

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：辽宁省丹东市振兴区中央大道 22-2 号 1
单元 1801 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：北京市第四中级人民法院

房地产估价机构：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 敬（注册号：1120080020）

王 硕（注册号：1120200079）

估价报告编号：建亚评字 2021-255 号

估价报告出具日期：2021 年 10 月 29 日



扫描二维码，验报告真伪



致估价委托人函

北京市第四中级人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于辽宁省丹东市振兴区中央大道 22-2 号 1 单元 1801 室住宅（以下简称“估价对象”）房地产正常市场价值进行了评估。

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：辽宁省丹东市振兴区中央大道 22-2 号 1 单元 1801 室住宅房地产，房屋规划用途为成套住宅，房屋性质为存量房，建筑面积 101.16 平方米，权利人为徐明。

价值时点：2021 年 10 月 13 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本次估价采用比较法、收益法进行估价，将两种方法的估算结果综合分析后得出估价对象的市场价值。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，认真遵循估价原则，严格按照估价程序，选用适宜的估价方法，确定估价对象在价值时点下的市场价值估价结果为 54.74 万元，大写人民币伍拾肆万柒仟肆佰元整，折合楼面单价为 5411 元/平方米。

特别提示：

- 1、详细的估价结果及有关说明见《估价结果报告》。
- 2、本次估价对象价值类型为价值时点下的正常市场价值，因市场价格波动、变现难易程度、交易过程中产生的相关税费等不确定因素，故估价对象评估价值与房地产最终交易可实现价值会有一定差额，请报告使用者注意。

此致

敬礼！

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年十月二十九日



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16
1. 《北京市第四中级人民法院委托书》【(2021)京04执142号】复印件	
2. 《不动产登记信息》复印件	
3. 估价对象位置图	
4. 估价对象照片	
5. 估价机构营业执照复印件	
6. 估价机构备案证书复印件	
7. 估价人员资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们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. 我公司估价人员于2021年10月13日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查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，也不承担对其他被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

5. 我们是按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】的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本估价报告由北京建亚恒泰房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 本估价报告的结论是依据估价委托人提供的《北京市第四中级人民法院委托书》【(2021)京04执142号】、《不动产登记信息》等有关资料进行测算求取的，我们对该资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门进行核实的情况下，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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 由于估价对象为楼宇内的一套房产，本次估价以估价对象能合法享用及分摊整体项目的各项公共权益及各项服务配套设施为前提。

4. 本次估价结果是以国家宏观经济政策没有发生重大变化、市场基本稳定以及排除不可抗力影响为前提的。

5. 本次评估以估价对象合法使用和可按现状持续使用并具有完整产权且能合法上市交易为前提。

6. 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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7. 根据估价委托人提供的相关资料，估价对象租赁权、用益物权不明，现状为空置，假定估价对象不存在租赁权、用益物权。

8. 本次评估估价对象按照估价委托人提供的《北京市第四中级人民法院委托书》【(2021)京04执142号】、《不动产登记信息》等资料进行描述。



(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》等资料显示，截止至价值时点，估价对象已被查封。由于本次评估仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象被查封情况对评估价值的影响，在此提请报告使用者注意。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、 估价报告使用限制

(一) 估价报告的用途

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(二) 估价报告使用者

北京市第四中级人民法院。

(三) 估价报告使用期限

自 2021 年 10 月 29 日起至 2022 年 10 月 28 日止。

(四) 在使用估价报告时需要注意的其他事项

1. 本次估价对象价值类型为价值时点下的正常市场价值，因市场价格波动、变现难易程度、交易过程中产生的相关税费等不确定因素，故估价对象评估价值与房地产最终交易可实现价值会有一定差额，在此提请报告使用者注意。

2. 本估价报告中所涉及的估价对象房地产因处置产生的税费为增值税及其附加税、个人所得税、契税等，其它可能存在费用为物业费、供暖费、水电费、燃气费等，应按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，拍卖公告明确交易税费负担或者处理方式的除外，在此提请报告使用者注意。

3. 该涉案项目所产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，本次估价结果未考虑，在此提请报告使用者注意。

4. 估价委托人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任，在此提请报告使用者注意。



5. 本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证，在此提请报告使用者注意。

6. 与本报告相关的当事人、利害关系人自收到评估报告后 5 日内可对评估报告的评估结果向人民法院提出书面异议。

7. 本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人、估价报告审查部门及与本次估价目的有关的机构之外的任何单位或个人提供，报告的全部或部分内容未经我公司书面许可不得发表于任何公开媒体上。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市第四中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区南三环西路 88 号 1022 室

