

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第 18 号

估价项目名称：海南省文昌市文清北横路 9 号海岸明苑 1 栋 3 单元 701 号、803 号、901 号及 2 单元 801 号、808 号、901 号、908 号共计七套房产

估价委托人：海口海事法院

房地产估价机构：海南东来房地产评估工程咨询有限公司

注册房地产估价师：曾 喻 注册号：4620080013

云 勇 注册号：4619970017

估价报告出具日期：2019 年 2 月 27 日

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

致估价委托人函

海口海事法院：

受贵院委托[委托书编号：（2018）琼 72 技鉴委 46-1 号《司法鉴定委托书》]，我对海南省文昌市文清北横路 9 号海岸明苑 1 栋 3 单元 701 号、803 号、901 号及 2 单元 801 号、808 号、901 号、908 号共计七套房产的房地产价值进行了司法鉴定估价，估价目的是为海口海事法院执行案件提供价值参考。

根据估价目的，遵循估价原则，通过实地查勘，认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，采用比较法和收益法，确定于价值时点二〇一九年一月九日，估价对象的评估结果如下：

估价对象房地产总价格为 427.46 万元，大写人民币肆佰贰拾柒万肆仟陆佰元整。具体明细如下：

海岸名苑 7 套房地产价格明细表

序号	单元	房号	建筑面积 (建筑m ²)	房地产单价 (元/建筑m ²)	房地产总价 (万元)
1	3	701	69.02	9017	62.24
2	2	801	66.15	9097	60.18
3	2	808	66.15	9097	60.18
4	3	803	65.70	9147	60.10
5	2	901	66.15	9177	60.71
6	2	908	66.15	9177	60.71
7	3	901	69.02	9177	63.34
合计			468.34		427.46

特别提示：

1. 估价对象为预售商品房，未办理《不动产权证书》，预售许可为（2017）

文房预字（050）号《文昌市商品房预售许可证》，预售方为白沙万丰农业开发有限公司。估价对象最终产权面积及分摊土地使用权面积以相关管理部门确认为准。

2. 本估价鉴定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，以预售方已按规定缴纳与估价对象商品房相关的应缴税、费为估价前提。

3. 在现场勘察中，估价对象为毛坯房，本次评估以勘察现场房屋实物状况为毛坯并可正常交付使用为假设前提，存在依据不足假设。

4. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

5. 本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二〇一九年二月二十七日起至二〇二〇年二月二十六日止。

此致！

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年二月二十七日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
估价委托人	6
房地产估价机构	6
估价目的	6
估价对象	6
价值时点	9
价值类型	9
估价原则	10
估价依据	11
估价方法	13
估价结果	14
注册房地产估价师	15
实地查勘期	16
估价作业期	16
估价报告使用期限	16
附 件	17

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
曾 喻	4620080013		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

估价假设及限制条件

一、估价假设

（一）一般性假设

1. 本次评估所依据的产权资料为：

a. （2017）文房预字（050）号《文昌市商品房预售许可证》，预售方为白沙万丰农业开发有限公司，设定估价对象房地产在该预售许可范围内的未售商品房。

b. 文国用（2010）第 W0302948 号《国有土地使用证》，土地使用权人为白沙万丰农业开发有限公司。

c. 楼盘名称：海岸明苑《白沙万丰农业开发有限公司新建商品房销售价目表》。

d. 在现场勘察中，估价对象为毛坯房，本次评估以勘察现场房屋实物状况为毛坯并可正常交付使用为假设前提。

在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的产权资料在价值时点下合法、真实、准确、完整为假设前提。

2. 评估专业人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与海岸明苑《白沙万丰农业开发有限公司新建商品房销售价目表》记载建筑面积大体相当。

4. 评估专业人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的公开市场价值。

房地产公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的客观合理价值，包括应分摊的国有出让土地使用权价值。

市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：
交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；
交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
交易双方掌握必要的市场信息；
交易双方有较充裕的时间进行交易；
不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

（二）未定事项假设

1. 经评估专业人员实地调查，海岸明苑项目尚未完成竣工验收，其建至现状约为 2018 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

2. 本估价鉴定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，以预售方已按规定缴纳与估价对象商品房相关的应缴税、费为估价前提。

（三）不相一致假设

1. 根据（2017）文房预字（050）号《文昌市商品房预售许可证》，海岸明苑项目座落于海南省文昌市文清北横路 9 号，根据文国用(2010)第 W0302948 号《国有土地使用证》，土地座落为清澜开发区高隆湾，根据（临）建字第 469005201300193 号《文昌市建设工程规划临时许可证》，海岸明苑项目位于清澜开发区高隆湾，据实地调查，该三者实为同一地址，本次估价以实地调查三者实为同一地址同一项目为假设前提。

