

涉执房地产处置司法评估报告

云驰佳房估字【2022】第【KM226】号



估价项目名称：大理经济开发区满江片区洱海国际生态城第4幢第2
单元第17层1711号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：云南省大理市人民法院

房地产估价机构：云南驰佳房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：赵志方(注册号：5320110071)

蔡亿君(注册号：5320170022)

估价报告出具日期：2022年05月18日

致估价委托人函

云南省大理市人民法院：

受贵院的委托，我公司成立以注册房地产估价师为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料 and 陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，在充分考虑影响住宅房地产价格的各项因素的基础上，按照必要的估价程序，运用比较法，对崔海滨、赵惠琴名下位于大理经济开发区满江片区洱海国际生态城第4幢第2单元第17层1711号住宅房地产于现状利用条件下的市场价值进行评估。

1、估价对象：

估价对象位于大理经济开发区满江片区洱海国际生态城第4幢第2单元第17层1711号住宅房地产，根据云南省大理市人民法院提供的《商品房购销合同》；合同备案号：2015020；合同编号：DLEHJS-2844；商品房出卖人：大理洱海金沙旅游度假置业有限公司；商品房买受人：崔海滨；共同买受人：赵惠琴；建筑结构为：框剪结构；商品房建筑层数为：地上18层，地下1层；所在层数为：第17层；参考建筑面积为：121.07 m²；参考套内建筑面积为：94.97 m²；根据云南省大理市人民法院提供的《商品房购销合同》；土地使用权证号（大证）：大国用（2007）第01105号；土地性质为：出让；土地座落于：大理经济开发区满江片区机场路以西；土地使用权编号：14-30-5；土地规划用途为：住宅用地；建设工程规划许可证号：建字第工2009-057号；商品房预售许可证号：大理市预许开发区字（2010-002）号。于价值时点，估价对象房屋未腾空、已查封。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022年03月22日。

4、估价依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《最高人民法院关于

于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《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。

5、价值类型：本次估价采用的价值类型为房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

6、估价方法：比较法。

7、估价结果：经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为人民币：（详见估价结果一览表）

评估单价：¥10628 元/m²（取整至元）

评估总价：¥1286732 元（大写人民币：壹佰贰拾捌万陆仟柒佰叁拾贰元整）（取整至元）

估价结果一览表

估价对象名称 (坐落)	合同备 案号	合同编 号	商品房买 受人及共 同买受人	所在层数/ 总层数	房屋 结构	用 途	建成 时间	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
大理经济开发 区满江片区洱 海国际生态城 第4幢第2单元 第17层1711号	2015020	DLEHJ52 844	崔海滨、 赵惠琴	17/19 (含 地下1层)	框剪 结构	住 宅	2014 年	121.07	10628	1286732
估价对象房地产财产范围			房屋（含装修）及其所占用范围内的国有建设用地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含非房地产成分及债权债务。							

估价结果基本情况如本函“附表：估价结果一览表”所示。欲了解本估价项目的详细情况和合理解释估价结果，应阅读估价报告全文。

云南驰佳房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月十八日

目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	6
一、一般假设	6
二、未定事项假设	9
三、背离事实假设	9
四、不相一致假设	10
五、依据不足假设	10
第三部分 房地产估价结果报告	18
一、估价委托人	18
二、房地产估价机构	18
三、估价目的	18
四、估价对象	18
五、价值时点	22
六、价值类型	22
七、估价原则	23
八、估价依据	23
九、估价方法	27
十、估价结果	29
十一、注册房地产估价师	30
十二、实地查勘期	30
十三、估价作业期	30
第四部分 附件	31

第一部分 估价师声明

为了提醒评估报告使用者恰当、准确地使用本评估报告，云南驰佳房地产土地评估有限公司执行本次估价业务的注册房地产估价师赵志方、蔡亿君特作如下郑重声明。

一、注册房地产估价师在评估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。

二、我们具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有人对本评估报告提供重要的专业帮助(含相关专业意见)，评估报告中的分析、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，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与评估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。

四、我们保守在执业中知悉的国家秘密商业秘密、个人隐私，妥善保管估价委托人、相关当事人提供的资料。除法律、法规和有关制度另有规定外，未经估价委托人及相关当事人书面许可，拒绝对外公开或提供、泄露执业过程中获知的商业秘密、个人隐私。

五、估价人员于2022年03月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量、产权范围进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

六、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)的规定进行估价工作，撰写评估报告。

七、本次估价对象评估范围及领勘地址系按《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》、《商品房购销合同》所示的地址信息进行现堪及

