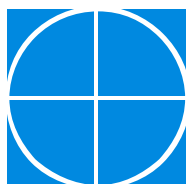


房地产司法鉴定估价报告



聯合

估价项目名称：湖北福星达房地产开发有限公司位于竹山县
城关镇民族路129号千福·上庸城1幢、17
幢商业及车库用途房地产司法鉴定评估

估价委托人：竹山县人民法院

房地产估价机构：十堰联合房地产估价事务所有限公司

注册房地产估价师：杨卫波 注册号：4219980110

毛华丽 注册号：4220130015

估价报告出具日期：2020年7月10日

估价报告编号：十联估字[2020]第08-5-01号

致估价委托人函

竹山县人民法院：

承蒙委托，我公司于 2020 年 7 月 7 日组织房地产估价人员，对位于竹山县城关镇民族路 129 号千福·上庸城 1 幢、17 幢，建筑面合计为 7783.12 平方米的商业及车库用途房地产进行了估价，估价目的是为司法诉讼执行程序中的拍卖(变卖)提供价值参考而评估房地产现有价值。

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵方提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 29 日满足各项假设限制条件下及价值类型下的房地产现有价值为：**¥2593.62 万元，大写金额：人民币贰仟伍佰玖拾叁万陆仟贰佰元整。**

详见《估价结果一览表》

法定代表人：

十堰联合房地产估价事务所有限公司

2020 年 7 月 10 日

估价结果一览表

估价机构：十堰联合房地产估价事务所有限公司 编号：十联估字[2020]第 08-5-01 号 价值时点：2020 年 6 月 29 日 土地性质：出让

序号	权利人	坐落	《不动产测绘报告》编号	幢号	结构	房号	用途	所在层 / 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	湖北福星 达房地产 开发有限 公司	竹山县城关 镇民族路 129 号千 福·上庸城	竹 2019047	1	钢混	5-1	商业服务	5/22 (-2)	452.23	4210	190.39
2						6-1	商业服务	6/22 (-2)	452.23	4220	190.84
3						12-1	商业服务	12/22 (-2)	452.23	4250	192.20
4						13-1	商业服务	13/22 (-2)	452.23	4260	192.65
5						14-1	商业服务	14/22 (-2)	452.23	4270	193.10
6						15-1	商业服务	15/22 (-2)	452.23	4280	193.55
7						16-1	商业服务	16/22 (-2)	452.23	4290	194.01
8						17-1	商业服务	17/22 (-2)	452.23	4300	194.46
9						18-1	商业服务	18/22 (-2)	452.23	4300	194.46
10						21-1	商业服务	21/22 (-2)	452.23	4320	195.36
11						-2-1	车库	-2/22 (-2)	897.18	2032	182.31
12			竹 20190251	17	钢混	-2-1	车库	-2/2 (-2)	2363.64	2032	480.29
合计	--								7783.12	--	2593.62

一、估价结果的假设、限制条件：详见《估价结果报告》中的“估价的假设和限制条件”。

二、其他需要说明的事项：

1、本估价报告中采用的估价对象权利人依据委托方所提供的《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》（（2020）竹委字第12号）等资料所载信息为准。

2、估价人员现场查勘并核对相关资料，发现《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》（（2020）竹委字第12号）与《不动产测绘报告》（竹2019047、竹20190251）所载1号楼（1幢）各层建筑面积不一致，即委托书所载商业各层建筑面积为449.143 m²，测绘报告所载商业各层建筑面积为452.23 m²；14号、15号楼楼号（幢号）不一致，即委托书所载楼号为14幢及15幢，但测绘报告所载楼号为17幢。经当事人及估价委托方确认，本报告相关内容均以《不动产测绘报告》（竹2019047、竹20190251）所载信息为准，并以此为估价前提。

十堰联合房地产估价事务所有限公司

2020年7月10日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设事项.....	2
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用的限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	8
(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.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(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.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、附 件.....	17

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、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依照《中华人民共和国资产评估法》及国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价人员已于 2020 年 7 月 7 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到其他人的重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设事项

1、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：

(1) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象产权明晰、合法、手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的动作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律法规和政策，不存在占用和侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是理智和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益的情况以及特殊买家的附加出价。

