

防伪码:20211116803830



房地产司法鉴定估价报告

海南中明智房估字[2021]第6114-2号

估价项目名称:位于海南省澄迈县老城经济开发区美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓17号楼127房(建筑面积为96.66m²,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:二〇二一年十一月十二日

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美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓17号楼127房（建筑面积为96.66 m²，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6114-2号

致估价委托方函

海南中明智房估字[2021]第 6114-2 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美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓 17 号楼 127 房（建筑面积为 96.66 m²，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美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓 17 号楼 127 房（建筑面积为 96.66 m²，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）	816,617.00	224,680.00
	单价（元/m ² ）	8,448.34	2,324.44
评估价值	总价（元）	816,617.00	
	单价（元/m ² ）	8,448.34	

大写金额捌拾壹万陆仟陆佰壹拾柒元整。

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、根据海南二十一度假连锁物业服务有限公司澄迈分公司四季花城·高尔夫温泉公寓物业服务中心提供的《物业费催缴函》载明：业主高守良，17栋127房该户从2014年6月1日起2021年10月31日期间欠物业费12,904.11元，公共区域水电公摊费413.29元，滞纳金13,936.01元，总计27,253.41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、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.....	4
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托方.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
(十四) 报告应用的有效期.....	16
五、附件.....	17

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 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《不动产权证书》及相关附件，估价人员未查勘到《不动产权证书》及相关附件原件，未到当地土地管理部门及房屋管理部门查询相关信息，本次采信委托方提供的材料。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) 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。

(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。

(4) 本次评估的估价委托方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。

(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。

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“琼（2019）澄迈县不动产权第0003484号《不动产权证书》记载：坐落于老城经济开发区美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓17号楼127房，房屋总层数11层，与根据估价人员现场勘察，估价对象坐落于澄迈县老城经济开发区盈滨路金手指高尔夫温泉小镇三期17栋三单元127房，房屋总层数7层，提请报告使用者注意。

5、依据不足假设说明

(1) 估价人员于2021年10月12日对估价对象进行了实地勘察，对估价对

象（海南省澄迈县老城经济开发区美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓 17 号楼 127 房）的外部状况和区位状况施行了记录和拍照等评估工作。由于估价人员无法进入内部进行实地查勘。估价人员根据购买时间、外部状况，另外，通过窗户看内部及咨询小区物业工作人员等，判断估价对象已装修，故本次设定估价对象内部装修状况为普通装修，且达到正常使用状态。

（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、根据海南二十一度假连锁物业服务有限公司澄迈分公司四季花城·高尔夫温泉公寓物业服务中心提供的《物业费催缴函》载明：业主高守良，17 栋 127 房该户从 2014 年 6 月 1 日起 2021 年 10 月 31 日期间欠物业费 12,904.11 元，公共区域水电公摊费 413.29 元，滞纳金 13,936.01 元，总计 27,253.41 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美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓 17 号楼 127 房(建筑面积为 96.66 m², 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路，主要道路有盈滨路、南海大道、海榆西线，周边范围内有盈滨半岛、高尔夫球场、银行、超市等配套设施；附近有天赐上湾、盈滨海岸等住宅小区；基础设施配套完善，人口聚集一般，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“琼（2019）澄迈县不动产权第 0003484 号《不动产权证书》，估价对象房屋建筑面积为 96.66 m²，专有建筑面积为 78.89 m²，分摊建筑面积为 17.77 m²。

(4) 用途：根据估价委托方提供的“琼（2019）澄迈县不动产权第 0003484 号《不动产权证书》，载明用途为住宅。

(5) 权属：根据估价委托方提供的“琼（2019）澄迈县不动产权第 0003484 号《不动产权证书》，载明权力人为高守良，共有情况为单独所有。

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美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓 17 号楼 127 房（建筑面积为 96.66 m²，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：根据委托方提供的“琼（2019）澄迈县不动产权第 0003484 号《不动产权证书》载明：权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为其他用地，共有宗地面积为 183943.87 m²，估价对象分摊土地使用权面积为 60.52 m²；根据估价人员现场勘察，土地四至情况如下：东至海榆西线，南至

盈滨路，西至盈滨海岸，北至空地；

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“琼（2019）澄迈县不动产权第 0003484 号《不动产权证书》载明：土地使用年限 2006 年 03 月 30 日至 2056 年 03 月 29 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，证载估价对象总层数 11 层（现场勘察实际总层数 7 层），电梯房，估价对象位于第 1 层。