评估，若因实际登记地址与所示评估对象位置、范围及领勘地址、范围不相一致造成的评估失误，本公司不承担责任。

八、本次评估估价对象的坐落、所有权、面积等产权信息以云南省大理市人民法院提供的《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》、《商品房购销合同》上所列示的信息为准。

九、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。因估价委托人使用评估报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

十、本评估报告复印无效。本评估报告的附件是本报告重要的组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构不承担责任。

十一、本评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构。

十二、估价对象未办理《不动产权证书》或《国有土地使用证》，本次评估价值不包含其办证所产生的相关费用（如：维修基金、工本费、税费等），提请报告使用者注意。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵志方	5320110071		2022年05月18日
蔡亿君	5320170022		2022年05月18日

第二部分 估价假设和限制条件

特别提示

鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性,估价本身是一个估算(估价对象重要性价格影响因素判断、测算)过程,客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价,根据估价目的,遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提,结合估价委托人提供的估价资料,以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料,形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信。且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。谨请评估报告使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注并充分考虑其对估价结果及对应经济行为的影响!

依据《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》,本次房地产估价服务于“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。结合《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》第8条、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》第13条及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第十一条的规定,估价结果的价值类型为市场价值,即估价对象房地产经适当营销后,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。估价对象房地产市场价值的成立,以及本《涉执房地产处置司法评估报告》的使用满足下述估价假设和限制条件。

一、一般假设

(一)估价对象房地产权属证明等评估材料真实有效性假设。

我公司估价人员未收集到估价对象权属证书原件或复印件,但估价委托人提供了估价对象《商品房购销合同》等相关评估资料。我公司估价人员对估价对象房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查,在无

理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人、相关当事人提供的资料及我公司估价人员查询的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整评估结果乃至重新评估。

（二）交易假设

依据《房地产估价规范》5.4.2及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条的有关规定，司法拍卖估价目的下不考虑估价对象房地产（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，且依据估价对象房地产《商品房购销合同》，无理由怀疑估价对象房地产交易存在法律障碍，故交易假设成立。

（三）交易时间——价值时点的设定

依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条的有关规定，遵循价值时点有利于评估意见有效服务于案件执行的原则，评估委托书对价值时点未作约定，本次评估以鉴定委托之日2022年03月22日作为本次房地产评估的价值时点。

（四）交易条件——市场条件的设定

根据《房地产估价基本术语标准》3.0.5、《房地产估价规范》5.4.2及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条的规定，遵循司法拍卖的市场交易惯例，估价结果满足下述市场假设前提条件：

1、不考虑估价对象房地产被查封及其上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；

2、估价对象房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

此外，估价结果同时满足下列市场假设条件：①适当营销；②熟悉情况；③谨慎行事；④不受强迫；⑤公平交易；⑥市场参与者集体的观

念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；⑦既不过于乐观又不过于保守；⑧最高最佳利用；⑨继续利用(持续经营)。

(五) 交易环境——估价外部环境设定

估价对象房地产交易所依赖的价值时点国家有关法律及政策、国家宏观经济形势平稳变化，地区、同一供需圈政治、经济、社会环境及市场供应关系、市场结构平稳变化，无其他不可预测和不可抗力因素对估价对象房地产交易造成重大不利影响。

(六) 估价对象房地产正常安全使用假设

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了关注，依据现场一般性查看，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

(七) 估价对象房地产规模假设

遵循合法原则，估价对象建筑面积、土地使用权面积以《商品房购销合同》上所列示的面积为准。

(八) 有关估价对象房地产最高最佳使用的一般假设

最高最佳使用系合法条件下估价对象的最高最佳利用方式。价值时点，估价对象房地产的现状利用具备合法性基础，鉴于下述理由，本次估价，设定估价对象房地产最高最佳使用为：按其《商品房购销合同》上记载用途保持现状持续利用。

1、即使估价对象房地产存在其他可能的合法利用，但价值时点处于尚未批准状态；

2、即使经过批准，但司法强制拍卖条件下，其权利人不可能就估价对象房地产可能存在的其他合法利用实施任何再开发利用。

(九) 有关估价对象房地产财产范围的一般假设

本次估价对应经济行为系司法拍卖，根据《云南省大理市中级人民法院司法鉴定委托函》委托评估事项，遵循《中华人民共和国民法典》第 397 条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条、《房地产估价规范》5.4.2，以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第九条的规定，本次评估设定估价对象房地产财产范围为房屋（含装修）及其所占范围内的国有建设用地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含非房地产成分及债权债务。

（十）涉执房地产租赁权、用益物权及占有使用情况假设

本次估价委托人未明确估价对象房地产存在租赁使用情况，我公司估价人员实地查勘结合掌握的相关情况，估价对象未存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（十一）涉执房地产欠缴税金及相关费用假设

