

防伪码:20211027795501



# 房地产司法鉴定估价报告

海南中明智房估字[2021]第6114-1号

估价项目名称:位于海南省澄迈县老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路南侧远洋华墅B808栋(建筑面积为316.20m<sup>2</sup>,含应分摊的土地使用权)住宅房地产市场价值估价

估价委托人:北京市第一中级人民法院

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:符武好 注册号:4620190025

估价报告出具日期:二〇二一年十月十二日

副本

## 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：位于海南省澄迈县老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路南侧远洋华墅B808栋（建筑面积为316.20 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产市场价值估价

估价委托方：北京市第一中级人民法院

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：符武好（注册号4620190025）

戴红光（注册号4620050010）

估价报告出具日期：2021年11月12日

估价报告编号：海南中明智房估字[2021]第6114-1号

## 致估价委托方函

海南中明智房估字[2021]第 6114-1 号

北京市第一中级人民法院：

接受贵法院的委托，本公司对位于海南省澄迈县老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路南侧远洋华墅 B808 栋（建筑面积为 316.20 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2021 年 10 月 12 日的市场价值进行了估价，为北京市第一中级人民法院执行高守良犯受贿罪、贪污罪、巨额财产来源不明罪一案〔北京市第一中级人民法院委托书编号：（2020）京 01 执 1180 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，对位于海南省澄迈县老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路南侧远洋华墅 B808 栋（建筑面积为 316.20 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产，采用“比较法”和“收益法”两种评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象在价值时间点 2021 年 10 月 12 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
测算结果	总价（元）	6,013,779.00	1,507,041.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19,018.91	4,766.10
评估价值	总价（元）	6,013,779.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19,018.91	
大写金额陆佰零壹万叁仟柒佰柒拾玖元整。			

注：1、取“比较法”估价结果作为估价对象评估价格。

2、本次估价结果含增值税，转让人与买受人各自负担税费。

3、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、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、根据远洋亿家物业服务股份有限公司澄迈分公司远洋华墅物业服务中心提供的《物业费收费通知单》载明：业主高守良，B808 别墅该户从 2018 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日期间欠物业费 89,547.84 元，本次估价未考虑物业管理费等欠费对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

6、根据澄迈县住房保障与房产管理局出具的“澄房说明函【2021】324 号”《情况说明》载明：经查询海南大集中式房产信息管理系统，截止 2021 年 11 月 11 日，高子夏在系统查询无记录，位于澄迈县老城经济开发区远洋·澄迈·椰香村南区的 B808 幢在系统显示“可售”状态。另外，根据澄迈县不动产登记中心出具的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》载明：权利人为高子夏，身份证号为 110108201507063645，2021 年 11 月 09 日根据身份证号查询，海南省不动产权登记信息管理基础平台系统内未查询到房产信息，本次评估的估价对象的产权确认以委托方提供的《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》及《澄迈县商品房买卖合同》为准。

7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

估价的详细结果，测算过程及有关说明详见《房地产估价结果报告》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

二〇二一年十一月十二日



# 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 估价报告假设条件.....	2
(二) 估价报告使用限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托方.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
(十四) 报告应用的有效期.....	17
五、附件.....	18

## 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），形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员于2021年10月12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	签名日期
符武好	4620190025		2021年11月12日
戴红光	4620050010		2021年11月12日

2023.11.29  
海南中明智资产土地房地产估价有限公司 二〇二一年十一月十二日

## 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) 估价委托人提供资料属实，估价对象为全部产权。估价委托人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。

(2) 委托方提供了估价对象房地产的《澄迈县商品房买卖合同》和《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》及相关附件，估价人员未查勘到《澄迈县商品房买卖合同》和《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》及相关附件原件。如因资料不真实导致估价失实，由委托方负责，责任不在受托估价人。

(3) 本次评估的估价委托人与产权方不属于同一人，本次评估假定本次经济行为得到产权方的认可为前提。

(4) 估价委托人未提供估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况的资料，经现场查勘及调查了解，估价对象现状空置，未发现和掌握估价对象用益物权及占有使用情况相关情况，本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(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

(1) 由于估价委托方提供的《北京市第一中级人民法院委托书编号：(2020)京01执1180号》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日2021年10月12日作为价值时点。

