

# 房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第8号

**估价项目名称:**陵水县红磡香水湾万福度假区6号楼1单元  
307、308房及相应土地使用权

**估价委托人:**海南省第一中级人民法院

**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:**2018年1月22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

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托[委托书编号：（2018）海南一中法鉴字第 342-1 号]，我司对位于陵水县红磡香水湾万福度假区 6 号楼 1 单元 307、308 房及相应土地使用权的房地产市场价格进行了估价，估价目的是为海南省第一中级人民法院执行案件提供价格参考。

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（其中土地部分采用基准地价系数修正法），确定于价值时点二 0 一八年十二月二十七日，估价对象的评估结果如下：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法		成本法		收益法	
		测算结果		19839		10381	
评估价值	房地产单价（元/m <sup>2</sup> ）		19839				
	房地产 总价 （万 元）		建筑面积 （m <sup>2</sup> ）	房地产总价 （万元）	分摊土地 面积（m <sup>2</sup> ）	土地单价 （元/m <sup>2</sup> ）	土地总价 （万元）
		307 房	59.1	117.25	98.5	4223	41.60
		308 房	59.5	118.04	99.17	4223	41.88

### 特别提示：

1. 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。

2. 本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二 0 一九年一月二十二日起至

二〇二〇年一月二十一日止。

3. 本次估价对象的分摊土地面积是根据本次估价目的，由估价委托人提供的项目建字第 469028201102769 号《建设工程规划许可证》及陵国用（光）第 14114 号《国有土地使用证》测算得出，最终分摊土地面积以土地及不动产管理部门的确认为准。

此致！

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年一月二十二日

# 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 .....	9
估价依据 .....	10
估价方法 .....	12
估价结果 .....	14
注册房地产估价师 .....	14
实地查勘期 .....	15
估价作业期 .....	15
估价报告使用期限 .....	15
附 件 .....	16

# 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

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设

### (一)一般性假设

1. 本次评估依据的产权资料为：

a. 陵房预字[2015]第 0004 号《商品房预售许可证》，预售方为海南万福实业发展有限公司，估价对象属于预售许可范围内尚未售出的房屋。

b. 建筑面积参照海南万福实业发展有限公司提供的《房屋信息列表》。

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资料在价值时点下合法、真实、准确、完整。

2. 根据海南省第一中级人民法院（2018）琼 96 执 131 号《执行裁定书》，于二〇一八年五月二十三日冻结、划拨被执行人海南万福实业发展有限公司在银行或者其他金融机构的存款 509995.69 元及利息；或查封、扣押、冻结其他相应价值的财产。

3. 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《房屋信息列表》的建筑面积记载大体相当。

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，房屋建成年份为 2017 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

2. 房屋权益：房屋预售方为海南万福实业发展有限公司，房屋产权完整、可转让。

3. 现场勘察时，307 与 308 为相邻的两套房，由于只有 307 居住人在场，因此只进入 307 房进行勘察，根据现场向物业调查 307 房、308 房均为相同的交房标准，且面积差异很小，因此，本次评估设定 308 房与 307 房的房间格局、户型朝向、装修标准相同。

4. 容积率及分摊土地面积：根据估价委托人提供的资料，没有标注项目整体容积率，根据建字第 469028201102769 号《建设工程规划许可证》，估价对象建设规模为 71100 平方米；根据陵国用(光)第 14114 号《国有土地使用证》，土地使用权面积为 118444 平方米，则容积率为  $71100/118444 \approx 0.60$ ，本次估价设定容积率为 0.6。估价对象建筑面积为  $59.1 \text{ m}^2$ 、 $59.5 \text{ m}^2$ ，则设定本次估价对象分摊土地使用权面积为  $98.50 \text{ m}^2$  ( $59.1/0.6$ ) 和  $99.17 \text{ m}^2$  ( $59.5/0.6$ )，最终分摊土地面积以土地及不动产管理部门的确认为准。

5. 陵房预字[2015]第 0004 号《商品房预售许可证》有效期已过，由于的现有材料中无该预售证是否延期的证明，结合委托方提供《房屋信息列表》，本次评估以估价对象房产为海南万福实业发展有限公司合法、可预售房产为前提。

### (三) 背离事实假设

根据海南省第一中级人民法院（2018）琼 96 执 131 号《执行裁定书》，于二 0 一八年五月二十三日冻结、划拨补执行人海南万福实业发展有限公司在银行或者其他金融机构的存款 509995.69 元及利息；或查封、扣押、冻结其他相应价值的财产。本次估价不考虑估价对象查封因素的影响。