2、假设在报告有效期内，国家的产权政策、金融政策、税收政策、市场供应关系、市场结构等相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3、本次评估假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业权利人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

4、本次评估以估价对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。

5、估价人员于 2020 年 7 月 7 日对估价对象进行了实地查勘，同时进行了现场拍照。在现场查勘过程中，由相关当事人带领并现场指认，若与实际不符，应重新估价。

6、本次评估实地查勘仅限于对估价对象建筑物外观及内部、设备情况等的一般性查看；评估专业人员已对建筑安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，未见异常。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假定其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺陷，符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则等的要求。

7、本次评估所涉及到的房地产建筑面积以《不动产测绘报告》记载面积为准。但评估专业人员未作专业测量，经实地查勘观察，估价对象建筑面积与《不动产测绘报告》记载的建筑面积大体相当。

8、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享有及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

9、本次评估依据委托方提供及确认的《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》（（2020）竹委字第 12 号）、《执行裁定书》、《不动产测绘报告》等所载信息，我们对本次估价所依据的权属资料进行了审慎检查，同时对估价对象产权状况与现场状况的一致性进行了核查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且无法调取其他权属相关资料的情况下，假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及

相关资料真实、合法、完整、有效。

10、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象及其产权人已承担或将来可能承担的债务、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；也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

11、估价对象为商业服务用房及车库，有其自身的特性，估价人员在充分了解及市场调查后，遵循有关法律法规及行业标准的前提下，依据委托方及被执行人所提供的现有资料进行估价测算，形成本报告的结论。若委托方或相关当事人此后提供能够严重影响估价对象价值的有效资料后，估价结果需作一定的调整甚至重新评估。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《执行裁定书》，估价对象在价值时点已被查封，因本次估价目的是为委托人司法诉讼执行程序中的拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据，根据《房地产估价规范》，不考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次估价未考虑司法查封及其他他项权利对估价结果的影响，并以此为前提。

四、不相一致假设

估价人员现场查勘并核对相关资料，发现《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》((2020)竹委字第 12 号)与《不动产测绘报告》(竹 2019047、竹 20190251)所载 1 号楼 (1 幢) 各层建筑面积不一致，即委托书所载商业各层建筑面积为 449.143 m²，测绘报告所载商业各层建筑面积为 452.23 m²；14 号、15 号楼楼号 (幢号) 不一致，即委托书所载楼号为 14 幢及 15 幢，但测绘报告所载楼号为 17 幢。经相关当事人及委托方确认，本报告相关内容均以《不动产测绘报告》(竹 2019047、竹 20190251)所载信息为准，并以此为估价前提。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况等发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用权限为估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册估价师及其所在房地产估价机构无关。

3、估价结果是对估价对象于价值时点在估价范围内的房地产价格的正常与公允的反映，未考虑相关司法诉讼费用、拖欠或结余物业费及水电

费、变现费用、不可预见等对估价对象结果的影响。

4、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告估价结果已包含估价对象分摊土地的国有土地使用权价值。

6、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人签章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构及注册估价师不承担责任。

7、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下，通过专业测算提出的专业意见，而不应被视为估价机构和注册估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证，其最终可以实现的价值由公开市场决定，且受房地产市场变化的影响。

8、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其涉及的法律可能性资料进行了必要的审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已请估价委托人及相关当事人完善产权以满足出具报告的要求。

9、本次估价结果是指在价值时点房地产市场状况下、估价对象房地产的客观现时价格，因此，本报告结果不作为最终经济行为发生时的价格保证。

10、本报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

11、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

12、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

13、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：竹山县人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：十堰联合房地产估价事务所有限公司