法定代表人：杨军

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2015]027 号

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

(一) 估价对象的区位状况

1. 位置

(1) 坐落：估价对象位于辽宁省丹东市振兴区中央大道 22-2 号 1 单元 1801 室；

(2) 四至：估价对象所在项目东距四冶线约 50 米，南距中央大道约 70 米，西临爱河大街、北临 SK 丹东保税物流中心；

(3) 方位：估价对象位于辽宁省丹东市振兴区中央大道与爱河大街交叉口东北侧的 SK 新城住宅小区内。

2. 交通

(1) 道路状况：估价对象所在项目西临爱河大街，南距中央大道约 70 米，临路状况较优；

(2) 出入可利用交通工具：估价对象周边有 306 路、401 路等多条公交线路；

(3) 交通管制状况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：估价对象所在项目地下及周边有停车位，停车状况较



好。

3. 外部配套设施

(1) 基础设施：宗地基础设施条件较优，宗地红线外达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）；

(2) 公共服务设施：估价对象周边分布有宏利超市、嘉润便利店、丹东新区鹰桥国际学校、丹东市第二中学、丹东市实验小学（新区分校）、丹东市新区医院、中国建设银行、丹东银行等，生活配套设施较齐全。

4. 周围环境

自然和人文环境状况：估价对象周边有灯塔山公园、国门湾等，区域自然环境及人文状况较好。

5. 所处楼幢：估价对象所处楼幢为 2 号楼。

6. 楼层：估价对象所处楼幢总楼层为 23 层，估价对象所在楼层为 18 层。

7. 朝向：南、北、西。

(二) 估价对象的实物状况

1. 估价对象的具体情况

估价对象为辽宁省丹东市振兴区中央大道 22-2 号 1 单元 1801 室住宅房地产，项目位于振兴区中央大道与爱河大街交叉口东北侧的 SK 新城住宅小区内。估价对象所在的 2 号楼为高层板楼，钢筋混凝土结构，约建成于 2013 年，总楼层为 23 层，估价对象位于 18 层 1801 号，房屋用途为成套住宅，建筑面积 101.16 平方米。估价对象室内为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，室内为毛坯，截止至价值时点，估价对象使用及维护状况较好。

有关估价对象装修、设备情况如下：

外墙面： 涂料；

楼道： 缸砖地面，墙面壁纸、顶棚涂料；

估价对象室内：室内为毛坯；

 门：入户门为防盗门；

 窗：塑钢窗。



2、估价对象有关详细说明见下表：

建筑物状况		
房屋用途	房屋总层数	估价对象所在楼层
成套住宅	23	18
结构	建筑面积（平方米）	使用面积（平方米）
钢筋混凝土结构	101.16	——
建成年代	户型	朝向
约 2013 年	2 室 2 厅 1 厨 1 卫	南、北、西
装修及使用状况		
外墙面	公共部分装修	室内装修状况
涂料	中档装修	毛坯
室内净高（米）	建筑类型	现使用状况
2.8	高层板楼	空置
配套及设备状况		
市政设施情况	电力、通讯、燃气、热力等，基础配套设施状况较齐全	
其他设备	电梯 2 部	
居住区情况		
估价对象位于辽宁省丹东市振兴区中央大道 22 号（SK 新城）住宅小区内，该项目由多栋高层板楼组成，项目规模适中，环境较好，物业管理较好，配套设施较齐全。		



(三) 估价对象的权益状况

1. 房屋登记状况

根据估价委托人所提供的《不动产登记信息》及其他相关资料，估价对象登记状况为：

权利人：徐明

不动产权证号（证明）：辽（2018）丹东市不动产权第 0051796 号

权属来源：存量房买卖

坐落：振兴区中央大道 22-2 号 1 单元 1801 号

用途：成套住宅

面积（平方米）：101.16

房屋结构：钢筋混凝土

总层数：23

所在层数：18

登记时间：2018-11-20

房屋性质：存量房

查封文号：（2021）京 04 执 142 号

查封期限起：2021 年 05 月 31 日

查封期限止：2024 年 05 月 30 日

查封机关：北京市第四中级人民法院

2. 估价对象权属描述

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》等资料显示，估价对象房屋所有权人为徐明。由于本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未对估价对象权属状况作进一步核实。

