房地产估价报告

估价项目名称：长春市南关区人民法院委托的位于长春市朝阳区大

兴路4-50号的一套住宅房地产及其无证房产市场

价值的司法鉴定估价报告

估价委托人：长春市南关区人民法院

房地产估价机构：吉林北泰房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师： 姓 名 贾晓卫 张 杨

注册号 2220070055 2220020007

估价报告出具日期：二〇一九年四月二十三日

估价报告编号：吉北泰房地评报字[2018]第011号

致估价委托人函

长春市南关区人民法院：

受贵院的委托，我公司于2018年3月30日派出房地产估价人员，按双方签定的南法委字2018年第45号《长春市南关区人民法院委托鉴定书》所列内容，现场勘察了估价对象房地产的实物、权益和区位状况，分析考虑了影响房地产价格的诸多因素，本着客观、独立、公正、科学的原则对该项目进行了估价。

一、估价目的：根据南法委字2018年第45号《长春市南关区人民法院委托鉴定书》，在2018年3月30日这一价值时点所表现的市场价值做出公允估价结论，为委托方司法鉴定提供市场价值参考意见。

二、估价对象：估价对象位于长春市朝阳区大兴路4-50号的一套住宅房地产及其无证房产，有证房地产建筑面积为138.90平方米,无证房产建筑面积45.3平方米。

**有证房地产基本情况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋所有权人 | 结构 | 用途 | 产权证号 | 丘地号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积(M**2)** |
| 1 | 吴保明 | 混合 | 住宅 | 长房权字第1060149727号 | 4-50/304-8 | 1-2/2 | 138.90 |

**无证房产基本情况表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 结构 | 所在层数/总层数 | 建筑面积(M**2)** |
| 1 | 房1 | 砖混 | 1/2 | 22.65 |
| 2 | 房2 | 砖混 | 2/2 | 12.16 |
| 3 | 棚 | 简易 | 2/2 | 10.49 |
|  | 合计 |  |  | 45.3 |

三、价值时点：二〇一八年三月三十日

四、价值类型：委估房地产在价值时点的市场价值

五、估价方法：根据估价目的、估价原则及估价对象状况，分析后确定对估价对象采用市场比较法进行评估。

六、估价结果：根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准GB/T 50291—2015《房地产估价规范》的操作程序，按照公认的估价方法，结合市场行情，经过分析测算，评定和估算出估价对象在价值时点的市场价值总额为121.36万元(注：此价格为房地合一价值)。金额大写（人民币）：壹佰贰拾壹万叁仟陆佰元整。详见评估结果明细表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **评估结果明细表**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 名称 | 证号 | 建筑面积 | 评估单价 （元/平方米） | 总价（万元） | | 1 | 有证房屋 | 长房权字第1060149727号 | 138.9 | 8452 | 117.4 | | 2 | 房1 | 无 | 22.65 | 1097 | 2.48 | | 3 | 房2 | 无 | 12.16 | 1097 | 1.33 | | 4 | 棚 | 无 | 10.49 | 140 | 0.15 | |  | 合计 |  |  |  | 121.36 | |

七、特别提示：本报告的专业意见，详见《估价结果报告》，并特别关注《房地产估价师声明》、《估价的假设和限制条件》，报告全文与本函是一个不可分割的整体，应认真、完整阅读，理解和使用本报告，以免使用不当，造成损失。本估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。随此函附交五份估价报告给委托人。

特致此函

吉林北泰房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年四月二十三日

目 录

[第一部分 估价师声明 1](#_Toc6923463)

[第二部分 估价假设和限制条件 2](#_Toc6923464)

[第三部分 估价结果报告 7](#_Toc6923465)

[一、估价委托人 7](#_Toc6923466)

[二、房地产估价机构 7](#_Toc6923467)

[三、案情简要 7](#_Toc6923468)

[四、估价目的 7](#_Toc6923469)

[五、估价对象 7](#_Toc6923470)

[七、价值类型 9](#_Toc6923471)

[八、估价依据 9](#_Toc6923472)

[九、估价原则 11](#_Toc6923473)

[十、估价方法 12](#_Toc6923474)

[十一、估价结果 12](#_Toc6923475)

[十二、注册房地产估价师 12](#_Toc6923476)