住所：十堰市朝阳中路 57 号

法定代表人：余洪波

估价资质等级：贰级

统一社会信用代码：91420300726100254E

房地产估价证书编号：十房估备证字 2019 第 004 号

(三) 估价目的

为司法诉讼执行程序中的拍卖(变卖)提供价值参考而评估房地产现时价值。

(四) 估价对象

本次估价对象是坐落在竹山县城关镇民族路 129 号千福·上庸城 1 幢、17 幢，建筑面合计为 7783.12 平方米的商业及车库用途房地产。

1、房地产区位状况

(1) 城市概况

竹山县位于湖北省西北秦巴山区腹地，属十堰市。东邻房县，北界郧县，西北邻陕西省白河县，西交竹溪县、陕西旬阳县，南接神龙架林区、

重庆市巫溪县。地处鄂西北山地，北属武当山，南属大巴山。山地占总面积 80%以上。南部山地尤为险峻，海拔多在 1500 米以上。仅中部河谷有狭小平坝。堵河自西南向东北流经中部，主要支流有深河、霍河和苦桃河。县城东北距十堰市城区 158 公里，东南距武汉市 638 公里。总面积 3587.8 平方公里。辖 9 镇 8 乡 279 个村，总人口 43.87 万人，有汉、回、壮、蒙、满等 8 个民族。西魏废帝因境内茂林修竹、山清水秀而改称竹山。

(2) 位置及交通条件

估价对象位于竹山县城关镇千福·上庸城。东、南两侧紧临城市主干道——纵横大道，西临民族路，北临东门街。

估价对象所临民族路为竹山县城关镇主要交通干道之一，南侧所临纵横大道，西起郭家山隧道口连接 305 省道，东至老水厂延伸至 259 省道，全长 1500 米。道路基本沿堵河流向将竹山县城关镇老城区环绕。东西两侧与 305 省道连接或交汇，为连接竹山县城关镇城区与外界的重要交通要道，中段分别有支路与中心城区连接，一同构成竹山县城关镇中心城区的主要交通路网，交通便利。

(3) 商业繁华程度

估价对象位于竹山县城关镇老城区东南侧——东门，堵河左岸，为城市棚户区及旧城改造核心地段之一。区域内原有建筑物错综杂乱，缺少合理规划，随着片区内旧城改造的加快，千福上庸城、卓尔·竹山文化客厅等众多新建项目的逐步建设、商家陆续进驻及休闲娱乐设施的完善，商业氛围将进一步得到提升。

估价对象所在区域目前仍在继续发展，日人车流量一般，商业氛围有一定的提升空间。

(4) 环境、景观状况

估价对象直接面临交通主干道纵横大道及民族路，特别是估价对象紧邻的民族路一侧目前仍在开发建设，有一定尘、噪、空气污染；临纵横大道一侧道路宽敞、整洁，地面平坦，绿化效果较好，同时道路沿线建筑多为近年建成，成新度高，视觉效果良好。

2、房地产实物状况

估价对象所在建筑物均为钢混结构，黄色涂料外墙，外观整体视觉效果较好，地基基础良好，没有不均匀下沉的现象，墙面平整，承重构件完好。依《不动产测绘报告》编号分别位于两幢建筑物，如下表所示：

序号	幢号	建成年代	房号	用途	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	房屋现状
1	1	2018年	5-1	商业服务	5/22 (-2)	452.23	为大开间平面布局，层高约3.5米，共两部电梯及一个消防通道，位于建筑平面西侧，可正常使用。室内毛坯，铝合金窗。消防管线已安装。
2			6-1	商业服务	6/22 (-2)	452.23	
3			12-1	商业服务	12/22 (-2)	452.23	
4			13-1	商业服务	13/22 (-2)	452.23	
5			14-1	商业服务	14/22 (-2)	452.23	
6			15-1	商业服务	15/22 (-2)	452.23	
7			16-1	商业服务	16/22 (-2)	452.23	
8			17-1	商业服务	17/22 (-2)	452.23	
9			18-1	商业服务	18/22 (-2)	452.23	
10			21-1	商业服务	21/22 (-2)	452.23	
11	17	2017年	-2-1	车库	-2/22 (-2)	897.18	层高约4米，墙面刷白，消防、通风设备已安装
12			-2-1	车库	-2/2 (-2)	2363.64	
合计	--			--		7783.12	--

3、房地产权益状况

(1) 房屋权益状况

估价对象暂未取得《不动产权证书》，其规划资料如下：

权利人		湖北福星达房地产开发有限公司	
坐落		竹山县城关镇竹山县东门社区	
序号	《建设工程规划许可证》编号	建设项目名称	建设规模 (m ²)
1	鄂规工程 C-60000029 号	上庸城 1#楼	12350.54
2	鄂规工程 C-60000034 号	千福上庸城 (民族风情街)	118161.16

