

防伪码:20220620873970



涉执房地产司法处置评估报告

(海南) 正理 (2022) 房 (估) 字第 H0001 号

估价项目名称: 位于海口市金贸中路 1 号半山花园晓峰阁第 12 层 (实际 11 层) 1238 房建筑面积为 222.54 平方米住宅房地产市场价值司法评估

估价委托人: 海南省定安县人民法院

房地产估价机构: 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师: 姓名: 李 佳 注册号: 4620160006

姓名: 梁倩娴 注册号: 4620200003

估价报告出具日期: 二〇二二年六月二十日



海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南)正理(2022)房(估)字第H0001号

致估价委托人函

海南省定安县人民法院:

受贵院委托,我司对位于海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第12层(实际11层)1238房建筑面积为222.54平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后,由海南省定安县人民法院主办人员主持,注册房地产估价师遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准,本着独立、客观、公正、合法的原则,对海南省定安县人民法院执行的申请执行人中国光大银行股份有限公司海口分行与被执行人徐涛民间借贷纠纷一案,而对位于海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第12层(实际11层)1238房建筑面积为222.54平方米住宅房地产进行了核对,并做了必要的市场调查与征询。在此基础上,遵循房地产估价的有关规范,对估价对象房地产市场价值进行了评估测算。

估价目的:为海南省定安县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象:位于海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第12层(实际11层)1238房;建筑面积222.54平方米;估价对象房屋规划用途为住宅,现状空置;估价对象位于第11层,总层数为31层,钢混结构,电梯房;房屋所有权人为徐涛。财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点:2022年04月27日,为进入实地查勘期。

价值类型:估价对象房地产在估价价值时点在公开市场上最可能形成的市场价格(价、税合计),包括建筑物及其所占国有出让土地使用权价值。

市场价格是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：本次评估采用比较法和收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和严密、细致的测算，对海南省定安县人民法院委托估价的位于海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第12层（实际11层）1238房建筑面积为222.54平方米住宅房地产于2022年04月27日的房地价值形成估价意见如下：

建筑面积：222.54平方米

房地产单价：13856元/平方米

房地产总价：3083514元

人民币大写：叁佰零捌万叁仟伍佰壹拾肆元整

备注：①上述房地产市场价格是交易税费按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担情况下的价格。

②根据估价对象所在小区物业提供的《费用通知单》，截至2022年4月底，产权人欠缴物业管理费33886.90元。本次评估未从评估结果中扣除欠缴物业管理费，亦未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提醒报告使用者注意。

③根据估价委托人提供的《不动产抵押信息查询情况说明》，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国光大银行股份有限公司海口分行。估价委托人未提供截至价值时点产权人未偿还的债权数额。

估价的结果及有关说明，请见后附的《房地产估价结果报告》。

估价的分析计算过程和有关技术依据请查阅《房地产估价技术报告》。

随函附送（海南）正理（2022）房（估）字第H0001号《涉执房地产司法处置评估报告》正式报告一式肆份。

此 致

法定代表人签章

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

2022年06月20日



目 录

一、房地产估价机构承诺	1
二、注册房地产估价师声明	2
三、估价假设与限制条件	3
(一) 一般假设	3
(二) 未定事项假设	4
(三) 背离事实假设	4
(四) 不相一致假设	5
(五) 依据不足假设	5
(六) 估价报告使用限制	5
四、房地产估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 案情摘要及估价过程	12
(六) 价值时点	14
(七) 价值类型	14
(八) 估价原则	14
(九) 估价依据	15
(十) 估价方法	18
(十一) 估价结果	20
(十二) 注册房地产估价师	21
(十三) 实地查勘期	21
(十四) 估价作业期	21
(十五) 估价报告应用有效期	21
五、附 件 (均为复印件)	22
1、《海南省定安县人民法院司法评估委托书》(2021)琼 9021 委 65 号	
2、《房屋所有权证》[证号:海口市房权证海房字第 HK102488 号]	
3、《房屋国有土地使用权分割转让证明书》(编号:200905354)	
4、《不动产登记信息查询情况说明》	
5、《不动产抵押信息查询情况说明》	
6、《不动产查封信息查询情况说明》	
7、《海南省定安县人民法院执行裁定书》(2021)琼 9021 执恢 114 号	
8、《费用通知单》	
9、估价对象照片	
10、估价对象位置图	
11、售价/租金可比实例外观照片及位置图	
12、房地产估价机构营业执照和资质证书	
13、估价人员资格证书	
14、缴费通知书	

一、房地产估价机构承诺

本公司具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可，并具有完成该估价行为的专业技术能力，同时，对评估的行为后果负责。本公司郑重承诺：

1 实行司法鉴定估价公开制度。公开的内容包括：

1.1 房地估价机构资质、估价人员的姓名和执业资格；

1.2 估价日程；

1.3 估价方法，估价标准及所依据的法律、法规和技术规范；

1.4 估价证据资料（应当保密的除外）；

1.5 应听证勘误的初步估价结果，估价结论；

1.6 其他需公开的估价内容。

2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据估价程序进行估价活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反已形成行业标准和公允的惯例。

3 不以估价的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。

4 本估价报告除向估价委托人提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，本估价机构承诺不制作本估价报告副本、复印件交付估价委托人以外的第三人，并对估价委托人、当事人提供的估价证据资料及在估价过程中所了解的估价对象有关资料保密。

