

房地产司法鉴定估价报告

豫郑润广达评字[2021]X第060030号



估价项目名称：河南省许昌市鄢陵县城区新区翠柳路中段西侧 1-5
层（实勘一层商业用房）房地产市场价格价值评估

委托估价方：鄢陵县人民法院

房地产估价机构：河南润广达房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：许应文 注册号：4120190174

褚建坤 注册号：4120120040

报告出具日期：2021年12月27日

致委托方函

鄢陵县人民法院：

承蒙委托，我对徐艳萍位于河南省许昌市鄢陵县城关镇翠柳路中段西侧 1-5 层（实勘一层商业用房）房地产进行了市场价值评估。

估价对象：估价对象位于河南省许昌市鄢陵县城关镇翠柳路中段西侧 1-5 层（实勘一层商业用房），房屋所有权人为徐艳萍，房屋产权证号为 0000002691 号；建筑结构为混合，设计用途为住宅，房屋总层数为 5 层，所在层数为 1-5 层，建成年份 2006 年，建筑面积为 1904.37 平方米。估价对象土地使用权人为徐艳萍，土地使用权证号：鄢国用（2009）第 0108 号，土地座落为鄢陵县翠柳路中段西侧，权属性质为国有，地类（用途）为住宅，使用权类型为租赁，使用权面积为 575.31 平方米，终止日期至 2078 年 3 月 1 日止。本次评估价值含室内装饰装修及该住宅所占用土地面积的土地使用权，不包括室内可移动物品等动产、特许经营权及债权债务等。

房屋他项权利人为中国银行股份有限公司鄢陵支行。估价对象现状为空置。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

价值时点：2021 年 6 月 29 日。

价值类型：市场价值、快速变现价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定：估价对象在价值时点的房地产市

场价值为人民币 904.96 万元，大写：人民币玖佰零肆万玖仟陆佰元整，建筑面积单价为 4752 元/平方米。估算快速变现价值为人民币 723.97 万元，大写：人民币柒佰贰拾叁万玖仟柒佰元整。

特别提示：

1、根据河南省高级人民法院《关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法【2014】151号）的要求，房地产司法拍卖估价应提供市场价值和变现价值，为司法拍卖房地产提供价值参考依据。

本次估价按照估价目的和要求进行评估并提供给委托方使用，即为执行拍卖、变现提供价值参考。若改变评估目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新评估。

2、估价对象可能存在拖欠水费、电费、物业管理费、土地租赁费等相关费用，提醒报告使用者关注；

3、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因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费，以上因素都会导致成交价格与估价结果不够一致。

4、评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

5、根据《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222号）规定，土地租赁作为土地出让方式的补充，国有土地租赁的租金标准应与地价标准相均衡。最长租赁期限不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年期。本次评估土地使用权期限以国有土地使用权证证载终止日期 2078 年 3 月 1 日为准。

6、土地使用权类型为租赁，买受人办理产权手续时，请咨询相关政府部门的具体规定，以办理相关手续时的相关法律法规和政府规定为准。

河南润广达房地产评估咨询有限公司

法人代表：

2021 年 12 月 27 日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	1
(一) 估价报告假设条件	2
(二) 估价报告使用的限制条件	4
三、估价结果报告	5
(一) 委托方	6
(二) 估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业日期	13
(十四) 估价报告应用的有效期	13
四、附件	14
(一) 鄞县人民法院司法鉴定委托书复印件;	14
(二) 鄞县人民法院协助执行通知书(存根)复印件;	14
(三) 估价对象位置示意图及内外部状况照片;	14
(四) 估价对象权属证明复印件;	14
(五) 房地产估价机构营业执照复印件;	14
(六) 房地产估价机构资质证书复印件;	14
(七) 注册房地产估价师注册证书复印	14

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是本公司参与本次估价的注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国资产评估法》进行分析形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师在申请执行人的委托代理人、法院工作人员陪同下与 2021 年 6 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本估价报告仅限于对估价对象的外观和使用状况的调查。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量和建筑面积数量准确性进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

7、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价报告假设条件

1、一般假设

- （1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- （3）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- （4）本次估价结果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对估价结论的影响。
- （5）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- （6）本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值。
- （7）本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- （8）本报告估价结果没有考虑可能发生的办理登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- （9）本次评估的估价对象所涉及的房屋情况：估价委托人提供的估价对象房屋权属证明《房屋所有权证存根》复印件、《中华人民共和国房屋登记簿》复印件及《国有土地使用权证》复印件，故本估价报告的估价对象相关信息以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《中华人民共和国房屋登记簿》和《国有土地使用权证存根》复印件为依据。

估价委托人提供的资料为影印件，注册房地产估价师不保证影印件与原件的一致性。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(10) 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况的调查，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2、未定事项假设

