涉执房地产处置司法评估报告

|  |  |
| --- | --- |
| **估价项目名称：** | 兴化市人民法院审理朱兆林、朱宇池与陈华赔偿损失纠纷一案涉及的位于南京市江宁区东山街道万安西路168号世纪东山花园18幢203室房地产市场价值评估 |
| **估价委托人：** | 兴化市人民法院 |
| **房地产估价机构：** | 江苏苏信房地产评估咨询有限公司泰州分公司 |
| **注册房地产估价师：** | 范 军（注册号：3220150119）刘 伟（注册号：3220200212） |
| **价 值 时 点：** | 2022年06月13日 |
| **估价报告出具日期：** | 2022年06月15日 |
| **估价报告编号：** | 苏信房地估字（2022）（泰州）第0302006号 |
| **委 托 函 号：** | （2022）苏1281法鉴委字第28号 |

致估价委托人函

**兴化市人民法院：**

我们接受贵院委托【委托函号：（2022）苏1281法鉴委字第28号】，对位于南京市江宁区东山街道万安西路168号世纪东山花园18幢203室房地产（房屋建筑面积124.72平方米）进行市场价值评估。

**估价方法：**比较法、收益法。

**坐落：**南京市江宁区东山街道万安西路168号世纪东山花园18幢203室。

**类型（用途）：**住宅房地产。

**价值时点：**2022年06月13日（现场查勘之日）。

**估价目的：**为人民法院审理朱兆林、朱宇池与陈华赔偿损失纠纷一案涉及财产的处置参考价提供参考依据。

根据贵院所提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律法规和技术标准，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用了比较法、收益法进行了评估，综合确定估价对象在价值时点2022年06月13日房地产的市场价值为**人民币246.67万元，大写贰佰肆拾陆万陆仟柒佰元整（房地产建筑面积单价为19778元/平方米）。**详见下表：

**房地产市场评估价格汇总表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **室 号** | **层次/总层数** | **建筑面积(m2)** | **房地产评估建筑面积单价(元/m2)** | **总价****（万元）** |
| 房地产 | 世纪东山花园18幢203室 | 2/13 | 124.72 | 19778 | 246.67 |
| **合 计** | **246.67** |

**特别提示：**

1．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；

2．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；

3．财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4．在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；

5．当事人、利害关系人收到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；当事人、利害关系人对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。

6．本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

7．本估价结果根据 《司法鉴定委托书》 【委托函号：（2022）苏1281法鉴委字第28号】 提供的 《不动产登记资料查询结果证明》 （编号：第20213325844597号）复印件确定本报告估价结果；

8．本估价报告有效期限自估价报告完成出具之日起壹年，即2022年06月15日起至2023年06月14日止（当市场变化较大时，报告有效期应为半年）；

9．以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏苏信房地产评估咨询有限公司泰州分公司

 负责人：

二〇二二年六月十五日

目 录

[注册房地产估价师声明 1](#_Toc81820618)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc81820619)

[房地产估价结果报告 7](#_Toc81820620)

[一.估价委托人 7](#_Toc81820621)

[二.估价机构 7](#_Toc81820622)

[三.估价目的 7](#_Toc81820623)

[四.估价对象 7](#_Toc81820624)

[五.价值时点 10](#_Toc81820625)

[六.价值类型 10](#_Toc81820626)

[七.估价原则 10](#_Toc81820627)

[八.估价依据 11](#_Toc81820628)

[九.估价方法 13](#_Toc81820629)

[十.估价结果 15](#_Toc81820630)

[十一.注册房地产估价师 15](#_Toc81820631)

[十二.实地查勘期 16](#_Toc81820632)

[十三.估价作业日期 16](#_Toc81820633)

[十四.本评估报告的使用有效期限 16](#_Toc81820634)

[附 件 17](#_Toc81820635)

注册房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师特做如下承诺和保证：

1.我们在本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.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.我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4.我们对本估价报告中的估价对象或者估价委托人及估价利害关系人没有偏见，并承诺对委托方提供的资料负有保密义务。

5.我们依照中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6.参与本次估价项目的注册房地产估价师范军、刘伟于2022年06月13日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7.本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8.我们在估价中没有得到他人的重要专业帮助。

9.本报告不作土地、房产权属确认的依据。

10.本报告最终解释权为江苏苏信房地产评估咨询有限公司泰州分公司所有。

**注册房地产估价师签字**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **盖 章** | **签 名** | **签名日期** |
| 范 军 | 3220150119 |  |  | 2022年06月15日 |
| 刘 伟 | 3220200212 |  |  | 2022年06月15日 |

估价的假设和限制条件

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,但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制

**一、一般假设**

1.本报告估价结果是估价对象在价值时点的公开市场价值，所谓公开市场价格是指评估对象于价值时点在市场公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格:

a.适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

b.熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售;

c.谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事;

d.不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方;

e.公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2.估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

3.本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

4.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、结构等方面的重大质量问题。

5. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：第20213325844597号）复印件记载的建筑面积大体相当。