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

2022年06月20日



二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价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。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与估价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。

（四）我们是依照《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）及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）注册房地产估价师李佳（注册号：4620160006）和评估专业人员许桃翠于 2022 年 04 月 27 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

（六）没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	注册房地产估价师 签名核实 4620160006 海南正理房地产资产评估测绘有限公司 2023.02.17	签名日期
李 佳	4620160006		2022 年 06 月 20 日
梁倩娴	4620200003	梁倩娴 4620200003 海南正理房地产资产评估测绘有限公司 2023.02.24	2022 年 06 月 20 日

参与本次估价的估价专业人员：许桃翠

三、估价假设与限制条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、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，交易双方自愿进行交易，具有完全的市场信息和对交易对象具有必要的专业知识，且有充分的交易时间，同时不考虑特殊买家的附加出价。

5、本次估价以估价对象能够享有公共部位的通行权及共用设施的使用权为前提。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、报告有效期内政府有关税率、利率政策是相对稳定的，并没有发生重大变化。

8、遵守相关法律、法规和《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，对估价对象在价值时点特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是估价委托人和相

关当事方的责任。注册房地产估价师执行评估业务，应当对评估结论的合理性承担责任，但评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

9、本估价报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。本估价报告仅供本次目的使用，他项利用无效。

10、估价对象按规划用途保持持续使用。

11、本次评估结果是以估价委托人提供的现有资料为前提。

12、估价人员于2022年04月27日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的时点为2022年04月27日，本次评估假定海南省定安县人民法院拍卖之日的估价对象状况及房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设

未定事项假设指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。

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指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状况不一致的合理假定。

1、根据估价委托人提供的《海南省定安县人民法院执行裁定书》（2021）琼9021执恢114号，估价对象现房已查封。结合估价目的，本次评估不考虑查封对估价对象价值的影响，存在背离事实假设。

2、根据估价委托人提供的《不动产抵押信息查询情况说明》，估

价对象已设定抵押权，抵押权人为中国光大银行股份有限公司海口分行。估价委托人未提供截至价值时点产权人未偿还的债权数额。结合本次估价目的，本次评估不考虑抵押权对估价对象价值的影响，存在背离事实假设。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价对象所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据《房屋所有权证》[证号：海口市房权证海房字第HK102488号]，估价对象登记楼层为第12层。根据估价人员现场勘查，估价对象实际所在楼层为第11层，房屋登记楼层与现状实际楼层不一致，本次评估按照权证载明信息描述，存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指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以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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了所占国有出让土地使用权价格。至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而实际未缴税、费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于海南省定安县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，他项利用无效。且本估价报告作为诉讼证据的采信应

当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。

2、本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能发生实际状况明显改变，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，因此本估价报告建议应用的有效期为一年（自出具报告日期起算），当以上影响房地产价格的因素发生较大变化时，应及时根据实际情况进行重新评估。

3、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本估价报告不得向估价委托人、估价利害关系人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体或进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

4、本次估价报告计算过程采用设置的EXCEL表格计算，可能存在按照报告中列示的数据计算造成的结果差异，评估结果以总价为准。

5、使用本报告前请扫描报告扉页右上角二维码，核实报告内容是否与防伪信息一致。如有信息差异，请及时与我公司联系。若报告使用人发现报告内容与防伪信息不一致仍使用报告造成的任何法律风险与我公司无关。特此说明！

6、本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。报告经注册房地产估价师签字盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

7、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

8、本次评估对应的交易税费负担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

9、根据估价对象所在小区物业提供的《费用通知单》，截至 2022 年 4 月底，产权人欠缴物业管理费 33886.90 元。本次评估未从评估结果中扣除欠缴物业管理费，亦未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提醒报告使用者注意。

10、本次评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对其估价对象处置成交价的保证。

11、本报告由海南正理房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

四、房地产估价结果报告

(海南)正理(2022)房(估)字第 H0001 号

(一) 估价委托人

名称：海南省定安县人民法院

地址：海南省定安县定城镇兴安大道 4 号

联系人：朱润妮

联系电话：13907695299

(二) 房地产估价机构

名称：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

统一社会信用代码：91460000713855543L

地址：海南省海口市龙华区椰海大道 321 号海南现代美居生活物流园（二期）A 区 B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、B1111

法定代表人：王云松

注册资本：肆佰零贰万圆整

成立日期：2000年03月06日

营业期限：2000年03月06日至2030年03月17日

经营范围：房地产估价，土地调查评估服务，资产评估，破产清算服务，社会稳定风险评估，不动产登记代理服务，二手车鉴定评估，物业服务，工程造价业务，测绘服务，房地产经纪，房地产咨询，信息咨询服务，市场营销策划，社会经济咨询服务，土地整治服务，国土空间规划编制，企业征信服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

土地估价机构备案编号：2020460061

房地产估价机构备案等级：壹级

证书编号：【2017】琼建审房估证字第1040号

有效期限：2023年09月29日

联系人：许桃翠

联系电话：（0898）66116211

传真：（0898）66116212

（三）估价目的

为海南省定安县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对位于海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第12层（实际11层）1238房建筑面积为222.54平方米住宅房地产市场价值进行评估。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海南省定安县人民法院司法评估委托书》（2021）琼9021委65号，估价对象为位于海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第12层（实际11层）1238房建筑面积为222.54平方米住宅房地产，包含建筑物及其分摊的国有出让土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、房地产基本状况

