

防伪码:20200110485300



涉执房地产处置司法评估 报告

(海南)正理(2020)房(估)字第房0004号

估价项目名称:位于海口市琼山区兴丹路11号德盛华庭1-3层套
内总建筑面积906.74平方米商业房地产市场价值
司法鉴定

估价委托人:海口市中级人民法院

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:吴映如 注册号:4620170004

姓名:张美红 注册号:4620170005

估价报告出具日期:二〇二〇年一月十日

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南)正理(2020)房(估)字第房0004号

致估价委托人函

海口市中级人民法院:

受贵院委托,我对位于海口市琼山区兴丹路11号德盛华庭1-3层套内总建筑面积906.74平方米商业房地产市场价值进行了评估。

受理委托后,由海口市中级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,对海口市中级人民法院执行的被执行人甘波等人没收财产、罚金、追缴赃物一案之目的,而对被执行人甘波所拥有的位于海口市琼山区兴丹路11号德盛华庭1-3层套内总建筑面积906.74平方米商业房地产进行了核对,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:为海口市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象:位于海口市琼山区兴丹路11号德盛华庭1-3层套内总建筑面积906.74平方米商业房地产;分为商铺1、商铺2、商铺3、商铺4、2层商业、3层商业,共6套商铺,套内建筑面积依次为26.16平方米、76.56平方米、22.44平方米、105.56平方米、341.81平方米、334.21平方米,合计为906.74平方米;估价对象现状用途均为商业,现状均已出租;位于1-3层(地上总层数6层,无地下室);钢混结构,电梯房;根据《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》(2019)琼01委60号,权利人为甘波。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:2019年7月30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含增值税市场价格，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，对海口市中级人民法院委托估价的位于海南省海口市琼山区兴丹路 11 号德盛华庭 1-3 层套内总建筑面积 906.74 平方米商业房地产于 2019 年 7 月 30 日的房地价值形成估价意见如下表：

序号	房号	套内面积 (m ²)	房地产总价 (元)	折合单价(元/平方米)
1	商铺 1	26.16	813498	31097
2	商铺 2	76.56	2316650	30259
3	商铺 3	22.44	702285	31296
4	商铺 4	105.56	3201384	30328
5	2 层商业	341.81	5715337	16721
6	3 层商业	334.21	4660811	13946
合计	—	906.74	17409965	—

人民币大写：壹仟柒佰肆拾万零玖仟玖佰陆拾伍元整

备注：①本次评估以估价对象已缴清新房相关交易税、费，并已登记于权利人甘波名下的完整产权为前提进行评估，未扣除可能存在应缴而实际未缴的税、费。

②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。

③上述结果未扣除评估费、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。

④根据《铺面租赁合同》、《店铺转让（租赁）合同》、《租赁合同书》，估价对象 6 套铺面均存在租赁权，商铺 1、商铺 2、商铺 3、商铺 4、2-3

层商业租赁期分别至 2022 年 2 月 28 日、2021 年 5 月 16 日、2020 年 3 月 31 日、2021 年 3 月 30 日、2023 年 6 月 1 日，至价值时点，剩余租约期依次为 2.6 年、1.8 年、0.7 年、1.7 年、3.8 年。

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（2020）房（估）字第房 0004 号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式伍份。

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

2020 年 1 月 10 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.....	4
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	5
四、房地产估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 案情摘要及估价过程.....	10
(六) 价值时点.....	11
(七) 价值类型.....	11
(八) 估价原则.....	12
(九) 估价依据.....	12
(十) 估价方法.....	14
(十一) 估价结果.....	15
(十二) 注册房地产估价师.....	16
(十三) 实地查勘期.....	16
(十四) 估价作业期.....	16
(十五) 估价报告应用有效期.....	17
五、房地产估价技术报告.....	18
(一) 估价对象描述与分析.....	18
(二) 市场背景描述与分析.....	21
(三) 最高最佳利用分析.....	31
(四) 估价方法适用性分析.....	33
(五) 估价测算过程.....	36
(六) 估价结果.....	61
六、附 件 (均为复印件)	64
1、《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》(2019)琼01委60号及复函	
2、《海口市房屋建筑面积实测测绘报告》	
3、《不动产登记信息查询说明》	
4、《铺面租赁合同》、《店铺转让(租赁)合同》、《租赁合同书》共五份	
5、估价对象照片	
6、估价对象位置图	
7、可比实例外观照片及位置图	
8、房地产估价机构营业执照和资质证书	
9、估价人员资格证书	
10、准予变更登记通知书	
11、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 房地产估价机构资质、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

2020年1月10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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师张美红（注册号：4620170005）和评估专业人员梁倩娴于 2019 年 7 月 30 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。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张美红	4620170005		2020 年 1 月 10 日
吴映如	4620170004		2020 年 1 月 10 日

参与本次估价的人员：梁倩娴

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、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，且有合理的时间达成交易。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

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、估价对象按现状用途保持持续使用。

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2019年7月30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2019年7月30日，本次评估假定海口市中级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