涉执房地产可能存在的欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次估价人民法院未书面明确涉执房地产可能存在的欠缴税金及相关费用，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

本次估价由委托人提供的《商品房购销合同》未记载估价对象房屋的建成时间，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成时间为 2014 年，本次估价房屋建成时间以实际调查为准，本次估价以估价对象实地查勘情况为前提，提请报告使用者注意。

三、背离事实假设

（1）遵循《房地产估价规范》5.4.2 条及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条的有关规定，司法拍卖估价目的下不考虑

估价对象房地产(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,本次评估设定在价值时点,估价对象房地产无查封、抵押权利限制,设定估价对象无债权债务。

(2)本次估价的时点为2022年03月22日,实地查勘日2022年03月29日。自价值时点至完成实地查勘日,无相反证据证明,没有导致评估意见发生实质性改变的房地产状况变化事项发生。故设定估价对象在价值时点的房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

四、不相一致假设

根据估价委托人及相关当事人提供的相关评估材料,本次评估的估价对象不存在不相一致事项,故本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

(1)由于估价委托人及相关当事人提供的相关评估材料中没有估价对象的《不动产权证书》等权属资料,根据估价委托人提供的相关评估材料及我公司估价人员尽职调查、掌握的相关情况,本次估价以云南省大理市人民法院提供的《商品房购销合同》所记载的面积、用途、权属等信息与实际相符。

(2)估价委托人未能提供估价对象《商品房购销合同》等原件,本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

(3)根据估价委托人提供的《商品房购销合同》,土地规划用途为:住宅用地,并未记载房屋用途;根据估价人员实地查勘,估价对象现作为住宅使用,即实际用途为住宅,并到大理市不动产登记中心查档,大理市不动产登记中心工作人员仅提供了手工填制的房屋登记信息表,上面显示房屋用途为住宅,因此本次估价设定估价对象房屋用途为住宅。

六、本《涉执房地产处置司法评估报告》使用限制及说明

(一)涉执房地产处置司法评估评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响说明

涉执房地产处置司法评估报告

涉执房地产财产处置费用			费用	
项目	费率标准			
评估费	评估费用测算依据：根据“1995年7月17日起执行的国家计委、建设部计价格字第(971)号文件规定的房地产价格收费标准进行”，评估费为差额定率累进收费			
拍卖费	根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的若干规定》第三十二条 拍卖成交的，拍卖机构可以按照下列比例向权利人收取佣金：成交价200万元以下的，收取佣金的比例不得超过5%；超过200万元至1000万元的部分，不得超过3%；超过1000万元至5000万元的部分，不得超过2%；超过5000万元至1亿元的部分，不得超过1%；超过1亿元的部分，不得超过0.5%。采取公开招标方式确定拍卖机构的，按照中标方案确定的数额收取佣金。拍卖未成交或者非因拍卖机构的原因撤回拍卖委托的，拍卖机构为本次拍卖已经支出的合理费用，应当由被执行人负担。			
诉讼费	案件受理费	<p>法律依据：《诉讼费用交纳办法》第十三条 财产案件根据诉讼请求的金额或者价额，按照下列比例分段累计交纳：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不超过1万元的，每件交纳50元； 2. 超过1万元至10万元的部分，按照2.5%交纳； 3. 超过10万元至20万元的部分，按照2%交纳； 4. 超过20万元至50万元的部分，按照1.5%交纳； 5. 超过50万元至100万元的部分，按照1%交纳； 6. 超过100万元至200万元的部分，按照0.9%交纳； 7. 超过200万元至500万元的部分，按照0.8%交纳； 8. 超过500万元至1000万元的部分，按照0.7%交纳； 9. 超过1000万元至2000万元的部分，按照0.6%交纳； 10. 超过2000万元的部分，按照0.5%交纳 	具体费用金额以人民法院的有关规定、拍卖公告及当事人双方协商确定。故本次评估不对该费用进行核算并扣减。	
	申请执行费	执行费		<ol style="list-style-type: none"> 1. 没有执行金额或者价额的，每件交纳50元至500元。 2. 执行金额或者价额不超过1万元的，每件交纳50元；超过1万元至50万元的部分，按照1.5%交纳；超过50万元至500万元的部分，按照1%交纳；超过500万元至1000万元的部分，按照0.5%交纳；超过1000万元的部分，按照0.1%交纳。 3. 符合民事诉讼法第五十五条第四款规定，未参加登记的权利人向人民法院提起诉讼的，按照本项规定的标准交纳申请费，不再交纳案件受理费
		保全费		财产数额不超过1000元或者不涉及财产数额的，每件交纳30元； 超过1000元至10万元的部分，按照1%交纳； 超过10万元的部分，按照0.5%交纳。但是，当事人申请保全措施交纳的费用最多不超过5000元
		支付令		比照财产案件受理费标准的1/3交纳
		公示催告的		每件交纳100元
		申请撤销仲裁裁决或者认定仲裁协议效力		每件交纳400元