2. 根据楼盘名称：海岸明苑《白沙万丰农业开发有限公司新建商品房销售价目表》，估价对象海岸明苑 1 栋 3 单元 803 号、901 号及 2 单元 908 号已售，经现场调查，该表显示的销售状态未经相关部门认可，不能作为是否销售的依据，因此，本次评估设定估价对象七套房地产均为（2017）文房预字（050）号《文昌市商品房预售许可证》预售范围内的未售商品房。

(四) 依据不足假设：——

(五) 背离事实假设

由于本次估价不存在背离事实假设。

二、估价限制条件

(一)本估价报告应用范围为海口海事法院执行案件提供价格参考，他项用途无效。

(二)本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(三)未经估价方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料严禁在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，严禁以其它任何方式公开发表。

(四)本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二〇一九年二月二十七日起至二〇二〇年二月二十六日止。如果在报告有效期内房地产市场价格出现较大的涨落现象，估价结果应做出相应调整或重新进行评估。超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

(五)评估专业人员对估价对象进行了现场查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估专业人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估专业人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(六)本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。

(七)其它需要说明的问题

1. 市场价值评估，基于价值时点正常市场价格，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素可能会低于市场价格。

2. 评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年一月九日，本报告价值时点为二〇一九年一月九日。

3. 估价委托人对估价对象房地产法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。评估专业人员执行房地产估价业务的目的是只对估价对象房地产价值进行估价并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，本估价报告未对估价对象法律权属提供任何保证。

4. 对本报告的使用应建立在对本报告的充分阅读与理解的基础上。

5. 本估价报告由海南东来房地产评估工程咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 估价委托人名称：海口海事法院；
2. 单位地址：海口市人民大道 74 号；

二、房地产估价机构

1. 机构名称：海南东来房地产评估工程咨询有限公司；
2. 住所：海口市龙华区国贸大道 56 号北京大厦 17 层 A 房；
3. 统一社会信用代码：91460000730084357K；
4. 法定代表人：云 勇；
5. 注册资本：叁佰万元人民币；
6. 资质等级：全国执业（原土地 A 级）、房地产贰级；
7. 证书编号：2018460030、[2016]琼建审房估证字第 2011 号；
8. 联系电话：0898-36399020、36399022；
9. 经营范围：价格评估、咨询；项目可行性研究，房地产价格评估、土地价格评估、资产价格评估、投资咨询、工程造价咨询。

三、估价目的

为海口海事法院执行案件提供价格参考。

四、估价对象

(一)估价对象名称：海南省文昌市文清北横路 9 号海岸明苑 1 栋 3 单元 701 号、803 号、901 号及 2 单元 801 号、808 号、901 号、908 号共计七套房产。

估价对象地理位置、区位状况、实物状况和权益状况：

1. 地理位置

估价对象所在的项目位于文昌市文清北横路 9 号，距离文清北路约 500 米，东临文清北横路，西北为空地，南为阳光惠园，该区域地理位置一般，交

通比较便利。

2. 区位状况

区位概况	估价对象所在的项目位于文昌市文清北横路9号，为文昌市清澜新区，周边城市建设成熟，配套基本完善。
对外交通状况	估价对象所处片区有公交车5路、9路、11路途经，项目距公交站较远，公交方便度较差。
人口状况	估价对象所在区域居民以外来度假人口为主。
周围环境和景观	估价对象所在区域为文昌市清澜新区，基本没有水体、大气等污染源，空气质量较优，现状总体环境状况较好；大气、水文、声觉、视觉、卫生、人文环境好。
基础配套设施	估价对象所在区域外部基础设施达到高配置六通（通路、通电、通讯、给水、排水、供气）的开发程度。

房地产基本情况：

（一）土地登记状况

估价对象宗地的名称、宗地位置、土地等级、土地使用权性质、用途、使用年限、面积、四至等土地使用状况及估价设定的土地使用状况详见下表：

土地使用权人	白沙万丰农业开发有限公司		
座落及位置	清澜开发区高隆湾		
国有土地使用证	文国用（2010）第w0302948号		
地号	03-06-11	图号	G04105
土地等级	商服用地三级 住宅用地二级	使用权类型	出让
地类（用途）	商住用地	使用权面积	总面积：12677.95 m ² ； 分摊土地面积：以管理部门确认为准
终止日期	2064年	剩余年限	设定：45年
土地四至	详见宗地图		
土地证核发时间	2010年		