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，海口市不动产登记中心未发现估价对象的不动产登记信息。根据估价委托人提供的《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼01委60号，估价对象委托评估用途为铺面；另根据估价人员实地查勘，估价对象设计平面布局及临街状况，结合最高最佳利用原则，本次评估按委托评估用途设定为商业进行评估，存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次评估无背离实际假设。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、由于估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》，本次评估估价对象相关信息均依据估价委托人提供的《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼01委60号及复函、《海口市房屋建筑面积实测测绘报告》中产权表述及评估数据信息进行评估，存在依据不足的假设。

2、估价对象为钢混结构，根据国家有关规定，钢混结构非生产用房经济耐用寿命一般为60年，估价对象房屋建成时间为2011年建成，至价值时点，已使用8年，建筑物剩余经济寿命为52年，由于估价委托人未提供土地相关材料，未能获悉土地使用年限，故本次评估收益期按建筑物剩余经济寿命设定，未考虑实际土地剩余使用年限长于或短于建筑物剩余经济寿命对评估价值的影响，存在依据

不足假设。

3、根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，海口市不动产登记中心未发现估价对象的不动产登记信息，估价委托人亦未能提供估价对象完成购房交易的相关税、费凭证，无法核实估价对象是否存在欠缴税、费的相关情况。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，如产权人尚有任何有关估价对象应缴的相关交易税、费而实际未缴税、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口市中级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名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、本次评估未从评估结果中扣除评估费、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，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

四、房地产估价结果报告

(海南)正理(2020)房(估)字第房0004号

(一) 估价委托人

名称：海口市中级人民法院

地址：海口市龙华区正义路

(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

证书编号：[2017]琼建审房估证字第1040号

资质等级：壹级

法定代表人：王云松

有效期限：2020年12月04日止

联系人：梁倩娴

联系电话：(0898) 66116211

传真：(0898) 66116212

(三) 估价目的

为海口市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对位于海口市琼山区兴丹路11号德盛华庭1-3层套内总建筑面积906.74平方米商业房地产市场价值进行评估鉴定。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》(2019)琼

01 委 60 号，估价对象为位于海口市琼山区兴丹路 11 号德盛华庭 1-3 层套内总建筑面积 906.74 平方米商业房地产，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、估价对象基本状况

(1) 名称、座落：海口市琼山区兴丹路 11 号德盛华庭商铺 1、商铺 2、商铺 3、商铺 4、2 层商业、3 层商业；

(2) 规模：套内建筑面积依次为 26.16 平方米、76.56 平方米、22.44 平方米、105.56 平方米、341.81 平方米、334.21 平方米；

(3) 用途：现状用途均为商业；

(4) 权属：根据《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》(2019)琼 01 委 60 号，权利人为甘波。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，海口市不动产登记中心未发现估价对象的不动产登记信息。

3、实物状况

(1) 土地基本状况

因估价委托人未提供《国有土地使用证》及其他土地相关材料，无法获知估价对象土地用途、分摊的土地面积及土地使用年限等基本信息。本次评估是以估价对象已合法办理其权属登记的前提下进行评估的，且估价对象拥有合法分摊的国有出让土地使用权，设定土地剩余使用年限与建筑物剩余收益年期一致。

估价对象坐落于海口市琼山区兴丹路 11 号德盛华庭，所在小区东至海南工商职业学院、西至兴丹路、南至居民住宅、北至支路。估价对象所在宗地形状较规则，地形地势较为平坦，地基承载力好，地质水文条件良好，无异常地质现象，交通便捷度较高，环境较优，对土地利用无不良影响。土地实际基础设施开发程度为宗地内外高配置“六通”即通路、通电、通讯、通水、排水、通燃气及宗地内

建有房屋。

(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	涂料	建成年代	2011年
楼道装饰	通达二、三层。瓷砖踏步，铁艺扶手，墙面为涂料刷面		
电梯间及轿厢装饰	通达二、三层。1部电梯，不锈钢面板		
消防系统	消火栓箱	安保系统	24小时保安执勤
通讯系统	有线电视网、电话线入户	水电计量系统	水、电表入户

②户内部分：

所在楼层	1-3层	户型	一层4套铺面均为大开间；二、三层出租整体使用，含大堂、厨房及12个包厢
朝向	整体朝西	通风采光情况	较好
规划用途	设计为商业	使用情况	均已出租
维护保养及成新状况	维护保养较好，成新率为八成七	临街状况	一面临兴丹路
环境景观	街景		
室内装修	一层铺面	一层4套铺面装修相似：入户门为玻璃门，地面为瓷砖，内墙为涂料，天棚为整体吊顶，乳胶漆涂白；其中除铺面3外，其他三套铺面均装有中央空调。	
	二、三层铺面	二、三层通达楼梯	瓷砖踏步，铁艺扶手，墙面为涂料刷面
		大堂	入户门为防盗门，地面为瓷砖，内墙为乳胶漆涂白，天棚为整体吊顶，乳胶漆涂白。
		包厢	门为实木门，窗为铝合金玻璃窗加设防盗网，内墙为乳胶漆涂白，天棚为吊顶，乳胶漆涂白。
		卫生间	门为铝合金门，地面为防滑地砖，内墙为瓷片至顶，窗为铝合金玻璃窗，天棚为铝扣板吊顶，卫具有洗手台、蹲便器。