涉执房地产处置司法评估报告

	破产案件	依据破产财产总额计算,按照财产案件受理费标准减半交纳,但是,最高不超过30万元	
	海事案件	1. 申请设立海事赔偿责任限制基金的,每件交纳1000元至1万元; 2. 申请海事强制令的,每件交纳1000元至5000元; 3. 申请船舶优先权催告的,每件交纳1000元至5000元; 4. 申请海事债权登记的,每件交纳1000元;申请共同海损理算的,每件交纳1000元	
	律师费	争议标的(计算基数)计算比例 1 争议标的在10万元以下部份 7%但不少于¥5000元 2 争议标的在10万元以上但在100万元以下部分 6% 3 争议标的在100万元以上但在500万元以下部分 5% 4 争议标的在500万元以上但在1000万元以下部分 3% 5 争议标的在1000万元以上但在5000万元以下部分 1% 6 争议标的在5000万元以上部分 0.5%	
税费	契税	根据云南省财政厅 国家税务总局云南省税务局关于公开征求《云南省契税具体适用税率和免征减征办法的方案(征求意见稿)》意见的公告(云南省财政厅 国家税务总局云南省税务局公告2021第2号 2021年9月1日起施行)第一条 契税具体适用税率为3%	涉执房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的税、费及其他费用,按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担,具体承担方式以拍卖公告为准,具体税费金额以最终拍卖成交价核算得出。
	增值税及附加税	增值税税率为5%,城市维护建设税税率按增值税的7%计,教育附加税税率按增值税的3%计,地方教育附加税税率按增值税的2%计	
	个人所得税	(1)差额税率:20%;(2)全额税率 1-3%	
	印花税	在销售、转让房地产过程中书立的合同、协议、数据等,应按产权转移书据税目,有交易双方分别按照书据所载金额万分之五缴纳印花税。 【基准税率】(1)产权转移:0.05%,其中二手住宅交易免征。(2)办理产权证:5元/件	
	土地增值税	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则,土地增值税实行四级超率累进税率: 增值额未超过扣除项目金额50%的部分,税率为30%; 增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分,税率为40%; 增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分,税率为50%; 增值额超过扣除项目金额200%的部分,税率为60%。 计算土地增值税税额,可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算,具体公式如下: (一)增值额未超过扣除项目金额50% 土地增值税税额=增值额×30% (二)增值额超过扣除项目金额50%,未超过100%的土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5% (三)增值额超过扣除项目金额100%,未超过200%的土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15% (四)增值额超过扣除项目金额200%	

		土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35% 公式中的 5%, 15%, 35%为速算扣除系数。	
--	--	---	--

(二) 涉执房地产处置司法评估估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响说明

涉执房地产处置司法评估估价对象被迫转让及处置后假如被执行人不自愿配合交付，可能会对评估结果产生不利影响。

(三) 涉执房地产处置司法评估当事人配合实地查勘情况说明

1、我公司接到司法评估委托后，经与云南省大理市人民法院案件承办法官联系，实地查勘时间由我公司自行联系申请人及被申请人进行实地查勘；我公司估价人员已对双方当事人进行联系，双方当事人均同意配合到场实地查勘。

2、实地查勘时经估价人员核对及申请人、被申请人确认估价对象与《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》及委托人提供的《商品房购销合同》载明的财产名称、坐落和财产范围等一致，结合估价资料，注册房地产估价师无理由怀疑被申请人及相关人员现场指认实物与估价对象不符。由此导致评估报告出具后对评估鉴定现勘有关的情况有异议与我估价机构无关，估价机构和人员不承担相应的责任。

(四) 本《涉执房地产处置司法评估报告》仅公允反映估价对象房地产在价值时点 2023 年 03 月 22 日的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他任何目的和用途。

(五) 本《涉执房地产处置司法评估报告》仅供估价委托人、相关当事人使用，以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本估价机构及注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本报告的义务。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不得被摘抄、引用或公开披露。法律规定以及另有约定的除外。

（六）结合《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，在同时满足下述前提条件的情形下，本《涉执房地产处置司法评估报告》使用期限自报告出具日 2022 年 05 月 18 日起至 2023 年 05 月 17 日止。