6.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7.本次评估假定评估对象不存在欠缴税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等税金及相关费用。

**二、未定事项假设**

无未定事项假设。

**三、背离事实假设**

1.本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

2.本次评估结果不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

**四、不相一致假设**

本次评估实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等之间一致；实际建筑面积、房屋登记面积、合法房屋面积一致；房屋权属证明、土地权属证明上的权利人之间一致。

**五、依据不足假设**

1.估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：第20213325844597号）复印件，但未能提供《不动产登记资料查询结果证明》（编号：第20213325844597号）原件，因此本公司未能对相关原件进行核对，也未向政府有关部门进行核实，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.估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：第20213325844597号）复印件，打印时间为2021年11月25日，假定以上登记簿证明打印日期至本报告价值时点期间，估价对象权利状况未发生变化。

**六、估价报告使用限制**

1.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；

2.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；

3.财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4.在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；

5.本次估价报告仅供委托方按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，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.本估价报告结果包含房屋所有权、土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的市场价值。

7.本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

8.本估价报告有效期限自估价报告完成出具之日起壹年，即2022年06月15日起至2023年06月14日止（当市场变化较大时，报告有效期应为半年）；

9.本报告仅限于中华人民共和国境内使用,用除中文以外的其他文字制作本报告,须经受托房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师认可。

房地产估价结果报告

苏信房地估字（2022）（泰州）第0302006号

一、估价委托人

委托估价单位：兴化市人民法院

二、估价机构

机构名称：江苏苏信房地产评估咨询有限公司泰州分公司

住 所：泰州市高新区明珠街道左岸名都内26号楼北侧办公楼

负 责 人：姚永江

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京00008

分公司备案证书编号：苏房估分备（2019）071号

联 系 人：范军

联系电话：0523-86335517

三、估价目的

为人民法院审理朱兆林、朱宇池与陈华赔偿损失纠纷一案涉及财产的处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1.估价对象范围及概况

1.1估价对象范围。

本次估价范围为估价对象房屋所有权、土地使用权、附属设施设备以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施。

1.2估价对象概况

估价对象所在建筑总层数为13层，估价对象位于第2层，层高约2.9米，建筑面积为124.72平方米。

2.估价对象权利状况

2.1产权登记状况

根据估价委托人《司法鉴定委托书》【委托函号：（2022）苏1281法鉴委字第28号】提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：第20213325844597号）复印件记载

**房屋权利登记状况一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| 权利人 | 陈华 |
| 权利人证件号码 | 321083\*\*\*\*\*\*\*\*\*0345 |
| 证书/证明号 | JN00173889(宁江201033110陈华) |
| 共有比例 | 单独所有 |
| 不动产单元号 | 320115001019GB00005F00030021 |
| 不动产坐落 | 江宁区东山街道万安西路168号世纪东山花园18幢203室 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 土 地 信 息 | 宗地代码 | 320115001019GB00005 |
| 土地用途 | 城镇单一住宅用地 |
| 宗地面积（㎡） | 100206.94 |
| 土地权利性质 | 出让 |
| 土地使用期限 | 至2076年08月27日止 |
| 房 屋 状 况 | 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 所在层/总层数 | 2F/13F |
| 建筑面积（㎡） | 124.72 |
| 套内建筑面积（㎡） | 104.05 |
| 建筑年代 | 2009 |
| 房屋用途 | 住宅 |

2.2租赁情况

估价对象在现场查勘时，没有租赁情况。

2.3其它因素

估价对象在现场查勘时，有查封记录，其他因素一般。

3.估价对象实物状况

3.1估价对象建筑物状况

（1）所在物业：估价对象位于江宁区东山街道万安西路168号世纪东山花园。

（2）建筑面积：房屋建筑面积124.72m2。

（3）层数及空间布局：估价对象所在建筑总层数为13层，估价对象位于第2层，层高约2.9米，建筑面积为124.72平方米，空间布局较合理。

（4）建筑结构：估价对象为钢筋混凝土结构。

（5）现状用途：估价对象目前为毛坯。

（6）平面布局：整体通透，功能分区布置合理。

（7）设施设备：估价对象具备供水、供电、供气、排水通畅等设施设备能满足住宅需要。

（8）建筑年代：2009年（根据《不动产登记资料查询结果证明》记载）。

（9）维护、保养、使用情况：估价对象目前为毛坯，估价对象的主体结构基本完好。

4.估价对象区位状况

4.1位置状况

估价对象位于江宁区东山街道万安西路168号世纪东山花园18幢203室，坐北朝南，东临姚湖路，南临万安西路，西临湖山路（东），北临文靖东路。估价对象距离万安西路约300米，交通方便，区域位置较优。