[十三、实地查勘期 12](#_Toc6923477)

[十四、估价作业期 12](#_Toc6923478)

[十五、估价报告有效期 13](#_Toc6923479)

[第四部分 附 件 14](#_Toc6923480)

[一、南法委字2018年第45号《长春市南关区人民法院委托鉴定书》复印件； 14](#_Toc6923481)

[二、委托方提供的《房屋所有权证》复印件、《房屋他项权利证》复印件、《委托鉴定登记表》复印件； 14](#_Toc6923482)

[三、估价对象位置示意图复印件； 14](#_Toc6923483)

[四、估价对象外观、内部照片及周围环境照片复印件； 14](#_Toc6923484)

[五、估价机构营业执照复印件； 14](#_Toc6923485)

[六、估价机构资质证书复印件； 14](#_Toc6923486)

[七、估价师注册证书复印件。 14](#_Toc6923487)

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行估价工作，撰写本估价报告。

5、房地产估价师贾晓卫、张杨于二〇一八年三月三十日对本次估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。评估人员也未对设备、设施进行测试。

6、没有除本估价机构以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告依据委托方提供的相关资料，评估设定委托方提供的情况和资料是真实、合法、完整的，根据双方签定的南法委字2018年第45号《长春市南关区人民法院委托鉴定书》进行本次评估工作。估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

2、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，无正当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，本次估价以房屋安全、施工质量合格为假设前提。

3、本次估价假定估价对象房地产权益完整、无争议，不考虑房屋租赁、抵押、按揭、查封等因素造成的权益缺损对其价值的影响。

4、本次估价以估价对象保持现状使用为假设前提。本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

5、本估价报告中由委托方提供的房地产产权证明均假定产权人以正常、合法方式取得，不考虑非正常花费，且产权证明记载内容与实际相符。

6、由于估价对象具有复杂性和多样性的特点，有些状况和资料是估价人员无法取得，而这些状况和资料对于估价对象的价值具有较大的影响，本次假设实地查看的估价对象与委托方提供的资料记载的相同。

7、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，它依据如下假设：

（1）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买。卖方不是盲目的出售。

（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

（4）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

（5）公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

二、未定事项假设

1、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

2、参与本次估价的注册房地产估价师实地查勘未能取得委估建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格。

3、本报告出具的评估价值为委托人在执行中涉及的估价对象提供价值参考意见而评估房地产价值，若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

4、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

三、背离事实假设

本次估价目的是为委托方执行涉及估价对象的司法鉴定提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值，鉴于本报告之特定估价目的，做如下假设：

1、未考虑原产权人任何与估价对象有关的应缴未缴税费。

2、未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、未考虑未来处置风险。

4、未考虑房地产交易税费非正常负担对房地产价值的影响。

5、未考虑房租租赁、抵押、查封等因素的影响。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、由于委托方未提供《国有土地使用证》，因此评估房屋所分摊的土地使用权相关信息不详，故假设该房屋所分摊的土地面积为其合理的应当分摊的土地面积，其土地使用权剩余使用年限不短于房屋的耐用年限，土地用途与房屋的用途相一致。

2、此次评估的无证房产，建筑面积以吉林省纵维测绘有限公司出具的《房地产面积测绘报告》记载为准，由于该房产为私自建设，其委托方无法提供该工程的合法规划、施工手续，其房屋的用途以实际用途为准，不考虑其占地情况、未来国家机关对无证房产处置情况的影响。无证房屋评估价值以建筑工程造价结合成新率综合确定，房屋的成新率以价值时点实物状况确定。

三、估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为权属确认的依据和其他目的使用。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及任何参考资料均不得向委托方、债权人和登记机关以外的人员或单位提供，不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，且不得以其他任何方式公开发表；凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、在房地产市场比较稳定的状况下，本估价报告结果有效期原则上自估价报告出具日起为一年，**即二〇一九年四月二十三日至二○二○年四月二十二日**，在估价报告使用期内，由于国家政策、经济环境及估价对象本身的物质状况等因素发生重大变化，且该变化对估价结果产生严重影响时，报告的使用人应及时委托估价机构重新估价。超出有效期不能直接使用本估价报告，如果使用本估价报告，我们对此造成的损失不承担任何责任。