(2) 根据委托方提供的《澄迈县商品房买卖合同》和《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》均记载估价对象（洋华墅B808栋）建筑面积为316.20㎡，本次评估的估价对象建筑面积以委托方提供的资料记载的面积为准，若与估价对象的实际建筑面积不相符，应对本报告估价结果进行调整。

(3) 根据澄迈县住房保障与房产管理局出具的“澄房说明函【2021】324号”《情况说明》载明：经查询海南大集中式房产信息管理系统，截止2021年11月11日，高子夏在系统查询无记录，位于澄迈县老城经济开发区远洋·澄迈·椰



香村南区的 B808 幢在系统显示“可售”状态。另外，根据澄迈县不动产登记中心出具的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》载明：权利人为高子夏，身份证号为 110108201507063645，2021 年 11 月 09 日根据身份证号查询，海南省不动产权登记信息管理基础平台系统内未查询到房产信息，本次评估的估价对象的产权确认以委托方提供的《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》及《澄迈县商品房买卖合同》为准。

### 3、背离事实假设说明

根据估价委托方提供的〔北京市第一中级人民法院执行裁定书编号：（2020）京 01 执 1180 号〕载明：查封、扣押、拍卖、变卖估价对象房屋。本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑查封、扣押、拍卖、变卖等情况对估价对象的影响。

### 4、不相一致假设说明

（1）根据委托方提供的估价对象《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》记载买受人为高守良与《澄迈县商品房买卖合同》记载买受人为高子夏不相一致，估价对象产权人由委托方自行确定，提请报告使用者注意。

（2）根据澄迈县住房保障与房产管理局出具的“澄房说明函【2021】324 号”《情况说明》载明：经查询海南大集中式房产信息管理系统，位于澄迈县老城经济开发区远洋·澄迈·椰香村南区的 B808 幢与委托方提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象位于澄迈县老城经济开发区远洋华墅 B808 栋小区名称不相一致，本次评估以委托方提供的资料为准，提请报告使用者注意。

### 5、依据不足假设说明

根据估价委托人提供的材料，未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2014 年，本

次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## （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评估。

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11月12日至2022年11月11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、根据本次估价目的，本次估价未考虑产权完善所需费用对估价结果的影响。

5、根据远洋亿家物业服务股份有限公司澄迈分公司远洋华墅物业服务中心提供的《物业费收费通知单》载明：业主高守良，B808别墅该户从2018年1月1日-2021年12月31日期间欠物业费89,547.84元，本次估价未考虑物业管理费等欠费对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

### 三、估价结果报告

(一) 估价委托方：北京市第一中级人民法院

(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：为北京市第一中级人民法院执行高守良犯受贿罪、贪污罪、巨额财产来源不明罪一案〔北京市第一中级人民法院委托书编号：(2020)京 01 执 1180 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：估价对象为位于海南省澄迈县老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路南侧远洋华墅 B808 栋（建筑面积为 316.20 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住

宅房地产。

(2) 坐落：估价对象位于海南省澄迈县老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路，主要道路有盈滨路、永庆大道等道路，周边范围内有永庆寺、南海渔港、银行、超市等配套设施；附近有天邑国际花园、鲁能·海蓝福源远洋观海等住宅小区；基础设施配套完善，人口聚集度一般，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《澄迈县商品房买卖合同》记载，估价对象建筑面积为 316.20 m<sup>2</sup>，套内建筑面积为 316.20 m<sup>2</sup>。

(4) 用途：根据估价委托方提供的《澄迈县商品房买卖合同》记载，该商品房的用途为别墅。

(5) 权属：根据估价委托方提供的《澄迈县商品房买卖合同》记载，估价对象买受人为高子夏。

## 2、估价对象构成

(1) 估价对象的范围：位于海南省澄迈县老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路南侧远洋华墅 B808 栋（建筑面积为 316.20 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产（不含室内财产）。

(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：本次估价未能收集到估价对象单独分割办理的《国有土地使用证》，根据估价委托方提供的《澄迈县商品房买卖合同》载明估价对象小区土地总面积为 114565.86 m<sup>2</sup>，用途为住宅用地；根据估价人员现场勘察，土地四至情况如下：东至空地，南至空地，西至天邑国际花园，北至永庆大道西路；

