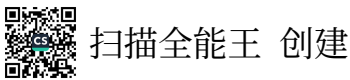
- 1、名称：黄震民、商小榕名下位于漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢 01 号住宅及依法分摊的国有土地使用权。
- 2、坐落：漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢 01 号。
- 3、规模：本次评估住宅建筑面积 254.07 平方米。
- 4、用途：房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。
- 5、权属：根据估价委托人提供的《不动产登记信息证明》、《房屋分层分户平面图》、《尚城豪庭西区 24-01 幢宗地图》产权资料获悉，房屋所有权人为黄震民、商小榕，权利份额为共同所有，已办理不动产权登记，权属清晰。估价对象其他权属信息详见下表：

(1) 不动产权登记信息			
房屋坐落	漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢 01 号		
房屋所有权证号	闽（2023）漳浦县不动产权第 0019366 号		
房屋所有权人	黄震民、商小榕	权利份额	共同所有
幢号	24	房号	01
总层数	4	所在层次	1-4
房屋结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	254.07 m²
房屋用途	住宅	房屋性质	商品房
(2) 抵押信息	估价委托人未提供相关资料		
(3) 查封信息	已查封，查封文号：(2025)鲁 0306 执 2486 号，查封期限三年。		

6、他项权利及司法限制状况：

根据估价委托人提供的资料（详见上表），估价对象至价值时点存在查封情况。根据估价目的，本次评估未考虑抵押、担保事宜等非正常因素对估价结果的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

7、租赁权及占有使用情况：经注册房地产估价师现场实地查勘，至价值时点估价对象处于利用中，因估价委托人未明确估价对象存在租赁权及占有使用



情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权及占有使用情况等限制。

（三）土地基本状况：

名称及坐落	漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢 01 号：
土地四至	北至蓝理路，西至鼎元路，南至工业南路，东至小区道路：
土地形状	宗地形状规则，有利于地上建筑布局：
地形地势及地质状况	估价对象地形、地势平坦，与周边地块基本持相同高度，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小；地质状况稳定，地基承载力较好：
土地开发程度	至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“六通”（通电，通路，供水，排水，通讯，供气），宗地红线内开发程度已达到“场地平整”，已建有多栋建筑物。

（四）建筑物基本状况：

名称及坐落	漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区 24 幢 01 号：
建筑规模	住宅建筑面积 254.07 平方米：
房屋用途	规划用途为住宅，实际用途为住宅：
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构；房屋总层数为地上 4 层，估价对象所在层数为地上 1-4 层：
设施设备	配备消防系统，24 小时监控系统，电梯系统，安保系统，设施设备齐全：
建筑层高	第 1 层：净层高 2.91 米；第 2 层：净层高 2.63-2.93 米；第 3 层：净层高 2.35 米；第 4 层：净层高 3.83 米；
空间布局	第 1 层：两厅一厨一卫；第 2 层：两室一厅两卫；第 3 层：两室一厅；第 4 层：一室一厅一卫；空间布局合理：
新旧程度	建成于 2017 年，成新率较新，无功能折旧和外部性折旧：
使用及维护状况	目前估价对象处于利用中，结构构件安全完好，牢固，齐全完整，现状良好，使用正常，地面、墙面、门窗等维护保养状况较好：
建筑物完损状况	房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降；承重结构部件及主要非承重墙体完好无损；室内外装饰工程无明显裂缝及脱落；门窗及五金配件完好，为完好房：
装饰装修及配套	估价对象外墙局部石材装饰、局部陶瓷贴面装饰，院落内地面铺设花岗岩，设电梯一部；一楼：地面铺地板砖，内墙刷乳胶漆，石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖；室外设一处步梯通往二楼；二楼：地面铺地板砖，内墙刷乳胶漆、贴墙砖，石膏板吊顶；卧室铺木地板，内墙刷乳胶漆，石膏板吊顶；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖；室内设一处步梯通往三楼、



四楼：三楼：地面铺地板砖，内墙刷乳胶漆、贴墙砖，石膏板吊顶；卧室铺木地板，内墙刷乳胶漆，石膏板吊顶；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖；四楼：地面铺地板砖，内墙刷涂料、局部贴墙砖；卧室铺木地板，内墙刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖；维护保养状况较好。估价对象所在楼栋水、电等设施配套较齐全，适合居住。

