

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：王本军涉及的位于安徽省六安市叶集区新城国际花园 20 号楼 1 单元 1604 室建筑面积为 118.0 平方米住宅用途房地产市场价格为评估

估价委托人：六安市叶集区人民法院

房地产估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：凌祥（3420150034） 周莹（3420180088）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 8 日

估价报告编号：皖中安（合）评（2022）字第 3401005069 号

估价报告查询地址 <http://gjb.yungujia.com/check?code=ahza>

在使用本报告前，请扫描右上方二维码确保本报告的真正、有效

致估价委托人函

六安市叶集区人民法院：

受贵方委托，我公司专业估价人员根据(2022)皖1504执114号《六安市叶集区人民法院委托书》对位于安徽省六安市叶集区新城国际花园20号楼1单元1604室建筑面积为118.0平方米住宅用途房地产于价值时点2022年7月27日的市场价格进行了客观、合理的评估与测算。

权利人：王本军；规划用途：住宅；

建筑面积：118.0平方米；坐落：安徽省六安市叶集区新城国际花园20号楼1单元1604室；

财产范围：包括建筑物及分摊的土地使用权(含室内不可移动的装饰装修)；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

价值类型：市场价格；价值时点：2022年7月27日；

本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为比较法和收益法），对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估。

估价对象于价值时点2022年7月27日的评估结果如下：

评估面积：118.0平方米

评估单价：5117元/平方米

评估总价：¥60.38万元

(大写：人民币陆拾万叁仟捌佰元整)。

特别提示：本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估的总价值为60.38万元。本次评估假设估价对象可以自由交易不受土地性质影响，并且估价结果未扣除房地产进行交易时所需缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

法定代表人：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零二二年十月八日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 估价人员	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 评估报告和评估结果使用的特别提示	16
四、附件	17
附件 1: (2022)皖 1504 执 114 号《六安市叶集区人民法院委托书》 复印件	
附件 2: 估价对象位置图、内部状况照片、外部状况照片、周围 环境和景观照片	
附件 3: 估价对象实地查勘情况 (现场勘查记录表)	
附件 4: 《房地产权结果信息一览表》复印件	
附件 5: 专业帮助情况和相关专业意见: 无	
附件 6: 其他材料	
附件 7: 估价机构营业执照及备案证书复印件	
附件 8: 注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、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]和中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为2022年7月27日。参加实地查勘人员为周莹（3420180088）。

6、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告是我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价假设和限制条件

一、一般假设

（一）估价对象实际用途为住宅，规划用途为住宅，按照最佳最有效使用的原则，估价对象用地最佳状态为住宅用地。

（二）估价对象于价值时点四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积以委托方提供的《房地产权结果信息一览表》登记面积为准。

（三）估价委托人提供了估价对象的《房地产权结果信息一览表》，我们对产权证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

（四）本报告估价结果是估价对象于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

（五）委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况必须是真实的，其所提供的数据我们未经现场测量，并假设其为真实、准确的。

（六）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格的重大因素给与了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检验的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

此次评估是严格按照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

（七）委托方未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过实地查勘及尽职调查后也未发现估价对象存在租

赁权、用益物权及占有使用情况，故本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

委托方未明确估价对象存在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，故本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

未定事项假设是指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。

委托方提供的《房地产权结果信息一览表》未记载建筑物建成年代，估价委托人亦未提供估价对象建成年代资料，经实地查勘人员现场调查，估价对象约建成于 2014 年，本次估价建筑物的建成年代以实地调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、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的实际状况不一致的合理设定。

本次评估的为六安市叶集区人民法院委托评估的房地产，面临司法诉讼，存在抵押、查封情况。根据《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]中 5.4.2 第 2 条：“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”及《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）中第十项第 2 条：“涉执房地产处置司法评估结果不应当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。”因此我们本次不

考虑估价对象的抵押、查封情况。

四、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价对象状况之间无不一致，故本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设指在估价委托人无法提供估价所需的反映估价对象状况的资料及估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

