

防伪码:20210525714770



# 房地产司法鉴定报告

海南中明智房估字[2021]第6043号

估价项目名称:位于海口市琼山区振兴路80号椰岛华庭地下室-1层1室停车位(建筑面积为30.72m<sup>2</sup>)房地产市场价格估价

估价委托人:海南省海口市中级人民法院

房地产估价机构:海南中明智资产土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师:姓名:戴红光 注册号:4620050010

姓名:张熙 注册号:4620200024

估价报告出具日期:二〇二一年五月二十日



## 房地产司法鉴定报告

估价项目名称：位于海口市琼山区振兴路  
80号椰岛华庭地下室-1层1室停车位（建筑面  
积为30.72 m<sup>2</sup>）房地产市场价值估价

估价委托方：海南省海口市中级人民法院

房地产估价机构：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张 熙（注册号4620200024）

戴红光（注册号4620050010）

估价报告出具日期：2021年5月20日

估价报告编号：海南中明智房估字[2021]第6043号

## 致估价委托方函

海南中明智房估字[2021]第 6043 号

海南省海口市中级人民法院：

接受贵法院的委托，本公司对位于海口市琼山区振兴路 80 号椰岛华庭地下室-1 层 1 室停车位（建筑面积为 30.72 m<sup>2</sup>）房地产在价值时点 2021 年 5 月 14 日的市场价值进行了估价，为海南省海口市中级人民法院执行的申请执行人吴毓明、王玲与被执行人海南宾盛房地产开发有限公司国内非涉外仲裁裁决一案〔案号（2021）琼 01 执恢 28 号〕提供市场价值参考依据。

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，对位于海口市琼山区振兴路 80 号椰岛华庭地下室-1 层 1 室停车位（建筑面积为 30.72 m<sup>2</sup>）房地产，采用“比较法”和“收益法”两种估价方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象价值时间点 2021 年 5 月 14 日估价结果如下表：

## 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	单价（元/个）	127,167.00	52,227.00
	总价（元）	127,167.00	52,227.00
最终结果	单价（元/个）	127,167.00	
	总价（元）	127,167.00	
大写金额壹拾贰万柒仟壹佰陆拾柒圆整			

注：1、取“比较法”估价结果作为本次估价对象的市场评估结果。

2、本估价结果含增值税。

估价的详细结果，测算过程及有关说明详见《房地产司法鉴定报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人：



海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二一年五月二十日



## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托方.....	
(二) 房地产估价机构.....	
(三) 估价目的.....	
(四) 估价对象.....	
(五) 价值时点.....	
(六) 价值类型.....	
(七) 估价原则.....	
(八) 估价依据.....	
(九) 估价方法.....	
(十) 估价结果.....	
(十一) 注册房地产估价师.....	
(十二) 实地查勘期.....	
(十三) 估价作业期.....	
(十四) 估价报告应用的有效期.....	
四、估价技术报告.....	17
(一) 估价对象描述与分析.....	
(二) 市场背景描述及分析.....	
(三) 估价对象最高最佳利用分析.....	
(四) 估价方法适用性分析.....	
(五) 估价测算过程.....	
(六) 估价结果的确定.....	
五、附件.....	40

## 一、 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、在本估价报告中，我们陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但它受到本估价报告中所说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。
- 4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员于2021年5月14日已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照，并向有关部门调查、咨询获取所需资料。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
张 熙	4620200024		2021年5月20日
戴红光	4620050010		2021年5月20日



## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价的假设条件

#### 1、一般假设

##### （1）估价中未考虑的因素及一些特殊处理：

①估价对象已被海南省海口市中级人民法院执行司法查封。由于本次估价目的是为委托人司法裁决提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次估价未考虑查封、租赁、抵押等他项权利对估价对象的影响。

②委托人提供了估价对象房地产的《海南省海口市中级人民法院委托书》及相关附件，估价人员未查看到原件，未到当地土地管理部门及房屋管理部门查询相关信息，本次采信委托人提供的材料。如因资料不真实导致估价失实，由委托人负责，责任不在受托估价人。

（2）估价委托方提供资料属实，估价对象为全部产权。估价委托方及相关当事方对估价对象法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料未进行核实，假设其是合法、真实、准确和完整。

