

# 房地产司法鉴定报告

估价报告编号：晋正信房估[2020]字第 044 号

估价项目名称：运城市盐湖区解放北路 396 号房地产公开市场价值  
评估

估价委托人：运城市盐湖区人民法院

房地产估价机构：山西正信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

梁秋云 中国注册房地产估价师（注册号：1420170041）

常丰艳 中国注册房地产估价师（注册号：1420180029）

估价报告出具日期：2020 年 08 月 05 日

## 致估价委托人函

运城市盐湖区人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师梁秋云、常丰艳对位于运城市盐湖区解放北路 396 号房地产进行了评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和技术标准，在合理的假设下，地上建筑物采用成本法、国有土地使用权采用基准地价修正法对估价对象于价值时点的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象房地产基本状况如下表：

1	坐落	运城市解放北路 396 号			
2	名称	/			
3	范围	运城市解放北路 396 号国有土地及房产			
4	规模	房屋建筑面积总计为 336.72 m <sup>2</sup> ，国有土地使用权面积 289.65 m <sup>2</sup> 。			
5	用途	规划用途	住宅	实际用途	空置
6	权属	土地使用权类型	出让	土地使用权人	陈军
				不动产权证书号	运政国用（2014）00239 号
		房屋所有权人	陈军	房屋所有权证号	13385561
				房屋性质	/

**价值时点：**2020 年 04 月 20 日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**地上建筑物采用成本法、国有土地使用权采用基准地价修正

法

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，地上建筑物采用成本法、国有土地使用权采用基准地价修正法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点市场价值估价总额为：100.30 万元(人民币)，大写人民币：壹佰万叁仟元整。

### 估价结果一览表

建筑物价值			
名称	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
建筑物价值	336.72	1383	46.57
国有土地使用权价值			
名称	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
国有土地使用权价值	289.65	1855	53.73
房地产合计 (万元)	100.30		
大写金额	壹佰万叁仟元整		

#### 特别提示：

1、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等原因有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费，现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、处置估价对象还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

3、该估价结果为价值时点的房地产市场价值，不包括拍卖或者变卖估价对象房地产时卖方需缴纳的各种税费等。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》等。

山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍刚

二零二零年八月五日

# 目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19
五、附件.....	20
(一) 司法鉴定估价委托书（（2019）晋 0802 执 3643 号）.....	20
(二) 《房屋产权登记信息》复印件.....	20
(三) 《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》复印件.....	20
(四) 估价对象内、外部状况照片.....	20
(五) 估价对象所在位置示意图.....	20
(六) 房地产估价机构营业执照复印件.....	20
(七) 房地产估价机构资质证书复印件.....	20
(八) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	20

## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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. 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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《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】以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 本次估价的估价假设

#### 1、一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房屋产权登记信息》【13385561】、《国有土地使用证》【运政国用(2014)00239号】，我们对权属证明上记载的权属、面积、用途等相关信息进行了审慎的检查，但未向相关部门进行核实，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合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、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使用。

(3) 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(4) 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，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(5) 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续，估价对象是以房地产为主的整体资产。

(7) 假定有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、市场供应关系、市场结构等未发生变化。

#### 2、特殊类假设

##### (1) 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

委托人提供的《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》中未记载容积率，本次估价以土地的实际容积率为设定容积率。

## （2）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据运城市盐湖区人民法院委托书（（2019）晋 0802 执 3643 号）等资料显示并经注册房地产估价师调查核实，估价对象现被运城市盐湖区人民法院查封为拟处置房地产。根据房地产司法鉴定估价需要，本次估价不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

## （3）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

委托人提供的《房屋产权登记信息》中载明建筑物的总层数为 2 层，所在楼层为 1 层，经估价人员的实际查勘估价对象的总层数为 2 层，所在楼层为 1-2 层。故《房屋产权登记信息》和估价人员实际查勘的所在楼层不相一致，故本次以房地产估价师的实际查勘的所在楼层为准，即估价对象的所在楼层为 1-2 层。

## （4）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

无依据不足假设。

## （二）估价报告使用限制

1、估价结果为房地产市场价值，是房地产经过适当营销后，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。

2、估价结果不包含室内可移动物品的价值及债权债务等。

3、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

5、未经房地产估价机构书面同意，本估价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。

6、如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

## （三）需要说明的其他事项

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

名称：运城市盐湖区人民法院

### (二) 房地产估价机构

估价机构全称：山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍刚

机构地址：山西综改示范区太原学府园区晋阳街 176 号那大科技大厦  
西 B1-402

资质等级：壹级

资质证书编号：【晋】房估 01149164

资质有效期：2022 年 10 月 09 日

联系电话：0351-8066543

### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1、项目整体规划概况简介

估价对象坐落于运城市解放北路 396 号。估价范围地上建筑物及其所占用的国有土地使用权。其中地上建筑物总建筑面积 336.72 m<sup>2</sup>，国有土地使用权总面积 289.65 m<sup>2</sup>。