4.2交通状况

道路状况：估价对象所在区域道路体系为网格状，区域内有姚湖路、万安西路、文靖东路等交通主次干道，估价对象所在区域内路网密度较优，道路通达状况较优。

公交线路：区域内有公交线路702路、743路、801路、807路等，交通便捷度较优。

地铁线路：区域内有地铁线路12号线、13号线，交通便捷度较优。

4.3生活服务设施

（1）商业：附近金宝商业广场、富腾奥特莱斯商场等。

（2）超市：附近有好又多超市、苏果市区超市等。

（3）银行：附近有紫金农商银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等。

（4）学校：附近有江宁区世纪之星幼儿园、文靖路小学、上坊小学、上元中学等。

（5）医院：附近有南京江宁医院、南京一民医院、南京江宁区医院等。

4.4环境质量

（1）绿化环境：估价对象所在区域绿化率状况一般。

（2）自然景观：估价对象所在区域属于江宁区中心地带，现局部开发为住宅，自然环境一般。

（3）景观环境：估价对象有正常的道路绿化，小型的绿化地，景观一般。

（4）空气质量：估价对象位于小区内，空气质量较优。

五、价值时点

根据估价委托人提供的司法评估委托书【委托函号：（2022）苏1281法鉴委字第28号】没有具体说明本次评估的价值时点，故本次以注册房地产估价师实地查勘之日2022年06月13日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下，在价值时点2022年06月13日的房地产市场价值，没有考虑估价对象房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

所谓市场价值是指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

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

2.合法原则

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。

3.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4.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的原则。

5.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的原则。所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第41号）；

3.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；

4.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

5.《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

6.《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（经2002年2月22日由最高人民法院审判委员会第1214次会议通过）；

7. 最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知（法发[2001]23号）；

8.《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》（法释[2011]21号）；

9.《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）；

10.《江苏省高级人民法院关于人民法院执行程序中司法评估、拍卖有关问题的规定》（2015年9月21日江苏省高级人民法院审判委员会第17次全体委员会讨论通过）；

11.《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273）。

（二）本次估价采用的技术规程

1.《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2.《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；

3.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

4.《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第678号）；

5.《江苏省建筑与装饰工程计价表》（省住建厅颁发）；

6.中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）。

（三）委托方提供的有关资料

1.兴化市人民法院司法鉴定委托书【委托函号：（2022）苏1281法鉴委字第28号】；

2. 《不动产登记资料查询证明》（编号：第20213325844597号）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.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

3.注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

4.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料;

5.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

一般而言，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的估价；收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

由于考虑到估价对象属于已建成房地产，且目前为最佳利用状态，故不宜采用假设开发法；估价对象作为住宅房地产使用，具有收益性，其价值高低取决于市场供求关系及未来的预期收益，而非成本累加，成本累加较难反映其客观市场价值，故不宜采用成本法；估价对象所在区域该类型的房地产交易市场活跃度正常，可以收集到基本符合要求的可比实例，故可采用比较法；考虑到估价对象所在区域房地产租赁市场交易情况正常，估价对象所在区域可以搜集到满足估价要求的类似出租实例，故宜采用收益法。综上所述，本次估计采用比较法、收益法进行估价。

（二）估价技术路线

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，将他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。

具体步骤：

(1) 收集交易实例 → (2) 选取可比案例 → (3) 建立比较基础 → (4)进行交易情况修正 → (5)进行市场状况修正 → (6) 进行房地产状况修正（区域状况修正、实物状况修正、权益状况调整）→(7) 计算比较价值。

比较法计算公式为：

估价对象比较价格=可比实例价格×

××

××

所谓收益法，是指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对象价值或价格的方法。其净收益按一定比率递增的计算公式为：



其中：V——收益价值 R——房地产报酬率

 A——房地产年净收益 n——房地产收益年期

 G——净收益逐年递增的比率

十、估价结果

根据贵院所提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律法规和技术标准，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用了比较法、收益法进行了评估，综合确定估价对象在价值时点2022年06月13日房地产以及附属设施设备的市场价值为**人民币246.67万元，大写贰佰肆拾陆万陆仟柒佰元整（房地产建筑面积单价为19778元/平方米）。**详见下表：

**房地产市场评估价格汇总表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **室 号** | **层次/总层数** | **建筑面积(m2)** | **房地产评估建筑面积单价(元/m2)** | **总价****（万元）** |
| 房地产 | 世纪东山花园18幢203室 | 2/13 | 124.72 | 19778 | 246.67 |
| **合 计** | **246.67** |

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **盖 章** | **签 名** | **签名日期** |
| 范 军 | 3220150119 |  |  | 2022年06月15日 |
| 刘 伟 | 3220200212 |  |  | 2022年06月15日 |

十二、实地查勘期

2022年06月13日。

十三、估价作业日期

从2022年05月13日起至2022年06月15日止。

十四、本评估报告的使用有效期限

壹年（从2022年06月15日起至2023年06月14日止）。

附 件

1.司法鉴定委托书复印件

2.估价对象实景照片

3.估价对象位置图

4.《不动产登记资料查询结果证明》复印件

5.没有专业帮助或未依据相关专业意见说明

6.房地产估价机构营业执照复印件

7.房地产估价机构资质证书复印件

8.注册房地产估价师注册证书复印件