②平面布置：未能入户查勘，对估价对象布局状况不明。

③建成时间：证载竣工时间 2017 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，室内为普通装修。

大门：防盗门；

由于未能进入内部查勘，内部装修状况不明，估价人员根据购买时间、外部状况，另外，通过窗户看内部及咨询小区物业工作人员等，判断估价对象已装修，故本次设定估价对象内部装修状况为普通装修，且达到正常使用状态。

4、权益状况

(1) 用途状况：房屋的用途为住宅；

(2) 规划条件：未收集到规划条件；

(3) 所有权人：高守良；

(4) 土地使用权：高守良；

(5) 共有情况：单独所有；

(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：房屋现状为闲置；

(9) 拖欠税费情况：根据海南二十一度假连锁物业服务有限公司澄迈分公司四季花城·高尔夫温泉公寓物业服务中心提供的《物业费催缴函》载明：业主高守良，17栋127房该户从2014年6月1日起2021年10月31日期间欠物业费12,904.11元，公共区域水电公摊费413.29元，滞纳金13,936.01元，总计27253.41元；

(10) 查封情况：根据委托方提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明查询证明》载明：已查封；

(11) 抵押情况：：根据委托方提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查

询证明查询证明》载明：未抵押。

（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《不动产权证书》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)《不动产权证书》；

(2)《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》；

(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美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓 17 号楼 127 房（建筑面积为 96.66 m²，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）	816,617.00	224,680.00
	单价（元/m ² ）	8,448.34	2,324.44
评估价值	总价（元）	816,617.00	
	单价（元/m ² ）	8,448.34	

大写金额捌拾壹万陆仟陆佰壹拾柒元整。

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、根据海南二十一度假连锁物业服务有限公司澄迈分公司四季花城·高尔夫温泉公寓物业服务中心提供的《物业费催缴函》载明：业主高守良，17 栋 127 房该户从 2014 年 6 月 1 日起 2021 年 10 月 31 日期间欠物业费 12,904.11 元，公共区域水电公摊费 413.29 元，滞纳金 13,936.01 元，总计 27,253.41 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、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) 报告应用的有效期限：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：《不动产权证书》复印件；

附件六：《物业费催款函》复印件；

附件七：《海南省不动产、(房屋)登记信息查询证明》复印件；

附件八：估价机构营业执照（副本）；

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:

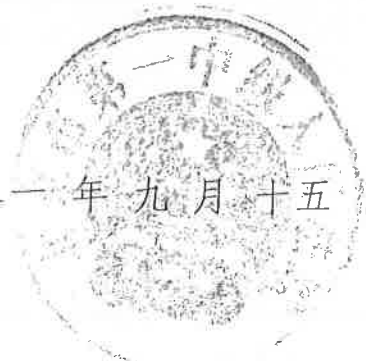
我院在执行高守良犯受贿罪、贪污罪、巨额财产来源不明罪一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

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(m²)

海南省澄迈县远洋华墅 B808 房屋:316.2(m²)。

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 59891515 评估中心

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（四季花城高尔夫温泉公寓 17 号楼 127 房）图片



估价对象（四季花城高尔夫温泉公寓 17 号楼 127 房）位置

图



北京第一中级人民法院案件

现场勘查笔录

(2020京01执1180号)

时间: 2021.10.12

地点: 澄迈老城

案由: 执行异议、执行异议之诉

案号: 2020京01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: 17栋, 单元

房产指回雪花城高尔夫温泉公寓

总7层, 1梯10户.

外墙涂料, 竣工2017年

未能进入内部查勘, 通过外部房产查勘, 楼内部有装修.

申请人签名:

被申请人签名:

鉴定人员签名:

王新亮

琼 2019 澄迈县 不动产权第 0003484 号

权利人 高守良

共有情况 单独所有

坐落 老城开发区美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓17号楼127房

不动产单元号 469027101006GB00102F00220027

权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质 出让/市场化商品房

用途 其他用地/住宅

面积 共有宗地面积：183943.87平方米/房屋建筑面积：96.66平方米

使用期限 国有建设用地使用权2006年03月30日起至2056年03月29日止

独用土地使用权面积：平方米，分摊土地使用权面积：60.52平方米

房屋结构：钢筋混凝土结构

专有建筑面积：78.89平方米，分摊建筑面积：17.77平方米

房屋总层数：11层，所在层数：第1层

房屋竣工时间：2017年03月30日

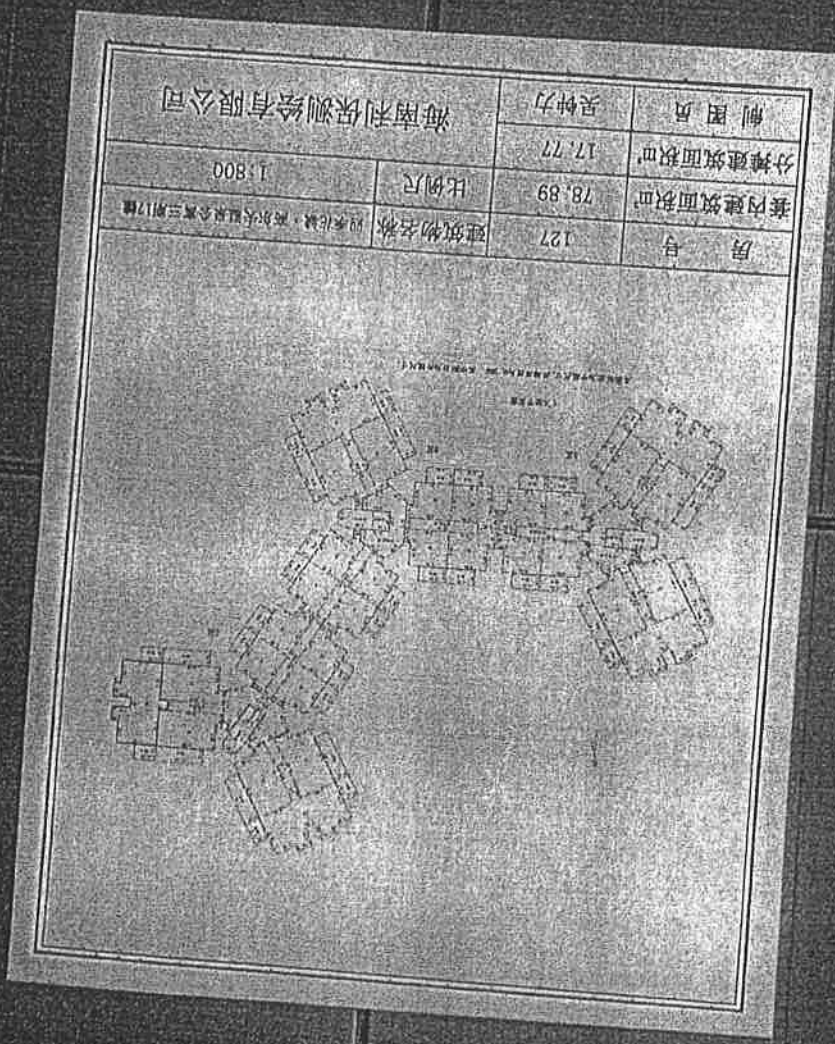
权利其他状况

附记

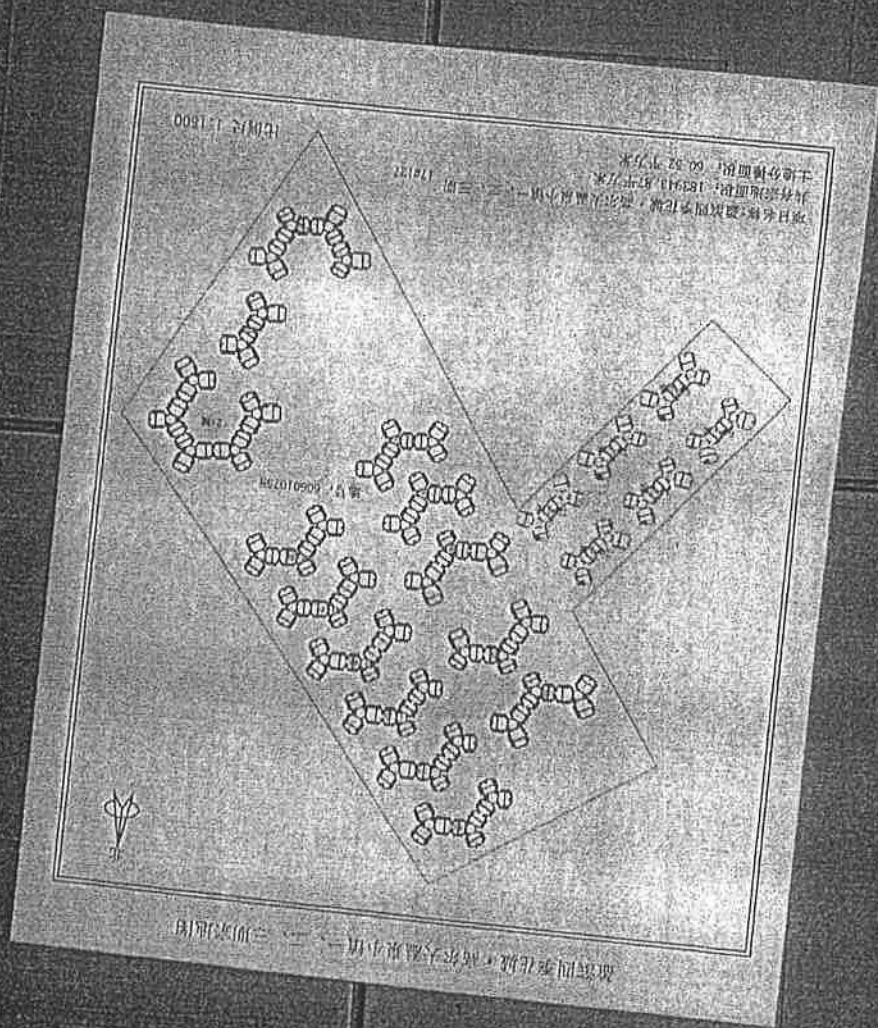
由老城国用(2006)第0910号土地使用权(分割)登记和琼(2018)澄迈县不动产权第0014884号房屋转移而来