②土地地形、地质、土壤情况：澄迈县位于海南省西北部，毗邻省会海口市，

区位优势明显。全县土地总面积 2076 平方公里，拥有耕地总资源 72.8 万亩，其中常年耕地 36.8 万亩。有海岸线 37.5 公里（不含内海湾岸线），有港湾 15 处。本县属热带季风气候，年平均气温 23.8℃，年平均日照时数 2059 小时，年均降雨量 1786.1 毫米，且热雨同季，终年基本无霜。较之全省东部市县，处于静风环境区，台风影响较弱。地势南高北低，南部为丘陵山地，中部为河积平原，北部为台地和海积平原。气候温和，日照充足，资源丰富。

③使用期限：根据估价委托方提供的《澄迈县商品房买卖合同》载明：土地使用权年限 2011 年 12 月 04 日至 2081 年 12 月 04 日止。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象土地已到达“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房屋结构、层数、朝向：估价对象房屋为钢混结构，距海边约 200 米，总层数 3 层，楼梯房，估价对象为 3 层别墅，朝南。

②平面布置：5 房 4 厅 1 厨 5 卫 4 阳台 1 花园。

③建成时间：约 2014 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。

⑤维修保养：维修保养较好。

⑥规划用途：住宅。

⑦建筑规模：较大。

⑧房屋装修及设施设备：

估价对象外墙为涂料，室内为中等装修。

大门：防盗门；

厅：地面铺瓷砖，内墙为 10cm 地脚线及涂料至顶，天棚为白色涂料；

房间：地面铺瓷砖，内墙为 10cm 地脚线及颜色涂料至顶，天棚为涂料，房门变形；

卫生间：地面铺防滑地砖，内墙为墙砖，天棚为铝合板吊顶，配备坐便器，淋浴间，洗手台，干湿分离；

厨房：地面铺地砖，内墙为仿古瓷砖到顶，天棚为铝合板吊顶，配备整体橱柜，大理石灶台面，油烟机；

设施设备：上下水管线、照明管线已安装，使用正常，楼梯及墙面部分渗水。

#### 4、权益状况

(1) 用途状况：别墅；

(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《澄迈县商品房买卖合同》，估价对象买受人为高子夏；

(4) 土地使用权：本次估价未能收集到估价对象单独分割办理的《国有土地使用证》，根据估价委托方提供的《澄迈县商品房买卖合同》，估价对象买受人为高子夏；

(5) 共有情况：无；

(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：房屋现状为闲置；

(9) 拖欠税费情况：根据远洋亿家物业服务股份有限公司澄迈分公司远洋华墅物业服务中心提供的《物业费收费通知单》载明：业主高守良，B808 别墅该户从 2018 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日期间欠物业费 89,547.84 元；

(10) 查封情况：根据委托方提供的《北京市第一中级人民法院执行裁定书》记载，估价对象已查封；

(11) 抵押情况：未收集到估价对象相关的抵押情况资料。

(五) 价值时点：由于估价委托方提供的《北京市第一中级人民法院委托书》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日 2021 年 10 月 12 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；

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。本次评估遵循了独立、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《澄迈县商品房买卖合同》、《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》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，以合法的处分方式为依据。

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，即有两个以上互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。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估过程中比较法采用了替代原则。

4、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。



本次评估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》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会通过，于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会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

(6)国家税务总局关于发布《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，由2021年3月31日国家税务总局公布，自2021年4月1日起执行）；

(7)《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）；

(8)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）。

## 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，自公布之日起施行）。

## 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)市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件；

(4)《最高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）；

(5)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）。

## 4、估价委托方提供的资料

(1)《北京市第一中级人民法院委托书》、《北京市第一中级人民法院函》；

(2)《澄迈县商品房买卖合同》、《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》；

(3)其它相关资料。

## 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

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价，收益法适用于有收益或潜在收益的房

地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价，假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产估价。

估价技术路线：是指估价人员在对估价对象房地产的价格形成过程的认识基础上，思考形成的整个房地产估价过程的技术思路。估价对象为商品房，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取两种合理的评估方法分别得出不同的评估结果，最后通过分析，综合确定估价对象的市场价值。