（1）名称、座落：位于海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第12层（实际11层）1238房；

（2）规模：建筑面积222.54平方米；

（3）用途：土地用途为城镇住宅用地，房屋规划用途为住宅，现状原作为美容院使用，目前空置中；

(4) 权属：根据《房屋所有权证》[证号：海口市房权证海房字第 HK102488 号]，房屋所有权人为徐涛，土地所有权为国家所有；

(5) 查封情况：根据估价委托人提供的《海南省定安县人民法院执行裁定书》(2021)琼 9021 执恢 114 号，估价对象现房已查封，查封期限为三年。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[证号：海口市房权证海房字第 HK102488 号]，估价对象为位于海口市金贸中路 1 号半山花园晓峰阁第 12 层（实际 11 层）1238 房。估价对象登记信息摘录如下表所示：

《房屋所有权证》 证号	海口市房权证海房字第 HK102488 号	房屋所有权人	徐涛
房屋坐落	海口市金贸中路 1 号半山花园晓峰阁第 12 层 1238 房		
共有情况	单独所有	登记时间	2012-09-17
房屋性质	/	规划用途	住宅
总层数	31	建筑面积 (m ²)	222.54
套内建筑面积 (m ²)	183.83	登记机构	/
附记	/		

3、实物状况

(1) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《房屋国有土地使用权分割转让证明书》(编号：200905354)，估价对象分摊土地位于海口市龙华区金贸中路 1 号，估价对象土地使用类型为出让，分割土地使用权面积为 35.70 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地终止日期为 2058 年 07 月 18 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 36.23 年。估价对象所在小区四至为东至海南盛达房地产开发有限公司用地、南至海口市城市建设开发总公司用地、西至中国工商银行股份有限公司海南省分行用地、北至金龙路，形状较规则，宗地上已建成房屋，开发程度高，规划条件好。估价对象所在区域实际基础设施开发程度达到宗地内外高配置“六通”（通路，通电，通讯，通水，排水，通燃气）及宗地内建有房屋，土

壤未明显受过污染，地形、地势较平坦，地基承载力较好，无异常水文地质现象，所在区域自然环境好，人文环境较优。

(2) 建筑物基本状况

①公共部分

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层
外立面装饰	墙砖	建成年代	2003年
公共区域装修	一楼大厅	地面为瓷砖，内墙部分为瓷砖，部分涂料，天棚为石膏板吊顶	
	电梯等候区	地面为瓷砖，内墙为涂料，天棚为乳胶漆	
	楼梯间	内墙涂料、水泥踏步、无栏杆及扶手	
电梯间及轿厢装饰	3部通力电梯，轿厢内为不锈钢面板		
层户数数量	一层6户	通风空调系统	无
消防系统	消防栓、烟雾报警器	安保系统	24小时保安巡逻、保安门岗
通讯系统	电话线、网线、有线电视入户	水电气计量系统	电表出户，水表出户，管道煤气表入户

②户内部分：

所在楼层	登记为12层，实际为11层	户型	房间内使用玻璃隔断为7个房间，1个卫生间
朝向	西北	通风采光情况	较好
现状用途	原作为美容院使用，目前空置	使用情况	空置
维护保养及成新状况	维护保养情况较好，房屋成新率为六成八	所在楼栋是否临路	临金贸中路
环境景观	小区景观		
室内装修	房间（7个房间内部装修均一致）	入户门为普通防盗门，室内门为玻璃推拉门，窗为铝合金玻璃窗，地面为瓷砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆；	
	卫生间	门为玻璃推拉门，地面为防滑瓷砖，内墙为瓷砖，天棚为铝扣板，卫生洁具有坐便器、淋浴器等；	
	阳台	开放式阳台，地面为瓷砖，内墙为瓷砖，天棚为乳胶漆，护栏为铁艺玻璃护栏。	

(3) 小区状况

小区楼宇构成	2栋住宅楼	交通组织方式	人车不分流
小区封闭性	封闭	物业管理公司	海口中新酒店投资管理有限公司
物业管理状况	较规范	景观及绿化	一般
车位状况	有地上、地下停车位，车位状况较充足	小区临近交通最高道路级别	支路
小区配套设施	无	公交状况	距离金贸中路公交站约220米，有3路、4路、8路、23路、34路、57路、65路、72路、78路、79路、澄迈57路等11条公交线路经过

（五）案情摘要及估价过程

1、案情摘要

（1）案由

申请执行人中国光大银行股份有限公司海口分行与被执行人徐涛民间借贷纠纷一案。

（2）当事人

申请执行人：中国光大银行股份有限公司

被执行人：徐涛

（3）主要案情

根据《海南省定安县人民法院司法评估委托书》（2021）琼 9021 委 65 号，估价对象为被执行人徐涛名下位于海口市金贸中路 1 号半山花园晓峰阁第 12 层（实际 11 层）1238 房，海南省定安县人民法院立案执行申请执行人中国光大银行股份有限公司海口分行与被执行人徐涛民间借贷纠纷一案。

2、估价过程

2021 年 11 月 29 日经随机选定海南正理房地产资产评估测绘有限公司为本次估价的房地产估价机构，我司于 2021 年 12 月 9 日收到海南省定安县人民法院的委托函件，指派李佳、梁倩娴担任本案估价人员。