3、在报告应用有效期内拍卖估价对象时，如存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制或心理排斥因素影响，最可能实现价格可能低于评估的市场价格。

4、本次受托估价方仅对估价技术条件负责，本估价报告结论系为委托方提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，参与本次估价的注册房地产估价师只对估价结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效

7、本报告须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签字，估价机构盖章后生效，报告缺页及复印件不生效。

8、估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”两部分。“房地产估价报告”提供给委托方，“房地产估价技术报告”根据有关规定可提供给报告的审查者及估价公司存档备查之用。

**本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。**

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名 称：长春市南关区人民法院

联 系 人：姜法官

联系电话：0431-88558867

二、房地产估价机构

名 称：吉林北泰房地产估价咨询有限公司

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：李洪义

住 所：长春市净月开发区伟峰·生态新城第11幢写字楼1003号房

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2001年02月15日

营业期限：2001年02月15日至2036年01月01日

证 书 编号：JFG－A014

估价资格等级：贰级

联 系 电 话：0431-81806707 81806701

三、案情简要

申请人上海浦东发展银行股份有限公司长春支行与吴保明借款合同纠纷。

四、估价目的

根据南法委字2018年第45号《长春市南关区人民法院委托鉴定书》，在2018年3月30日这一价值时点所表现的市场价值做出公允估价结论，为委托方司法鉴定提供市场价值参考意见。

五、估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于长春市朝阳区大兴路4-50号的一套住宅房地产及其无证房产，有证房地产建筑面积为138.90平方米,无证房产建筑面积45.3平方米，土地使用权未分割登记，房屋设计用途为住宅用房。

2、估价对象权益状况

(1)房屋登记状况

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》、《房地产面积测绘报告》复印件，估价对象房屋权属登记信息详见下表：

**有证房屋权属信息一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋证号 | 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 登记时间 | 用途 | 总层数 | 建筑面积（㎡） | 丘（地）号 |
| 长房权字第1060149727号 | 吴保明 | 朝阳区大兴路4-50号 | 2012-3-19 | 住宅 | 2 | 138.90 | 4-50/304-8 |

**无证房产基本情况表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 结构 | 所在层数/总层数 | 建筑面积(M**2)** |
| 1 | 房1 | 砖混 | 1/2 | 22.65 |
| 2 | 房2 | 砖混 | 2/2 | 12.16 |
| 3 | 棚 | 简易 | 2/2 | 10.49 |
|  | 合计 |  |  | 45.3 |

(2)土地登记状况

委托方未提供土地相关信息，故估价对象分摊土地信息不详。

(3)他项权利及限制权利状况

根据委托方提供的估价对象《他项权利证》记载内容，估价对象已经设立抵押，房屋他项权利人为上海浦东发展银行股份有限公司长春支行。

3、估价对象实体状况

(1)建筑物实体状况

估价对象位于长春市朝阳区大兴路4-50号，有证房屋登记建筑面积为138.90平方米，用途为住宅用房，混合结构，建筑年代约为80年代。房屋总层数为2层，房屋所在层为1-2层，为独栋二层住宅楼，房屋外墙为马赛克瓷砖饰面，塑钢窗，入户门为铝制卷帘门及铝合金玻璃门。室内地面为地砖，内墙贴壁纸和壁布，顶棚为大白。卫生间地面为地砖和墙砖，PVC扣板，一楼和二楼各有一个卫生间。厨房为墙砖和地砖，PVC扣板。水、电、暖、燃气设施已经接入。价值时点作为住宅用房被使用。无证房屋三处，为有证房屋南面后接，无工程规划、施工合法手续，整体结构为砖混，一楼无证房屋建筑面积为22.65平方米，二楼无证房屋建筑面积为12.16平方米，二楼简易棚子10.49平方米。

(2)土地实体状况

委托方未提供土地相关信息，故本次评估对象所分摊土地使用权相关信息不详。估价对象所在小区整块宗地形状规则，地势较低。宗地内地基承载力足够，基础设施完备程度较好，红线内外均已经达到“七通一平”，符合规划要求，土地上已经建成住宅小区。宗地区域四至为东至万宝街、南至解放路北胡同、西至青海街、北至大兴路。

