

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第 226 号

估价项目名称：保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506 号房

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：陈海英 注册号：4620010011

云 勇 注册号：4619970017

估价报告出具日期：2019 年 8 月 21 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：（2019）琼 96 委 114 号]，我司对位于保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506 号房的房地产价值进行了司法鉴定估价，估价目的是为海南省第一中级人民法院确定财产处置提供价格参考。

根据估价目的，依据房地产估价规范，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，采用比较法对估价对象房地产进行了测算。

在价值时点二 0 一九年七月十五日，估价对象保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506 号房，房屋证载用途为商住，房屋所有权人为海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司，建筑面积为 917.76 平方米，具体评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象		保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506 号房
评估价值	总价	2089.65 万元，大写人民币贰仟零捌拾玖万陆仟伍佰元整
	单价	22769 元/m ²

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 一九年八月二十一日起至

二〇二〇年八月二十日止。

3. 随函附送海南东来(房)估字[2019]第 226 号《房地产估价报告》正本伍份。

此致!

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人:

二〇一九年八月二十一日

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	10
价值类型	11
估价原则	10
估价依据	10
估价方法	13
估价结果	14
注册房地产估价师	15
实地查勘期	15
估价作业日期	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。

5. 本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈海英	4620010011		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. 本次评估所依据的资料为估价委托人所提供的保房权证保房字第 20131332 号《房屋所有权证》，房屋所有权人为海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司。我们未向政府有关部门进行核实，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. 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，本次估价假设估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载的建筑面积大体相当。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设

估价委托人所提供的其他资料中均未记载估价对象房屋的建成年份，经评估专业人员实地调查，房屋建成年份约为 2010 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的（2019）琼 9029 执 26 号之一《海南省保亭黎族苗族自治县人民法院执行裁定书》，估价对象于二〇一九年一月三日起被查封、查封期限为三年。根据本次估价目的，本次估价不考虑估价对象查封因素的影响。

（四）不一致假设

1. 根据提供的（201008）47 号《商品房买卖合同备案表》，估价对象建筑面积为 750 m²；根据（2019）琼 96 委 114 号《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象建筑面积为 914 m²；根据提供的保房权证保房字第 20131332 号《房屋所有权证》，估价对象证载建筑面积为 917.76 m²。本次评估估价对象建筑面积以《房屋所有权证》证载建筑面积为准，即为 917.76 m²，如建筑面积有变化，则评估值作相应调整。

2. 根据提供的（201008）47 号《商品房买卖合同备案表》，估价对象用途登记为住宅，根据提供的保房权证保房字第 20131332 号《房屋所有权证》，估价对象证载用途为商住，故本次评估估价对象房屋用途设定为商住。

3. 根据提供的（201008）47 号《商品房买卖合同备案表》，估价对象房屋买受人为王红；根据提供的保房权证保房字第 20131332 号《房屋所有权证》，证载房屋所有权人为海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司。本次评估设定估价对象房屋所有权人为海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司，最终产权由相关部门确认。

4. 根据（2019）琼 96 委 114 号《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象名称为海南省保亭黎族苗族自治县七仙岭温泉开发区七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506 号房，根据提供的保房权证保房字第 20131332 号《房屋所有权证》，估价对象坐落为保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506 号房，经实地查勘，实地坐落为同一处。本次评估以《房屋所有权证》记载的坐落为项目名称。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供《国有土地使用证》或《不动产权证书》，根据房地合一原则，本次评估设定所分摊的国有土地使用权人为海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司。

二、估价限制条件

（一）本估价报告应用是为海南省第一中级人民法院确定财产处置提供价格参考，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 一九年八月二十一日起至二 0 二 0 年八月二十日止。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七月十五日，本报告价值时点为二〇一九年七月十五日。

3. 本估价报告结果为不动产及相关配套的不可移动的设施、设备价格，不包含可移动物品的价格。

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

1. 估价委托人名称：海南省第一中级人民法院；
2. 单位地址：海口市美兰区白驹大道 8 号；
3. 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：房地产贰级、全国执业（原土地 A 级）；
7. 证书编号：[2019]琼建审房估证字第 2029 号、2018460030；
8. 联系电话：0898-36399020、36399022；
9. 传真：0898-36399018；
10. 邮政编码：570125；
11. 电子信箱：HNDongLai@sohu.com；
12. 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确定财产处置提供价格参考。