未定事项假设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。本估价项目无未定事项假设。

3. 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。

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，不考虑其他优先受偿权及抵押、出租、查封等因素的影响。

4. 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、设计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。

估价对象《房屋所有权证存根》记载估价对象房屋设计用途为住宅，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋一层曾作为商业使用，现状空置，其临近类似房地产一层作为底商使用中，本次估价以其规划用途住宅为估价前提，但考虑其一层作为商业用房的情况。

5. 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。

估价委托方仅提供了估价对象权属资料的复印件，本次估价假定复印件与原证相符，真实、合法、有效。

（二）估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值；

2、本次评估按照估价目的和要求进行评估并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机构咨询后作出必要的修正甚至重新评估。对用作其他目的造成的损失，本公司不承担责任。

3、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2021 年 12 月 27 日起为壹年。

4、根据《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222 号）规定，土地租赁作为土地出让方式的补充，国有土地租赁的租金标准应与地价标准相均衡。最长租赁期限不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年期。本次评估土地使用权期限以国有土地使用权证证载终止日期 2078 年 3 月 1 日为准。

5、土地使用权类型为租赁，买受人办理产权手续时，请咨询相关政府部门的具体规定，以办理相关手续时的相关法律法规和政府规定为准。

6、本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

7、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。

8、本估价报告仅供估价委托人按约定估价目的使用及上级主管部门审查使用，未经房地产估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给与本报告估价目的无关的单位或个人，不得发表于任何公开媒体上。

9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知房地产估价机构进行更正。

10、本报告由河南润广达房地产评估咨询有限公司负责解释。

三、估价结果报告

（一）委托方

名称：鄢陵县人民法院

（二）估价机构

估价机构全称：河南润广达房地产评估咨询有限公司

法人代表：褚建坤

住所：河南省自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 21 号 8 层 825 号

备案等级：一级

证书编号：B41010251

（三）估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象为河南省许昌市鄢陵县城关区新区翠柳路中段西侧 1-5 层（实勘一层商业用房）房地产，建筑面积 1904.37 平方米，本次评估价值含室内装饰装修及该住宅所占用土地面积的土地使用权，不包括室内可移动物品等动产、特许经营权及债权债务等。

2、估价对象权益状况

估价对象位于河南省许昌市鄢陵县城关区新区翠柳路中段西侧 1-5 层（实勘一层商业用房），房屋所有权人为徐艳萍，房屋产权证号为 0000002691 号；建筑结构为混合，设计用途为住宅，房屋总层数为 5 层，所在层数为 1-5 层，建成年份 2006 年，建筑面积为 1904.37 平方米。估价对象土地使用权人为徐艳萍，土地使用权证号：鄢国用（2009）第 0108 号，土地座落为鄢陵县新区翠柳路中段西侧，权属性质为国有，地类（用途）为住宅，使用权类型为租赁，使用权面积为 575.31

平方米，终止日期至 2078 年 3 月 1 日止。

房屋他项权利人为中国银行股份有限公司鄢陵支行。估价对象现状为空置。

3、估价对象实体状况：

估价对象位于河南省许昌市鄢陵县城区新区翠柳路中段西侧 1-5 层（实勘一层商业用房），总建筑面积为 1904.37 m²，带院子。配套设施有水、电、有线、宽带、电话、电梯、天然气、中央空调、地上停车位等。

（1）土地实物状况描述

估价对象所在宗地形状规则，有效利用率较高；西至体育场，北至冯勇杰，南至居民楼，东至翠柳路，区域内土地开发程度达到“六通一平”即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通天燃气及场地平整。

（2）建筑物实物状况描述

估价对象所在建筑物现空置，为东西朝向，混合结构，总层数为 5 层，估价对象位于 1-5 层，建筑面积为 1904.37 平方米。估价对象实勘第 1 层做商业用房使用，第 2-3 层办公，第 4-5 层居住。外墙面贴墙砖；入户为玻璃防盗门、不锈钢防盗门，走廊：顶棚刷乳胶漆、墙面刷乳胶漆、地面铺地板砖；室内门为木门，窗户为彩钢窗，室内地面为地板砖，住宅墙面刷乳胶漆、商铺墙面贴瓷砖，顶棚为石膏板吊顶；厨房、卫生间地面为地板砖，墙面贴瓷片到顶，顶棚为石膏板吊顶。