（3）本次估价的估价委托方与产权方不属于同一人，本次估价假定本次经济行为得到产权方的认可为前提。

（4）估价委托方提供了估价对象折产权资料及相关附件，估价人员未查看到原件，未到当地土地管理部门及房屋管理部门查询相关信息，本次采信估价委托方提供的资料。如因资料不真实导致估价失实，由估价委托方负责，责任不在受托估价人。

（5）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。

(6) 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价值。

(7) 假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

(8) 假设估价对象达到最高最佳和连续使用的状态。

(9) 假设估价对象不存在安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素。

(10) 假设估价对象所占用的土地用途、容积率等事项不改变。

(11) 报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在报告有效期内没有改变。

## 2、未定事项假设说明

由于估价委托人提供的《海南省海口市中级人民法院委托书》未明确价值时点，本次估价以估价人员实地查勘日 2021 年 5 月 14 日作为价值时点。

## 3、背离事实假设说明

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

## 4、不相一致假设说明

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

## 5、依据不足假设说明

- ①根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》未记载车位使用

年限，本次估价车位的剩余使用年限按房屋剩余使用年限设定。

②假设估价对象可以单独出售，不考虑产权人所在小区住宅房可能造成的影响。

③估价对象尚未办理产权证，本次估价的车位建筑面积系依据委估方提供的数据进行估价，若与实际面积不相符，本估价结果应作相应的调整。

## （二）估价的限制条件

1、如果在报告应用有效期内房地产交易价格出现较大的涨落现象，估价结果应作出相应调整或者进行再估价。

2、本报告结果仅供估价委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本估价报告必须完整使用，对仅使用部分内容所导致的有关后果，本估价机构不承担责任。未经估价机构允许，本估价报告不得向估价委托方、估价报告审查及使用部门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上。

### 3、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年，即从2021年5月20日至2022年5月19日，随着时间的推移和房地产市场的变化，估价对象的价格需作相应的调整。

4、根据估价委托方提供的资料，估价对象尚未完善产权登记，根据本次估价目的，未考虑产权完善所需费用对估价结果的影响。

5、根据估价委托方提供的资料，估价对象已被海南省海口市中级人民法院查封，根据本次估价目的，未考虑查封事项对估价结果的影响。

### 三、估价结果报告

(一) 估价委托方：海南省海口市中级人民法院

地址：海南省海口市龙华区正义路8号。

(二) 房地产估价机构：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

房地产估价机构全称：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

法定代表人：符武好

地址：海口市龙昆北路华银大厦10楼

估价资质等级：贰级

资质证书编号：(2019)琼建审房估证字第3035号

资质证书有效期：2022年06月06日

营业执照统一社会信用代码：91460000735834970Y

营业期限：2002年06月17日至2032年06月16日

电话：(0898) 66723299 66714425 (传真)

(三) 估价目的：为海南省海口市中级人民法院执行的申请执行人吴毓明、王玲与被执行人海南宾盛房地产开发有限公司国内非涉外仲裁裁决一案〔案号(2021)琼01执恢28号〕提供市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象基本状况

(1) 名称：估价对象为位于海口市琼山区振兴路80号椰岛华庭地下室-1层

1 室停车位（建筑面积为 30.72 m<sup>2</sup>）房地产。

（2）坐落：估价对象位于海口市琼山区振兴路 80 号椰岛华庭地下室-1 层 1 室停车位，周边范围内公共配套设施齐全；附近有景怡苑小区、天街华府等小区；基础设施配套完善，人口聚集度较密集，交通条件便利，地理位置较好。

（3）面积：根据估价委托方提供的资料，估价对象建筑面积为 30.72 m<sup>2</sup>。

（4）用途：根据估价委托方提供的资料，规划用途为车位。

（5）权属：根据估价委托方提供的资料，权利人为海南宾盛房地产开发有限公司。

## 2、估价对象构成

（1）估价对象的范围：估价对象为位于海口市琼山区振兴路 80 号椰岛华庭地下室-1 层 1 室停车位（建筑面积为 30.72 m<sup>2</sup>）。

（2）估价对象使用方式：估价对象可以单独使用。

## 3、估价对象实物状况

### （1）土地实物状况

①土地面积、四至：委估方未提供《国有土地使用证》及红线图，根据估价人员现场勘查，估价对象所在小区四至为：东至烟厂小区，南至振兴路，西至海南省高级人民法院，北至省高院宿舍楼。