分摊土地面积因未证载，本次评估设定分摊土地面积为建筑面积除以总楼层数，即： $118 \div 17 = 6.94$ 平方米。

六、估价报告的使用限制

（一）此次评估的估价对象价格为在基础设施“六通一平”和出让土地使用权最佳利用状态下住宅用途的房地产于价值时点的市场价格。

（二）本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在价值时点的市场价格，仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于

其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

（三）本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

（四）本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价格的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价格可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价格进行再评估。

（五）本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

（六）本报告为六安市叶集区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用。

（七）本评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日（二零二二年十月八日）起计算，最长不得超过一年。

估价结果报告

（一）估价委托人

- 1、委托单位：六安市叶集区人民法院
- 2、单位地址：六安市叶集区叶集镇兴业大道东邻叶集区公安分局
- 3、联系人：葛法官
- 4、联系电话：0564-6486085

（二）房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称
安徽中安房地产评估咨询有限公司
- 2、房地产估价机构地址
安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑1号联排别墅
- 3、法定代表人
常忠文
- 4、营业执照统一社会信用代码
91340100725542026Y
- 5、房地产估价机构备案证书
备案等级：一级
证书编号：GA221803
有效期限：2025年6月2日
- 6、联系人
凌祥
- 7、联系电话
0551-62659998、62659000、62656111

（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

1、估价对象合法性描述

估价对象权属清晰、没有争议，现被法院查封，根据本估价目的的分析，不考虑估价对象查封因素，设定其无查封情况，故估价对象产权具有合法性。

2、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权(含室内不可移动的装饰装修)；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、估价对象基本状况

估价对象坐落于安徽省六安市叶集区新城国际花园 20 号楼 1 单元 1604 室，产权人为王本军，建筑面积为 118.0 平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，价值类型为市场价格。

4、土地状况

名称	安徽省六安市叶集区新城国际花园 20 号楼 1 单元 1604 室		
证号	皖(2018)叶集区不动产权第 0000918 号	土地使用权人	王本军
四至	北至兴叶大道，南至花园路，西至龙庭御景，东至柳林大道	使用权类型	出让
面积	6.94 平方米(由于土地面积未证载，故本次设定土地面积=建筑面积/总楼层)	规划用途	住宅用地
形状	较规则	地势地形	平坦，起伏<1 米
土地使用年期	估价对象占用土地使用权性质为出让用地，估价对象的土地使用终止年期为：2081 年 7 月 21 日，因此自估价时点土地剩余使用年限为 58.98 年。		
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)，宗地内场地平整。		

5、建筑物状况

名称	安徽省六安市叶集区新城国际花园 20 号楼 1 单元 1604 室	建筑规模	118.0 平方米
产权证号	皖（2018）叶集区不动产权第 0000918 号	产权人	王本军
规划用途	住宅	层数/总楼层	16/17
建筑结构	钢混	层高（米）	2.9 米
装饰装修	地面为地板砖；天花为石膏板、扣板；墙面为墙纸；防盗门、木门；铝合金窗。	设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置较齐全。
空间布局	3 室 2 厅 1 卫 1 阳，阳台朝东，空间布局较优。	建成时间	设定为 2014 年
建筑功能	住宅	外观	外墙真石漆，外观较好。
使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于自用状态，实际用途为住宅。设施设备较齐全，维护保养情况良好。	完损状况	估价对象为完好房。

（五）价值时点

2022 年 7 月 27 日（因委托方提供的委托书上未注明价值时点，根据工作交接，与委托方沟通确认价值时点为实地查勘日 2022 年 7 月 27 日）。

（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

2、价值定义

某种房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产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；三是要求房地产估价机构和

估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，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，是要求房地产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，是要求房地产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，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格。

本次估价我们与本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，符合独立、客观、公正原则。

2、合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价格。

本次评估估价对象产权状况根据委托方提供的《房地产权结果信息一览表》确定，符合合法原则。

3、最高最佳使用原则

是指要求估价结果是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价格最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下得价格的原则。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