(3) 小区状况

小区楼宇构成	7栋住宅及商住楼	交通组织方式	人车不分流
小区封闭性	封闭	是否有物业管理公司	有
物业管理状况	较好	景观及绿化	较好
车位状况	车位状况较紧张	小区临近交通最高道路级别	次干道
小区配套设施	绿化	公交状况	附近有省农科院等公交站，经过的公交线路29路、58路、73路等多条公交线路

（五）案情摘要及估价过程

1、案情摘要

（1）案由

被执行人甘波等人没收财产、罚金、追缴赃物一案。

（2）当事人

被执行人：甘波等人

（3）主要案情

根据《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 01 委 60 号，估价对象为被执行人甘波名下房地产，海口市中级人民法院立案执行被执行人甘波等人没收财产、罚金、追缴赃物一案。

2、估价过程

2019年7月18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，接受海口市中级人民法院的委托，估价单位海南正理房地产资产评估测绘有限公司指派吴映如、张美红担任本案估价人员。

2019年7月30日，由海口市中级人民法院主办人员召集估价人员、当事人前往海口市琼山区兴丹路11号德盛华庭1-3层铺面对标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，估价人员在现场勘查笔录上签名确认，被执行人甘波未到场。

本次估价工作在海口市中级人民法院主办人员的指导下，于2019年7月18日开始进行工作，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，整个评估工作分四个阶段进行：

（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

评估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）提交正式报告阶段

2020年1月10日出具（海南）正理（2020）房（估）字第房0004号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式伍份。

（六）价值时点

本公司于2019年7月18日接受海口市中级人民法院委托，并于2019年7月30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2019年7月30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含增值税市场价格，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额。

（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)《中华人民共和国物权法》(中国人民共和国主席令第62号,自2007年10月1日起施行。)

(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》(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,中华人民共和国国务院令第653号公布。)

(6)《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。)

(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。)

(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》(2012年8月31日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第二次修正)

(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)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/T50899-2013)

3、估价委托人提供的估价所需资料

(1)《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》(2019)琼01委60号及复函

(2)《海口市房屋建筑面积实测测绘报告》(复印件)

(3)《不动产登记信息查询说明》(复印件)

(4)《铺面租赁合同》、《店铺转让(租赁)合同》、《租赁合同书》共五份(复印件)

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

房地产价格评估的主要有成本法、收益法、比较法、假设开发法以及用这些方法派生的其他方法等。根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方

法和海口市房地产市场的实际情况，本次评估采用比较法和收益法进行评估。理由如下：

1、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。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。

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、收益法：估价对象作为商业收益性房地产，具有实际收益，且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。

$$\text{计算公式： } V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^m \right] + \frac{a \times (1+g)^m}{r} \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

其中：V—收益价值

a—净收益

r—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

m—净收益逐年递增的收益期

n—净收益固定不变的收益期

（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，海口市中级人民法院委托估价的位于海口市琼山区兴丹

路11号德盛华庭1-3层套内总建筑面积906.74平方米商业房地产于2019年7月30日的房地产总价为人民币壹仟柒佰肆拾万零玖仟玖佰陆拾伍元整（¥17409965元），房地价值形成估价意见如下：

序号	房号	套内面积（m ² ）	房地产总价（元）	折合单价（元/平方米）
1	商铺1	26.16	813498	31097
2	商铺2	76.56	2316650	30259
3	商铺3	22.44	702285	31296
4	商铺4	105.56	3201384	30328
5	2层商业	341.81	5715337	16721
6	3层商业	334.21	4660811	13946
合计	——	906.74	17409965	——

（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	签名日期
张美红	4620170005		2020年1月10日
吴映如	4620170004		2020年1月10日

参与本次估价的人员：梁倩娴

（十三）实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自2019年7月30日进入估价对象现场进行查勘，并于2019年7月30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2019年7月18日接受估价委托，并于2020年1月10日出具估价报告，因此本估价报告的估价作业期为2019年7月18日至2020年1月10

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 2020 年 1 月 10 日起，至 2021 年 1 月 9 日止。

海南省海口市中级人民法院

海口市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2019)琼01委60号

海南正理土地评估有限公司、海南正理房地产估价有限公司：

我院立案执行的(2019)琼01执385号，被执行人甘波等人没收财产、罚金、追缴赃物一案，需对海口市公安局查封、扣押在案的下列财产：1、被执行人甘波名下位于海口市琼山区兴丹路25号土地一块及六层住宅一栋（土地使用权证2010014457，面积960.44平方米）；2、被执行人甘波名下位于海口市琼山区兴丹路11号德胜华庭三层铺面（建筑面积906.74平方米）；3、被执行人甘波名下位于海口市龙昆南路43号吉佳居509住宅房一间（建筑面积154.25平方米、不动产证号HK101724号）现值进行评估。

根据法律法规及最高人民法院的有关规定，特委托你单位予以评估，请你单位根据报送的材料，指派专业技术人员进行评估。评估工作在30个工作日内完成。评估人进行评估后应当写出评估结论，在评估书上签名并加盖单位公章，一式伍份寄交我院。