3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》等资料显示，截止至价值时点，估价对象已被查封。由于本次评估仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象被查封情况对评估价值的影响，在此提请报告使用者注意。

(四) 市场背景描述与分析

1. 估价对象所在地区的经济社会发展状况



丹东位于辽宁省东南部的鸭绿江畔，与朝鲜民主主义人民共和国的新义州市隔江相望，行政区划面积 1.52 万平方公里，下辖三县(市)三区、一个国家级边境经济合作区和一个省级高新区，丹东是满族的发祥地之一，共有汉、满、朝鲜等 40 个民族，户籍人口 232.9 万。

丹东是一座历史厚重的英雄城市。丹东原名“安东”，源于唐代设置的安东督护府，自古就是我国东北的商贸重镇和军事要塞。1876 年(清光绪二年)设安东县，1937 年建安市，1965 年改称丹东市。境内有距今 1.8 万年的前阳人原始村落遗址、始于唐代的大孤山古庙建筑群、中国明长城的东端起点——虎山长城、近代中日甲午海战古战场等众多历史遗迹。丹东曾因抗美援朝战争做出巨大牺牲和贡献，赢得了“英雄城市”的赞誉。

丹东是一座交通便捷的枢纽城市。丹东海、陆、空交通发达，已形成了现代化立体交通网络。铁路方面：距朝鲜平壤 220 公里、韩国首尔 420 公里；丹东—平壤铁路国际联运快速列车(5/6 次列车)是连接中国与朝鲜的唯一国际联运直通快车；沈丹客运专线、丹大快速铁路两条高铁将丹东融入沈阳大连“一小时经济圈”，东北东部铁路与哈大线、丹大线、沈丹线、梅集线、长图线等 13 条铁路相连，形成了沿辽东半岛海岸、中朝和中俄边境线南北走向的铁路通道。公路方面：距沈阳 222 公里、大连 252 公里；丹沈、丹大、丹海、丹通 4 条高速公路堪称“辽宁最美高速”。港口方面：距朝鲜南浦港 119 海里、韩国仁川港 245 海里、日本神户港 844 海里；丹东港现有泊位 24 个，是中国最北天然不冻良港和东北东部最便捷的出海大通道。机场方面：丹东浪头国际机场是一座军民合用的机场，开通了到北京、上海、深圳、青岛、烟台、扬州、丽江的国内航线。

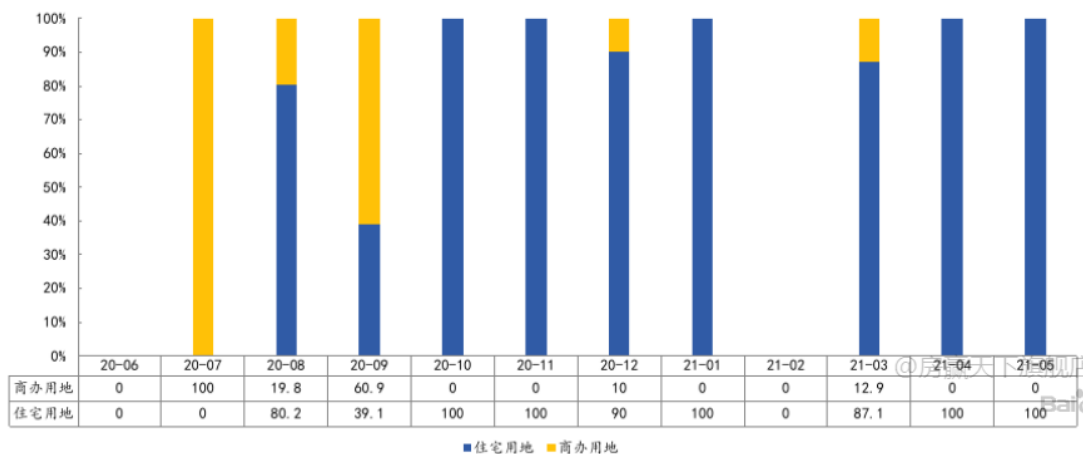
2. 2021 年 1-5 月份丹东市房地产市场运行情况

土地市场

2021 年 1-5 月份，丹东市以住宅用地成交为主，占比 97.0%，其次，商办用地成交占比 3.0%。2021 年 5 月，丹东市以住宅用地成交为主，占比 100.0%，比去年同期下降了 0.9 个百分点。



