

# 房地产估价报告

估价项目名称：银川市金凤区香苑南区2号楼1单元2号阁楼住宅用途的房地产市场价值评估

估价委托人：宁夏回族自治区银川市中级人民法院

房地产估价机构：宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈亦斌（注册号：6419980008）  
王立仁（注册号：6420020012）

估价作业日期：2020年4月24日至2020年04月28日

估价报告出具日期：2020年04月28日

估价报告编号：宁成竹（2020）司法估字第042号

# 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	2
二、估价的假设条件和限制条件 .....	3
三、房地产估价结果报告 .....	4
(一). 估价委托人 .....	8
(二). 房地产估价机构 .....	8
(三). 估价目的 .....	8
(四). 估价对象 .....	8
(五). 价值时点 .....	10
(六). 价值类型 .....	10
(七). 估价原则 .....	10
(八). 估价依据 .....	12
(九). 估价方法 .....	14
(十). 估价结果 .....	15
(十一). 注册房地产估价师 .....	16
(十二). 实地查勘期和估价报告使用的有效时间 .....	16
(十三). 估价作业期 .....	16
(十四). 附件 .....	16

## 致估价委托人函

宁夏回族自治区银川市中级人民法院：

宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司受贵院的委托，派出注册房地产估价师，对位于金凤区香苑南区2号楼1单元2号阁楼，建筑面积为60.46平方米的住宅用途房地产市场价格进行了评估。

价值时点：2020年4月24日。

估价目的：为委托方评估司法鉴定房地产的市场价值或市场价格。

价值类型：本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准。根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价工作程序，选用了比较法、收益法，进行分析、测算和判断，并在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告的说明下，综合确定估价对象在价值时点（2020年4月24日）的市场价值为：

### 估价结果一览表

序号	位置	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	结构	所在层数/ 总层数	建造 年代
1	金凤区香苑南区2号楼1单元2号阁楼	李广宇	60.46	住宅	混合	5/4	2005
2	市场价值	单 价：人民币 4203 元/m <sup>2</sup> 总 价：人民币 254113 元 大写金额：人民币贰拾伍万肆仟壹佰壹拾叁元整					
备注	使用报告的有关特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”请认真阅读，以免使用不当，造成损失！						

宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

2020年04月28日

# 估价师声明

我们郑重声明：

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。如假设条件不成立，则估价结果亦不成立。
3. 注册房地产估价师与本估价报告的估价对象没有现实和潜在的利益；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
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》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专业标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本估价机构的估价人员于 2020 年 4 月 24 日到现场对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象房屋建筑物的现场查勘仅限于对估价对象标地物的外观和使用状况的查勘，没有义务对估价对象标的物的内在质量进行调查，也不对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视。
6. 我们本估价报告的估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。
7. 我们在估价作业过程中严格遵守职业道德和行业管理规定。
8. 本估价报告无副本，复印件无效，任何使用本估价报告书复印件的行为所造成的后果与本估价机构和估价师无关。

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的假设

#### （一）、一般假设

1、价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。  
2、本次评估以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

3、本次委托评估的相关当事人引领估价人员实地查勘的估价对象与《宁夏回族自治区银川市中级人民法院评估委托书》、《银川市不动产登记信息查询单》的估价对象一致，具有唯一性。

4、本次估价对象描述均依据估价委托人所提供的《银川市不动产登记信息查询单》复印件，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据估价委托人提供的资料复印件。估价人员对产权证明资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。

5、估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

#### （二）、未定事项假设

根据估价委托人提供的资料，未记载估价鉴定对象的规划容积率，我们设定以估价鉴定对象的所在区域的平均容积率为准。

#### （三）、背离事实假设

1、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，未考

虑估价对象截止价值时点未知悉的担保、应缴税费、债项或法律纠纷等可能影响其估价价值的任何限制，未考虑特殊的交易方式可能追加付出成本费用等对其估价价值的影响，也未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估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本估价机构无关。对于估价中可能存在的其他瑕疵事项，估价委托人在委托估价时未作特别说明。在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估价机构及估价人员不承担相关责任。

3、不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

4、估价结果未考虑未来处置风险。

#### （四）、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间无不一致，权属证明上的权利人之间名称、地址无不一致，故估价对象无不相一致假设。

#### （五）、依据不足假设

实地查勘时，对房屋仅进行一般性察看，并未进行结构性等内在质量进行检测测试，故无法确定其内部缺损。本报告假设在现状条件下估价对象无结构性损害等质量缺陷，建筑质量合乎安全标准，并与其他相关要素相结合，能够按照最高最佳使用原则正常、持续使用。

## 二、本次估价报告的使用方向与限制条件

1. 本次评估是在独立、公正、客观、合法的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估中没有现实的和预期的利益，同时与经济

行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。本专业意见是宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2. 本次估价结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价格。

3、根据《宁夏回族自治区银川市中级人民法院评估委托书》，其估价目的为估价委托人在执行贾梅香与李广宇借款合同纠纷一案而评估估价对象公开市场价值，因此，不考虑估价对象原有的其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

