



房地产估价报告

项目名称：贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 14 套
房地产市场价值评估报告

委托方：贵州省遵义市中级人民法院

估价方：黔西南州天正房地产评估有限责任公司

估价人员：

中国注册房地产估价师：李龙敏(注册号：5220130021)

中国注册房地产估价师：吴仕明(注册号：3720110101)

估价报告作业日期：2019 年 03 月 22 日至 2019 年 04 月 20 日

估价报告编号：【2019】TZ【估】字第 00446 号

致估价委托方函

贵州省遵义市中级人民法院：

受贵单位委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对委托的位于贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 14 套房地产市场价值进行评估，经估价人员现场勘查，估价对象所在小区为混合结构步梯楼，A 栋一层 6-9 号为商业用房，现 6、7 号商业用房空置未使用，8、9 号为经营火野养护中心使用；二层室内现为毛坯，做仓库使用，天花面有轻微渗漏，窗户未安装；A 栋 1-3-1、1-4-1 为成套住宅使用，室内为毛坯，1-4-2 为成套住宅已使用，室内墙面刷白，水电已通；A 栋-2-1、-1-1，B 栋-2-1、-1-1，C 栋-2-1、-1-1 规划均为车库使用，负一层现为空置未利用，负二层现已做车库使用。

价值时点：2019 年 03 月 22 日

估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，采用合理的方法经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

人民币小写：20,498,714.00 元

人民币大写：贰仟零肆拾玖万捌仟柒佰壹拾肆元整

有关结果见估价结果一览表：

估价结果一览表

序号	坐落	幢号	所在层数	单元	房号	规划用途	房屋性质	结构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	现状
1	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第1层	/	1-6	商业用房	普通商品房	混合	44.31	19080.00	845,435.00	空置未出租
2	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第1层	/	1-7	商业用房	普通商品房	混合	21.06	19080.00	401,825.00	空置未出租
3	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第1层	/	1-8	商业用房	普通商品房	混合	44.71	19080.00	853,067.00	出租 洗车
4	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第1层	/	1-9	商业用房	普通商品房	混合	41.78	19080.00	797,162.00	出租 洗车
5	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第2层	1	2-1	办公用房	普通商品房	混合	421.93	5047.00	2,129,481.00	仓库
6	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第3层	1	1-3-1	成套住宅	普通商品房	混合	120.87	4499.00	543,794.00	毛坯
7	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第4层	1	1-4-1	成套住宅	普通商品房	混合	120.87	4499.00	543,794.00	毛坯
8	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第4层	1	1-4-2	成套住宅	普通商品房	混合	106.33	4593.00	488,374.00	墙面刷白,通水电

9	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第-2层	/	-2-1	车库	普通商 品房	混合	1305.37	2211.00	2,886,173.00	毛坯
10	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼A栋	A	第-1层	/	-1-1	车库	普通商 品房	混合	1323.60	2211.00	2,926,480.00	毛坯
11	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼B栋	B	第-1层	/	-1-1	车库	普通商 品房	混合	734.00	2211.00	1,622,874.00	毛坯
12	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼B栋	B	第-2层	/	-2-1	车库	普通商 品房	混合	724.00	2211.00	1,600,764.00	毛坯
13	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼C栋	C	第-1层	/	-1-1	车库	普通商 品房	混合	1106.55	2211.00	2,446,582.00	毛坯
14	贵州省遵义市 汇川区衡阳路 大坪福兴楼C栋	C	第-2层	/	-2-1	车库	普通商 品房	混合	1091.32	2211.00	2,412,909.00	毛坯
合计											20,498,714.00	

注：1、本次估价以当地土地管理部门核定的土地用途为准。

2、对于委估标的物的面积，我们未进行实地测量，而是根据委托方出具的《房屋记载表》、《送达回证》证明材料上载明的数据作为本次评估的计算依据，如标的物与相关证明材料上载明的数据不符，则本报告结果应作相应调整或重新评估。

3、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面和重大质量问题。我们是以证明材料上记载的用途或实际用途进行评估的，估价对象实际用途为商业、住宅、办公、车库，并按照该用途进行计算。如实际状况与该假定不符，估价结果应做相应调整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”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，详见《估价结果报告》。

法定代表人(签章):

黔西南州天正房地产评估有限责任公司

2019年04月20日

目 录

估价师声明	6-7
估价假设和限制条件	8-10
估价结果报告	11-19
一、委托估价方	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、实地查勘日期	19
十二、实地查勘日期	19
十三、估价报告使用提示	19
十四、注册房地产估价师	19
附件	20