丹东市土地成交结构走势（按规划建面）

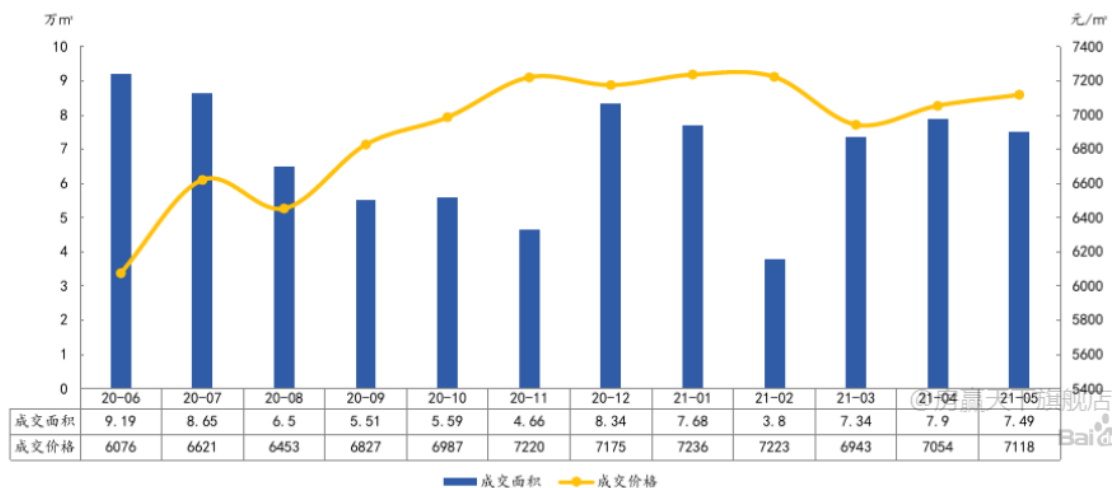


2021年1-5月，丹东市共成交各类用地41宗，共计96.08万 m^2 ，同比增长3.2%。其中，成交住宅用地10宗，共计46万 m^2 ，同比减少22.67%；商办用地3宗，共计1.43万 m^2 ，同比增长22.18%。2021年5月，丹东市累计成交各类用地11宗，共计15.31万 m^2 ，环比减少51.11%，同比减少47.18%。其中，成交住宅用地2宗，共计2.99万 m^2 ，环比减少90.08%，同比减少85.03%。

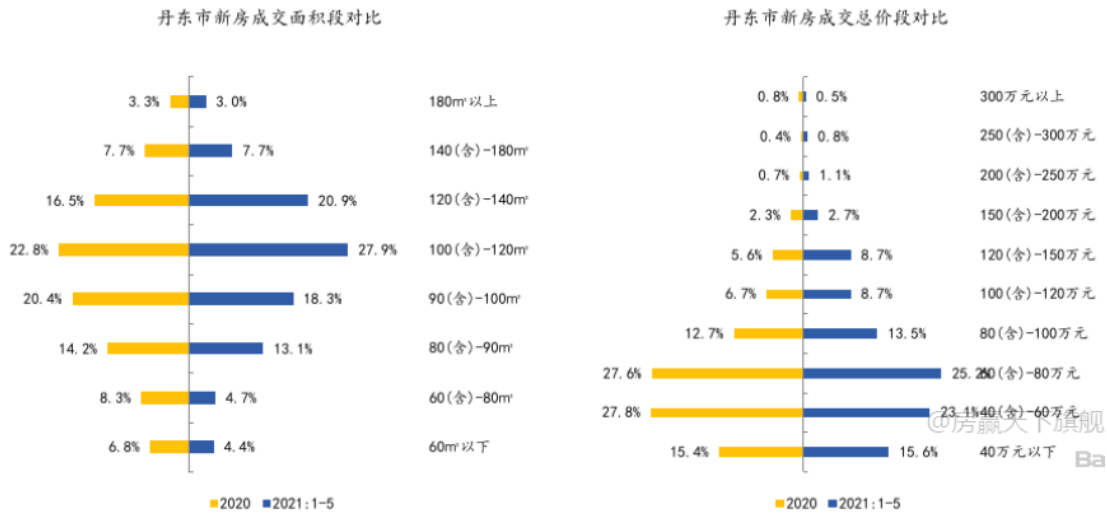
房地产市场

2021年5月，丹东市商品住宅成交均价为7118元/平方米，环比上升0.9%，同比上升18.5%；成交面积为7.49万 m^2 ，环比下降5.2%，同比下降7.7%。