本机构于2021年12月9日出具《补充材料函》向海南省定安县人民法院申请补充估价对象的《房屋所有权证》、《房屋国有土地使用权分割转让证明书》、《不动产抵押信息查询情况说明》等资料，后于2022年5月9日最终收集齐全所有估价资料。

2022年4月27日，估价人员前往位于海口市金贸中路1号半山花园

晓峰阁第12层（实际11层）1238房对标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录。法院承办人、估价人员、申请执行人、被执行人代理人均在现场勘查笔录上签名确认。

本机构于2021年12月9日收到《海南省定安县人民法院司法评估委托书》（2021）琼9021委65号，在海南省定安县人民法院主办人员的指导下开始进行工作，估价人员在实地勘查的基础上，对委托估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价目的及估价委托人提供的有关资料，我们根据房地产估价的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权界定，整个评估工作分五个阶段进行：

（1）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我司房地产评估工作的需要，制订评估工作计划，同时收集评估所需文件资料。

（2）评估实施阶段

根据房地产评估的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权查询，具体步骤如下：

- ①查阅估价委托人提供的相关资料等；
- ②到现场进行实地查勘；
- ③开展市场调研工作；
- ④收集和查询相关法律、法规文件资料。

（3）评估汇总阶段

估价人员对房地产的初步评估结果，进行汇总分析对比工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对房地产评估结果进行调整、修改和完善。

（4）提交征求意见稿阶段

2022年05月19日出具（海南）正理（2022）房（估）字第H0001号《涉执房地产司法处置评估报告》征求意见稿一式叁份。

（5）提交正式报告阶段

在委托方提供的现有资料基础上，于2022年06月20日出具（海南）正理（2022）房（估）字第H0001号《涉执房地产司法处置评估报告》正式报告一式肆份。

（六）价值时点

本估价机构于2021年12月9日收到海南省定安县人民法院于2021年11月29日签发的《海南省定安县人民法院司法评估委托书》（2021）琼9021委65号，并于2022年04月27日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的价值时点为2022年04月27日。

（七）价值类型

估价对象在价值时点的房地产公开市场价格为房地产现状条件下的市场价格（价、税合计），包括建筑物及其所占有国有出让土地使用权价值。

市场价格是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額。

（八）估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

2、合法原则

遵循合法原则，指估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，指估价结果应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

遵循替代原则，指估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用，指估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（九）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

（1）《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，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于2016年7月2日通过并公布，自2016年12月1日起施行）

（2）《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6月4日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}

（3）《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了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行。婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权

法、侵权责任法、民法总则同时废止。)

(4)《中华人民共和国土地管理法》(《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》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,自2020年1月1日起施行。)

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布。根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订。根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订。2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订。自2021年9月1日起施行。)

(6)《中华人民共和国城市房地产管理法》(《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》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,自2020年1月1日起施行。)

(7)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19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》(已于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,现予公布,自2009年11月20日起施行。)

(9)《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,现予公布,自2005年1月1日起施行。根据2020年12月23

日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正）

（10）《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，已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，现予公布，自2005年1月1日起施行。}

（11）《中华人民共和国民事诉讼法》（2021年12月24日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第四次修正）

（12）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布）

（13）中房学关于印发《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）

（14）其他法律规定、政策文件等

2、本次估价采用的技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3、估价委托人提供的估价所需资料

（1）《海南省定安县人民法院司法评估委托书》（2021）琼9021委65号

（2）《房屋所有权证》[证号：海口市房权证海房字第HK102488号]

（3）《房屋国有土地使用权分割转让证明书》（编号：200905354）

（4）《不动产登记信息查询情况说明》

（5）《不动产抵押信息查询情况说明》

(6) 《海南省定安县人民法院执行裁定书》(2021)琼9021执恢114号

(7) 《费用通知单》

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

注册房地产估价师现场核实、勘查、估价的数据资料及收集掌握的其他估价资料和本估价机构积累的相关估价信息。

(十) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015), 测算估价对象价值或价格所采用的方法, 包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易, 应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的, 应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的, 宜选用成本法; 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少, 且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时, 应选用成本法; 估价对象具有开发或再开发潜力的且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的, 应选用假设开发法。

1、选用的估价方法

(1) 估价对象所在区域房地产市场活跃, 无论一手市场还是二手市场, 与估价对象类似的房地产交易大量存在, 可比性较好, 适用性强, 故可采用比较法进行估价。

比较法: 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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

(2) 估价对象作为收益性房地产，所在区域存在类似租赁实例，租金较易获得，宜采用收益法进行评估。

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。

$$\text{计算公式： } V = \frac{a_1}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

其中：V—收益价值

a_1 —房地产未来第一年期间净收益

g—递增比例

r—报酬率

V_t —期末转售收益

t—持有期（年）

2、理论上不适用而不选用的

(1) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产，应选用成本法。房地价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格。且估价对象作为整幢建筑物其中的一套房屋，不可假定独立地重新开发建设，故不宜采用成本法进行评估。

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。

公式：成本价值 = 重置成本 - 建筑物折旧

(2) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用

成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象为已建成房屋，已达到最佳使用状态，重新开发不经济，故不选用假设开发法。

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。

计算公式：

待开发房地产开发价值 = 开发完成后的价值 - 取得税费 - 开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润