估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托方提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，注册房地产估价师认为可以采用比较法对估价对象进行评估。同时查勘估价对象用途为住宅，亦存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估；综上所述，本次评估采用比较法与收益法进行评估。具体分析如下：

1、比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，价格相对稳定，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

2、收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所处区域类似房地产租赁市场较为活跃，估价对象客观租金水平可取得，从而能确定估价对象客观收益，宜采用收益法评估。

3、成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已建成物业，成新率一般，维护状况较好，不需要重新开发建设，且估价委托方未提供估价对象应分摊的土

地面积,土地价值无法测算,因此不宜采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

4、假设开发法的适用性分析:假设开发法是预期原理,预期开发完成后的房地产价值为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力,能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且维护保养状况较好,成新率一般,从建设经济与环保的角度分析,估价对象不具备开发或再开发价值,不宜采用假设开发法进行估价。

比较法原理: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的估价对象价值或价格的方法。技术路线为:选取三个可比实例,将其与估价对象进行比较,对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

基本公式:比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法原理:是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。技术路线为:找出三个同类型的物业的租金实例,用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平,扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益,再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此得出估价对象在价值时点的价格。

其基本计算公式为:

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

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，对位于海南省澄迈县老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路南侧远洋华墅 B808 栋（建筑面积为 316.20 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产，采用“比较法”和“收益法”两种评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象在价值时间点 2021 年 10 月 12 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
测算结果	总价（元）	6,013,779.00	1,507,041.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19,018.91	4,766.10
评估价值	总价（元）	6,013,779.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19,018.91	
大写金额陆佰零壹万叁仟柒佰柒拾玖元整。			

注：1、取“比较法”估价结果作为估价对象评估价格。

2、本次估价结果含增值税，转让人与买受人各自负担税费。

3、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、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、根据远洋亿家物业服务股份有限公司澄迈分公司远洋华墅物业服务中心提供的《物业费收费通知单》载明：业主高守良，B808 别墅该户从 2018 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日期间欠物业费 89,547.84 元，本次估价未考虑物业管理费等欠费对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

6、根据澄迈县住房保障与房产管理局出具的“澄房说明函【2021】324 号”

《情况说明》载明：经查询海南大集中式房产信息管理系统，截止 2021 年 11 月 11 日，高子夏在系统查询无记录，位于澄迈县老城经济开发区远洋·澄迈·椰香村南区的 B808 幢在系统显示“可售”状态。另外，根据澄迈县不动产登记中心出具的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》载明：权利人为高子夏，身份证号为 110108201507063645，2021 年 11 月 09 日根据身份证号查询，海南省不动产权登记信息管理基础平台系统内未查询到房产信息，本次评估的估价对象的产权确认以委托方提供的《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》及《澄迈县商品房买卖合同》为准。

7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(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
符武好	4620190025		2021 年 11 月 12 日
戴红光	4620050010		2021 年 11 月 12 日

(十二) 实地查勘期：2021 年 10 月 12 日至 2021 年 10 月 12 日

(十三) 估价作业期：2021 年 10 月 12 日至 2021 年 11 月 12 日

(十四) 报告应用的有效期：2021 年 11 月 12 日至 2022 年 11 月 11 日

## 五、附件

附件一：《北京市第一中级人民法院委托书》、《北京市第一中级人民法院函》复印件；

附件二：估价对象照片；

附件三：估价对象位置图；

附件四：现场勘查笔录复印件；

附件五：《远洋地产海南公司项目购房审核确认单》、《澄迈县商品房买卖合同》复印件；

附件六：《情况说明》、《海南省不动产（房屋）登记信息证明》复印件；

附件七：《物业费收费通知单》复印件；

附件八：估价机构营业执照（副本）复印件；

附件九：房地产估价机构资质证书复印件；

附件十：注册房地产估价师注册证书复印件。

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二一年十一月十二日



# 北京市第一中级人民法院

## 委托书

(2020)京01执1180号

海南中明智资产土地房地产估价有限公司:

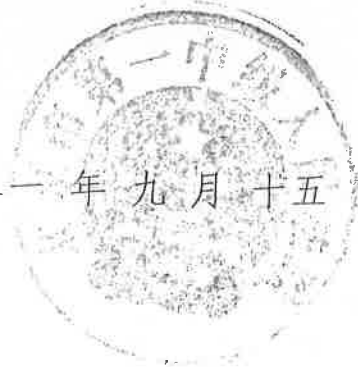
我院在执行高守良犯受贿罪、贪污罪、巨额财产来源不明罪一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

海南省澄迈县四季花城高尔夫温泉公寓三期 17 幢 1 层 127 号:96.66(m<sup>2</sup>)

海南省澄迈县远洋华墅 B808 房屋:316.2(m<sup>2</sup>)。

二〇二一年九月十五日



承办人:李法官、杜法官

010-59891352、59891176

本院地址:北京市石景山区石景山路16号北京市第一中级人民法院执行一庭

010 5989 1515 鉴定中心



# 北京市第一中级人民法院

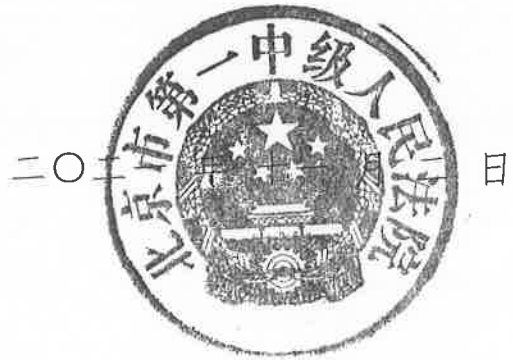
## 函

(2020)京01执1180号

海南中明智资产土地房地产估价有限公司：

本院委托你司评估的坐落于海南省澄迈县四季花城高尔夫温泉公寓三期 17 幢 1 层 127 号以及海南省澄迈县远洋华墅 B808 房屋，请分别出具评估报告。

特此函告。



承 办 人：李法官、杜法官                      010-59891352、59891176

本院地址：北京市石景山区石景山路 16 号 北京市第一中级人民法院 执行一庭

估价对象（远洋华墅 B808 栋）图片



## 估价对象（远洋华墅 B808 栋）位置图



北京第一中级人民法院案件

现场勘查笔录

(2010)京01执1180号

时间: 2011.10.12

地点: 澄边老楼

案由: 加受赠财产, 登记罪案

案号: 2010京01执1180号

主办人: \_\_\_\_\_

协办人: \_\_\_\_\_

申请人: \_\_\_\_\_

申请人代理人: \_\_\_\_\_

被申请人: \_\_\_\_\_

被申请人代理人: \_\_\_\_\_

其他当事人: \_\_\_\_\_

其他代理人: \_\_\_\_\_

现场勘查内容:

大门: 实木门,

地面: 瓷砖, 10cm地氈, 内墙涂料, 实木平扶梯  
一层: 1厅, 1卫, 2阳台.

二层: 1厅, 1大阳台, 1花园, 2卫

三层: 地面瓷砖, 10cm地氈, 内墙颜色涂料.

四层: 2厅, 1阳台, 后门即为变型关不上.

楼梯: 渗水.

申请人签名:

被申请人签名:

鉴定人员签名:

*(Handwritten signature)*



# 远洋地产海南公司项目购房审核确认单

预留  签约  认购

项目名称		远洋华墅						
买受人信息	姓名	高守良		身份证号	110102196111103432			
	性别	男	邮编	10000	电话号码	13701360526		
	地址	北京市朝阳区小营北路11号A座901北京市供销总社						
物业信息及价格	房号	B808		建筑面积	316.2 m <sup>2</sup>	套内建筑面积	316.2 m <sup>2</sup>	
	总折扣	76折	原总价	4325000.00元	原建筑面积单价	13678.05元/m <sup>2</sup>	原套内面积单价	13678.05元/m <sup>2</sup>
	折扣	_____ × _____ × _____ × _____ =		会员卡号		会员积分		
	折后总价	人民币: ¥ 3300000.00 元		折后建筑面积单价	10436.43元/m <sup>2</sup>	折后套内面积单价	10436.43元/m <sup>2</sup>	
折后总价	人民币: ③仟叁佰叁拾零万零仟零佰零拾元整 (大写)							
付款方式明细	付款方式	一次性付款	分期付款	<input checked="" type="checkbox"/>	按揭贷款			
	定金	人民币: 零仟零佰伍拾零万零仟零佰零拾零元整 (大写)						
	首次付款日期	2016年6月5日前	二次付款日期	2016年10月21日前	三次付款日期	2017年3月31日前	余款付款日期	2017年6月30日前
	首次付款金额	¥50000.00	二次付款金额	¥50000.00	三次付款金额	¥50000.00	余款付款金额	¥130000.00
资料确认	置业顾问确认签字	史丹		日期:	2016年6月5日			
	买受人确认签字	高守良						
审核	销售经理审核意见							
	销售助理审核意见							
特殊事项审批	事项内容	提前收房和提前装修,赠送物业费一年(从装修用队进场算起)						
	营销副意见						签字	
	总经理意见						签字	