登记时间：2019年02月14日

证书防伪编号：46000724434



房号	127	建筑物名称	海南省海口市海山大厦三期17楼
套内建筑面积㎡	78.89	比例尺	1:800
分摊建筑面积㎡	17.77	海南利保测绘有限公司	
制图员	吴坤力		



1:1800
 比例尺

物业费催缴函

尊敬的 17 栋 127 房 高守良 业主您好！

物业费是物业公司对小区秩序维护、环境绿化、卫生保洁和日常房屋公共设施配套管理与维修保养的根本保证，如果物业费不能按时缴纳，将会对物业管理和日常服务造成严重影响，同时，也严重损害了已交费业主的切身利益，为此我们向您郑重提示：

为了不损害其它业主的利益，同时也为了保障物业公司正常的运转，共建和谐美丽社区。依据《海南省物业服务收费管理办法》第二十一条：业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用或物业服务资金。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用或者物业服务资金的，物业服务企业可以依法追缴。《临时管理规约》第五章第二项第二条等相关规定：请您于 2021 年 6 月 30 日前缴清贵户所拖欠物业费、水电公摊费、滞纳金。

1、贵户建筑面积 96.66 平方米；物业费标准 1.5 元/月/m²；月物业费 144.99 元；年物业费 1739.88 元；2014 年 6 月 1 日起 2021 年 10 月 31 日共拖欠 89 个月物业费共计 12904.09 元人民币。另：因上述时间拖欠物业费产生滞纳金 13936.01 元（从逾期之日起，按应交纳物业费金额的 1%/天计算）。

2、预交 2021 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 30 日物业费 1739.88 元。

3、水电公摊费从 2017 年 7 月 1 日开始收缴，（自 2017 年 7 月 1 日起到 2021 年 6 月 1 日）公共区域水电公摊费欠费 413.29 元。

4、本次合计应缴 28993.29 元人民币。

5、您有三种缴费方式（缴费通知单上有注明）；

（微信缴费步骤）

先关注微信公众号；

第一步：微信扫描二维码，扫码加关注，关注公众号后在出现的页面中点击“个人中心”

第二步：点击“住户认证”，在认证页面点击【我有 12 位客户号】（12 位客户号在缴费通知单右下角）输入后点击确定，身份绑定成功。

费用查缴功能：

第一步：返回到公众号页面，点击物业服务——费用查缴。

第二步：在出现的费用页面，确认费用金额无误后手机滑到最底下，点击【马上缴费】。

第三步：选择支付方式，进行缴费即可。（支付之前请确认客户名称及房号是否正确）

如有疑问请向您的管家进行咨询！

管家姓名：吴花 电话：19989080738

物业电话：0898—67202077

为了美好家园健康良性发展，感谢您对物业工作的支持与配合！

海南二十一度假连锁物业服务有限公司澄迈分公司
四季花城·高尔夫温泉公寓物业服务中心
2021年10月13日



海南省不动产(房屋)登记信息查询证明

北京市第一中级人民法院

查询编号: 46902720210611160008

2021年06月11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: 蔡扶杉

查询时间: 2021-06-11 16:16:08

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	规划用途	面积	抵押情况	查封情况	现房/期房	所在市县
1	高守良	110108196111103432	琼(2019)澄迈县不动产权第0003484号	老城开发区美桃岭地段四季花城高尔夫温泉公寓17号楼127房	2019年02月14日	住宅	96.66M ²	未抵押	已查封	现房	澄迈县

查询机构(盖章):

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。



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。)

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 日

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：91460000735834970Y

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 06 月 06 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.



发证机关

No. 00198581

姓名 / Full name

符武好

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

0198581