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析意见和结论是我们自己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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及国家和地方相应的规章制度、技术标准进行分析、估算和判定，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对标的物现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对评估标物的勘察限于标的物的外观和使用状况的客观描述。
- 6、委托方仅提供了权证资料的复印件，估价人员无法履行对原件的核对程序。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料(包括口头资料)的真实性、合法性和完整性负责。因资料真实性、合法性和完整性而影响估价结果的，责任由委托方承担。
- 8、本评估结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本评估机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

9、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本报告由黔西南州天正房地产评估有限责任公司解释。

10、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象于价值时点的正常市场价值发表意见，不界定上述房地产的产权归属，估价对象的权属界定以产权管理部门认定为准。

11、注册房地产估价师执行房地产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

12、注册房地产估价师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的注册房地产估价师无关。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

中国注册房地产估价师：李龙敏(注册号：5220130021)

中国注册房地产估价师：吴仕明(注册号：3720110101)

黔西南州天正房地产评估有限责任公司

2019年04月20日

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 本次评估标的房屋建筑面积以委托方提供的《房屋记载表》、《送达回证》面积为准，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

(三) 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

(四) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的勘察和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(五) 估价人员在本次评估中对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

(六) 估价对象整体一并处置，未存在分割处置的可能性。

(七) 本次估价假设估价对象自估价时点至现场勘查日期间，保持现有用途持续使用，未因土地征收或房屋征收等政策，以及人为损坏、自然灾害或重新装修等因素影响，对估价对象评估价值产生较大影响。

二、不确定事项假设

(一) 估价对象产权清晰合法，不属于行政法规规定不得交易的房地产，且在估价报告有效期内无变化。

(二) 估价对象不受国家和地方有关政策的限制并允许在市场上进行公开拍卖。

(三) 拍卖交易，参与竞拍的拟买受人在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分的了解。

(四) 估价对象不受其他可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支及他项权利约束。

(五) 本次估价不考虑特殊卖家的附加出价。

(六) 估价对象在批准使用期限内，能保持现状用途及功能，且能合法、持续使用。

(七) 估价时未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对房地产价值的影响。

三、背离实际情况假设

(一) 估价结果未考虑未来处置风险。

(二) 估价结果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。

四、本报告使用的限制条件

(一) 价值时点后，估价对象状况和市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，不能直接使用本估价结论。

(二) 在房地产市场价格变化较快时需对房地产市场价格进行再评估，不能直接使用本报告。

(三) 委托方提供的资料直接影响我们的估价分析和结论。因此，委托方应对提供资料的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因资料失实造成的评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四) 本报告仅适用于本估价报告所列明的估价目的完整使用有效，并仅供司法机构确定拍卖保留价确定房地产快速变现价值参考。如果用于其他估价目的、引用其中的部分数据或非指定机构采用引起不当后果，本公司概不负责。

(五) 本报告使用期限为一年(即 2019 年 04 月 20 日至 2020 年 04 月 19 日)。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。

(六) 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

第三部分 估价结果报告

一、委托方

名称：贵州省遵义市中级人民法院

二、估价方

机构名称：黔西南州天正房地产评估有限责任公司

地 址：兴义市桔山汇金中心 C 栋 23 楼 16 号

资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字 J2010002

联系电话：0859-8772233

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为位于贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 14 套房地产，具体如下表：

估价对象基本情况表									
序号	坐落	幢号	所在层数	单元	房号	规划用途	房屋性质	结构	建筑面积(m ²)
1	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 1 层	/	1-6	商业用房	普通商品房	混合	44.31
2	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 1 层	/	1-7	商业用房	普通商品房	混合	21.06
3	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 1 层	/	1-8	商业用房	普通商品房	混合	44.71
4	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 1 层	/	1-9	商业用房	普通商品房	混合	41.78

5	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 2 层	1	2-1	办公用房	普通商品房	混合	421.93
6	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 3 层	1	1-3-1	成套住宅	普通商品房	混合	120.87
7	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 4 层	1	1-4-1	成套住宅	普通商品房	混合	120.87
8	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 4 层	1	1-4-2	成套住宅	普通商品房	混合	106.33
9	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第-2 层	/	-2-1	车库	普通商品房	混合	1305.37
10	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第-1 层	/	-1-1	车库	普通商品房	混合	1323.60
11	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 B 栋	B	第-1 层	/	-1-1	车库	普通商品房	混合	734.00
12	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 B 栋	B	第-2 层	/	-2-1	车库	普通商品房	混合	724.00
13	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 C 栋	C	第-1 层	/	-1-1	车库	普通商品房	混合	1106.55
14	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 C 栋	C	第-2 层	/	-2-1	车库	普通商品房	混合	1091.32

2、估价对象概况:

1) 区位状况

估价对象所在项目位于贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴花园小区，正对医新小区、石龙寺，附近有遵义医学院附属医院、遵义市十二中学等。