#### 2、项目整体现状概况

该估价对象目前处于空置，房屋室内外附属配套设施维护保养一般，室内装修状况一般。

#### 3、估价对象范围

根据委托人所提供的《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》等基础资料，估价人员进行核实：估价对象位于运城市解放北路 396 号，估价对象为一处建筑结构为混合结构，建成年代为 1989 年总层高 2 层的建筑物及其所占用的国有建设用地使用权。本次估价包含室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务等。委托人指定的估价对象财产范围及其基本状况如下表：

估价对象财产范围及其基本状况一览表

1	坐落	运城市解放北路 396 号			
2	名称	/			
3	范围	运城市解放北路 396 号国有土地及房产			
4	规模	房屋建筑面积总计为 336.72 m <sup>2</sup> ，国有土地使用权面积 289.65 m <sup>2</sup> 。			
5	用途	规划用途	住宅	实际用途	工业
6	权属	土地使用权类型	出让	土地使用权人	陈军
				不动产权证书号	运政国用（2014）00239 号
		房屋所有权人	陈军	房屋所有权证号	13385561
				房屋性质	/

#### 4、估价对象区位状况

##### （1）坐落位置

估价对象位于运城市解放北路 396 号。

##### （2）交通状况

估价对象所处位置位于运城市解放北路 396 号；估价对象四至：东至解放南路；西至运城火车站；南至凤凰路；北临百纺汇锦苑。路网：密集；

交通状况：通达性较好。

### (3) 外部配套设施状况

①基础设施：估价对象所在区域宗地外达到“七通一平”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通暖气及宗地内平整。

②公共服务设施：估价对象所在区域附近公共服务设施有丽珍超市、志宏超市、田天鲜超市、寻家超市(解放路店)、天天平价超市、天天平价超市等生活服务配套设施；有解放路第三小学、解放路第一学校、运康中学等教育设施；有运城市中心医院(老院)、运城市中医医院、运城市盐湖区人民医院、运城市第三医院等医疗机构；有山西运城农村商业银行(兴农支行)、中国农业银行(运城解放北路分理处)、中国工商银行(运城解放路支行营业部)等金融配套设施。

## 5、估价对象实体状况

### (1) 土地基本状况

①四至：估价对象位于运城市解放北路 396 号，东至巷道；西至侯马北工务段运城职教中心；南至晁北平；北至运城市百货纺织总公司。

②开发程度：估价对象所在区域整体地形规则，地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水，开发程度较高，宗地内达“六通一平”即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整。

### (2) 建筑物基本状况

根据估价人员现场勘察估价对象包含室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务等。估价对象房屋总建筑面积为 336.72 平方米，宗地面积 289.65 m<sup>2</sup>。相关配套设施：给排水、空调、通风、通讯等设施

设备齐全。

装修状况如下：

估价对象外立面为瓷砖，外墙面贴瓷砖高约 1 米，不锈钢扶手。

1 层净层高 3.1 米，1 层共有标间 8 间，均为一室一卫，地面铺设瓷砖，内墙面为涂料，屋顶为涂料，卫生间地面为瓷砖，内墙面刷白色涂料，屋顶为 PVC 吊顶。

2 层净层高 3.1 米，1 层共有标间 8 间，均为一室一卫，地面铺设瓷砖，内墙面为涂料，屋顶为涂料，卫生间地面为瓷砖，内墙面刷白色涂料，屋顶为 PVC 吊顶。装修等级为简单装修。

## 6、权益状况描述

### 估价对象权益状况一览表

一、土地权益状况			
不动产权证书号	运政国用（2014）00239 号		
权利人	陈军		
座落	运城市解放北路 396 号		
共有情况	单独所有	使用权类型	出让
使用权面积	289.65 m <sup>2</sup>	登记日期	2014 年 1 月 26 日
使用期限	2013 年 4 月 18 日起 2083 年 4 月 17 日止		
二、建筑物权益状况			
不动产权证书号	房地产权证书号 13385561		
不动产单元号	140802 002010 GB00017 F00010001		
房屋所有权人	陈军		
房屋坐落	运城市解放北路 396 号		
共有情况	单独所有	房屋结构	混合结构

规划用途	住宅	所在层/总层数	1-2 层
建筑总面积	336.72 平方米	登记时间	2015 年 1 月 8 日

根据房地产司法鉴定估价需要,本次估价不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。房地产权益清晰明确,资料来源有依据,权属无异议。

### (五) 价值时点

根据《房地产估价规范》有关规定:“价值时点应根据估价目的确定,原则上为完成估价对象实地查勘之日,但估价委托书另有约定的除外”。本次估价根据《运城市盐湖区人民法院委托书》((2019)晋 0802 执 3643 号),没有约定注明价值时点,本次估价根据估价目的以完成实地查勘日为价值时点,即 2020 年 04 月 20 日。

### (六) 价值类型

本报告价值类型为房地产市场价格。

房地产司法拍卖估价的价值类型为市场价值。房地产市场价格,是房地产经过适当营销后,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,不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