②土地地形、地质、土壤情况：估价对象地形以平原为主，地质结构平稳，主要土壤类型有玄武岩砖红壤、火山灰幼龄砖红壤、沙页岩砖红壤、带状潮沙泥、滨海沙土。

③使用期限：本次估价未收集到估价对象的《国有土地使用证》，未能得知土地使用期限。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象相应土地已到达“六通一平”（即

红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，红线内土地平整）。

## （2）建筑物实物状况

①车位结构、层数、朝向：估价对象为钢混结构，位于停车地库的北面，所处楼宇总层数 24 层，估价对象为第-1 层，其所在楼宇朝向为坐北朝南。

②平面布置：估价对象宽约 3 米，长约 6 米，高约 3 米。

③建成时间：约 2015 年。

④工程质量：经现场勘察，估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜，车位地面完好。

⑤维修保养：维修保养一般。

⑥规划用途：车库。

⑦建筑规模：估价对象作为车库，其所在区域内规划配套齐全，其设计用途及现状用途符合区域现实需求。估价对象所处小区配有多套车位，规模一般，规划布局较好。

⑧车位装修及设施设备：

估价对象所在楼宇外墙为防水涂料，具体情况如下：

车位宽约 3 米，长约 6 米，高约 3 米，已划黄线对每个车位进行分隔，地面为水泥地板，该小区车位充裕，进出较为便利。

设施设备：照明管线安装接通，使用正常。

## 4、权益状况

（1）用途状况：车位的规划用途为车库。

（2）规划条件：未收集到规划条件。

（3）所有权人：根据估价委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》，权利人为海南宾盛房地产开发有限公司。

(4) 土地使用权人：本次估价未收集到估价对象的《国有土地使用证》，未能了解土地使用权人情况。

(5) 共有情况：共同共有。

(6) 用益物权设立情况：无。

(7) 担保物权设立情况：无。

(8) 租赁或占用情况：车位现状为空置；

(9) 拖欠税费情况：无。

(10) 查封情况：根据估价委托方提供的(2020)琼01执755号《执行裁定书》，该车位于2020年10月10日已被海口市中级人民法院查封。

(11) 抵押情况：未抵押。

(五) 价值时点：由于估价委托方提供的《海南省海口市中级人民法院委托书》未明确价值时点，本次估价以估价人员实地查勘日2021年5月14日作为价值时点。

(六) 价值类型：在满足全部假设和限制条件下估价对象在价值时点现有状况下的房地产市场价格。

估价对象市场价值：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。

(七) 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、遵循独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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；

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

2、遵循合法原则：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；

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，在合法产权方面以委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》、《房屋所有权证》等为依据，在合法使用方面以使用管制即合法用途为依据，在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、遵循价值时点原则：要求估价结果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；

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，在这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价房地产价值时的界限，因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、遵循替代原则：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内的原则；

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上或有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循

替代规律，某房地产的价格，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的当地产之间会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次估价过程中比较法采用了替代原则。

5、遵循最高最佳利用原则：要求估价结果是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。本次估价考虑了最高最佳利用原则。

#### （八）估价依据

##### 1、国家有关的法律、法规及技术标准文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1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）；

(4)《中华人民共和国城乡规划法》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表



大会常务委员第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日施行)；

(6)国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号，由 2016 年 3 月 31 日国家税务总局公布，自 2016 年 5 月 1 日起执行)；

(7)《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 4 号)；

(8)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36 号文)；

(9)《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 5 号)；

(10)住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有问题的通知(建房【2016】275 号)；

(11)《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》。

## 2、地方有关法规和政策文件

《海南经济特区土地管理条例》(根据 2018 年 4 月 3 日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改<海南经济特区土地管理条例>的决定》第五次修正，自 2018 年 4 月 3 日起施行)。

## 3、技术规程

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3)海南省人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件。