第一联：销售存档

余款2017年6月30日前  
¥:130000.00



CML000095926

# 澄迈县商品房买卖合同

海南省住房和城乡建设厅

监制

海南省工商行政管理局



CML000095926

## 澄迈县商品房买卖合同说明

1. 鉴于购房涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，为更好地维护买卖双方当事人的合法权益，签约之前，买受人应当阅读本合同全部条款，与出卖人充分协商，对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中予以明确。合同签订后，双方不能通过协商决定的，可以遵循合同约定的争议解决途径申请仲裁机构或人民法院裁决。

2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3. 买受人为无行为能力人或限制行为能力人的，应由其法定代理人签订本合同。

4. 本合同为示范文本，为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

5. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其它需要添加或删除的内容，双方应当协商确定。

6. 在合同签订前，出卖人应当向买受人出示企业法人营业执照、房地产开发企业资质证书以及本合同规定的项目建设依据和商品房销售依据。

7. 出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体明确，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的销售广告和宣传资料应视为本合同内容，出卖人应在签订本合同时向买受人提供，买受人应仔细阅读并了解有关情况。

8. 买受人对小区内的车库（位）有优先购买权和使用权，不计算建筑面积的车库（位）出卖人不得出售。

9. 为便于买卖双方相互告知商品房买卖过程中可能发生的事项，买卖双方宜填写固定电话号码、移动电话号码、通信地址和电子邮箱地址。上述通讯方式发生变动时，买卖双方应及时相互告知。因买受人通讯方式发生变动未及时告知出卖人，导致出卖人不能及时通知该商品房有关事项的，责任由买受人承担。

10. 商品房预售和现售均可使用本文本。

11. 本合同说明部分，出卖人和买受人确认已经阅读，并盖章或签名

名       买受人：      赵亚平



CML000095926

## 澄迈县商品房买卖合同

合同编号:

出卖人: 海南浙江椰香村建设开发有限公司

注册地址: 海口市机场西路杭州大厦F座;

营业执照注册号: 914600002840820356;

企业资质证书号: [2014]琼建房开证暂字第74411号;

法定代表人: 武文勇;

固定电话: 0898-88206333; 移动电话:         ;

电子邮箱:         ;

通讯地址: 澄迈县老城镇盈滨半岛海滨二横西路远洋华庭; 邮政编码: 571923;

本楼盘售楼电话: 0898-32908888;

通讯地址: 澄迈县老城镇盈滨半岛海滨二横西路远洋华庭; 邮政编码: 571923

委托代理人:         ;

身份证         ;

固定电话:         ; 移动电话:         

电子邮箱:         ;

通讯地址:         ; 邮政编码:     ;

委托代理机构:         ;

注册地址:         ;

营业执照号码:         ; 备案号码:         

法定代表人:         ;

固定电话:         ; 移动电话:





CML000095926

电子邮箱: \_\_\_\_\_;

通讯地址: \_\_\_\_\_; 邮政编码: \_\_\_\_\_;

买受人: 高子夏

人员性质: 自然人 国籍: 中国

身份证: 110108201507063645

住所(址): 小营北路11号A座908北京市供销总社

户籍所在地: 北京市市辖区海淀区田村采石路1号院玉海园五里8楼6门201号

居住地: 北京市朝阳区小营北路11号A座908北京市供销总社

通讯地址: 小营北路11号A座908北京市供销总社 邮政编码: \_\_\_\_\_

固定电话: \_\_\_\_\_ 移动电话: 18010286666

电子邮箱: \_\_\_\_\_

法定代理人 赵亚平 ; 国籍: 中国

身份证 132623197511182521;