我院移交的有关材料，请一并退还我院。



承办人：金春烈 电话：66713990 18689503189

复 函

海南正理房地产资产评估测绘有限公司：

贵司关于（2019）琼01执385号明确鉴定评估工作事宜的函，本院已收悉，要求我院明确本次评估目的及补充所需材料，具体回复如下：

一、本次估价目的是司法处置（拍卖）。

二、需补充的材料，查询到的均已提供。在现有材料的基础上做出评估报告。

三、以产权合法，考虑租赁合同限制为前提进行评估房地产市场价值。



二〇一九年三月十八日

海口市房屋建筑面积实测测绘报告

宗地号：_____

房屋名称：_____兴丹路11号甘波1-3层商业_____

房屋地址：_____海口市琼山区兴丹路11号_____

委托单位：_____海口市公安局刑事警察支队_____

报告编号：_____SW测第20180127_____

网上编号：_____

海南数维测绘有限公司

2018年11月27日

房屋建筑面积总表

不动产权证号		0	建筑物名称		兴丹路11号甘波1-3层商业		
房屋所有权证							
房屋地址		海口市琼山区兴丹路11号		结构	钢混		
委托单位		海口市公安局刑事警察支队		用途	商业		
面 积 统 计				层 数 统 计			
总套内建筑面积		906.74		地面以上层数	裙楼		
总建筑面积					塔楼		
其中	地面上			其中	架空层		
	半地下室				转换层		
	地下室				设备层		
公用建筑面积					避难层		
其中	应分摊			地下室层数			
	不分摊			半地下室的 地面高度		(米)	
	分摊余数						

房屋建筑面积分户汇总表

建筑物名称: 兴丹路11号甘波1-3层商业

单位: 平方米

层次	房号	分摊系数	套内建筑面积	分摊建筑面积	建筑面积	套数	规划用途	备注	户型
1层	商铺1		26.16			1	商业	加盖面积	
	商铺2		76.56			1	商业		
	商铺3		22.44			1	商业		
	商铺4		105.56			1	商业		
2层	2层商业		341.81			1	商业		
3层	3层商业		334.21			1	商业		
	汇总		906.74			6			



甘波的铺面，三层，位于：海口市琼山区兴丹路
德胜华庭





甘波的铺面，三层，位于：海口市琼山区兴丹路
德胜华庭

不动产登记信息查询说明

海南省海口市中级人民法院：

经档案数据一部查询不动产登记信息系统（截止2019年09月27日10时00分）未发现地址位于琼山区兴丹路11号德盛华庭三层铺面的不动产登记信息。

特此说明。

（注：1. 不含商品房预售备案登记。2. 同名无身份证号码记录除外。）

海口市不动产登记中心

2019年09月27日



2/2

铺面租赁合同

甲方(出租方): 甘路德

乙方(承租方): 刘丹

甲乙双方经协商, 同意一下铺面租赁事宜, 达成以下协议:

- 一、甲方将其拥有的座落于兴丹路德盛华庭14栋1楼门面房出租给乙方用于经营。
- 二、本合同租赁期为5年, 自2017年3月01日起至2022年2月28日止, 本租赁期限届满时, 双方协议是否续租。同等条件下乙方优先租赁权, 甲方应该满足乙方的续租要求。租金及付款方式: 铺面租金每月人民币3000元整, 房租于每三个月缴一次, 提前15天预交下个月的租金, 乙方超过规定期限外15天内未缴纳租金视为违约, 甲方可以单方面解除合同, 直接收回铺面, 并将押金扣没, 如遇特殊情况需向对方说明协商, 双方签订协议时, 乙方向甲方支付两个月租金人民币6000元整作为押金, 并一次性预交三个月的租金, 合同期满时, 保证铺面完整, 门窗交还甲方, 乙方结清费用, 甲方退还押金。如遇不可抗拒因素或遇政府部门征用、拆除等意外原因, 合同终止, 甲方按实际月、日数收取租金, 余下日、月数的租金甲方退还乙方。
- 三、在租赁期内, 因租赁门面所产生的水、电、卫生费、物业管理费和停车费由乙方自行承担。
- 四、乙方在租房期间, 每月的水、电费按实数向收取水、电费的单位或个人如实缴纳, 如因拖欠上述费用而造成对乙方的停水、停电甲方概不负责。
- 五、乙方在承租期间所交铺租后, 乙方就有权使用该铺面, 乙方如果需要将铺面另行转租给他人必须经过甲方同意后才可转租。
- 六、乙方在租赁期间要搞好铺面内的环境卫生没有责任保护好铺面及室内设施之完整, 未经过甲方同意乙方不可自行对对铺面结构进行改造。
- 七、铺面承租期间, 低质易耗品损坏由乙方铺面负责维修更换, 费用由乙方承担。
- 八、甲方配合乙方拆除广告牌, 广告牌审批手续乙方自行解决, 甲方给予配合。
- 九、出租铺面闭路电视开通费用由乙方承担, 甲方提供铺面合法手续并配合乙方办理营业执照等。
- 十、未经过甲方同意乙方不得转租他人经营餐饮或者其他甲方不接受的项目。
- 十一、本协议一式两份, 签名之日起合同生效, 不尽事宜, 协商解决。

甲方代表: 甘路德

乙方代表: 刘丹

身份证号码: 460004199301132413

身份证号码: 460025198801062327

电话号码:

电话号码: 13519896822

日期: 2017.3.1

日期: 2017.3.1

铺面租赁合同

622898 015 0183775314

甲方(出租方): 杨发装 杨发德

乙方(承租方): 杨发装

杨发装

甲乙双方经协商, 同意以下铺面租赁事宜, 达成以下协议:

- 一、甲方将海口琼山区兴丹路德盛华庭14栋1楼铺面出租给乙方经营使用。
- 二、租赁时间: 2016年5月16日至2021年5月16日为期五年。本租赁期限届满时, 双方再商定是否续租。同等条件下乙方有优先租赁权, 甲方应该首先满足乙方续租要求。
- 三、租赁金及付款方式: 铺面租赁金为每月人民币柒仟元整(¥7000.00元), 房租于每两个月缴一次, 提前15天预交下两个月租金, 乙方超过规定期限外15天未缴纳租金视为违约, 甲方可以单方面解除合同, 直接收回铺面, 并将铺面押金扣没, 如遇特殊情况需向对方说明协商。双方签订协议时乙方向甲方支付人民币贰万壹仟元整(¥: 21000.00元)做为押金, 并一次性预交2个月的铺租。合同期满, 保证铺面完好, 门窗交还甲方, 乙方结清费用, 甲方退还押金。合同未滿, 如果甲方中途需收回铺面, 则需退还乙方押金和两个月缴纳的租金及违约金¥: 150000.00元。
- 四、乙方在承租期内, 该铺面所发生的一切费用(如水电费、管理费、停车费、有线电视收视费等)均由乙方负责。同时乙方在铺面内经营的项目应该遵守地方法律法规不得从事违法的活动, 乙方在退租时应该结清租期内应缴纳的各项费用。
- 五、甲方在收到乙方所交铺面租金后, 乙方就有权使用该铺面, 乙方如果要将铺面另行转租给他人必须经过甲方的同意后可转租。

六、乙方在租赁期间要搞好铺面内的环境卫生，有责任保护好铺面及室内设施之完整，未经甲方同意乙方不得自行对铺面结构进行改造。

七、铺面承租期间，低质易耗品损坏由乙方负责维修更换，费用由乙方承担。

八、出租铺面闭路电视开通费用由乙方承担，甲方需提供铺面合法手续并配合乙方办理经营执照等。

九、甲方配合乙方方便拆装广告牌，广告牌审批手续乙方自行解决，甲方给予配合。

十、未经过甲方同意乙方不得转租他人经营餐饮或者其它甲方不接受的项目。需要转租时必须与甲方协商同意。

十一、如遇到不可抗拒情况或遇政府及其它部门征用、拆装等意外原因，租金合同终止。甲方按实际月、日数收取租金，余下日、月数的租金甲方退回乙方，所造成的一切损失，由乙方承担。

十二、本协议一式两份，签名之日起合同生效，不尽事宜，协商解决。

甲方代表：杨爱斐 杨德

乙方代表：朱根

身份证号码：460004196711182428

身份证号码：33108219810227233X

电话号码：13158433388

电话号码：15867666769

日期：2016.4.28

日期：2016.4.28



店铺转让（租赁）合同

转让方以下简称甲方：

李延军

受让方以下简称乙方：

李伟峰

甲、乙双方经友好协商，就店铺转让（租赁）事宜达成以下协议：

第一条、店铺基本情况：

甲方同意将位于海南省海口市琼山区兴丹路 13 号锦盛华庭 L4 栋一楼铺面
的店铺转让给乙方使用，建筑面积为 25 平方米，商铺性质：一楼临街铺面。

第二条、商铺使用用途：

销售眼镜

第三条、租期：

1、租期 12 个月，从 2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日止。

2、租赁期满后，乙方需要继续租赁，应提前一个月提出，同等条件下乙方
有继续续租的优先权。

第四条、乙方于签订本合同之日，向甲方支付转让费共计人民币 14000 元

（大写：壹万肆仟元）。

第五条、租金及支付方式：

1、租金：本商铺月租金为人民币 3000 元整（大写：叁仟元整）。

2、付款方式：押二付三。乙方于签订本合同之日，向甲方支付 15000 元整，
其中 6000 元是押金，9000 元为三个月的房租。之后房租按季度交，由乙方
在每期的租金到期前交付给甲方，先付后用。如租约到期费用交清，押金如数退
还。