## 4、估价委托方提供的资料

(1)《不动产登记信息查询情况说明》；

(2) 《海南省海口市中级人民法院委托书》。

5、估价人员实地查勘、调查、咨询所获取的有关资料。

### (九) 估价方法

鉴于本次估价目的,根据估价对象自身的特点和海口市房地产市场的实际情况,由于估价对象已建成,故不适合采用“假设开发法”估价;另外,由于估价对象的成本资料难以收集,同时,估价对象的成本不能客观反映其价值,故不适合采用“成本法”估价;综合分析,对估价对象采用“比较法”和“收益法”进行估价。

技术思路是:

步骤一:海口市近期车位交易市场与估价对象类似的车位成交实例较多,故可采用“比较法”进行估价。

步骤二:估价对象系车位,可用于对外出租,具有潜在收益的特点,可参照海口市各地区同档次的类似房地产的客观收益、正常运营费用和年平均空置率等采用“收益法”对房地产价值进行估价。

最后:通过综合分析,确定估价对象的最终估价结果。

比较法:将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法,计算公式如下:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

设以100为基准,可简写成为:

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

收益法：将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。

根据估价对象所处区域类似房地产的租赁市场状况，本次估价采用净收益按一定比率递增的收益法计算公式，其公式为：

$$V=[A/(R-S)]\times\{1-[(1+S)/(1+R)]^N\}$$

式中：V 表示房地产的价格；

A 表示房地产第 1 年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

R 为资本化率；

N 表示房地产的收益年限。

#### (十) 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，对位于海口市琼山区振兴路 80 号椰岛华庭地下室-1 层 1 室停车位（建筑面积为 30.72 m<sup>2</sup>）房地产，采用“比较法”和“收益法”两种估价方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象价值时间点 2021 年 5 月 14 日估价结果如下表：

#### 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	单价（元/个）	127,167.00	52,227.00
	总价（元）	127,167.00	52,227.00
最终结果	单价（元/个）	127,167.00	
	总价（元）	127,167.00	

大写金额壹拾贰万柒仟壹佰陆拾柒圆整。

注：1、取“比较法”估价结果作为本次估价对象的市场评估结果。

2、本估价结果含增值税。

(十一) 注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张熙	4620200024		2021年5月20日
戴红光	4620050010		2021年5月20日

(十二) 实地查勘期：2021年5月14日至2021年5月14日

(十三) 估价作业期：2021年5月14日至2021年5月20日

(十四) 估价报告应用的有效期：2021年5月20日至2022年5月19日

# 海南省海口市中级人民法院

## 委托书

(2021)琼 01 执恢 28 号

海南中明智资产土地房地产估价有限公司：

我院在执行吴毓明,王玲与海南宾盛房地产开发有限公司国内非涉外仲裁裁决一案中，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：

被执行人海南宾盛房地产开发有限公司名下位于海口市琼山区振兴路 80 号椰岛华庭地下室 (-) 1 层 1 号停车位



承办人：张磊 联系电话：

联系人：张磊 联系电话：36686966

本院地址：海口市正义路8号海口市中级人民法院  
执行事务中心一楼5号窗口 李薇 36689536



海南宾盛房地产开发有限公司	宾盛椰岛华庭	海口市琼山区振兴路80号宾盛椰岛华庭椰岛华庭1、2号商住楼2号楼	否	97.77	77.3	住宅	0.0
海南宾盛房地产开发有限公司	宾盛椰岛华庭	海口市琼山区振兴路80号宾盛椰岛华庭椰岛华庭1、2号商住楼2号楼	否	97.36	76.97	住宅	0.0
海南宾盛房地产开发有限公司	宾盛椰岛华庭	海口市琼山区振兴路80号宾盛椰岛华庭椰岛华庭1、2号商住楼2号楼	否	122.54	96.88	住宅	0.0
海南宾盛房地产开发有限公司	宾盛椰岛华庭	海口市琼山区振兴路80号宾盛椰岛华庭椰岛华庭1、2号商住楼2号楼	否	122.54	96.88	住宅	0.0