4. 本评估报告仅为估价委托人提供涉案房地产市场价格提供意见参考，他用无效。

5. 估价报告有效期自估价报告出具之日起一年内有效（自 2020 年 04 月 28 日至 2021 年 04 月 27 日止）。

6. 本次估价形成的评估报告使用权归估价委托人所有，未经过本机构许可，不得向其他机构、单位或个人复制文本，不得使用于与本次工作无关的任何公开文件、通知或报告中，也不得以任何形式公开发表和肢解本评估报告。

7. 根据《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号），估价委托人自收到评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向估价委托人提出。

8. 估价委托人如违规使用本评估报告和鉴定结果，由估价委托人承担一切责任，本机构不承担法律责任。

9. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。本“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估

价机构存档。

10. 本估价报告中若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

11. 本报告由宁夏成竹房地产土地资产评估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：宁夏回族自治区银川市中级人民法院

## 二、房地产估价机构：

估价机构名称：宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

法人代表：杨春海

住所：银川市金凤区华通达商务楼 402 室

营业执照注册号：9164010073597149XL

估价资格等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2007]第 014 号

有效期限：2019 年 12 月 26 日---2022 年 12 月 25 日

联系电话：0951-5670616

邮编：750011

## 三、估价目的：

估价目的为委托方评估司法鉴定房地产的市场价值或市场价格。

## 四、估价对象：

### 1. 估价对象基本状况：

估价对象范围为位于金凤区香苑南区 2 号楼 1 单元 2 号阁楼的住宅用途的房地产，包括建筑面积为 60.46 平方米的建筑物及其所分摊的住宅用途国有建设用地土地使用权。

### 2. 土地基本状况：

估价对象四至为：东至正源南街、西至金凤区五小、南至长城中路、北至银盛路。宗地形状较规则，地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁。目前达到宗地红线外“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气及土地平整）的开发程度。

### 3. 建筑物基本状况：

估价对象主体为混合结构，总层数为 4 层，估价对象所在层数为 5 层。于 2005 年竣工，南北朝向，地上总高约为 15 米，每层层高约为 2.8 米。估价对象为外置斜顶阁楼，局部层高非正常住宅层高，室内为一室一厅一厨一卫各空间交通流线合理。估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅。

装饰装修状况为：估价对象所在幢外墙面粉涂料，进户门为防盗门，室内为木门，塑钢窗户。室内地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴面砖，铝扣板吊顶。

设备设施和维护状况及物业管理状况：估价对象整体结构稳定，上下水、暖卫、电讯等设施齐全。估价对象所在幢基础稳固、无沉降现象，工程质量良好。外观规则整齐，程度较新。估价对象所在物业设有保安及门卫，物业管理较好。

#### 4. 估价对象权益状况：

##### (1) 建筑物权益状况：

产权人		李广宇					
房屋坐落		金凤区香苑南区 2 号楼 1 单元 2 号阁楼					
产权证号		2010040089				共有情况	单独所有
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	规划用途
	2	1-2	混合	4	5	60.46	住宅
附记		---					

##### (2) 土地权益状况：

估价委托人未提供估价对象所分摊土地使用权的《国有土地使用证》，本次评估根据《银川市不动产登记信息查询单》记载的估价对象土地使用权类型为出让，分摊土地面积：15.115，地类（用途）：城镇住宅用地，终止日期：2054 年 11 月 09 日

##### (3) 他项权利及法定优先受偿事项：

至价值时点，根据估价委托人提供资料和估价人员调查了解，已查封，未设定抵押、租赁及典当等他项权利及法定优先受偿款等事项，房屋无共

有权人。

### **五、价值时点：**

价值时点为 2020 年 4 月 24 日（为房地产估价师完成现场查勘之日）。

### **六、价值类型：**

本报告所称“市场价值”是指：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。该市场价值不包括被查封及担保物权和其他优先受偿权、也不包括估价鉴定对象的租赁权和用益物权的瑕疵影响因素对价值的影响。

一是适当营销，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。二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。三是不受强迫，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。四是公平交易，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。

### **七、估价原则：**

本次评估遵循了独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等房地产估价原则。

#### **1. 独立、客观、公正原则：**

独立、客观、公正原则是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。所谓“独立”，就是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求估价师和估价

机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

## 2. 合法原则：

合法原则是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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等。这主要指以下几个方面：（1）依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。（2）依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。（3）依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。（4）依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策。

## 3. 价值时点原则：

价值时点原则是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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。实际上，随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不从在没有时间的价值。如果没有了对应的时

## 4. 替代原则：

替代原则是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范围内的原则。它的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。它是保证房地产估价能够通过选用市场

资料进行和完成的重要理论前提，只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则是要说明，在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。替代原则要求估价结果与估价对象的类此房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

#### 5. 最高最佳利用原则：

最高最佳利用原则是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。是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用是估价对象的一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化。经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的利用，它的具体表现是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评估价格应是在合法使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的利用方式的估价结果。这是因为在房地产市场中每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳的利用方式，取得最大的收益。