1、区域房地产市场状况、估价对象房地产状况等因素变化对估价结果的影响，不会导致估价委托人、相关当事人的有关决策发生实质变化；

2、满足本《涉执房地产处置司法评估报告》的相关假设和限制条件。

（七）本《涉执房地产处置司法评估报告》一式伍份，其中本估价机构存档壹份，肆份交于估价委托人就本次估价对应估价目的的行为使用。本估价机构出具的《涉执房地产处置司法评估报告》盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

（八）其他特别使用提示

其他特别使用提示是指非本估价机构估价人员水平和能力所能测定的有关事项提示，以及本估价机构估价人员认为须特别说明的事项提示，报告使用者应客观考虑下列事项提示对估价结论的影响。

1、本次评估是在客观、科学、独立、公平、公正的原则下做出的，本估价机构及参加估价的人员与估价委托人及相关当事人之间无任何特殊利益关系，估价人员在评估过程中恪守职业规范。

2、遵守相关法律、法规和评估准则，对估价对象价格进行估算并发表专业意见，是本估价机构估价人员的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性、准确性及有效性，恰当使用《涉执房地产处置司法评估报告》是估价委托人和相关当事人的责任。

3、估价委托人及相关当事人应对所提供的估价对象的法律权属资料的真实性、合法性、完整性、准确性及有效性承担责任。本估价机构估价人员的责任是对估价对象的价格进行估算并发表专业意见；对估价对

象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证估价对象法律权属资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性的责任。

4、本估价机构依据估价委托人及相关当事人提供的资料进行评估，并假设资料真实、合法、完整、准确、有效。若评估所涉各方补充评估所需资料及相关情况，评估机构及估价人员可以依照规定进行补充评估或者重新评估。

5、本《涉执房地产处置司法评估报告》评估结果是在价值时点正常市场条件下的价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也不包含期后处置房地产发生的各种费用。

6、本《涉执房地产处置司法评估报告》是根据估价委托人、相关当事人及有权管理部门提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、合法性、有效性、准确性、完整性对评估结论构成影响，依据同一标的物的其他资料或者信息可能得出与本《涉执房地产处置司法评估报告》不一致的评估结论。

7、本《涉执房地产处置司法评估报告》是在委托评估的房地产权属明确与评估目的不相抵触的前提下确定的房地产市场价格，本《涉执房地产处置司法评估报告》未考虑委托评估的房地产权属发生争议时对评估意见的影响。若因委托评估的房地产权属发生争议而产生的任何纠纷我公司依法不承担责任，同时本估价结果失效。

8、本《涉执房地产处置司法评估报告》有效期内，本估价机构及注册房地产估价师依法不承担诉讼当事人提供新证据对估价结果影响的责任。

9、报告使用者应当按照法律规定和本《涉执房地产处置司法评估报告》载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本评估报告。否则，

本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

10、报告使用者应当正确理解评估结果意见。本《涉执房地产处置司法评估报告》评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

11、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致本《涉执房地产处置司法评估报告》评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，本报告的评估结果应当进行相应调整后才可使用。

12、在本《涉执房地产处置司法评估报告》使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

13、相关当事人、利害关系人收到本《涉执房地产处置司法评估报告》后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；相关当事人、利害关系人对本评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

14、本次评估中所涉及的货币计算除特别注明的之外，均以人民币作为单位核算。

15、评估结果系EXCEL表连续计算得出，本《涉执房地产处置司法评估报告》中测算过程陈述涉及的测算中间参数结论、估价结果数据均来源于EXCEL测算表。可能出现测算陈述计算结果与EXCEL测算表格中对应测算结论不完全相等、出现微小误差的情形，系EXCEL测算表格连续计算导致测算路径与报告陈述不同引起，对本次评估服务事项不产生实质性的影响。

16、本《涉执房地产处置司法评估报告》可能存在的笔误、颠倒等编

辑制作中的失误或瑕疵，若经报告使用者指出，本评估机构可重新制作《涉执房地产处置司法评估报告》。

以上特别使用提示事项，提请报告使用者予以关注。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

云南省大理市人民法院

二、房地产估价机构

名称：云南驰佳房地产土地评估有限公司

住所：昆明市人民中路 22 号长春花园 21 楼 H 座

法定代表人：赵志方

备案等级：贰级

备案证书编号：云建房证估字第 115 号

备案证书有效期限：自 2022 年 04 月 13 日至 2025 年 04 月 13 日

联系电话：0871-63165691

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) 估价对象财产范围

本次评估对应经济行为系司法拍卖，根据《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》委托评估事项，根据委托人提供的《商品房购销合同》，确定估价对象位于大理经济开发区满江片区洱海国际生态城第 4 幢第 2 单元第 17 层 1711 号住宅房地产，参考建筑面积为：121.07 m²；参考套内建筑面积为：94.97 m²；财产范围包括估价对象房屋（含装修）及其所占用范围内的国有建设用地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含非房地产成分及债权债务。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象区位状况描述