（二）土地权利状况

1. 土地所有权状况

估价对象土地所有权性质为国家所有。

2. 土地使用权状况

根据委托人提供的相关资料，估价对象为白沙万丰农业开发有限公司通过出让方式取得，本次评估设定估价对象至价值时点剩余使用年限为 45 年。

3.土地他项权利状况：——

(三) 土地利用状况

据估价人员现场勘察，估价对象土地位于文昌市文清北横路 9 号，宗地内部地势较平，估价对象土地形状基本规则，宗地外已经完成高配置的“六通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气）开发，宗地内已平整，估价对象地上已建海岸名苑项目。

(四) 房产基本情况：

(1) 海岸名苑项目概况：

海岸名苑项目已建成部份为 1#3 个单元，为地上 18 层的商住用房。该项目主体及内外装已完成，部分房间内部正在装修中，部份房间内部为毛坯，尚未交付使用。根据根据（临）建字第 469005201300193 号《文昌市建设工程规划临时许可证》，1#规划总建筑面积 20111 m²/6468 m²，根据（2017）文房预字（050）号《文昌市商品房预售许可证》，1#楼可售建筑面积为 18760.02 m²。至价值时点，小区绿化、配套及道路工程尚未完成。

(2) 建筑规模：总高 18 层，共 3 个单元。

(3) 外观：外墙为黄色外墙砖，建筑物外观较美观。

(4) 建筑结构：钢筋混凝土结构，建筑结构较好。

(5) 设施设备：每单元设 2 部电梯，1 上下楼梯。

(6) 装饰装修：一层出入大厅为水泥地面，二层以上住宅部分公共通道已铺设地砖。

(7) 层高和室内净高：住宅层高约为 3 米，室内净高约为 2.7 米。

(8) 防水、隔热、隔音、通风、采光、日照：防水、隔热、隔音通风、采光、日照均较好。

(9) 年龄（屋龄、房龄）：建成至现状日期为 2018 年。

(10) 维修养护情况及完损程度：建筑物基础、结构、地面、墙面、门窗基本完好。

(11) 物业管理：物业管理尚不到位；

(12) 朝向：整体偏南朝向，估价对象房屋现场勘察情况如下表所示：

海岸名苑估价对象房地产情况简表

栋号	单元	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	户型	朝向	装修
1	3	7	701	69.02	1房1厅1卫1厨1阳台一室内阳台	西北	毛坯
1	2	8	801	66.15	1房1厅1卫1厨1阳台一室内阳台	北	毛坯
1	2	8	808	66.15	1房1厅1卫1厨1阳台一室内阳台	北	毛坯
1	3	8	803	65.7	1房1厅1卫1厨1阳台一室内阳台	南	毛坯
1	2	9	901	66.15	1房1厅1卫1厨1阳台一室内阳台	北	毛坯
1	2	9	908	66.15	1房1厅1卫1厨1阳台一室内阳台	北	毛坯
1	3	9	901	69.02	1房1厅1卫1厨1阳台一室内阳台	西北	毛坯
合计				468.34			

五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年一月九日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二〇一九年一月九日。

六、价值类型

估价对象房地产在价值时点在公开市场上最可能形成的客观合理市场价值，包括房屋所有权及应分摊的国有出让土地使用权价值。

市场价值为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

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。要求估价机构和评估专

业人员站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则

估价对象是以合法使用、合法处分为前提的。评估专业人员应按照国家、地方的有关法律、规定，并严格遵循公平、公正、合法和客观的原则进行估价，在估价过程中力争做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果恰当。

3. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4. 替代原则

同类或相似且具有替代可能的房地产是相互制约的，就是说，具有相同使用价值，而且具有替代可能的房地产之间的价值总会有相互影响和竞争，致使其价格相互牵制而趋于一致，因此，估价结果不得以明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 最高最佳利用原则

估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则进行判断和选择；总之，应在法律上允许、技术上可能、财务上可行，价值最大化的前提下，按估价对象房地产的最高最佳利用用途进行估价。

6. 谨慎原则

谨慎原则是评估房地产价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在变现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估、不低估其房

地产价值。

八、估价依据

(一)法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第64号公布，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国房地产管理法》（1994年中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日开始施行，2007年8月30日修改通过并公布，自公布之日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（1998年12月8日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，2004年8月28日修改通过并公布，自公布之日起施行）；

4. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过，自1995年10月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号公布，自2007年10月1日开始施行）；