五、价值时点：

根据淄博市周村区人民法院委托书【(2025)鲁0306执2486号】获悉：本次评估委托之日为2026年3月11日，现场实地查勘完成之日为2026年3月19日。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点，故确定本次评估的价值时点为现场实地查勘完成之日（即2026年3月19日）。

六、价值类型：

（一）价值类型

本次评估所采用的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

某种（或某宗）房地产的市场价格，是该种（或该宗）房地产在现实市场上的平均交易价格。

（三）价值内涵

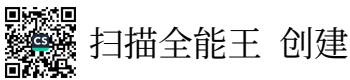
价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有土地使用权及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房款，交易税费按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担；房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房。

七、估价原则：

本次评估遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构及估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估



出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。遵循独立、客观、公正原则在估价过程中独立调查、分析、判断，不得因为估价委托人或相关利害关系人的意志、行为而偏颇。评估报告中的基础数据、依据等取值以客观为标准。估价过程和结果应是公正的，不得有违公允和社会的公序良俗。

（二）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。遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。包括估价对象的土地权属来源、取得方式合法，房屋建筑用途、容积率、建筑密度、绿化率、外观等符合土地利用规划、城市规划的要求。评估报告撰写的依据、程序、方法和结果等合法合理。评估报告的目的、出具、使用等合法。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

（四）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。在用途、规模、档次、建筑结构等方面具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。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。

八、估价依据：



(一) 本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，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》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自决定公布之日起施行）；

6、《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，于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

7、《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，于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）；

8、最高人民法院办公厅与中国房地产估价师与房地产经纪人学会等五家行业协会联合发布《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号，于2018年12月10日印发施行）；

9、财政部 国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；



10、财政部 国家税务总局《关于个人销售住房增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2025 年第 17 号，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

11、财政部 国家税务总局《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号，自 2026 年 1 月 1 日起实施）；

12、住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

13、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

（二）本次评估采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于《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）。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

1、淄博市周村区人民法院委托书原件；

2、《不动产登记信息证明》、《房屋分层分户平面图》、《尚城豪庭西区 24-01 幢宗地图》影印件。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；

2、注册房地产估价师搜集和调查漳浦县房地产市场资料等；

3、估价对象的实地查勘的资料（图片）及房地产估价机构长期积累的估价资料。

九、估价方法：

（一）各种估价方法的名称和定义

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价目的和估价对象的实际情况选择适合的评估方法。



1、比较法：是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。

2、收益法：是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。

3、成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价方法的选用及理由

1、本次评估选用的方法及理由

估价对象用途为住宅，在估价对象同一供求范围内，与其相似的房地产交易实例较多，且可比性较好，根据替代原则适宜使用比较法进行评估。

2、本次评估不选用的方法及理由

（1）估价对象用途为住宅，在估价对象同一供求范围内，无与其相似的房地产出租交易实例，且可比性差，不易明确房地产的客观租金收益，根据预期原理不适宜使用收益法进行评估。

（2）具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。由于估价对象为已建成的住宅房地产，短期内不具有投资开发或再开发潜力，故不适用假设开发法。

（3）由于估价对象为住宅房地产，非新近开发建设或计划开发建设的房地产，也非无收益和很少发生交易的房地产，也非具有独特设计或针对个别用户的特殊需要而建设的房地产，故不宜采用成本法进行评估。



综上所述，本次房地产采用比较法进行评估。

（三）估价技术路线

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产市场进行调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，经反复研究，确定本次评估的技术路线为：

1、比较法测算步骤如下：

(1)搜集交易实例；(2)选取可比实例；(3)建立比较基础；(4)进行交易情况修正；(5)进行市场状况调整；(6)进行房地产状况调整；(7)计算比较价格。

2、比较法计算公式如下：

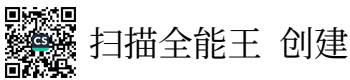
估价对象比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

房地产估价结果一览表				
房屋所有权证号	估价对象	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
闽（2023）漳浦县不动产权第0019366号	漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区24幢01号	254.07	16920	429.89
人民币大写：肆佰贰拾玖万捌仟玖佰元整				

估价结果内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有土地使用权及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房价款，交易税费按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担；房屋面积内