### (七) 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则及合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,同时不偏袒利害关系人中的任何一方,按照事物的本来

面目、实事求是、公平合理地进行估价。

## 2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

- (1) 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；
- (2) 在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；
- (3) 在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；
- (4) 其他方面。

## 3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用必须同时满足四个条件：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

## 4、价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 5、替代原则

本次估价充分考虑了估价对象同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格相互牵掣而趋于一致。

## （八）估价依据

### 1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

- (1) 《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 62 号公布)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第三届全国人民代表大会第十二次会议第三次修正,2020 年 1 月 1 日起实施)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第三届全国人民代表大会第十二次会议第三次修正,2020 年 1 月 1 日起实施)

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；

(5) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号,2015 年 12 月 24 日通过)；

(6) 《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》(法释〔2011〕21 号)。

## 2、本次估价采用的有关估价标准

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

(3) 中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014《城镇土地估价规程》；

(4) 房地产估价报告定量评审标准；

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1) 司法鉴定估价委托书(〔2019〕晋 0802 执 3643 号)；

(2) 《房地产权登记信息》复印件

(3) 《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》复印件；

(4) 其他资料等。

## 4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1) 运城市经济发展概况等资料；
- (2) 运城市房地产市场分析资料；
- (3) 估价对象所在商圈房地产市场分析资料；
- (4) 估价对象所在项目房地产市场分析资料；
- (5) 现场查勘获得的资料及其他有关资料；
- (6) 其他资料。

### (九) 估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用的对象是同类型、同区域的数量较多且在价值时点的近期经常发生交易的房地产；对很少发生交易、又没有经济收益或潜在收益的房地产可采用成本法估价；收益法适用的对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，如公寓、商铺、商店、餐馆等；具有开发或再开发潜力的房地产适用假设开发法，比如在建工程、土地等。根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。

#### 1、估价方法选取与分析

##### (一) 地上建筑物估价方法选取与分析

##### (1) 比较法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。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。

估价人员通过市场调查于价值时点近期此区域类似物业很少有对外出售交易的，缺乏与估价对象类似物业的交易案例，不具备比较法测算的

应用条件，不宜采用比较法进行估价。

## （2）收益法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）“收益性房地产的估价，应选用收益法做为其中的一种估价方法”。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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象虽具有潜在或客观出租收益，但产生的收益以及经营管理费用难以准确预测计量，因此类似物业租价及内涵交易案例较难搜集，租金水平难以预测，难以测算其客观净收益，故不宜采用收益法进行估价。

## （3）假设开发法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）“假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。”

估价对象为已开发建成的房地产，因而这里显然不适合用假设开发法。

## （4）成本法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）“成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。”

由于价值时点估价人员掌握与估价对象类似的建筑物建造开发成本资料较为详实，求取建筑物重新购建价格，建筑物重新购建价格即在价值时

点以开发或建造估价对象所需要的各项成本费用之和为基础,再加上正常利润和税金等,得出估价对象的重置价格,然后再扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## (二) 国有土地使用权估价方法选取与分析

根据《城镇土地估价规程》,通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等,估价方法的选择应按照地价评估技术规程,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象具体特点、估价目的等确定,并受到估价人员所收集资料的限制。

根据待估宗地实际状况,结合本次评估目的、所收集资料,选择适当的评估方法。本次评估宜采用基准地价修正法,基于以下考虑:

基准地价系数修正法,是利用城镇基准地价(路线价)、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果,按照替代原则,就估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。运城市已建立并于2016年更新基准地价修正体系,估价对象位于住宅一级覆盖范围内,可以参照基准地价进行修正确定待估宗地地价,故运用基准地价系数修正法可行。综合上述,国有土地使用权采用基准地价修正法求得待估宗地价值。

## 2、估价技术路线

用成本法测算出地上建筑物的市场价值,再用基准地价修正法测算出国有土地使用权的市场价值,然后将地上建筑物与国有土地使用权之和作为估价对象整体房地产市场价值。

## (十) 估价结果

根据估价目的,遵循估价原则,按照评估工作程序,利用科学的评估方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,最后确定,估价对象在价值时点的市场价

值估价总额为：100.30 万元(人民币)，大写（人民币）：壹佰万叁仟元整。详见房地产价值汇总一览表。

### 估价结果一览表

建筑物价值			
名称	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
建筑物价值	336.72	1383	46.57
国有土地使用权价值			
名称	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
国有土地使用权价值	289.65	1855	53.73
房地产合计 (万元)	100.30		
大写金额	壹佰万叁仟元整		

#### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁秋云	1420170041		
常丰艳	1420180029		

#### (十二) 实地查勘期

2020 年 04 月 20 日

#### (十三) 估价作业期

2020 年 04 月 20 日至 2020 年 08 月 05 日

## 五、附件

- (一) 司法鉴定估价委托书（（2019）晋 0802 执 3643 号）
- (二) 《房屋产权登记信息》复印件
- (三) 《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》复印件
- (四) 估价对象内、外部状况照片
- (五) 估价对象所在位置示意图
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师注册证书复印件