### 二、估价限制条件

(一) 本估价报告应用范围为海南省第一中级人民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 0 一九年一月二十二日起至二 0 二 0 年一月二十一日止。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二〇一八年十二月二十七日，本报告价值时点为二〇一八年十二月二十七日。

3. 本次估价采用市场价值标准，估价结果为客观公开市场交易价格，为不考虑税费转稼的公开市场价格。

4. 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。

5. 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。

6. 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

估价委托人名称：海南省第一中级人民法院；

单位地址：海口市美兰区白驹大道 8 号；

联系电话：0898-65301031。

## 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

为海南省第一中级人民法院执行案件提供价格参考。

## 四、估价对象

(一) **估价对象名称**：陵水县红磡香水湾万福度假区 6 号楼 1 单元 307、308 房及相应土地使用权。

(二) **估价对象范围**：陵水县红磡香水湾万福度假区 6 号楼 1 单元 307、308 房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权。

(三) **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

估价对象位于陵水县光坡镇香水湾，东面临海，该区域地理位置优越，交

通比较便利。

## 2. 区位状况

区位概况	估价对象位于陵水县光坡镇香水湾，香水湾位于海南省陵水县的东部，东面临海，南面为水口港，西面为海南东线高速公路，北面为陵水县分界洲岛景区，区域内人口密度小，基础设施较完备，交通较便利，环境较好、地理位置优越。
对外交通状况	估价对象距海南东环铁路动车站约 30 公里，距离陵水县城约 20 公里，有香水湾至陵城班车，对外交通基本便利。
人口状况	估价对象所在区域以高档社区、别墅为主，常住人口以岛外旅游、休闲人群为主。
周围环境和景观	估价对象所在区域临海，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基本达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度。

## 3. 实物状况

### (1) 土地实物状况

#### a. 土地登记状况

估价对象所属宗地的名称、宗地位置、土地使用权性质、用途、使用年限、面积等土地使用状况详见下表：

国有土地使用证	陵国用（光）第 14114 号		
土地使用权人	海南万福实业发展有限公司		
座落	陵水县光坡镇香水湾 B 区		
地号	65	图号	G014036
地类(用途)	城镇住宅用地	终止日期	2082 年 12 月 30 日
使用权类型	出让	剩余年限	64.00 年
使用权面积	118444 m <sup>2</sup>		
分摊土地面积	根据以上关于容积率的设定，本次评估设定项目容积率为 0.6，则：分摊土地使用权面积为 98.5 m <sup>2</sup> 及 99.17 m <sup>2</sup>		
土地证核发时间	2013 年 4 月 25 日		

#### b. 开发程度

估价对象房屋所在区域宗地外部基础设施基本达高配置五通（通路、通电、

通讯、给水、排水)的开发程度,宗地内已建成红磡香水湾万福度假区(现为:香水湾天海)。

### (2)小区状况

估价对象所在的红磡香水湾万福度假区(现为:香水湾天海),小区占地面积较大,东面临海,整个小区由别墅、住宅楼等物业组成,小区规模较大,小区内设有游泳池、休憩凉亭、少量健身器材、小儿游乐设施等配套设施,配套设施较齐全,绿化、环境好。小区由专业的物业管理公司统一管理,配备有保安人员 24 小时值班,安保程度较好,物业管理较完善。

### (3)房物实物状况

房屋实物状况表

名称	陵水县红磡香水湾万福度假区 6 号楼 1 单元 307、308 房及相应土地使用权	房屋所有权人	海南万福实业发展有限公司
房屋用途	住宅	建筑规模	U 型设计,总层数 9 层,地下一层、地上八层,2 梯 18 户
外观	U 型外观设计,外墙浅黄色防水涂料,色彩搭配协调,外观较美观。	所在层数	第三层
建筑面积	307:59.1 m <sup>2</sup> ; 308:59.5 m <sup>2</sup>	产权状况	清晰
竣工日期	2017 年	建筑结构	钢混
设施设备	设 2 处电梯,设施设备基本齐备。	维护	建筑物基础、结构、地面、墙面完好,隔热、隔音、通风、采光、日照较好,维护较好。
朝向	东	物业管理	较完善
功能分区	一房(开放式厨房)一卫一阳台	装修	精装修,房间地面 60X60CM 地砖,入户门厅设有橱柜,墙面白色乳胶漆,顶棚为吊顶;阳台地面 30X60CM 地砖,墙面及天花为白色乳胶漆,不锈钢+钢化玻璃护栏;卫生间地面 30X30CM 地砖,墙面瓷砖到顶,顶棚为吊顶,有洗手盆、洗面镜、坐式便器等,干湿区分离,卫浴设备齐全