涵是建筑面积，开发程度为现房。

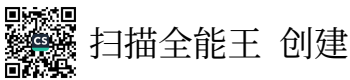
十一、注册房地产估价师：

参与本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
张增坤	3720190070	中华人民共和国房地产估价师 姓名：张增坤 注册号：3720190070 有效期至：2028.6.29	2026年4月20日
马骥骅	4120200265	中华人民共和国房地产估价师 姓名：马骥骅 注册号：4120200265 有效期至：2026.7.4	2026年4月20日

十二、实地查勘期：2026 年 3 月 19 日。

十三、估价作业期：2026 年 3 月 19 日至 2026 年 4 月 20 日。

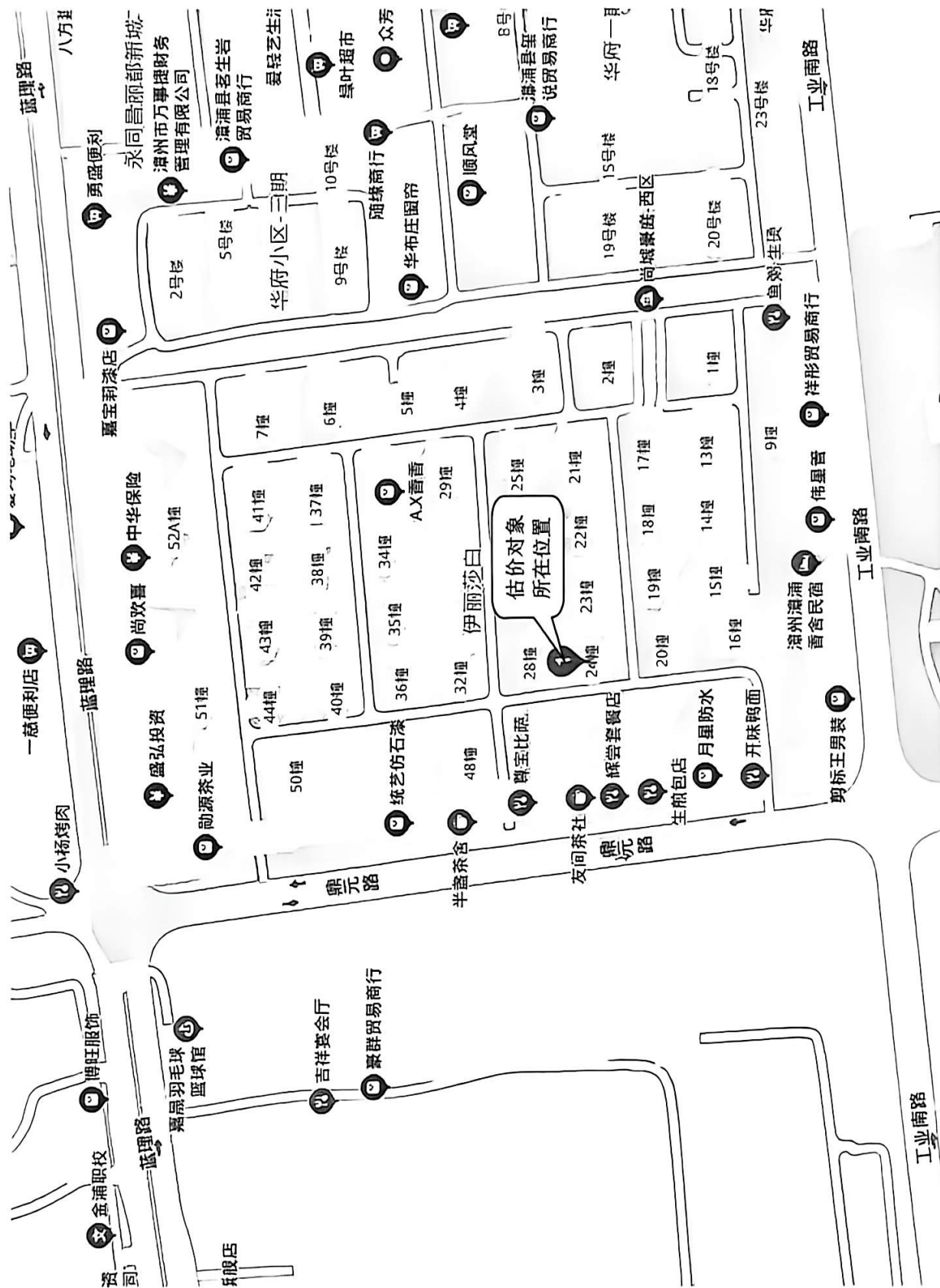


附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 估价对象内外部照片及周围环境照片；
- (三) 淄博市周村区人民法院委托书（复印件）；
- (四) 《不动产登记信息证明》、《房屋分层分户平面图》、《尚城豪庭西区 24-01 幢宗地图》（复印件）；
- (五) 房地产估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 房地产估价机构备案证书（复印件）；
- (七) 房地产估价师注册证书（复印件）。



估价对象位置图



估价对象现场查勘照片





淄博市周村区人民法院 委托书

(2025)鲁0306执2486号

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院在执行淄博市周村区人民法院刑事审判庭申请黄震民等罚金一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