配套设施有水、电、有线、宽带、电话、电梯、天然气、中央空调、地上停车位等。

4、估价对象区位状况：

（1）位置状况

估价对象坐落于城区新区翠柳路中段西侧，位于翠柳路与朝阳街交叉口西南，估价对象位于 1-5 层，所在建筑物为东西朝向，临翠柳路。

（2）交通状况

东至翠柳路，北至朝阳街，道路通达，有地上停车位，停车较方便，有鄢陵 1

路、鄢陵 5 路、鄢陵 7 路、鄢陵 9 路等公交线从附近通过，出行较便利。

(3) 环境状况

估价对象周边自然环境状况一般，绿化率一般。周边分布有广泰阳光丽城、水岸映像、莱茵河畔（艺水芳园）等居住社区，居住氛围较好。

(4) 基础设施和公共服务设施状况

区域内基础设施达到“六通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天燃气，基础设施完善。附近有鼓楼广场、新大新生活广场（鄢陵县店）等商业配套；有许昌市立医院、许昌市中心医院、鄢陵县人民医院等医疗服务设施；有广泰阳光丽城、水岸映像、莱茵河畔（艺水芳园）、金色漫城等居住小区；有鄢陵县第二初级中学、鄢陵县外国语小学、鄢陵县人民路小学等教育机构；有鄢陵农村商业银行、中国农业发展银行、中国银行等金融机构；公共服务设施完备。

区域位置示意图如下：



(五) 价值时点

根据《房地产估价规范》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”。司法鉴定委托书未注

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，即价值时点为 2021 年 6 月 29 日。

（六）价值类型

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。

快速变现价值，是指估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、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

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。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，应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据；

在合法使用方面，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据；

在合法处分方面，应以法律、法规和政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；

依法判定的其他权益等。

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

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

本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令、2016 年 12 月 1 日起实施）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 74 号）；

（6）《中华人民共和国拍卖法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 23 号）；

（7）《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〔2009〕16 号）（2009 年 8 月 24 日最高人民法院审判委员会第 1472 次会议）；

（8）《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（河南省高级人民法院豫高法【2014】151 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）（最高人民法院审判委员会第 1741 次会议）；

（10）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）

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

(12) 《规范国有土地租赁若干意见》的通知，国土资发〔1999〕222 号；

2、本次估价采用的规程、规范、技术标准

(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/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；

(3) 《河南省房地产估价技术指引之一—报酬率或资本化率求取》

(4) 《河南省房地产估价技术指引之二—比较法中市场状况调整》；

(5) 《河南省房地产估价技术指引之三—估价假设和限制条件运用》；

(6) 《河南省房地产估价技术指引（试行）之四—营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》

(7) 《河南省房地产估价技术指引之五—估价方法选用及估价结果确定》

(8) 《河南省房地产估价技术指引之七—收益法运营费用中房屋维修费的计算》

(9) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（试行）》（豫房估协〔2018〕16 号）。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 鄢陵县人民法院司法鉴定委托书；

(2) 鄢陵县人民法院协助执行通知书（存根）复印件；

(3) 《房屋他项权证》复印件；

(4) 估价对象权属证明复印件；

(5) 其他有关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的资料

(1) 鄢陵县房地产市场住宅价格资料；

(2) 鄢陵县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

(3) 其他有关资料。

（九）估价方法

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜运用比较法、收益法进行估价的情形，假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力并其开发完成后的价值可以运用比较法、收益法等求取的房地产，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新装饰装修或改变用途的旧房地产估价。

本次对住宅的房地产市场价格价值进行评估，从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的住宅估价，因此，不宜选用假设开发法。

因估价对象合法用途为住宅（实勘一层商业用房），于价值时点近期此区域类似物业交易实例较多、易于搜集，交易价格真实有效，因此宜首选比较法进行估价。

估价对象为住宅（实勘一层商业用房），易收集、了解租金水平，适宜选取收益法对估价对象进行估价。

成本法是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，得出估价对象的重置价格，然后再扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。虽然理论上对估价对象房地产估价也可采用成本法，但考虑成熟居住区土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，因此不适宜采用成本法进行估价。

根据以上分析，本次采用比较法和收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价格的方法

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

最终，根据两种方法的估价结果综合确定估价对象于价值时点的市场价值。

（十）估价结果

我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用收益法和成本法进行了分析、测算和判断，最终确定：估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 904.96 万元，大写：人民币玖佰零肆万玖仟陆佰元整，建筑面积单价为 4752 元/平方米。估算快速变现价值为人民币 723.97 万元，大写：人民币柒佰贰拾叁万玖仟柒佰元整。

（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
许应文	4120190174		2021 年 12 月 27 日
褚建坤	4120120040		2021 年 12 月 27 日

（十二）实地查勘期

2021 年 6 月 29 日

（十三）估价作业日期

自 2021 年 6 月 29 日至 2021 年 12 月 27 日

（十四）估价报告应用的有效期

自 2021 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 26 日

河南润广达房地产评估咨询有限公司

2021 年 12 月 27 日

四、附件

- (一) 鄢陵县人民法院司法鉴定委托书复印件；
- (二) 鄢陵县人民法院协助执行通知书（存根）复印件；
- (三) 估价对象位置示意图及内外部状况照片；
- (四) 估价对象权属证明复印件；
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件；
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印