综上所述，对估价对象而言，可采用比较法、收益法评估估价对象房地产市场价值。

（十一）估价结果

估价人员根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，采用比较法和收益法对估价对象进行了专业分析、测算和判断。经过评估，海南省定安县人民法院委托估价的位于海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第12层（实际11层）1238房建筑面积为222.54平方米于价值时点2022年04月27日的房地产总价为人民币叁佰零捌万叁仟伍佰壹拾肆元整（¥3083514.00元），房地价值形成估价意见如下：

估价结果汇总表

（币种：人民币）

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价（元/m ² ）	16154	12409
	总价（元）	3594911	2761499
评估价值	单价（元/m ² ）	13856	
	总价（元）	3083514	

(十二) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
李 佳	4620160006		2022年06月20日
梁倩娴	4620200003		2022年06月20日

参与本次估价的人员：许桃翠

(十三) 实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2022 年 04 月 27 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2022 年 04 月 27 日完成对估价对象的实地查勘。

(十四) 估价作业期

本估价机构于 2021 年 12 月 9 日收到海南省定安县人民法院于 2021 年 11 月 29 日签发的《海南省定安县人民法院司法评估委托书》(2021)琼 9021 委 65 号，并于 2022 年 06 月 20 日出具正式评估报告，因此本估价报告的估价作业期为 2021 年 12 月 9 日至 2022 年 06 月 20 日。

(十五) 估价报告应用有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，自 2022 年 06 月 20 日起，至 2023 年 06 月 19 日止。

五、附件（均为复印件）

- 1、《海南省定安县人民法院司法评估委托书》（2021）琼9021委65号
- 2、《房屋所有权证》[证号：海口市房权证海房字第HK102488号]
- 3、《房屋国有土地使用权分割转让证明书》（编号：200905354）
- 4、《不动产登记信息查询情况说明》
- 5、《不动产抵押信息查询情况说明》
- 6、《不动产查封信息查询情况说明》
- 7、《海南省定安县人民法院执行裁定书》（2021）琼9021执恢114号
- 8、《费用通知单》
- 9、估价对象照片
- 10、估价对象位置图
- 11、售价/租金可比实例外观照片及位置图
- 12、房地产估价机构营业执照和资质证书
- 13、估价人员资格证书
- 14、缴费通知书

海南省定安县人民法院

司法评估委托书

(2021)琼9021委65号

海南正理房地产资产评估测绘有限公司：

本院执行的申请执行人 中国光大银行股份有限公司海口分行
与被执行人 徐涛 民间借贷纠纷一案，需对查封登记在被执行人徐
涛名下的位于海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第12层1238房
(房屋所有权证号：HK102488，他项权证号：海口市房他证海房字
第T036559号)进行价格评估，确定处置参考价。

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》和《海南法院对外委托鉴定、评估工作管理规定(试行)》有关
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(4份)。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。

- 附：1. (2021)琼9021执恢114号执行裁定书一份；
2. 不动产登记信息查询情况说明；
3. 不动产抵押信息查询情况说明。



联系人：朱润妮 电话：089863838252 13907695299
地址：海南省定安县定城镇兴安大道4号定安县人民法院审判管理办公室

房地产平面图

比例尺



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

房屋国有土地使用权分割转让证明书

编号: 200905364

面积单位: 平方米

分割宗地情况	原土地使用者名称	海南宝通地产有限公司		
	宗地座落	海口市龙华区金贸中路1号		
	图号	15-98-4 16-07-3	土地证号	S0716
	地号	11-28-12-4	土地用途	商住用地
	使用权类型	出让	终止日期	2058年07月18日
	用地面积	*14546.29*	总建筑面积	空白
分割单元情况	单元座落	半山花园-晓峰阁1238		
	使用权类型	出让	土地用途	城镇住宅用地
	终止日期	2058年07月18日	建筑面积	*222.54*
	分割土地使用权面积	*35.70*	其中 独用面积 共用分摊面积	空白 *35.70*
备注	空白			

d32-135538

核发单位
(盖章)

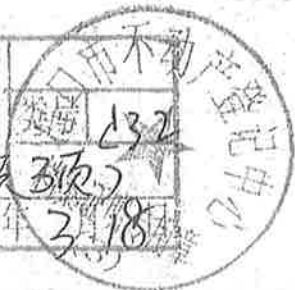
售房单位
(盖章)

海口市国土环境资源局

2009年 04月 14日

年 月 日

档案室藏档案作为
135538
办案(共3页)
2009年3月18日



不动产登记信息查询情况说明

权利人	徐涛			共有方式	单独所有				
证件类型	身份证			证件号码	460029196901155217				
不动产权证号	HK102488			登记时间	2012-09-17 08:37:00				
产别	其他房产			权利性质	出让/市场化商品房				
房屋坐落	海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第11层1238房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
晓峰阁	1238	钢筋混凝土结构	12	31	222.54	183.83		住宅	查询到现房已抵押，现房已查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房无限制等记录
附记									

查询机构 (盖章)

查询时间: 2021-11-02 10:13:46



申明

1. 本人已详细阅读并对比了以上身份信息，不存在错误及遗漏现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符，本人愿承担由此引发的一切责任！

申请人 (签名) :

申请日期 :