黄震民名下的坐落于漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区50幢D09号、黄震民（共有人：商小榕）名下的坐落于漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区24幢01号房产及土地。



联系人：路迪

联系电话：17605332282

本院地址：淄博市周村区新建东路205号



扫描全能王 创建



不动产登记信息证明

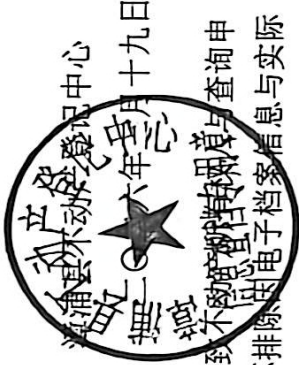
NO. G20260319-0002326

兹有 黄震民（身份证350623198104265710），经我中心不动产登记信息系统核查，截止至2026年三月十九日八时五十九分四十六秒，在我中心有如下不动产登记信息：

信息列表如下：

类型	证件编号	所有权人	权利份额	房屋坐落	幢号	房号	所在层	建筑面积	用途	房屋性质	状态	登记时间
产权证号	闽(2020)漳浦县不动产确权第0004800号	黄震民	单独所有	漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区50幢D09号	50	D09	1	59.51	商业	商品房	现状	2020-01-20 14:05:57
产权证号	闽(2023)漳浦县不动产确权第0019366号	黄震民, 商小榕	共同所有	漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧尚城豪庭西区24幢01号	24	01	1-4	254.07	住宅	商品房	现状	2023-09-14 11:59:55

信息列表如下：



注： 不排除查档当事人其他不动产未登记情况。不排除因未提供身份证明导致不动产登记簿记载信息与查询申请人同名无法出具证明的情况。不包括在漳浦县外其他地方的不动产查询。不排除因电子档案信息与实际档案信息出现差异，本查询结果仅供参考。此证明仅供公、检、法使用