第六条、房屋的附属设施及费用的承担：

1、店铺内设施的使用乙方应向甲方或第三物业管理者支付水、电费，收费标准按照国家相关标准的执行。

2、乙方因使用需要，可对商铺进行装修，但不得擅自改变房屋的整体结构。

第七条、违约责任：

甲方的违约责任：

1、租赁期间，甲方应保证房屋没有产权纠纷，确保乙方的正常经营。如因甲方原因造成乙方无法继续正常经营，甲方应退还押金，并赔偿乙方的损失。

2、甲方未按约定时间将店铺及其附属设施交付乙方使用的，每逾期一天则按照 租金金额 金额的千分之五向乙方支付违约金。

3、甲方应该协助乙方办理该店铺的工商营业执照，卫生许可证等相关手续，但相关费用由乙方负责；

乙方的违约责任：

1、乙方应按照约定时间支付租金，未按约定支付租金，除补交租金外，每逾期一天则按照应付租金金额的千分之五向甲方支付违约金。

2、租期内，乙方按照商铺的使用用途，开展正常的经营活动。不得擅自将店铺转租、转借、转让、换租或利用店铺进行非法活动，否则甲方有权解除合同，押金不予退还。

3、由于乙方的原因导致合同提前终止，乙方所缴纳的押金不予退还。

4、乙方对店铺使用不当，造成房屋及其附属设施不合理损坏的，应负责恢复原状或者赔偿损失。

第八条、其他约定：

1、乙方接手前该店铺所有的一切债权、债务均由甲方负责；接手后的一切经营行为及产生的债权、债务由乙方负责。

2. 如因自然灾害等不可抗力因素导致乙方经营受损的与甲方无关，但遇政府
规划、国家征用拆迁店铺，其有关补偿归乙方。

第九条、其他协议事项:

1. 店铺目前没有自来水管和排水系统，如果乙方安装
水管和排水管，引发的一切责任后果由乙方承担。

2.

本合同一式两份，甲乙双方各执一份，双方签字盖章后生效。

出租方(甲方)



身份证号:

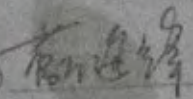
620102197505135839

联系电话:

19943227631

2019年3月24日

承租方(乙方)



身份证号:

46000619871103235x

联系电话:

13698959708

2019年3月24日

7243

铺面租赁合同

甲方(出租方): 胡国辉

乙方(承租方): 李江

甲方有位于海口市琼山区兴丹路德盛华庭14楼1楼铺面出租给乙方出租使用,室内水、电二通,设施完好,急欲出租,现经双方协商,达成以下协议,共同遵守执行:

- 一、甲乙双方本着平等、互利、互惠的原则,自愿签订门面出租合同。
- 二、租期自 2018 年 4 月 01 日,至 2021 年 03 月 30 日为期三年,房屋租金每年为 10000 元。房租于每月缴一次,提前15天预交下两个月租金,乙方超过规定期限外15天未缴纳租金视为违约,甲方可以单方面解除合同,直接收回店铺,并将铺面押金扣没,如遇特殊情况需向对方说明。双方签订协议是乙方向甲方支付人民币 30000 元作为押金,并一次性预交两个月的租金。合同期满,铺面完好,门窗交还给甲方,乙方结清费用,甲方退还押金。
- 三、乙方在租房期间,每月的水、电费按实数向收取水、电费的单位或个人如实缴纳。如因拖欠上述费用而造成对乙方的停水、停电甲方概不负责。
- 四、乙方在租房期间应遵守国家的法律规定及有关治安条例,承租人不得在出租房内非法生产、储存、经营易燃易爆,有毒及黄色等物品,或从事其他违法犯罪活动,如因乙方不遵守国家的法律规定,所造成的一切后果及经济损失,由乙方承担全部责任。
- 五、门面快到期时,乙方如需续租,在同等条件下甲方应优先乙方。如乙方要将店铺另转租给他人必须经过甲方同意后才可转租,如需转租,铺租按当时行情另外商定。
- 六、乙方退回门面给甲方时,甲方不负责乙方的任何装修费,门面内外及其它若有损坏,乙方应负责维修。
- 七、租赁期间,乙方如发生水、火、电等意外灾害,与甲方无任何关系;若发生不可抗力的自然灾害,乙方负责维修门面。
- 八、未经过甲方同意不得转租他人经营餐饮或者其他甲方不接受的项目。
- 九、甲方配合乙方方便拆除广告牌,广告牌审批手续乙方自行解决,甲方给予配合
- 十、如遇不可抗拒的情况或遇政府部门征用、拆除等意外原因,合同终止,甲方按实际月、日数收取租金,余下日、月数的租金甲方退还乙方,所造成的损失一切由乙方承担。
- 十一、本合同一式两份,签名之日起合同生效,不尽事宜,协商解决。

甲方: 胡国辉
 身份证: 460004199301132413
 电话号码:
 日期: 2018.4.1

乙方: 李江
 身份证: 460024198007258710
 电话号码: 15108969321
 日期: 2018.4.1

租赁合同书

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

甲、乙双方经过友好协商，就海口兴丹路 11 号德盛华庭 L-3 栋 2、3 楼约 730 平方的租赁事宜，共同达成以下协议：

一、甲方同意将位于海口兴丹路 11 号德盛华庭 L-3 栋 2、3 楼约 730 平方（含公摊）租赁给乙方使用；用途：餐厅等。租赁期限从 2018 年 6 月 1 日 起至

2023 年 6 月 1 日 止，共计 6 年，期满本协议自动终止。（乙方如果需要继续租用，应当在租期届满前一个月提出）。乙方在未违法租约的前提下，有权优先续租该铺面。

一、乙方缴交给甲方的租金为：第一年（2018 年 6 月 1 日起至 2019 年 6 月 1 日）和第二年（2019 年 6 月 1 日起至 2020 年 6 月 1 日）和第三年（2020 年 6 月 1 日起至 2021 年 6 月 1 日）（以下年度以此类推）每年人民币 200000 元（大写：贰拾万元整），从第四年开始，每年在上一年基础上每月租金增加 6%；即第四年每年租金人民币 212000 元（大写：贰拾壹万贰仟元整），第五年每年租金 224720 元（大写：贰拾贰万肆仟柒佰贰拾元整）（以此类推）。