不动产抵押信息查询情况说明

抵押权人	中国光大银行股份有限公司海口分行	抵押人	徐涛						
不动产权证明号	T036559	抵押方式	一般抵押						
不动产权证号	HK102488	债权数额	1390000						
债权履行起止日期	2012-09-27/2037-09-27	登记时间	2012-10-10 16:05:49						
附记：									
房屋坐落	海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第11层1238房								
序号	幢号	房号	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积	套内面积	分摊面积	规划用途	房屋状态
1	晓峰阁	1238	钢筋混凝土结构	12/31	222.54	183.83		住宅	查询到现房已抵押，现房已查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房无限制等记录

查询机构（盖章）：

查询时间：2021-11-02 10:13:46



申明

1. 本人已仔细阅读并对比了以上身份信息，不存在错误及遗漏现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符，本人愿承担由此引发的一切责任！

申请人（签名）：

申请日期：

不动产查封信息查询情况说明

权利人名称	徐涛				
不动产权证号	HK102488				
房屋坐落	海口市金贸中路1号半山花园晓峰阁第11层1238房				
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封结束时间	查封类型	轮候顺序
海南省定安县人 民法院	(2021)琼9021 执恢114号	2021-08-11		查封	0
	查封附记:2021-08-11收件				

查询机构 (盖章) :

查询时间 : 2021-11-02 10:13:46



申明

1. 本人已仔细阅读并对比了以上身份信息, 不存在错误及遗漏现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符, 本人愿承担由此引发的一切责任!

申请人 (签名) :

申请日期 :



海南省定安县人民法院
执行裁定书

(2021)琼9021执恢114号

海南省定安县人民法院 执行裁定书

(2021)琼9021执恢114号

申请执行人：中国光大银行股份有限公司海口分行。住所地：
海口市金贸区世贸中心D、E座一层。

负责人：张轶昌，该行行长。

委托诉讼代理人：易东，该行职员。

委托诉讼代理人：胡振，海南万理律师事务所律师。

被执行人：徐涛，男，1969年1月15日出生，汉族，公民
身份号码：460029196901155217，住海南省海口市金垦路39号
农垦机械厂宿舍313房。

本院在执行申请执行人中国光大银行股份有限公司海口分行
与被执行人徐涛金融借款合同纠纷一案中，因被执行人徐涛至今
未按执行通知履行法律文书确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》
第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉
的解释》第四百八十七条第一款的规定，裁定如下：

一、查封被执行人徐涛名下的位于海口市金贸中路1号半山
花园晓峰阁第12层1238房屋（房屋所有权证号：HK102488，他
项权证号：海口市房他证海房字第T036559号）。查封期限为三
年。

二、查封期间，被执行人不得转移被查封的财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

需要续行查封的，应当在查封期限届满前十五日内向本院提出书面申请；履行义务后可以申请解除查封。

本裁定立即执行。



本件与原本核对无异



书记员 陈博川

附：本案适用的法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百四十四条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

采取前款措施，人民法院应当作出裁定。

《最高人民法院关于适用
〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》

第四百八十七条第一款 人民法院冻结被执行人的银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限不得超过三年。

审核：林小乃 撰稿：林小乃 校对：陈博川 印制：陈博川
海南省定安县人民法院 2021年7月28日印制

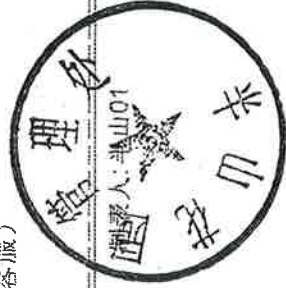
（共印6份）

费用通知单

费用年月 2022年04月 用户 徐涛 房间号 晓峰阁 X-1238

收费项	数量	单价	金额	表名	单价类型	上月读数	本月读数	实用量
水费		3.49		水表01	半山居民	689.00	689.00	
电费		0.86		电表01	半山居民	8280.00		
物业服务费	222.54	1.300	289.30					
日常维修费	222.54	0.500	111.30					
收费项目	金额(元)		金额(元)	备注说明 注：请于收到本通知单起十日内将上述款项交到物业管理处。如不按时交纳，按金额每天加收千分之一滞纳金。				
排污费		16.50						
租金								
电梯使用								
本月费用		肆佰零拾柒元零角	417.10					
滞纳金		零						
前期欠款		叁万叁仟肆佰陆拾玖元捌角	33469.80					
预收款余额		零						
本月应交		叁万叁仟捌佰捌拾陆元玖角	33886.90					

公司名称：海口斐乐实业有限公司
 开户银行：中信银行海口分行营业部
 账号：8115801014200017554
 电话：66526296 66591169（客服）