(2) 土地权益状况

估价对象所占土地使用权暂未取得《不动产权证书》，其《国有建设用地使用权出让合同》所载信息如下所示：

土地使用权人		湖北福星达房地产开发有限公司		
坐落		竹山县城关镇东门村		
序号	合同工编号	宗地编号	宗地面积 (m ²)	用途
1	鄂 SY(ZS)-2008-0000013	200901	30779.3	商、住
2	鄂 SY(ZS)-201-0000461	/	9473.53	商业用地

(3) 他项权利状况

1、抵押状况

根据估价委托人提供的资料及向相关当事人了解，估价对象不存在抵押状况。

2、租赁及占用情况

根据估价师实地查勘及向相关当事人了解，估价对象处于空置状态。

3、查封情况

根据估价委托人提供的执行裁定书 (2020) 鄂 0323 执 335 号记载，

估价对象的查封期限为三年。

4、权益状况分析结论

综上所述，估价对象房地产暂未取得《不动产权证书》，在价值时点，估价对象已被司法查封。根据房地产估价规范房地产拍卖估价不应考虑拍卖房地产被司法查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

(五) 价值时点

依据司法鉴定委托书约定价值时点：2020 年 6 月 29 日

(六) 价值类型

本次估价结果为估价对象房地产在估价时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

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

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、替代原则

评估价值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；

5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

(八) 估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- ① 《中华人民共和国物权法》；
- ② 《中华人民共和国资产评估法》；
- ③ 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ④ 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ⑤ 《中华人民共和国土地管理法》；
- ⑥ 《城市房屋权属登记管理办法》；
- ⑦ 《司法鉴定程序通则》；
- ⑧ 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- ⑨ 国家颁布的有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件。

2、估价规范和技术规程

- ① 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- ② 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；

3、其它

- ① 地方政府和行业管理部门颁发的有关文件；
- ② 《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》（（2020）竹委字第 12 号）；

③被执行人提供的估价对象《不动产测绘报告》等资料；

④估价人员实地查勘获得的实况及收集的资料；

⑤估价人员调查了解的市场行情。

(九) 估价方法

1、估价方法的选取

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用收益法及比较法作为本次估价的基本方法，以求取估价对象的单位价格和总价格。

2、估价方法的定义

(1) 收益法：预测估价对象的未来的收益，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。

本次估价采用公式：

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

上式中：V=房地产收益价值

n=收益期

A=年净收益

Y=报酬率

g=年收益递增率

(2) 比较法：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。采用公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\dots\dots)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

交易情况修正 市场状况调整 房地产状况调整

3、估价方法选择依据：

根据《房地产估价规范》：有条件选用市场法进行估价的，应以市场法作为主要估价方法，另外，估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，可选用收益法。测绘报告所载用途为商业服务及地下车库，为典型的收益性房地产，并且同区域类似房地产租金、相关运营费用亦可通过市场调查取得，估价对象的净收益便于求取，因此，宜选用收益法进行估价；同时，同一片区内存在类似房地产交易案例，因此，亦可采用比较法进行评估。

由于估价对象为新近建成，并以继续使用为前提，无再开发之需要，故不宜采用假设开发法；估价对象在估价过程中，缺少相关的开发成本费用等资料，因此采用成本法不能合理、确切地反映估价对象的客观价值，故不宜采用成本法。

(十) 估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵方提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正等原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点2020年6月29日、满足各项

假设限制条件下的房地产现有价值为：¥2593.62 万元，大写金额：人民币贰仟伍佰玖拾叁万陆仟贰佰元整。

详见《估价结果一览表》

(十一)注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨卫波	4219980110		年 月 日
毛华丽	4220130015		年 月 日