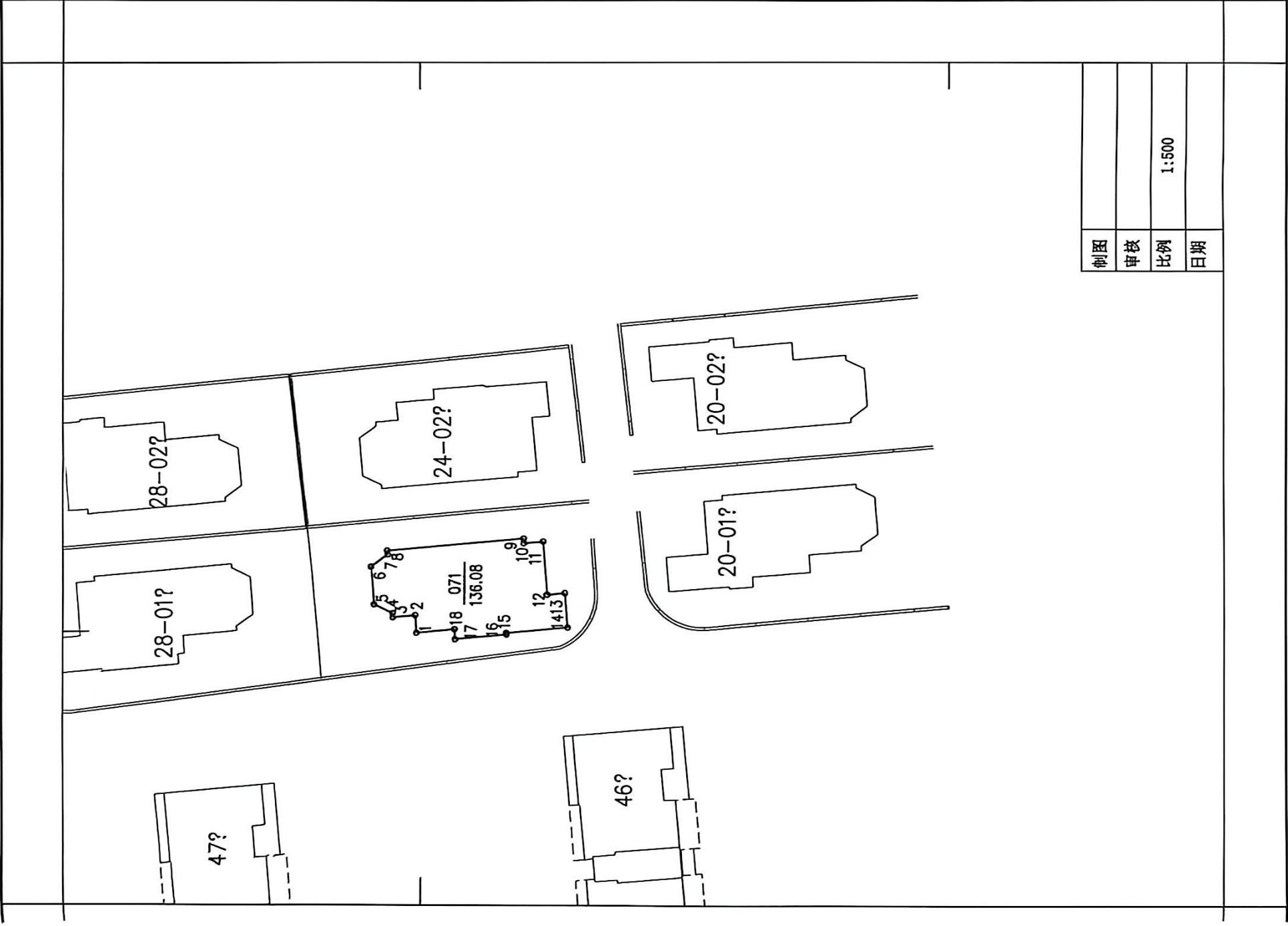
不包含古雷镇、杜浔镇、沙西镇、霞美镇的不动产登记信息。

明： 查询人对查询中涉及的国家机密、商业秘密负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不当使用。



尚城豪庭西区24-01幢宗地图

座落：漳浦县绥安工业区新牛旧线南侧





扫描全能王 创建

统一社会信用代码
9137080075083682G

营业执照

(副本)

3-3



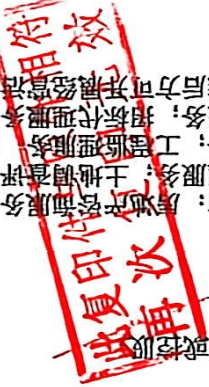
名称 山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 程新军

经营范围

资产评估；房地产价格评估；房地产咨询服务；房地产营销策划；房地产销售；土地整理服务；土地调查评估服务；土地规划服务；土地登记代理服务；工程监理服务；工程管理服务；测绘服务；工程技术咨询服务；招标代理服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



注册资本 叁佰万元整

成立日期 2003年06月10日

住所

中国(山东)自由贸易试验区济南片区新添大街2117号铭盛大厦1618室

登记机关

2022年03月18日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军
(执行事务合伙人)

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街2117号铭盛大厦1618室

统一社会信用代码：91370800750883682G

备案等级：壹级

证书编号：鲁评备字[2023]第012号

有效期限：2023年4月28日至2026年4月27日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00346224

姓名 / Full name

张增坤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370724198702207014

注册号 / Registration No.

3720190070

执业机构 / Employer

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-05-29

持证人签名 / Bearer's signature

此复印件与原件同等效力



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00294919

姓名 / Full name

马骏骅

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410901198804041552

注册号 / Registration No.

4120200265

执业机构 / Employer

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-04

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建