估价对象照片



小区大门



外立面



入户门



客厅



房间



房间



房间



卫生间



估价师照片

估价对象位置示意图



售价/租金可比实例外观照片及位置示意图



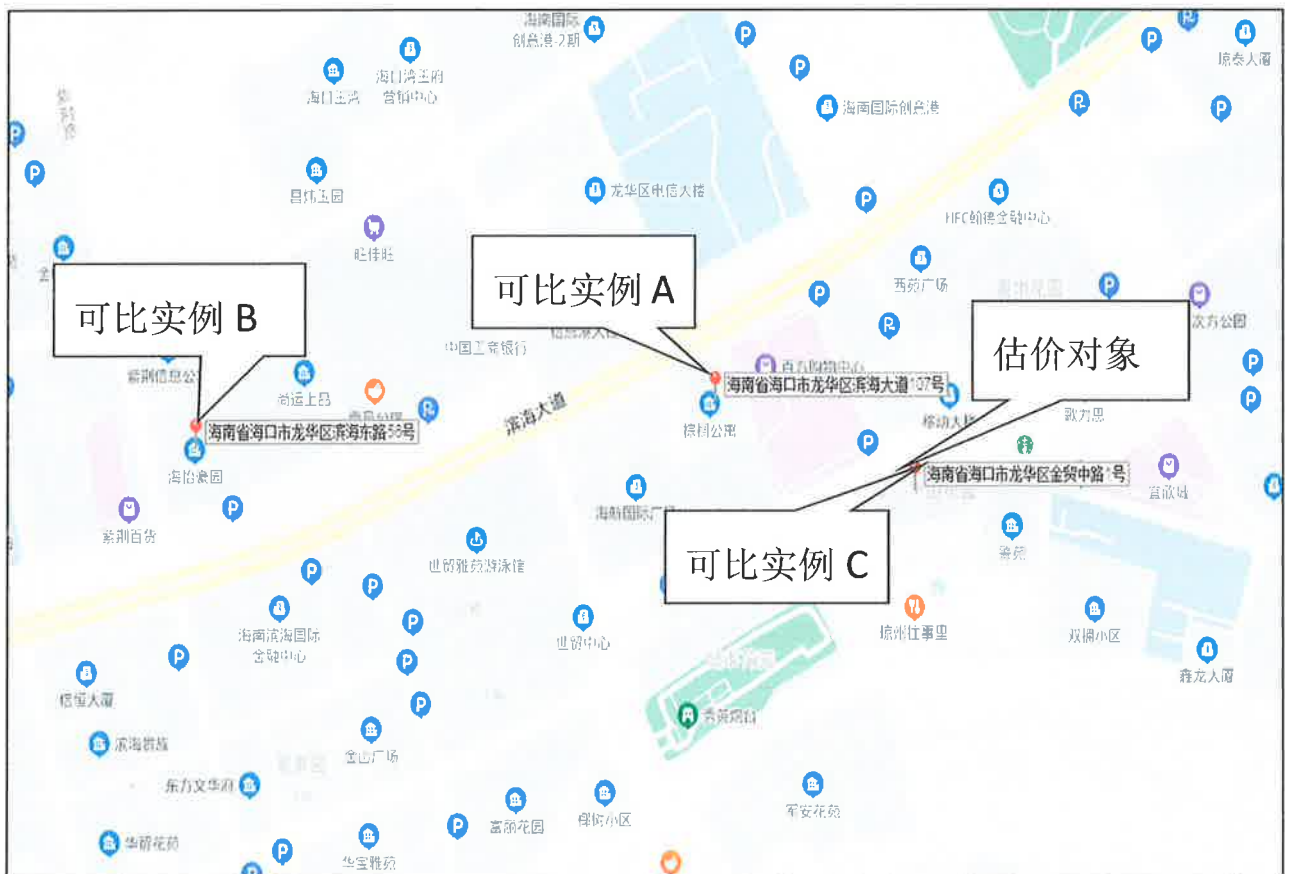
售价比较法可比实例 A



售价比较法可比实例 B



售价比较法可比实例 C



售价/租金可比实例外观照片及位置示意图



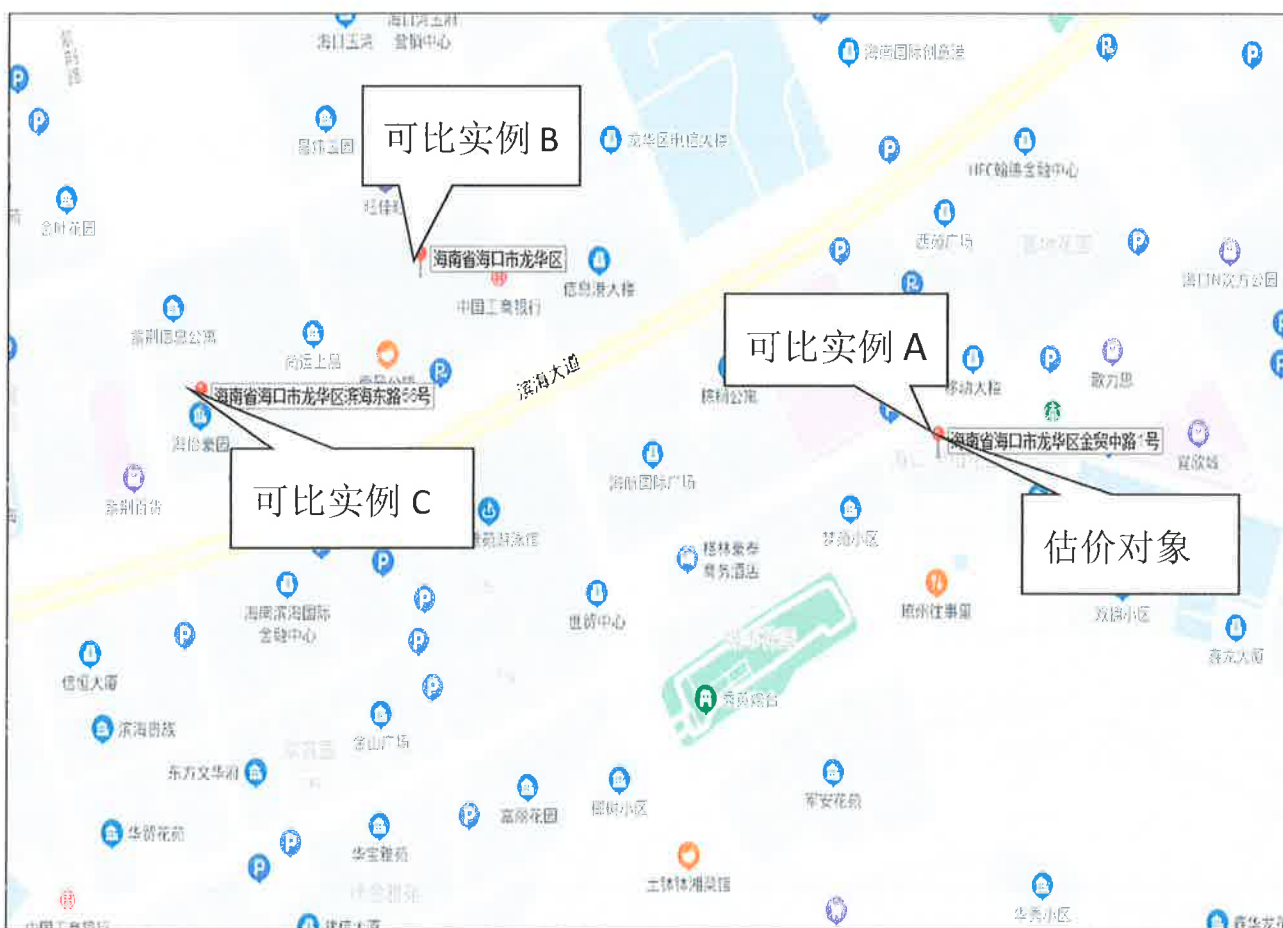
租金比较法可比实例 A



租金比较法可比实例 B



租金比较法可比实例 C





营业执照

(副本) (2-1)

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。



统一社会信用代码
91460000713855543L

名称	海南正理房地产资产评估测绘有限公司	注册资本	肆佰零贰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年03月06日
法定代表人	王云松	营业期限	2000年03月06日至2030年03月17日
经营范围	<p>房地产评估, 土地调查评估服务, 资产评估, 破产清算服务, 社会稳定风险评估, 不动产登记代理服务, 二手车鉴定评估, 物业服务评估, 工程造价业务, 测绘服务, 房地产市场经纪, 房地产咨询, 信息咨询, 土地整治服务, 营销策划, 社会经济咨询服务, 土地整治服务, 国土空间规划编制, 企业征信服务(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。)</p>		
登记机关	海口市市场监督管理局		
日期	2020年09月01日		



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：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

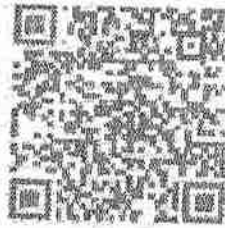
法定代表人：
(执行事务合伙人) 王云松

住所：海南省海口市龙华区椰海大道321号海南现代美居生活
(二期)A区11层B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、
B1111
统一社会信用代码：91460000713855543L

备案等级：壹级

证书编号：【2017】琼建审房估证字第1040号

有效期限：2023年09月29日



发证机关(公章)

2020

9月29日(换)

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.



发证机关

No. 00202550

姓名 / Full name