本次有委托方提供的《房地产权结果信息一览表》，产权合法。估价对象为钢混结构，以现在的建筑材料性能、施工技术手段均能满足要求。另估价人员经过调查，估价对象未来的收入现值将大于支出现值，具有经济可行性。因此估价对象作为住宅用途，符合最高最佳使用原则。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价格的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价格偏差在合理范围内。

本次评估采用了比较法和收益法，比较法中可比实例的选取及收益法中租赁可比实例的选取，均采用了替代原则。

5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格。

因委托方提供的委托书上未注明价值时点，根据工作交接，与委托方沟通确认价值时点为实地查勘日，符合价值时点原则。

（八）估价依据

1、有关法律法规

(1) 根据《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《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）；

(3) 中华人民共和国主席令第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）；

(4) 《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

(5) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 448 号）；

(6) 《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）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发（2007）5 号）；

(8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（2018 年 12 月 10 日，法办[2018]273 号）；

(9) 《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》（2009 年 11 月 20 日施行，法释(2009) 16 号）；

(10) 《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财政部、国家税务总局财税[2008]24 号）；

(11) 《关于印花税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告》（财政部、税务总局公告 2022 年第 23 号）

(12) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）；

(13) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2021年第5号）；

(14) 《营业税改征增值税试点实施办法》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

(15) 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税 计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

(16) 《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》（财综[2011]349号）；

(17) 《安徽省财政厅 国家税务总局安徽省税务局关于我省小规模纳税人、小微企业和个体工商户减按50%征收“六税两费”的通知》（皖财税法〔2022〕241号）

(18) 房屋完损等级评定标准(试行)(城住字[1984]第678号)。

2、有关技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《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）。

3、其他资料

(1) (2022)皖1504执114号《六安市叶集区人民法院委托书》；

(2) 《房地产权结果信息一览表》；

- (3) 估价人员实地勘查、调查、收集的有关资料；
- (4) 《中国建设工程造价信息网》；
- (5) 估价对象所在区域房地产市场有关资料；
- (6) 其他相关材料。

（九）估价方法

估价人员根据中华人民共和国主席令第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关法律、法规及技术性规范，对估价对象的实物、权益、区位状况分析并结合估价对象的特点，选择合适的估价方法。

1、本次评估未选用的估价方法及理由

①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。

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

②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折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价格，将

开发完成后的价格和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价格减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价格或价格的方法。

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

2、本次评估选用的估价方法及理由

①由于估价对象属住宅用途房地产，坐落于安徽省六安市叶集区新城国际花园 20 号楼 1 单元 1604 室，该区域为住宅用途房地产的较活跃区域，住宅用途房地产的成交案例较多，符合比较法运用的条件；

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成交价格进行处理后得到估价对象价格的方法。

②由于此类用途房地产收益性较强，用于出租房屋较多且租赁需求旺盛，房屋的收益经常而稳定，符合收益法运用的条件。

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化为价格得到估价对象价格的方法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

（十）估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，估价对象于价值时点 2022 年

7月27日的结果如下：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	64.43	44.17
	单价（元/m ² ）	5460	3743
评估价值	总价（万元）	60.38（大写：人民币陆拾万叁仟捌佰元整）	
	单价（元/m ² ）	5117	

（十一）估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
凌祥	3420150034		
周莹	3420180088		

（十二）实地查勘期

2022年7月27日

（十三）估价作业期

2022年6月23日至2022年10月8日

（十四）评估报告和评估结果使用的特别提示

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的调整后才可使用。

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、本次评估结果未扣除交易时产生的税费，由于人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，故本次估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

7、评估对象有可能存在由于是被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素，不利于评估结果实现的情况，提醒报告使用者注意。

。

附 件

附件 1：(2022)皖 1504 执 114 号《六安市叶集区人民法院委托书》复印件

附件 2：估价对象位置图、内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片

附件 3：估价对象实地查勘情况（现场勘查记录表）

附件 4：《房地产权结果信息一览表》复印件

附件 5：专业帮助情况和相关专业意见：无

附件 6：其他材料

附件 7：估价机构营业执照及备案证书复印件

附件 8：注册房地产估价师注册证书复印件