截止2021年4月16日10时10分项目未售信息查询结果

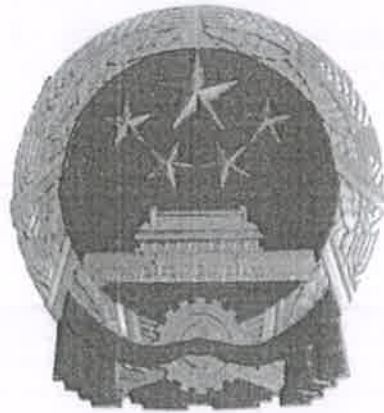
房屋买卖合同





# 评估对象现状照片





海南省海口市中级人民法院

执行裁定书

(2020)琼01执755号

# 海南省海口市中级人民法院

## 执行裁定书

(2020)琼01执755号

申请执行人:吴毓明,男,汉族,1976年5月7日出生,住海口市琼山区振兴路椰岛华庭3栋202室。

申请执行人:王玲,女,汉族,1978年2月3日出生,住海口市琼山区振兴路椰岛华庭3栋202室。

被执行人:海南宾盛房地产开发有限公司,住所地海口市琼山区红城湖路109-8号榆海华庭1308室。

法定代表人:程胜,该司执行董事。

本院依据已发生法律效力海南仲裁委员会(2020)海仲案字第1041号裁决书及权利人的申请,立案执行申请执行人吴毓明、王玲与被执行人海南宾盛房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案。该裁决书内容包括:海南宾盛房地产开发有限公司应于该裁决发生法律效力之日起十日内,向吴毓明、王玲支付逾期办证违约金33236.77元。申请执行人申请按照上述生效法律文书内容进行强制执行,执行费由被执行人负担。

本院向被执行人发出执行通知书,责令被执行人履行上述生

效法律文书确定的义务，但被执行人没有履行。

本院认为，被执行人海南宾盛房地产开发有限公司拒不履行生效法律文书确定的义务，人民法院有权在执行标的和执行费范围内对其可供执行的财产采取执行措施。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条的规定，裁定如下：

在人民币 33635.32 元的范围内冻结、扣划被执行人海南宾盛房地产开发有限公司的银行存款或查封、扣押、冻结、提取、扣留其它等值财产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 张 磊



本件与原本核对无异

书 记 员 钟小兰



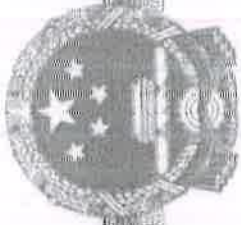
---

撰稿：张磊 校对：钟小兰 印刷：何宗谦

海南省海口市中级人民法院

2020年10月10日印制

(共印10份)



# 营业执照

(副本)  
(2-1)

统一社会信用代码  
91460000735834970Y



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、监  
备案、许可、监  
管信息。

名称 海南中明智资产土地房地产估价有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年06月17日

法定代表人 符武好

营业期限 2002年06月17日至2032年06月16日

经营范围

各类单项资产评估、无形资产评估、企业价值评估、企业整体资产评估、无形资产评估、森林资源生物性资产评估、采矿权评估、旧机动车鉴定评估、探矿权评估、房地产评估、项目评估、土地评估、价格鉴证、房地产评估、房地产开发项目可行性评估和咨询服务、房地产信息咨询、房地产开发项目的可行性分析、地产中介代理服务、各类土地宗地价格评估、土地价格咨询、城镇基准地价评估。(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。)

琼 00793490

登记机关



2020年07月22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：海南中明智资产评估有限公司

法定代表人：符武好  
(执行事务合伙人)

住所：海口国贸大道10楼

统一社会信用代码：9146010833570170Y

备案等级：贰

证书编号：【2019】琼建房估证字第3035号

有效期限：2022年06月06日



发证机关(公章)



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. 00227072



姓名 / Full name

张照

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

460003197412164818

注册号 / Registration No.

4620200024

执业机构 / Firm

海南中瑞喜文地产估价有限公司

有效期至 / Validity

2023-05-20

持证人签名 / 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. 00238472

姓名 / Full Name

戴红光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422323196608021116

注册号 / Registration No.

4620050010

执业机构 / Firm Name  
海南中城房地产估价有限公司



有效期至 / Validity Period

2023-12-29

持证人签名 / Bearer's Signature