6. 其它相关的法律、法规和政策性文件。

(二)有关估价标准及技术资料

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

3. 海南省国土资源厅于2017年12月18日颁布实施的《文昌市土地定级及基准地价成果报告》；

4. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

5. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

6. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

7. 国土资厅发[2018]4号国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知。

（三）估价委托人提供的资料

1. 海南省海口海事法院（2018）琼72技鉴委46-1号《司法鉴定委托书》原件；

2. （2017）文房预字（050）号《文昌市商品房预售许可证》（复印件）；

3. 文国用（2010）第W0302948号《国有土地使用证》（复印件）；

4. 楼盘名称：海岸明苑《白沙万丰农业开发有限公司新建商品房销售价目表》（复印件）；

5. （临）建字第469005201300193号《文昌市建设工程规划临时许可证》（复印件）；

6. 《房屋分层平面图》（复印件）。

（四）评估专业人员调查取得的资料

1. 评估专业人员现场查勘笔录、照片；

2. 评估专业人员市场调查资料；

3. 文昌市近期房地产市场行情。

九、估价方法

通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产估价规范要求，根据当地房地产市场的情况，结合估价对象的具体特点和估价目的，选择适宜的估价方法。

(一)确定估价技术路线

本次估价对象为市场上常见的住宅用房，根据本次估价目的，其评估的价值类型为公开市场价值，故确定本次估价技术路线：采用比较法和收益法求取估价对象房地产市场价值，再对两种方法估价结果进行比较分析，综合确定估价对象公开市场价值。

(二)估价方法的选择

1. 本次估价不宜选用的估价方法

假设开发法：估价对象为已经建成的成套房地产，不宜选假设开发法。

成本法：估价对象为位于成熟市区的商品房，不宜采用成本法进行评估。

2. 本次估价宜选用的估价方法

比较法：估价对象为住宅，根据估价对象自身特点和文昌市房地产市场实际情况，以及估价对象所在区域类似的房地产买卖交易案例较多较活跃，宜选用比较法进行估价。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。

计算公式如下：

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

以 100 为基准，可简写成为：

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

收益法：估价对象所在区域类似房地产租赁市场较活跃，宜选用收益法进行估价。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。

计算公式如下：

估价对象位于文昌市文清北横路，随着城市建设的发展，房屋物业出租租

金呈逐年上涨趋势,年纯收益也呈逐年递增,根据与估价对象类似的住宅客观收益状况,采用的计算公式为:

$$V = \frac{A}{Y - S} \times \left[1 - \left(\frac{1 + S}{1 + Y} \right)^N \right]$$

式中: V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

S—年净收益递增率

N—收益年限

(三)估价步骤

1. 比较法的估价步骤

(1)估价对象的因素状况为准,选取可比实例,建立比较基础;

(2)分别对可比实例进行交易情况、市场状况、区位状况、权益状况和实物状况调整,得出估价对象的价格或价值。

2. 收益法的估价步骤

(1)预测估价对象的未来正常客观收益;

(2)选择适当的报酬率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象客观合理价格或价值;

3.对两种方法估价结果进行综合分析确定估价对象市场价格或价值。

十、估价结果

评估专业人员依据房地产估价规范,遵循估价原则,按照估价程序,在认真分析现有资料的基础上,本着独立、客观、公正、科学、合理的原则,采用公认的房地产估价方法对估价对象房地产进行评定估算。确定于价值时点二〇一九年一月九日,估价对象的评估结果如下:

估价对象房地产总价格为 427.46 万元，大写人民币肆佰贰拾柒万肆仟陆佰元整。具体明细如下：

海岸名苑 7 套房地产价格明细表

序号	单元	房号	建筑面积 (建筑m ²)	房地产单价 (元/建筑m ²)	房地产总价 (万元)
1	3	701	69.02	9017	62.24
2	2	801	66.15	9097	60.18
3	2	808	66.15	9097	60.18
4	3	803	65.70	9147	60.10
5	2	901	66.15	9177	60.71
6	2	908	66.15	9177	60.71
7	3	901	69.02	9177	63.34
合计			468.34		427.46

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
曾 喻	4620080013		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

十二、实地查勘期

评估专业人员二〇一九年一月九日对估价对象进行实地查勘，并于二〇一九年一月九日完成对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

二〇一九年一月九日至二〇一九年二月二十七日。

十四、估价报告使用期限

自二〇一九年二月二十七日起至二〇二〇年二月二十六日止，共 12 个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年二月二十七日

附 件

- 一、海南省海口海事法院（2018）琼 72 技鉴委 46-1 号《司法鉴定委托书》（原件）；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、（2017）文房预字（050）号《文昌市商品房预售许可证》（复印件）；
- 四、文国用（2010）第 W0302948 号《国有土地使用证》（复印件）；
- 五、楼盘名称：海岸明苑《白沙万丰农业开发有限公司新建商品房销售价格目表》（复印件）；
- 六、（临）建字第 469005201300193 号《文昌市建设工程规划临时许可证》（复印件）；
- 七、《房屋分层平面图》（复印件）。
- 八、估价机构营业执照复印件；
- 九、估价机构资质证书复印件；
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件。