四、估价对象

(一) **估价对象名称**：保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506 号房。

(二) **估价对象范围**：保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506 号房房屋产权及其分摊的国有土地使用权。

（三）估价对象权益状况、地理位置、区位状况和实物状况：

1. 权益状况

（1）房屋登记状况

根据估价委托人提供的保房权证保房字第 20131332 号《房屋所有权证》，估价对象房屋登记状况信息如下：

房屋所有权人	海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司		
房屋所有权证号	保房权证保房字第 20131332 号	用途	商住
房屋坐落	保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506 号		
共有情况	单独所有	建筑面积	917.76 m ²
总层数	2	登记时间	2013 年 8 月 15 日

（2）土地权利状况

估价委托人未提供《国有土地使用证》或《不动产权证书》，根据房地合一原则，本次评估设定所分摊的国有土地使用权人为海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司。

（3）房屋他项权状况

根据估价委托人提供的（2019）琼 9029 执 26 号之一《海南省保亭黎族苗族自治县人民法院执行裁定书》，估价对象于二〇一九年一月三日起被查封、查封期限为三年。

除此之外，评估专业人员对估价对象的权利限制状况未作其他调查。

2. 地理位置

估价对象位于保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池，东临七仙大道，南为中共保亭黎族苗族自治县自治县委党校，北距山村路约 450 米。该区域地理位置较优越，交通基本便利。

3. 区位状况

区位概况	估价对象位于保亭县七仙岭温泉国家森林公园。位于保亭县县城东北约 8 公里处。周边商业、商务、单位及公共配套设施少，城市基础设施建设基本完善。
对外交通状况	估价对象所处片区主要有保亭镇——七仙岭公交车，公交方便度较差。

人口状况	估价对象所在区域已建成七仙伴月、七仙清泉、龙湾雨林谷等高档别墅区；居民构成以外来度假人口为主，居民素质较高，社会治安状况良好，人文环境较好。
周围环境和景观	估价对象所在区域卫生环境较好，基本没有水体、大气等污染源，空气质量优，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基本达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度。

4. 实物状况

(1) 土地实物状况

根据提供的《商品买卖合同》，估价对象所在宗地国有土地使用证编号为保国用（2008）第 34 号，以转让方式取得，该地块土地面积为 200184.4 m²，规划用途为旅游度假，土地使用年限自 2006 年 5 月 9 日至 2076 年 5 月 8 日、截止至价值时点土地剩余使用年限为 56.81 年。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，宗地内已建成七仙瑶池雨林别墅。

(2) 小区状况

七仙瑶池项目由海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司开发建设，小区内有多栋独栋别墅及少量的联排式别墅，每栋独栋别墅都设有独立院落、泳池和温泉泡池，除此之外，还有七仙瑶池雨林别墅温泉度假酒店、配套有高尔夫球场等。小区规模大，绿化率高，有公共地面停车位。小区由海南七仙瑶池酒店物业服务服务有限公司统一管理。

(3) 建筑物实物状况

① 公共部分

建筑结构	框架结构	建筑类型	独栋别墅
总层数	2 层	楼层功能	均为住宅布局
外立面装饰	防水涂料	建成时间	约为 2010 年
水电计量系统	水表入户，电表入户	消防系统	有
通讯系统	宽带、有线电视入户	安保系统	有物业管理公司
电梯数量及楼梯	无电梯，室内二处楼梯		

②室内部分

所在楼层	地下1层、地上1层	房屋朝向	多面朝向，大门开门向西南
户型布局	地上1层：由4部分组成，共为五房一书房一客厅（带开放式厨房、卫生间、储物间）一餐厅一院子一亭子一泳池，为斜坡屋顶； 地下1层：二房（其中一房为温泉房）一厨房一娱乐室一设备房二公共卫生间一院子 注：每个房间均带有独立卫生间，地上1层主卧卫生间带有衣帽间		
通风采光	多面采光通风，通风采光好		
现状用途	住宅布局	使用状况	空置
环境景观	园林景观、可眺望七仙岭	新旧程度	九五成新
室内装修	门窗	院子入户门为木门，房间为木门、推拉门等，窗为铝合金窗	
	内墙	客厅、餐厅、房间均为乳胶漆，娱乐室有背景墙面装饰	
	天花	均为吊顶，地上一层为斜坡屋顶	
	地面	客厅、餐厅、房间、娱乐室均为地板砖	
	厨房	地面为地板砖，内墙瓷砖到顶，天花为吊顶，有灶台、水池、橱柜等	
	卫生间	卫生间地面为地板砖，内墙瓷砖到顶，天花为吊顶，有坐式便器、洗手盆、洗面镜、浴缸等，干湿分离	
	水电	PVC 供、排水管，暗埋，装饰灯具	
	室内安有中央空调		