商业繁华度：估价对象其周边房地产以商业和住宅房地产为主，所在区域主要经营餐饮、生活用品等，所在区域内商业繁华度一般。

交通便捷度：估价对象周边道路有衡阳路、大连路等道路段；所在区域内交通便利度较高。

周边环境：小区环境条件一般，无绿化。

公共设施及基础配套设施：委估物资产市政基础设施齐全，区域内基础设施开发程度已达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），供水、排水、供电、通讯等保证率较高，基础设施完备度较高；附近有遵义医学院附属医院、遵义市十二中学、幼儿园等公共服务设施完备程度一般。

2) 实物概况

经估价人员现场勘查，估价对象所在小区为混合结构步梯楼，A栋一层6-9号为商业用房，现6、7号商业用房空置未使用，8、9号为经营火野养护中心使用；2层室内现为毛坯，做仓库使用，天花面有轻微渗漏，窗户未安装；A栋1-3-1、1-4-1为成套住宅使用，室内为毛坯，1-4-2已使用，室内墙面刷白，水电已通；A栋-2-1、-1-1，B栋-2-1、-1-1，C栋-2-1、-1-1规划均为车库使用，负一层现为空置未利用，负二层现已做车库使用。

现场勘查日，估价对象维护保养状况一般。

五、价值时点

2019年03月22日

六、价值类型

根据本次委估房地产的特性及特定的评估目的，我们确定本次评估房地产的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

七、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，结合估价对象进行估价，具体依据如下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(二) 合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

(三) 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

(五) 供求原则

估价对象价格，受供求关系的影响。估价时必须充分考虑到本市供求情况和可能导致供求关系变化的因素，才能对估价对象价格的变化趋势做出准确的预测。

(六) 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。预期收益的估算是客观合理的，它是由估价人员对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势做客观合理的预测，排除脱离现实的使用或因投机及违法使用房地产所获收益的预测而得来的。

(七) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

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

2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日起实施);

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号, 1998 年 12 月 27 日起实施);

4、《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日起实施);

5、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国国务院令第 50 号, 1995 年 10 月 1 日起实施);

6、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国国务院令第 62 号, 2007 年 10 月 1 日起实施);

7、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 656 号, 2015 年 3 月 1 日起施行);

8、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年主席令第 46 号)。

(二) 有关估价标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 2015 年 12 月 1 日起实施);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014 年 2 月 1 日起实施);

3、《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8 号, 2006 年 3 月 1 日起实施);

4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

5、《房地产估价报告评审标准》。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1、《贵州省遵义市中级人民法院委托书》复印件;

2、《房屋记载表》、《送达回证》》复印件;

3、估价委托人提供的其他估价所需资料。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员实地查勘照片和估价机构掌握的其他相关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

3、估价人员调查收集的其他相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选择

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

估价方法的选用，应符合下列规定：其一，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。其二，估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。其三，估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法。其四，估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值，应选用假设开发法。

该估价对象为商业用房，估价人员通过实地勘察，结合本报告估价目的及估价对象实际情况，依据《城镇土地估价规程》及《房地产估价规范》对规程中所叙述的估价方法进行了综合的分析，估价人员最终决定对估价对象采用市场法及收益法进行评估。

(二) 估价方法定义

①市场法：即将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

②收益法定义：收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。其常用公式为：

$$V = (a / (r - s)) [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$$

式中：V— 一房地产在估价时点的收益价格，通常称为现值。

a— 一房地产的未来净运营收益，通常简称净收益。

r— 一房地产的报酬率（折现率）。

n— 一房地产收益期限，是从估价时点开始计算的未来可以获得净收益的时间，通常称为收益年限。

s— 一房地产净收益每年递增（减）比率， $r > s > 0$ 。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，采用合理的方法经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值

为(人民币):

人民币小写: 20,498,714.00 元

人民币大写: 贰仟零肆拾玖万捌仟柒佰壹拾肆元整

十一、估价作业日期

开始于 2019 年 03 月 22 日, 完成于 2019 年 04 月 20 日。

十二、估价报告应用的有效期

本报告自评估完成之日起有效期限为一年, 即从 2019 年 04 月 20 日至 2020 年 04 月 19 日止。

十三、估价人员

中国注册房地产估价师: 李龙敏(注册号: 5220130021)

中国注册房地产估价师: 吴仕明(注册号: 3720110101)

黔西南州天正房地产评估有限责任公司

2019 年 04 月 20 日

附 件

附件一：估价委托书复印件；

附件二：委托估价方提供的《评估委托书》、《房屋记载表》、《送达回证》等相关资料；

附件三：估价对象位置图；

附件四：估价对象现场勘察照片；

附件五：估价机构《营业执照(副本)》（复印件）；

附件六：估价机构资质证书（复印件）；

附件七：注册房地产估价师资格证书（复印件）。