#### 4. 房屋权利限制状况:

根据海南省第一中级人民法院（2018）琼 96 执 131 号《执行裁定书》，于二〇一八年五月二十三日冻结、划拨补执行人海南万福实业发展有限公司在银行或者其他金融机构的存款 509995.69 元及利息；或查封、扣押、冻结其他相应价值的财产。本次估价不考虑估价对象查封因素的影响。

#### 五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一八年十二月二十七日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二〇一八年十二月二十七日。

#### 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. 陵水黎族自治县人民政府于 2016 年 7 月颁布实施的《陵水黎族自治县城镇土地定级及基准地价成果》；

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）。

### （三）估价委托人提供的资料

1. （2018）海南一中法鉴字第 342-1 号《司法鉴定委托书》（原件）；

2. 海南省第一中级人民法院（2018）琼 96 执 131 号《执行裁定书》（复印件）；

3. 陵房预字[2015]第 0004 号《商品房预售许可证》（复印件）；

4. 《房屋信息列表》（复印件）；

5. 陵国用（光）第 14114 号《国有土地使用证》（复印件）；

6. 建字第 469028201102769 号《建设工程规划许可证》（复印件）；

7. 《海南省企业固定资产投资项目备案表》（备案编号：12006）（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. 陵水县近期房地产市场行情。

### 九、估价方法

#### （一）估价方法的确定原则

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。

#### （二）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市场价值，故确定本次估价技术路线：先用比较法和收益法（其中土地部分采用基准地价系数修正法）求取估价对象正常市场价值，再对两种方法估价结果进行综合比较，得到估价对象市场价值。

#### （三）估价方法的选择

##### 1. 本次估价不宜选用的估价方法

成本法：估价委托人未能提供估价对象相关的整体土地权益、面积资料，缺乏采用成本法的基础，不宜选成本法进行计算。

假设开发法：估价对象为已经建成的房屋，不宜选用假设开发法。

##### 2. 本次估价宜选用的估价方法

比较法：估价对象为住宅用房，根据估价对象自身特点和陵水房地产市场实际情况，以及估价对象所在区域有类似的房地产买卖交易案例，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× $\frac{100}{\text{O}}$ × $\frac{\text{O}}{100}$ × $\frac{100}{\text{O}}$ × $\frac{100}{\text{O}}$ × $\frac{100}{\text{O}}$

收益法：估价对象作为住宅用房，可以产生持续的收益，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：

估价对象位于陵水香水湾，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房屋客观收益状况，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

## 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。确定在价值时点二〇

一八年十二月二十七日，估价对象陵水县红磳香水湾万福度假区 6 号楼 1 单元 307、308 房及相应土地使用权：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法		成本法		收益法	
		房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )		19839		10381	
评估价值	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )		19839				
	房地产 总价 (万 元)		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)	分摊土地 面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地总价 (万元)
		307 房	59.1	117.25	98.5	4223	41.60
		308 房	59.5	118.04	99.17	4223	41.88

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

评估专业人员自二〇一八年十二月二十七日进行实地查勘,并于二〇一八年十二月二十七日完成对估价对象的实地查勘。

## 十三、估价作业期

二〇一八年十二月二十七日至二〇一九年一月二十二日。

## 十四、估价报告使用期限

自二〇一九年一月二十二日起至二〇二〇年一月二十一日止,共12个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年一月二十二日

## 附 件

- 一、(2018)海南一中法鉴字第 342-1 号《司法鉴定委托书》(复印件)；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、海南省第一中级人民法院(2018)琼 96 执 131 号《执行裁定书》(复印件)；
- 四、陵房预字[2015]第 0004 号《商品房预售许可证》(复印件)；
- 五、《房屋信息列表》(复印件)；
- 六、陵国用(光)第 14114 号《国有土地使用证》(复印件)；
- 七、建字第 469028201102769 号《建设工程规划许可证》(复印件)；
- 八、《海南省企业固定资产投资项目备案表》(备案编号: 12006)(复印件)；
- 九、估价机构营业执照复印件；
- 十、估价机构资质证书复印件；
- 十一、注册房地产估价师资格证书复印件。