(1) 位置状况

估价对象坐落于大理经济开发区满江片区洱海国际生态城第4幢第2单元第17层1711号住宅，距离洱海较近，东至机场路，南至机场路，西至洱海，北至洱海。所处地理位置较好。

（2）交通状况

估价对象周边分布有机场路、裕龙大道等多条道路形成的路网，周边道路通达度良好；周边有26路、6路、13路、海东专线、海东专线通勤1号线等多路公交车经过，公共交通便捷度较便捷。

（3）商业服务配套设施状况

估价对象区域内购物中心（商场）有：五洲国际商贸城、万达广场等；中小型超市有：群主家便利店、海鑫超市、佳惠超市、乐福购物广场（大理满江店）、大理印象超市、大理印喜超市、京东便利店（机场路店）、七色海超市等；农贸市场有：满江农贸市场等；餐馆有：当时大理音乐餐吧（洱海国际生态城店）、食尚轩酒楼、飞飞园·海韵食坊、拾味·主题餐厅、华营康乐酒家、吴记·湛江鸡等；酒店有：大理国际大酒店、洱海之门休息酒店、大理洱海龙湾假日酒店、大理苍海觅踪海景度假康养酒店、大理金沙半岛海景养生酒店、苍海雅园海景酒店、悦·苍海酒店等；银行有：中国工商银行（大理满江支行）、中国信合24小时自助银行、中国工商银行（龙山分理处）、中国邮政储蓄银行股份有限公司大理经济开发区支行、华夏银行（大理经开区支行）等。综上，估价对象周边区域人流量一般，周边商业繁华度一般。

（4）环境状况

估价对象所处区域土地利用类型多为住宅、商服用地；周边约2公里范围内有多个优质学校，人文环境良好；估价对象附近有雄风塔公园、洱海公园-应海庙、洱海公园-文昌宫、龙山公园，周边自然环境良好。

（5）基础设施及公共服务配套设施状况

估价对象周边公共服务配套设施齐全。学校有：下关一中初中部开发区校区、下庄完全小学、满江小学（新校区）大理州双双职业培训学校等；医院有：大理州第二人民医院、大理市满江街道天井村卫生室、大理白族自治州精神病医院等；公园有：雄风塔公园、洱海公园-应海庙、洱海公园-文昌宫、龙山公园等。区域内基础设施配套建设完善，达到“六通一平”（宗地红线外通供水、通排水、通电、通讯、通路、通气，宗地红线内场地平整）的开发程度，水、电、气、通讯、网络宽带等管网均已接通，保障率高。

2、建筑物实物状况

(1) 位置：大理经济开发区满江片区洱海国际生态城第4幢第2单元第17层1711号住宅；

(2) 建筑层数：商品房建筑层数为地上18层，地下1层，所在层数为第17层；

(3) 建筑结构：框剪结构；

(4) 建筑规模：参考建筑面积为：121.07 m²；参考套内建筑面积为94.97 m²；

(5) 用途：住宅；

(6) 建成时间：据实际调查，估价对象建成时间为2014年；

(7) 平面布局：经实地查勘，估价对象为3室2厅1厨2卫住宅，6梯18户，有电梯；

(8) 房屋朝向：东西向；

(9) 装饰装修：

外观部分：外观为涂料饰面；

入户门：复合防盗门；

室内部分：客厅：门：复合防盗门，地：木地板，墙：乳胶漆，顶：石膏板二级吊顶，窗：塑钢窗；餐厅：门：无门，地：木地板，墙：乳

胶漆，顶：石膏板二级吊顶及木条装饰，窗：无窗；卧室：地：木地板，墙：乳胶漆，顶：乳胶漆，门：实木门，窗：塑钢窗；厨房：地：地砖，墙：瓷砖墙面，顶：铝扣板吊顶，门：镶玻门，窗：无窗；卫生间：地：地砖，墙：瓷砖墙面，顶：铝扣板吊顶，门：实木门、镶玻门，窗：塑钢窗。

(10) 设备设施：供水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路、无线信号；

(11) 维护状况：房屋维护保养状况良好；

(12) 完损状况：根据估价人员实地查勘，房屋内、外部装修和设施设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房。