六、价值时点

依据委托合同，本项目价值时点为二〇一八年三月三十日，一切作价标准、取值依据均以此价值时点为准。

七、价值类型

本项目估价确定的价值类型为市场价值。

市场价值是在经适当营销后，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。

八、估价依据

（一）国家及地方有关部门颁布的法律法规及相关文件的依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行。）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（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《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正。）

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行）；

8、《城市房地产转让管理规定》（2001年7月23日[建设部](https://baike.baidu.com/item/%E5%BB%BA%E8%AE%BE%E9%83%A8)第45次常务会议审议通过）；

9、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号，2008年7月1日起施行）；

10、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国主席令第63号，2016年1月1日）

11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2010年8月16日由[最高人民法院](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%80%E9%AB%98%E4%BA%BA%E6%B0%91%E6%B3%95%E9%99%A2/1525649)[审判委员会](https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%A1%E5%88%A4%E5%A7%94%E5%91%98%E4%BC%9A/8578345)第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）；

12、最高人民法院办公厅关于印发《技术咨询、技术审核工作管理规定》和《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》的通知（在2007.08.23由最高人民法院办公厅颁布）；

13、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

14、《司法部司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第　132号自2016年5月1日起施行）；

15、《吉林省高级人民法院关于办理司法鉴定委托工作的规定》；

16、《吉林省高级人民法院关于全省各级人民法院受理第一审民事案件级别管理标准的规定》；

17、《吉林省土地管理条例》（2002年8月2日吉林省第九届人民代表大会常务委员会第三十一次会议修订通过）；

18、吉林省政府、长春市政府公布实施的有关政策、法规等。

（二）有关技术依据

1、《中华人民共和国房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字1984第678号）；

4、房地产估价专业人员实地勘察、行业惯例等。

（三）有关信息依据

1、吉林北泰房地产估价咨询有限公司与长春市南关区人民法院签订的南法委字2018年第45号《委托鉴定书》；

2、《房屋所有权证》复印件、《房屋他项证》复印件及相关法律文书复印件；

3、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

九、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合本估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值；

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提；

3、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提；

4、替代原则：遵循估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格原则；

5、价值时点原则：遵循估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格原则。

十、估价方法

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料，通过实地查勘、分析项目的特点和对周边区域的调查，根据估价对象的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择，本次选用市场比较法作为估价方法。

十一、估价结果

经测算，估价对象在价值时点2018年3月30日的市场价值总额为121.36万元，（此价值为房地合一价值）金额大写（人民币）：壹壹佰贰拾壹万叁仟陆佰元整。

**评估结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 证号 | 建筑面积 | 评估单价 （元/平方米） | 总价（万元） |
| 1 | 有证房屋 | 长房权字第1060149727号 | 138.9 | 8452 | 117.4 |
| 2 | 房1 | 无 | 22.65 | 1097 | 2.48 |
| 3 | 房2 | 无 | 12.16 | 1097 | 1.33 |
| 4 | 棚 | 无 | 10.49 | 140 | 0.15 |
|  | 合计 |  |  |  | 121.36 |

十二、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 |
| 贾晓卫 | 2220070055 |  | 年 月 日 |
| 张 杨 | 2220020007 |  | 年 月 日 |

十三、实地查勘期

二〇一八年三月三十日

十四、估价作业期

二〇一八年三月三十日至二〇一九年四月二十三日

十五、估价报告有效期

本报告应用有效期为一年，即从报告发出日起一年内使用有效，即二○一九年四月四二十三日至二○二○年四月二十二日，随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告发出日期相差一年或以上，我们对此造成的损失不承担任何责任。

吉林北泰房地产估价咨询有限公司

二〇一九年四月二十三日

第四部分  附 件

## 一、南法委字2018年第45号《长春市南关区人民法院委托鉴定书》复印件；

## 二、委托方提供的《房屋所有权证》复印件、《房屋他项权利证》复印件、《委托鉴定登记表》复印件；

## 三、估价对象位置示意图复印件；

## 四、估价对象外观、内部照片及周围环境照片复印件；

## 五、估价机构营业执照复印件；

## 六、估价机构资质证书复印件；

## 七、估价师注册证书复印件。