二、租金按每半年支付，乙方须在每半年结束前预付下半年的租金给甲方。在承租期限内，乙方须在每年的 7 月 2 日、1 月 2 日前支付下一半年的租金。本协议签订生效的当天，乙方须缴纳甲方铺面租赁首笔租金共计 200000 元（大写：贰拾万元整）。转让费 100000 元（大写：拾万元整）。

三、在租赁期间，乙方不得有违反国家法律法规和损害甲方利益的行为，甲方经营自负盈亏，甲方不干涉乙方的正常经营，但甲方拥有监督权。

四、甲方不收取乙方的物业管理费，由乙方自行管理，自行承担物业的保安、安全、卫生等责任。甲方统一收取水电费，乙方需及时缴纳水电费，否则，甲方有权采取各种措施进行催缴。

五、在承租经营期限内，若遇不可抗力因素如地震、战争、政府征用等致使协议无法正常履行，则双方所签订的协议自动终止，双方互不承担违约责任。如遇拆迁时，乙方有权主张装修费的合理补偿并全权授权甲方统一进行主张。

六、承租 期满，甲方应让乙方 15 天时间把自己的私有财物搬出。

七、在承租经营期限内，若遇甲方在铺面上加建或扩建房屋时，乙方应予以

积极事，甲方应尽量减少施工对乙方经营的影响，乙方在同等条件下，对加建房产有优先租赁权。

八、上诉所租铺面在本协议签订日之前的债权债务全部由甲方承担，与乙方无关，签订日之后发生的债权债务由乙方承担。

九、本协议经甲、乙双方盖章或签字后正式生效。本协议未尽事宜，甲乙双方可另签补充协议解决，补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方：
(盖章或签字)

乙方：
(盖章或签字)