住所(址): 北京市朝阳区小营北路11号A座908北京市供销总社;

户籍所在地: 北京市市辖区海淀区田村采石路1号院玉海园五里8楼6门201号;

现居地: 北京市朝阳区小营北路11号A座908北京市供销总社;

通讯地址: 北京市朝阳区小营北路11号A座908北京市供销总社; 邮政编码: 100000;

固定电话: \_\_\_\_\_; 移动电话: 18010286666;

电子邮箱: \_\_\_\_\_;

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及其它相关法律、法规的规定, 出卖人和买受人在



CML000095926

平等、自愿、协商一致的基础上就商品房销售事宜达成如下协议。

### 第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路南侧地号为606010750地块的土地使用权，面积114565.86平方米，土地用途为住宅，土地使用权年限2011年12月04日至2081年12月04日

出卖人经批准，在该地块上投资建设商品房项目暂定名为远洋?澄迈?椰香村。该项目的有关批文如下：

1. 《国有土地使用权证》

颁发机关：澄迈县人民政府；证号：老城国用[2011]第1364号；

2. 《建设工程规划许可证》

颁发机关：澄迈县住房和城乡建设局；证号：(2011)澄建规建证第153号；

3. 《建筑工程施工许可证》

颁发机关：澄迈县住房和城乡建设局；证号：[2011]-132号；[2011]-133号；

### 第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为预售商品房

1. 该商品房作为现房，无，批准机关为：x，证号为x。

2. 该商品房为在建商品房，已具备《城市商品房预售管理办法》规定的预售条件，已取得《澄迈县商品房预售许可证》，证号为：[2011]澄房预字034号，核发机关为澄迈县住房保障与房产管理局。

3. 该商品房土地无设定抵押。已抵押的土地证号为x；抵押权人为x；无办理抵押登记，土地他项权利证书号为x，抵押权人书面同意出卖人销售该商品房。

### 第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人所购商品房为本合同第一条规定的项目中的B808(幢)-1,1,2(层)B808(房号)，以下称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一



CML000095926

，房号以附件一上表示为准)项目地址：澄迈县老城经济开发区盈滨半岛海滨二横西路南侧。该商品房所在楼宇的主体结构为框架结构；建筑物地上层数为2层，地下层数为1层。

该商品房的用途为别墅，该商品房户型结构为其他，层高为0米。有封闭式阳台0个，非封闭式阳台0个。

出卖人委托预测该商品房面积的房产测绘机构是澄迈金盛房产测绘有限公司。

该商品房合同约定建筑面积共316.2平方米，其中，套内建筑面积316.2平方米，公共部位与共有房屋分摊建筑面积0平方米（有关公共部位与公用房屋分摊面积构成说明见附件二）。

买受人选择购买编号为    的    ，该    建筑面积    平方米。

#### 第四条 计价方式及价款

出卖人与买受人约定按下述方式计算该商品房的价款：

按套内建筑面积计价，每平方米（人民币）10436.43元，总金额（人民币）3300000元（大写：零亿零仟叁佰叁拾零万零仟零佰零拾零元零角零分整）。

车库按个出售并计价，总金额（人民币）    元（大写：整）。

#### 第五条 付款方式及期限

出卖人同意买受人按下列第3种方式按期付款：

1.一次性付款

空白

2.分期付款

空白

3.其它方式付款

具体付款方式及期限的约定见附件八。

#### 第六条 买受人逾期付款的违约责任

# 澄迈县住房保障与房产管理局

澄房说明函（2021）324号

## 情况说明

经查询海南省大集中式房产信息管理系统，截止2021年11月11日，高子夏（110108201507063645）在系统查询无记录，位于澄迈县老城经济开发区远洋·澄迈·椰香村南区的B808幢在系统显示可售状态。

（查询结果仅供参考）

澄迈县住房保障与房产管理局

2021年11月11日



### 海南省不动产(房屋)登记信息查询证明

高子夏

查询编号: 46902720211109090006

2021年11月09日, 您(单位)提出不动产(房屋)登记信息查询申请, 经我厅信息部门查询海南省不动产登记信息管理系统后台登簿数据, 查询结果如下:

查询人: 潘磊铖

查询时间: 2021-11-09 09:59:31

序号	权利人姓名	身份证号码	不动产权证书/证明号	不动产坐落	登记时间	用途	面积	抵押情况	查封情况	现房/期房	所在市县
1	高子夏	110108201507063645	2021-11-09, 根据身份证号码查询, 海南省不动产登记信息管理基础平台系统内未查询到房产信息。								



**特别说明:**

- 根据《不动产登记暂行条例》第二十七条, “有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料”。第三十二条, “查询不动产登记资料的单位或者个人违反国家规定, 泄露不动产登记资料、登记信息, 或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动, 给他人造成损害的, 依法承担赔偿责任; 对有关责任人员依法给予处分; 有关责任人员构成犯罪的, 依法追究刑事责任”。如冒充国家机关工作人员或利用查询信息进行不法活动的, 将联系公安机关进行处理。
- 本海南省不动产登记信息管理系统后台导出的为产权现势登簿数据不含交易信息。
- 以上信息仅供参考, 如有异议, 依据《不动产登记资料查询暂行办法》第七条“查询不动产登记资料, 应当在不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构进行, 但法律法规另有规定的除外”。建议前往不动产所在市县不动产登记机构申请核实。



## 物业费收费通知单

业主：高守良

别墅：B808

物业费 明细	收费期间	收费面积 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/月/m <sup>2</sup> )	收费月数 (月)	收费金额 (元)
	2018. 1. 1-2021. 12. 31	316. 2	5. 9	48	89, 547. 84
	应收金额 (元)	89, 547. 84	应收金额 (大写)	捌万玖仟伍佰肆拾柒元捌角肆分整	

尊敬的业主：您好！感谢您对物业公司长期以来的支持与配合，为了更好的给您提供服务，请您将费用

汇至以下账户：

账户名： 远洋亿家物业服务股份有限公司澄迈分公司

账 号： 21160001040046553

开户行： 中国农业银行

请您在汇款时注明房号，我们在收到款项后会与您核实并按照您的需求开具发票。如有疑问，

请联系您的管家或致电：0898-32886267物业管理处。

最后送上我们最真挚的祝福与问候，相信在我们的努力和您的支持下，我们的小区将更加祥和美丽！

远洋亿家物业服务股份有限公司澄迈分公司

远洋华墅物业服务中心

2021年10月11日





# 营业执照

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

91460000735834970Y

名称 海南中明智资产土地房地产估价有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 符武好  
 经营范围 各类单项资产评估、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、旧机动车鉴定评估、探矿权评估、采矿权评估、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、房地产权属价格评估、土地价格咨询、城镇基准地价评估、各类土地宗地价格评估、土地价格评估、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。)



注册资本 壹佰万圆整  
 成立日期 2002年06月17日  
 营业期限 2002年06月17日至2032年06月16日  
 住所 海口市龙昆北路华银大厦10楼



登记机关

2020 07 22

琼 00481884

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：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

法定代表人：符武好  
(执行事务合伙人)

住所：海口市龙昆北路华银大厦 10 楼

统一社会信用代码：91460000715824970Y

备案等级：贰级

证书编号：【2019】琼建审房估证字第 3035 号

有效期限：2022 年 06 月 06 日



发证机关(公章) 2020 年 11 月 20 日 (换)



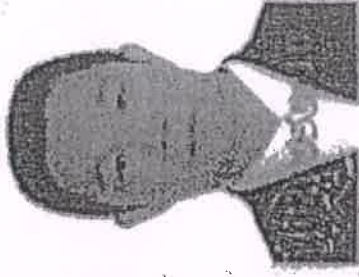
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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.



No. 00238472



姓名 / Full name

颜红光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422323196608021116

注册号 / Registration No.

4620050010

执业机构 / Employer  
海南中明智资产土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-29

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.



No. 00198581

姓名 / Full name

符斌好

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

460033198101243220

注册号 / Registration No.

4620190025

执业机构 / Employer

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-12

持证人签名 / Bearer's signature



4620190025