梁倩娴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

46002219910413122X

注册号 / Registration No.

4620200003

执业机构 / Employer

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature



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.



发证机关

No. 00265924

姓名 / Full name

李佳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370704198605071228

注册号 / Registration No.

4620160006

执业机构 / Employer

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-15

持证人签名 / Bearer's signature



缴费通知书

海南省定安县人民法院：

我司于 2021 年 12 月 9 日收到贵院于 2021 年 11 月 29 日签发的《海南省定安县人民法院司法评估委托书》（2021）琼 9021 委 65 号的委托，需对位于海口市金贸中路 1 号半山花园晓峰阁第 12 层（实际 11 层）1238 房建筑面积为 222.54 平方米住宅房地产市场价值进行司法评估，已出具《涉执房地产司法处置评估报告》（海南）正理（2022）房（估）字第 H0001 号，评估房地产市场总价值为 3083514 元。

根据《海南省房地产估价与经纪业协会关于贯彻和规范特区房地产价格评估服务收费标准的通知》（琼估协[2016]7 号）的收费标准文件，评估费用实收为人民币大写：壹万叁仟贰佰柒拾壹元整（RMB：13271 元）。

标的	规定收费率
100 万以下	6.5‰
101 至 1000 万	3.25‰
1001 至 2000 万	1.95‰
2001 至 5000 万	1.04‰
5001 至 8000 万	0.52‰
8001 至 10000 万	0.26‰
10000 万以上	0.13‰

注：一项评估收费最低为 3000 元，根据本表计算不足 3000 元的按 3000 元收取。

评估费用计算过程： $1000000 \times 6.5\% + (3083514 - 1000000) \times 3.25\% = 13271$ （元）（取整），故本次收取评估费 13271 元。

开户名称：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

开户行：建行海口龙珠支行

账号：4600 1003 5360 5300 8673

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年六月二十日