签订时间：2018年4月15日
签订地点：海口市

估价对象照片 1



外观



外观



铺面 1



铺面 2



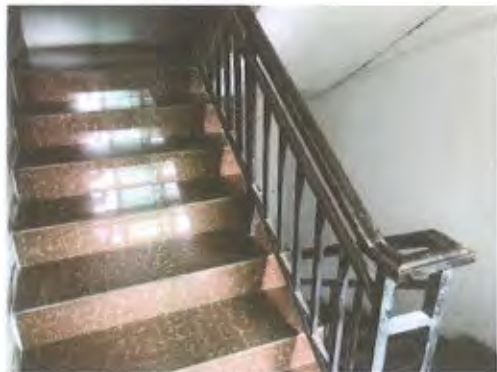
铺面 3



铺面 4



电梯



楼梯

估价对象照片 2



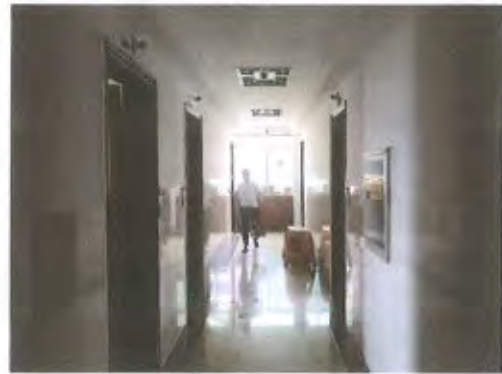
2层



2层



2层



3层



3层



3层

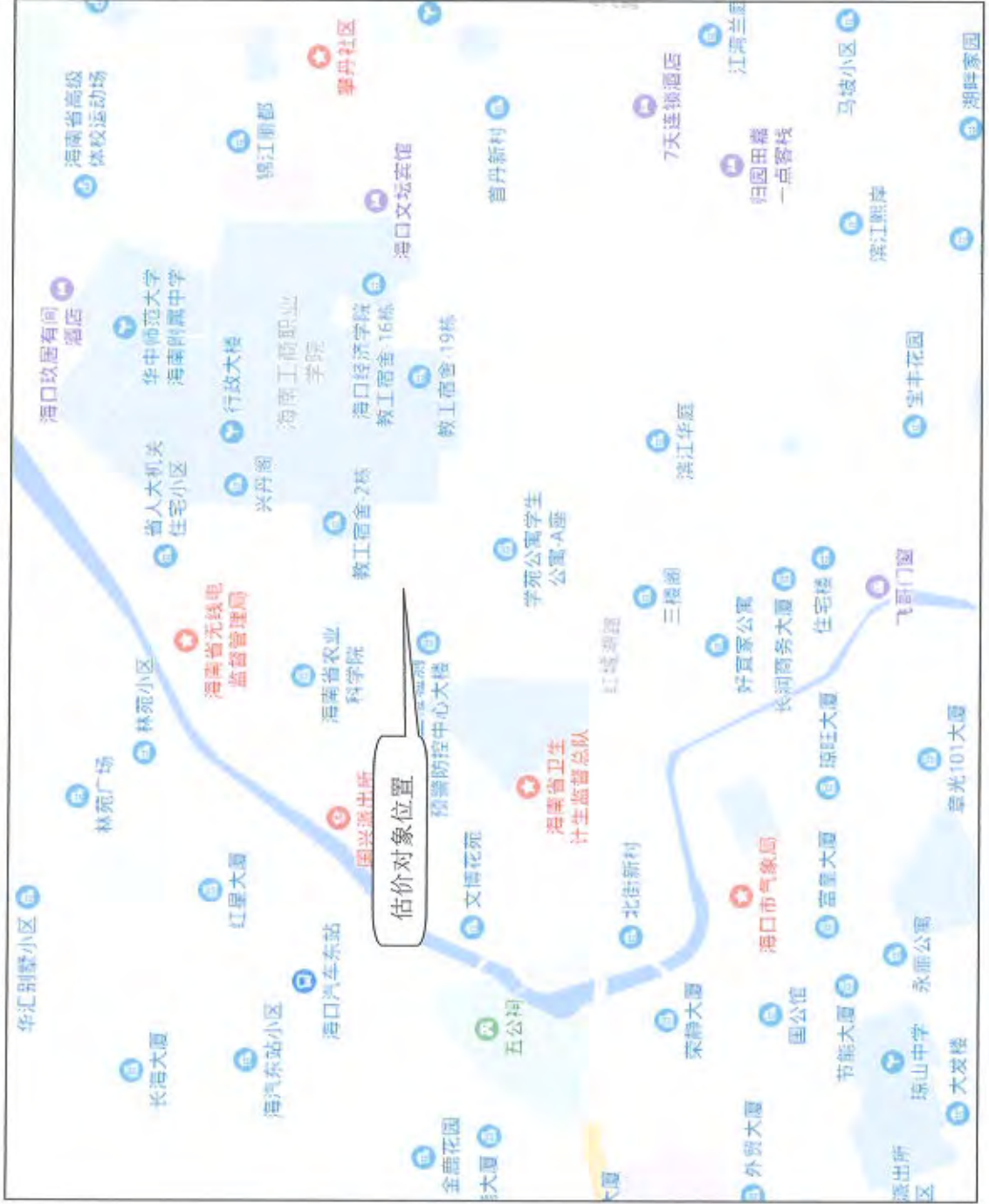


小区大门



临路状况

估价对象宗地位置示意图



售价可比实例照片与位置示意图



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C



租金可比实例照片与位置示意图



可比实例 A



可比实例 B、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 房地产估价、土地估价、资产评估、土地交易信息、房地产、土地、资产信息咨询、房地产、土地开发项目经营策划及可行性研究服务、清算服务(含新旧汽车的评估服务)、企业资质、信誉评估服务、无形资产、企业价值、各类动产评估及咨询、资产评估或者其他经济权益的评估、咨询、房地产经纪、工程项目投资、咨询服务、工程造价咨询、测绘及相关服务、房地产营销及咨询代办业务、土地登记代理。(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。)



登记机关

2019

年10月14日

琼00408577

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：王云松
(执行事务合伙人)

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物流园
(二期)A 区 11 层 B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、
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：2020 年 12 月 04 日



发证机关(公章)
2019 年 11 月 07 日(换发)

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. 00176546

姓名 / Full name

张美红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

412825199002287325

注册号 / Registration No.

4620170005

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

2020-8-14

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. 00176543

姓名 / Full name

吴映如

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

445122198509095441

注册号 / Registration No.

4620170004

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

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature



准予变更登记通知书

(琼工商)登记企变字[2018]第110号

海南正理房地产估价有限公司：

经审查,提交的名称变更(原名称海南正理房地产估价有限公司,变更后名称海南正理房地产资产评估咨询有限公司)登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

(印章)

2018年4月26日

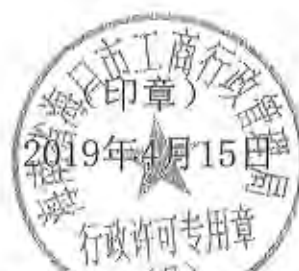
(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记,企业凭此通知书办理有关手续,登记机关不再出具企业名称变更登记证明)

准予变更登记通知书

(海工商)登记企变字[2019]第848号

海南正理房地产资产评估咨询有限公司：

经审查,提交的名称变更(原名称海南正理房地产资产评估咨询有限公司,变更后名称海南正理房地产资产评估测绘有限公司)登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。



(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名
称变更登记,企业凭此通知书办理有关手续,登记机关不再出具企业名称变更登记证明)

缴费通知书

海口市中级人民法院：

我公司受贵院于2019年7月18日发出《司法鉴定委托书》(2019)琼01委60号的委托，对位于海口市琼山区兴丹路11号德盛华庭1-3层套内总建筑面积906.74平方米商业房地产市场价值进行评估，已出具《涉执房地产处置司法评估报告》(海南)正理(2020)房(估)字第房0004号，评估房地产市场价值为17409965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：伍万零壹佰玖拾玖元整(RMB50199.00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‰

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： $1,000,000 \times 6.5‰ + (10,000,000 - 1,000,000) \times 3.25‰ + (17,409,965 - 10,000,000) \times 1.95‰ = 50199$ (元)，故本次收取评估费50199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

二〇二〇年一月十日