丹东市商品住宅成交量价走势



从面积段来看，100（含）-120 m^2 面积段成交192套，同比下降16.16%，套数占比同比下降3.0个百分点；从总价段来看，60（含）-80万元总价段成交194套，同比下降0.51%，套数占比同比上升1.9个百分点。



五、价值时点

2021年10月13日（现场查勘日）

六、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值是在公开市场上于价值时点最可能成立或形成的价格。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，于价值时点2021年10月13日的估价对象房地产正常市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，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。

（二）合法原则：即估价对象在本次估价时具有合法的产权、用途、交易及处分方式。

（三）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。

（四）替代原则：即以同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过对房地产条件的比较，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价格来，从而保证估价的客观合理性。



(五) 最高最佳利用原则：即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按估价对象最高最佳使用状态进行评估。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》【自 2021 年 1 月 1 日起施行】;
2. 《中华人民共和国土地管理法》【2019 年 8 月 26 日修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行】;
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【2019 年 8 月 26 日修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行】;
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，自 2016 年 12 月 1 日起施行】;
5. 国务院、建设部、丹东市人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规文件。

(二) 有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》【GB/T 18508—2014】;
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291—2015 2015 年 4 月 8 日发布 2015 年 12 月 1 日起实施】;
3. 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 2013 年 6 月 26 日发布 2014 年 2 月 1 日起实施】。

(三) 估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《北京市第四中级人民法院委托书》【(2021)京 04 执 142 号】复印件;
2. 《不动产登记信息》复印件;
3. 有关估价的其他资料。

(四) 注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

九、估价方法

(一) 估价方法的确定

本公司接受委托，根据国家有关房地产估价规范、规程和标准，对上述房地产的正常市场价格进行了客观公正的评估。

根据《房地产估价规范》(以下简称《规范》)，评估方法有比较法、成本法、



收益法、假设开发法等。估价方法的选择按照《规范》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究，对上述估价方法分析如下：

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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：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换为价值得到估价价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法：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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，对本次估价对象选取比较法和收益法作为基本估价方法，主要是基于以下考虑：

1、选用方法的理由

比较法：适用于估价对象的同类房地产有较多交易的。由于估价对象所在区域存在较多类似房地产交易实例，市场交易活跃，符合比较法的适用条件，其估价结果反映了该区域类似房地产的市场交易价格，故本次评估宜选用比较法。

收益法：收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象近期有同类或类似房地产出租案例，有条件选用收益法进行估价，因此本次估价可采用收益法进行估价。



2、未选用方法的理由

成本法：成本法本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象积算价格能够反映房地产的价格构成，但不能及时反映同类房地产的供求关系和市场变化情况，故本次估价不宜采用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法。估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

(二) 选用方法的定义

1、比较法

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。

2、收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(三) 估价的技术路线

1、采用比较法测算估价对象价值

根据替代原理，在同一供求范围内的类似地区，选取在较近时期内发生的、相同用途、相同性质物业的交易/挂牌案例进行市场比较、修正，求取估价对象的比准价值。

$$\text{比较法计算公式：} P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

2、采用收益法测算估价对象价值

设定该房地产于价值时点按现状正常经营所产生的租金收入，计算估价对象在正常市场条件下在未来若干年度内的潜在年收入，扣除房产税、维修费等相关费用后得出年净收益，再根据相应的若干年收入变化模型以及合适的资本化率，



最终得出估价对象的市场价值。

3、估价人员根据估价经验，结合估价目的，综合比较法、收益法的估价结果，采用加权算术平均法确定估价对象在价值时点的正常市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点 2021 年 10 月 13 日的房地产正常市场价值为：

价值总额：**54.74**万元

大写金额：人民币**伍拾肆万柒仟肆佰**元整

楼面单价：**5411**元/平方米

十一、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
陈敬	1120080020		2021年10月29日
王硕	1120200079		2021年10月29日

十二、实地查勘期

2021年10月13日。

十三、估价作业期

自2021年10月13日至2021年10月29日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇二一年十月二十九日



附件

1. 《北京市第四中级人民法院委托书》【(2021)京04执142号】复印件
2. 《不动产登记信息》复印件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象照片
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 估价人员资格证书复印件