3、土地实物状况

经调查估价对象未办理《不动产权证书》或《国有土地使用证》，根据云南省大理市人民法院提供的《商品房购销合同》；土地座落于：大理经济开发区满江片区机场路以西；土地使用权证号（大证）：大国资（2007）第 01105 号（该土地证为大证，土地未做分割）；土地规划用途为：住宅用地；土地性质为：出让。宗地东至机场路，南至机场路，西至洱海，北至洱海；宗地形状较规则，一面临路，地质条件良好，地形地势平坦；宗地开发程度达到“五通一平”（通供水、通排水、通电、通讯、通路，宗地红线内场地平整）；宗地地上建有建筑物且建筑物持续使用中，不具备单独再开发条件。

4、估价对象权益状况

(1) 房屋权属状况

估价对象位于大理经济开发区满江片区洱海国际生态城第 4 幢第 2 单元第 17 层 1711 号住宅房地产，根据云南省大理市人民法院提供的《商品房购销合同》；合同备案号：2015020；合同编号：DLEHJS-2844；商

商品房出卖人：大理洱海金沙旅游度假置业有限公司；商品房买受人：崔海滨；共同买受人：赵惠琴；建筑结构为：框剪结构；商品房建筑层数为：地上 18 层，地下 1 层；所在层数为：第 17 层；参考建筑面积为：121.07 m²；参考套内建筑面积为：94.97 m²；根据云南省大理市中级人民法院提供的《商品房购销合同》；土地使用权证号（大证）：大国用（2007）第 01105 号；土地性质为：出让；土地座落于：大理经济开发区满江片区机场路以西；土地使用权编号：14-30-5；土地规划用途为：住宅用地；建设工程规划许可证号：建字第工 2009-057 号；商品房预售许可证号：大理市预许开发区字（2010-002）号。查封情况：于价值时点，估价对象已被云南省大理市中级人民法院查封。

（2）使用状况

实地查勘日，估价对象房屋内未腾空，目前有人居住。

（3）拖欠费用情况

我公司估价人员受查询权限限制，仅根据实地查勘情况，无证据证明估价对象房地产存在税费、水费、电费及其他费用的欠费情况。

五、价值时点

依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条的有关规定，遵循价值时点有利于评估意见有效服务于案件执行的原则，评估委托书对价值时点未作约定，本次评估以鉴定委托之日 2022 年 03 月 22 日作为本次房地产评估的价值时点。

六、价值类型

依据《云南省大理市中级人民法院司法鉴定委托函》，本次房地产估价服务于“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。结合《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》第 8 条、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》第 13

条、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十一条的规定，本次估价结果的价值类型为市场价值，即在满足本次估价市场条件假设限制前提下，估价对象房地产经适当营销后，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

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）基本原则：独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对估价各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）技术性原则

1、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。

2、价值时点原则

遵循价值时点原则，要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。

3、替代原则

遵循替代原则，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。

4、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。

八、估价依据

(一)有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；

3、《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)；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正；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)；

5、《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号，2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过《中华人民共和国城乡规划法》，共7章70条，自2008年1月1日起施行，《中华人民共和国城市规划法》同时废止；根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

6、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共

和国土地管理法》的决定》第一次修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正；根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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。本决定自2020年1月1日起施行）；

7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2019年第三次修订 2020年01月01日施行）；

9、《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布 根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

10、《中华人民共和国契税法》（2021年9月1日实施）；

11、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（1988年8月6日中华人民共和国国务院令第11号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

12、《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》；（财税字[1988]第255号）；

13、《财政部国家税务总局关于印花税法若干政策的通知》；（财税[2006]162号）；

14、最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知（法〔2012〕151号）；

15、《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号）；

16、《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号）；

17、《关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号）。

（二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1、《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》复印件；

2、《对外委托工作交接表》复印件；

3、《云南省大理市人民法院协助执行通知书》复印件；

4、《云南省大理市人民法院协助执行通知书（回执）》复印件；

5、《云南省大理市人民法院民事裁定书》复印件；

6、《云南省大理市人民法院执行裁定书》复印件；

7、《云南省大理市人民法院送达回证》复印件；

8、《商品房购销合同》复印件。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、《房屋登记信息表》复印件；

2、估价对象实地查勘鉴证表、实地查勘记录；

3、估价对象所处区域类似房地产租售调查资料。

九、估价方法

(一)估价方法及其定义

1、估价方法

估价方法是指测算估价对象价格或价值所采用的方法。根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

估价人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的,对上述估价方法分析如下:

(1) 比较法: 比较法主要用于房地产市场发达,有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象用途为住宅,在同等供求范围内可以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比实例,并且经过调查验证,这些交易实例在一定程度上客观准确地反映了当前住宅房地产市场的状况,体现出一部分住宅房地产在当前时期的价格,通过对这些实例的各项因素(包括交易日期、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等)加以修正可以得出估价对象当前时期的价格。因此本次宜采用比较法进行评估。

(2) 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。估价对象用途为住宅,同区域内有一定的租赁市场,经估价人员实际调查了解,住宅出租的现实收益或客观收益在一定程度上不能准确客观地反映当前住宅房地产市场的状况,购买住宅房地产大部分还是自用,且估价对象没有出租,因此本次不宜采用收益法进行评估。

(3) 成本法: 成本法适用于评估新的或较新的房地产价值,也适用于很少发生交易而限制比较法的运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产,以及以公益、公用为目的和有独特设

计或只针对个别使用人的特殊需要而开发建设的房地产估价。现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此本次未采用成本法进行评估。

(4) 假设开发法：假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成房地产，不具有再开发潜力，故本次未采用假设开发法进行评估。

综上所述，遵照国家标准《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及注册房地产估价师所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，本次确定采用比较法对涉执房地产进行市场价值评估。

2、估价方法定义

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对以案例成交价格进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

(二) 估价测算的简要内容——估价技术路线

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对以案例成交价格进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。测算公式：

$$V_{\text{比较}} = \frac{V_{S-i}}{3}$$

其中，

$V_{\text{比较}}$ ——估价对象比较价格；

V_{S-i} ——第*i*个可比实例比较价格， $i = A, B, C$ ；

$$V_{S-i} = P_{CB-i} \times A_{CS-i} \times A_{MC-i} \times A_{PC-i}$$

其中，

P_{CB-i} —建立比较基础后第*i*个可比实例价格；

A_{CS-i} —第*i*个可比实例交易情况修正系数；

A_{MC-i} —第*i*个可比实例市场状况调整系数；

A_{PC-i} —第*i*个可比实例房地产状况调整系数。

具体步骤如下：

- (1) 搜集交易实例、选取可比实例；
- (2) 建立比较基础；
- (3) 进行交易情况修正，确定交易情况修正系数；
- (4) 进行市场状况修正，确定市场状况调整系数（交易时间修正系数）；
- (5) 进行房地产状况调整，确定房地产状况调整系数（区位因素调整系数、实物状况因素调整系数、权益状况调整系数）；
- (6) 计算修正调整后可比实例比较价格；
- (7) 确定估价对象比较价格。

十、估价结果

按照国家相关法律法规和规范，根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值因素，运用比较法测算，确定估价对象房地产于价值时点 2022 年 03 月 22 日现状利用条件下的市场价值为人民币：（详见估价结果一览表）

评估单价：¥10628 元/m²（取整至元）

评估总价：¥1286732 元（大写人民币：壹佰贰拾捌万陆仟柒佰叁拾贰元整）（取整至元）

估价结果一览表

估价对象名称 (坐落)	合同备 案号	合同编 号	商品房买 受人及共 同买受人	所在层数/ 总层数	房屋 结构	用 途	建成 时间	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
大理经济开发 区满江片区洱 海国际生态城 第4幢第2单元 第17层1711号	2015020	DLEHJ52 844	崔海滨、 赵惠琴	17/19 (含 地下1层)	框剪 结构	住 宅	2014 年	121.07	10628	1286732
估价对象房地产财产范围			房屋 (含装修) 及其所占用范围内的国有建设用地使用权 (含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权), 不包含非房地产成分及债权债务。							

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
赵志方	5320110071		2022年05月18日
蔡亿君	5320170022		2022年05月18日

十二、实地查勘期

2022年03月29日。

十三、估价作业期

2022年03月22日至2022年05月18日

云南驰佳房地产土地评估有限公司

二〇二二年五月十八日

第四部分 附件

- 一、《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》复印件；
- 二、《对外委托工作交接表》复印件；
- 三、《云南省大理市人民法院协助执行通知书》复印件；
- 四、《云南省大理市人民法院协助执行通知书（回执）》复印件；
- 五、《云南省大理市人民法院民事裁定书》复印件；
- 六、《云南省大理市人民法院执行裁定书》复印件；
- 七、《云南省大理市人民法院送达回证》复印件；
- 八、《商品房购销合同》复印件；
- 九、《房屋登记信息表》复印件；
- 十、估价对象区位图；
- 十一、估价对象实地查勘照片；
- 十二、房地产估价机构营业执照复印件；
- 十三、房地产估价机构备案证书复印件；
- 十四、注册房地产估价师估价注册证书复印件。