③维护状况

根据评估专业人员现场查勘，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护状况较好，具体状况描述如下：

结构部分	地基基础	具备承载能力，无不均匀沉降
	承重构件（梁、柱、 楼板、墙）	表象完好坚固
	非承重墙	砖墙完好，预制墙板节点牢固，拼缝处密
	屋面	不渗漏，防水层、隔热层、保温层完好
	楼地面	整体面层完好平整
装饰部分	门窗	开关灵活，铝合金窗完好
	内墙	面层材料完好
	天花	面层材料基本完好，部分有渗水、局部有爆筋
	地面	面层材料完好，无开裂、空鼓
	壁柜、灶台	有部分壁柜被腐蚀，厨房抽油烟机爆裂

设备 部分	水卫	上下水管道畅通，接口完好
	电照	正常使用
	供水供电	正常使用

五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年七月十五日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二〇一九年七月十五日。

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。

（三）估价委托人提供的资料

1. （2019）琼96委114号《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》原件；

2. （2019）琼9029执26号之一《海南省保亭黎族苗族自治县人民法院执行裁定书》复印件；

3. 保房权证保房字第20131332号《房屋所有权证》复印件；

4. 《“七仙瑶池·雨林别墅”认购书》复印件；

5. （201008）47《商品房买卖合同备案表》复印件；

6. 《商品房买卖合同》复印件；

7. （2017）琼9029民初603号《海南省保亭黎族苗族自治县人民法院民事判决书》复印件；

8. （2018）琼96民终2009号《海南省第一中级人民法院民事判决书》复印件；

9. 《强制执行申请书》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. 保亭县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

本次估价对象为商住用房，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

收益法：估价对象用途为商住（为独栋别墅），所在区域类似房地产租赁市场不活跃，租金收益较低，不能真实反映估价对象的市场价值，不宜选收益法

成本法：估价委托人未能提供估价对象相关的土地权益、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商住用房，不宜选假设开发法。

2. 本次估价宜选用的估价方法

比较法：估价对象为商住用房，根据估价对象自身特点和保亭县房地产市场实际情况，以及估价对象所在区域有相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× $\frac{100}{\text{()}}$ × $\frac{\text{()}}{100}$ × $\frac{100}{\text{()}}$ × $\frac{100}{\text{()}}$ × $\frac{100}{\text{()}}$

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。确定在价值时点二〇一九年七月十五日，估价对象保亭县七仙岭国家森林公园7号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑506号房，房屋证载用途为商住，房屋所有权人为海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司，建筑面积为917.76平方米，具体评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价对象 保亭县七仙岭国家森林公园7号地块七仙瑶池雨林别墅谷仙苑 506号房
评估价值	总价	2089.65万元，大写人民币贰仟零捌拾玖万陆仟伍佰元整
	单价	22769元/m ²

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
陈海英	4620010011		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

十二、实地查勘期

评估专业人员自二〇一九年七月十五日进入估价对象进行实地查勘，并于二〇一九年七月十五日完成对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

二〇一九年七月十五日至二〇一九年八月二十一日。

十四、估价报告使用期限

自二〇一九年八月二十一日起至二〇二〇年八月二十日止，共 12 个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年八月二十一日

附 件

- 一、（2019）琼 96 委 114 号《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、可比实例照片及位置图；
- 四、（2019）琼 9029 执 26 号之一《海南省保亭黎族苗族自治县人民法院执行裁定书》复印件；
- 五、保房权证保房字第 20131332 号《房屋所有权证》复印件；
- 六、《“七仙瑶池·雨林别墅”认购书》复印件；
- 七、（201008）47《商品房买卖合同备案表》复印件；
- 八、《商品房买卖合同》复印件；
- 九、（2017）琼 9029 民初 603 号《海南省保亭黎族苗族自治县人民法院民事判决书》复印件；
- 十、（2018）琼 96 民终 2009 号《海南省第一中级人民法院民事判决书》复印件；
- 十一、《强制执行申请书》复印件；
- 十二、估价机构营业执照复印件；
- 十三、估价机构资质证书复印件；
- 十四、注册房地产估价师资格证书复印件。