(十二)实地查勘期

2020 年 7 月 7 日—2020 年 7 月 7 日

(十三)估价作业期

2020 年 6 月 29 日—2020 年 7 月 10 日

附 件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象相关照片；
- 3、《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》（（2020）竹委字第 12 号）复印件；
- 4、《不动产测绘报告》部分复印件；
- 5、《建设工程规划许可证》复印件；
- 6、《国有建设用地使用权出让合同》部分复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件；
- 8、估价机构资格证书复印件；
- 9、注册房地产估价师资格证书复印件。

估价对象区位及外观图



估价对象区位图



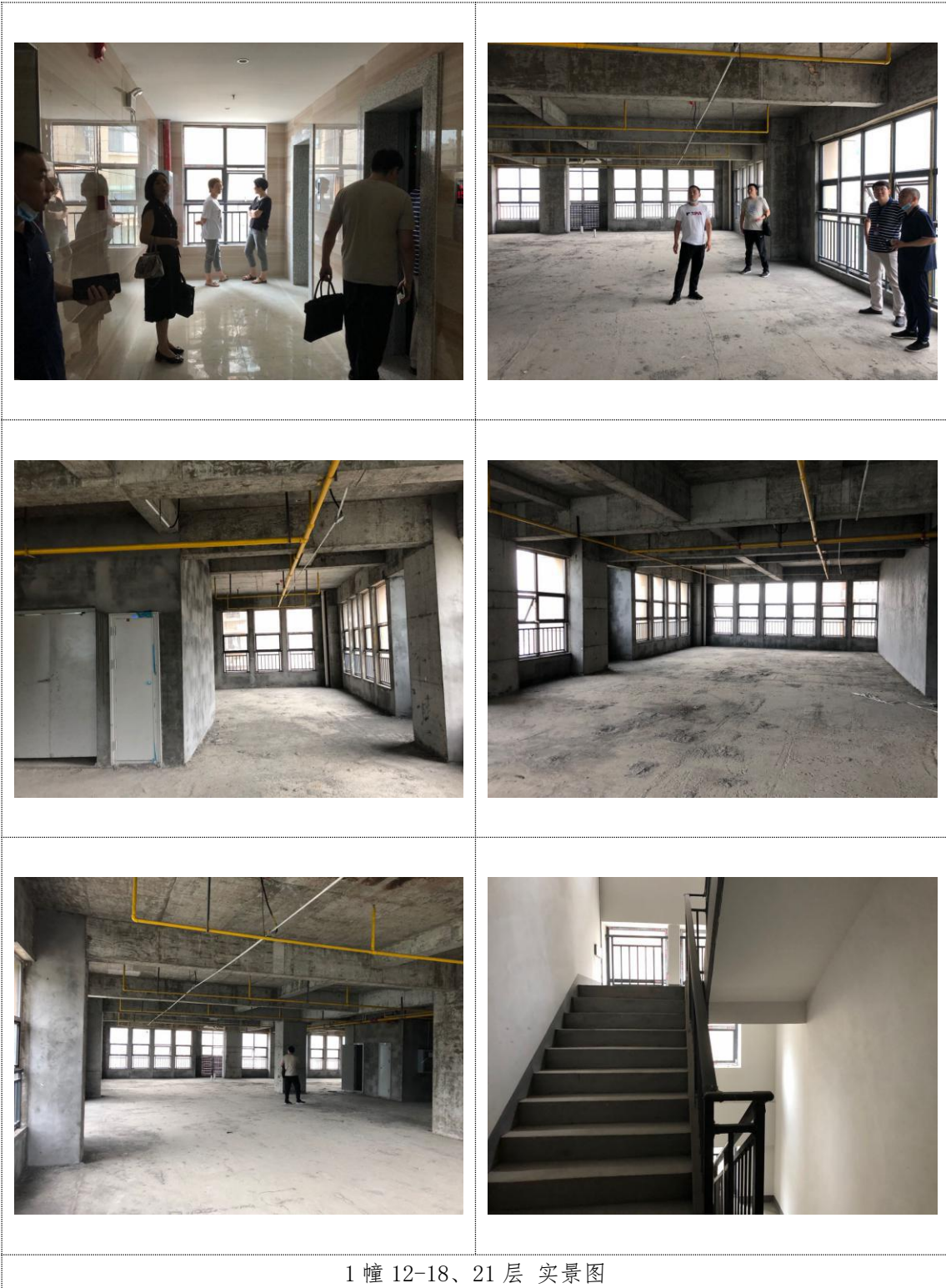