### 八、估价依据：

#### 1. 全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

(1) 《中华人民共和国物权法》【2007】第 62 号（中华人民共和国主席第 62 号令颁布）；

(2) 《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；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》【2007】第 74 号（中华人民共和国主席第 74 号令颁布）；

(5)《中华人民共和国担保法》【1995】第 50 号（中华人民共和国主席第 50 号令颁布）；

(6)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，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）；

(7)《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院 55 号令）；

(8)《不动产登记暂行条例》（国务院第 656 号令）；

(9)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》法释【2004】16 号；

(10)《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》法释【2018】15 号；

(11)《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》（2015 年 4 月 28 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〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；

(12)《司法鉴定程序通则》（2016 年 03 月 02 日司法部令 132 号）；

(13) 其他相关的法律、法规文件。

2. 宁夏回族自治区人大和政府、地方人大和政府及有关部门颁布的法规、规章及政策性文件

(1)宁夏回族自治区人大常委会《宁夏回族自治区城市房地产开发经营管理条例》【1996】第 22 号；

(2)《宁夏回族自治区土地管理条例》2000 年 11 月 17 日自治区第八届人大常委会第十六次会议通过；

(3)《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004 年 3 月 24 日宁夏回族自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；

3. 估价有关技术规范、标准、意见

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(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);

4. 估价委托人提供的产权依据及有关资料

(1)《银川市不动产登记信息查询单》;

(2)估价委托人提供的其它相关资料。

5. 估价参考依据

(1)宁夏回族自治区银川市中级人民法院评估委托书：(2020)宁01评92号;

(2)估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件等方面的资料;

(3)评估人员市场调查、询价取得的价格信息资料;

(4)评估人员实地查勘记录;

(5)实地拍摄的有关估价对象实物状况的照片;

(6)其他与评估有关的其他房地产市场文件资料等。

## 九、估价方法:

根据估价对象现状和此次估价目的要求,本次估价住宅采用比较法及收益法进行评估。

选用的估价方法的原理和公式:

### 1. 比较法

比较法:其基本原理是经济学上的“替代原理”,即同一市场同一品质的相同物品具有相同价值的经济学“替代原理”,是将估价对象与在价值时点的发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法,

运用比较法进行测算的基本公式为:

可比实例修正后单价=市场可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象评估单价=(可比实例1修正后单价+可比实例2修正后单价+可比实例3修正后单价)÷3

比较法基本公式:

$$V=C \cdot \{1 / (1 \pm S\%)\} \cdot (1 \pm T\%) \cdot \{1 / (1 \pm R\%)\}$$

式中：V：代表房地产比准价值

C：代表可比实例交易价格

S：代表交易情况修正系数

T：代表市场状况修正系数

R：代表房地产状况修正系数（包含了区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）

## 2. 收益法

收益法：是以“预期原理”为基础的，预期原理说明，决定房地产价值的，重要的不是过去的因素，而是未来的因素。具体的讲，房地产的价值通常不是基于历史价格、生产它所投入的成本或过去的市场状况，而是基于市场参与者对其未来所能对其获取的收益或得到的满足、乐趣等的预期。

收益法中采用净收益每年按一定比率递增的公式：

$$V=A / (Y-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

式中：V：房地产在价值时点的收益价值

A：房地产纯收益

Y：房地产的收益还原率

g：纯收益每年递增比率

n：获取纯收益的持续年限

## 十、估价结果：

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件下及使用报告说明下，综合确定估价对象在价值时点（2020年4月24日）的市场价值为（详见估价结果一览表）：

估价结果一览表

序号	位置	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	结构	所在层数/ 总层数	建造 年代
1	金凤区香苑南区2号楼1单元2号阁楼	李广宇	60.46	住宅	混合	5/4	2005
2	市场价值	单 价：人民币 4203 元/m <sup>2</sup> 总 价：人民币 254113 元 大写金额：人民币贰拾伍万肆仟壹佰壹拾叁元整					



### 十一、注册房地产估价师：

#### 中国注册房地产估价师签字

估价人员	注册号	房地产估价师签章
陈亦斌	注册房地产估价师 6419980008	2020年04月28日
王立仁	注册房地产估价师 6420020012	2020年04月28日

### 十二、实地查勘期：

按照估价委托人的要求，房地产估价师于2020年4月24日到现场对估价对象进行了实地查勘。

### 十三、估价作业期：

本次估价作业期为2020年4月24日至2020年04月28日。

### 十四、附件：

1. 《宁夏回族自治区银川市中级人民法院评估委托书》；
2. 估价对象《银川市不动产登记信息查询单》（复印件）；
3. 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片；
4. 估价对象位置示意图；
5. 估价机构《企业法人营业执照》（复印件）；
6. 估价机构资质证书（复印件）；
7. 估价人员房地产估价师注册证书（复印件）。

宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

2020年04月28日