估价对象外观图

估价对象实景图



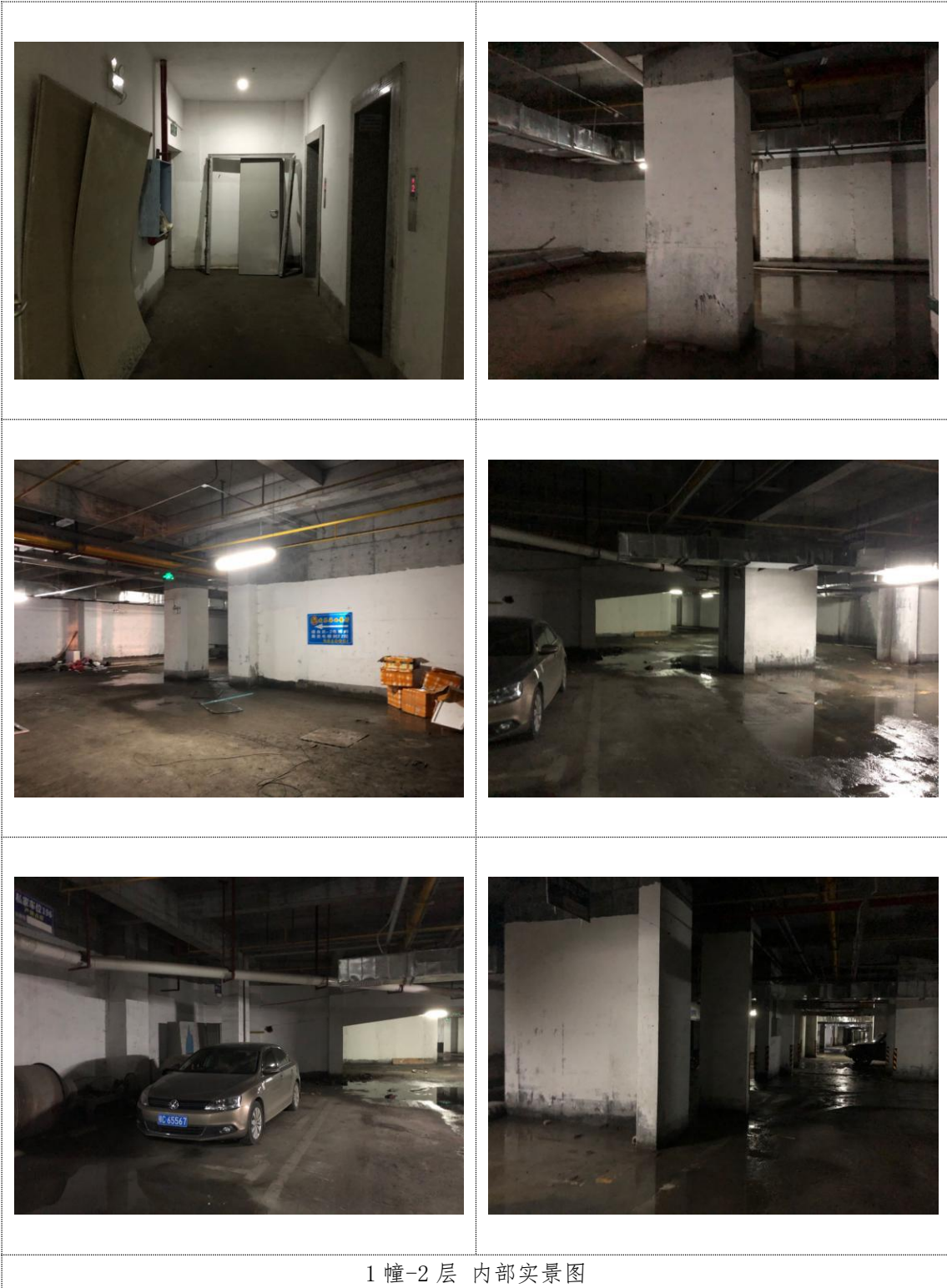
1 幢 5-6 层 实景图

估价对象实景图



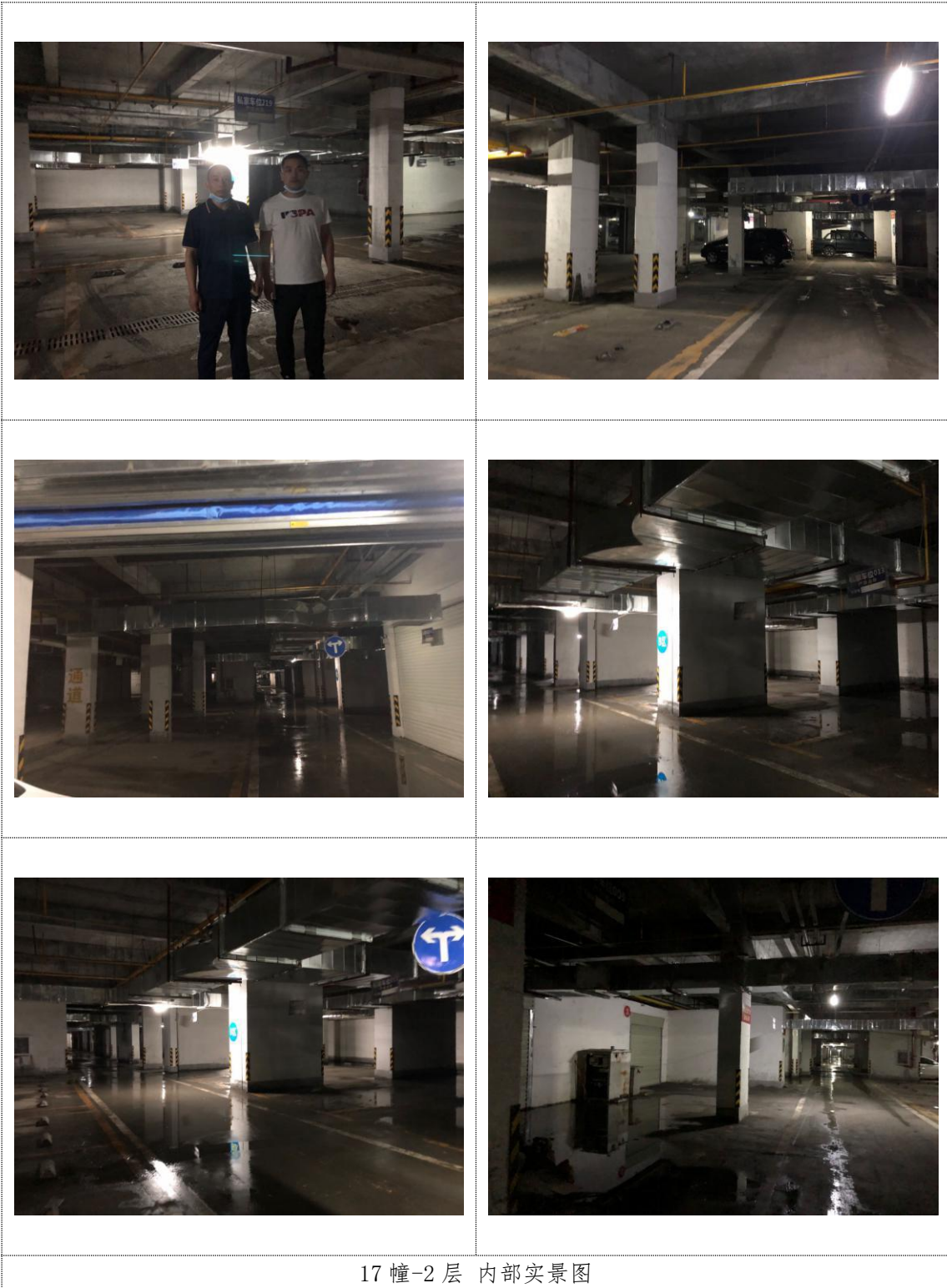
1 幢 12-18、21 层 实景图

估价对象实景图



1 幢-2 层 内部实景图

估价对象实景图



17 幢-2 层 内部实景图