**房 地 产 估 价 报 告**

估价报告编号: 苏仁中房估字[2022]第0132号

估价项目名称: 盐城市区大庆东路9号华城新村5幢310室涉执房地产处置司法评估

估价委托人: 盐城市亭湖区人民法院

房地产估价机构: 江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 纪景荣(注册号:3220140245）

刘 展(注册号:3220210233）

估价报告出具日期: 2022年9月20日

# 致 估 价 委 托 人 函

盐城市亭湖区人民法院**：**

我公司接受委托，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及国家有关法律、法规和制度的规定，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，对吴龙艳、陆朝旭所有的位于市区大庆东路9号华城新村5幢310室涉执房地产处置进行司法评估，具体情况函告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：本次估价对象为市区大庆东路9号华城新村5幢310室（房屋建筑面积：112.2㎡，分摊土地面积：22.4㎡，用途为住宅、土地使用权类型为国有出让）房屋所有权及所分摊的土地使用权，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施、装饰装潢、室内可移动资产的价格；不含债权债务等其他财产权益。

3、价值时点：2022年9月8日。

4、价值类型：房地产市场价格。

5、估价方法：根据贵单位提供的有关资料，结合本次特定的估价目的，估价人员在了解和分析估价对象实际情况的基础上，选用了“比较法”进行估价。

6、估价结果：估价人员本着独立、客观、公正、合法、最高最佳利用、价值时点、替代原则，经分析、测算和判断：

经评估，确定估价对象在本报告假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币**150.52**万元（四舍五入，取整至百元），大写：人民币**壹佰伍拾万伍仟贰佰**元整（含装饰装潢附属物14.31万元）。折合单价为13415元/㎡。

特别提示：1.以上评估价格为估价对象在价值时点的公开市场价值，不包括未来委估房地产司法拍卖后受让人所需缴纳的契税、物管基金等其它相关交易税费。2.本次评估范围为住宅房地产，含装饰装潢附属物、可移动资产，不含债权债务等其他财产权益。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。

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司　 估价机构法定代表人：

盐城市青年西路8号 二○二二年九月二十日

**目 录**

[**致 估 价 委 托 人 函 1**](#_Toc67496252)

[**注册房地产估价师声明 4**](#_Toc67496253)

[**估价的假设和限制条件 5**](#_Toc67496254)

[**房地产结果报告 8**](#_Toc67496255)

[一、估价委托人 8](#_Toc67496256)

[二、房地产估价机构 8](#_Toc67496257)

[三、估价目的 8](#_Toc67496258)

[四、估价对象 8](#_Toc67496259)

[五、价值时点 11](#_Toc67496260)

[六、价值类型 11](#_Toc67496261)

[七、估价依据 11](#_Toc67496262)

[八、估价原则 12](#_Toc67496263)

[九、估价方法 13](#_Toc67496264)

[十、估价结果 14](#_Toc67496265)

[十一、注册房地产估价师 15](#_Toc67496266)

[十二、实地查勘期 15](#_Toc67496267)

[十三、估价作业期 15](#_Toc67496268)

[附 件 15](#_Toc67496279)

[1、司法鉴定委托书、不动产登记簿查询记录等 15](#_Toc67496280)

[2、估价对象位置图 15](#_Toc67496281)

[3、估价对象实地查勘情况和相关照片 15](#_Toc67496282)

[4、专业帮助情况和相关专业意见 15](#_Toc67496286)

[5、估价所依据的其他文件资料 15](#_Toc67496287)

[6、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件 15](#_Toc67496288)

[7、注册房地产估价师估价资格证书复印件 15](#_Toc67496289)

# 注册房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师承诺和保证做到勤勉尽责，根据自己的专业胜任能力和职业道德，在此郑重声明：

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、意见和结论是我们自己独立、客观、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，并承诺对委托立提供的资料负有保密义务。
4. 我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 参与本项目的注册房地产估价师已对本报告中的估价对象进行了实地查勘等尽职调查，但仅限于估价对象权益状况资料和估价对象的外观和使用状况的常规性检查。本报告依据了委托方提供的权益状况等相关资料，委托方应对权益状况资料的真实性、合法性负责。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料和常规设计标准的规定进行评估，不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和建筑结构质量调查的责任。
6. 参与本次估价的注册房地产估价师。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 纪景荣 | 3220140245 |  | 年 月 日 |
| 刘 展 | 3220210233 |  | 年 月 日 |

二○二二年九月二十日

# 估价的假设和限制条件

**一、本次估价的假设前提**

**（1）一般性假设**

1.估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等权属、用途资料，我们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，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.参加本次估价的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.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《不动产登记簿查询记录》记载建筑面积大体相当。

4.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。

5.估价对象为所在楼幢整体房地产中的一部分，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。

6.根据估价委托，委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现相关租赁、用益及占有等相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7.根据估价委托，因人民法院未明确评估对象是否存在欠缴税费，包括物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次估价假定评估对象不存在欠缴税费。

8.根据估价委托，本次评估费用由债权人承担，故本次评估未考虑估价对象可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

9.根据估价委托及现场勘察、询问等，本次评估未考虑评估对象处置后被执行人不愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

**（2）未定事项假设**

1.估价对象《不动产登记簿查询记录》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2000年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2.根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

3.本报告出具的价格包含了与建筑物不可分割的必须满足其使用功能的水、电、网络、通讯等基础配套设施、装饰装潢附属物、可移动资产及所占土地使用权的价值。如至价值时点止，若产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

**（3）背离事实假设**

1.估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2.他项权属于处置估价对象时需要考虑的优先受偿款，房地产被查封属于评估房地产时的影响因素，由于本次估价目的为涉执房地产处置司法评估，因此不考虑该抵押权权利限制及房地产被查封对估价对象房地产市场价值的影响，提请报告使用人关注估价对象抵押权及查封状况，并按照有关法律规定对进行处理。

3.本次估价价值时点为2022年9月8日，完成实地查勘日期为2022年9月8日，价值时点与完成实地查勘日期一致，本次估价价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况是一致的。

**（4）不相一致假设**

估价对象实际用途为住宅，规划用途为住宅，实际用途与规划用途一致，本次评估为住宅用途。

**（5）依据不足假设**

1.因估价委托人未能提供估价对象房地产权属证书，本次评估未考虑该因素是否造成未来拍卖后产权过户影响，本次评估假设其具有合法产权证件进行测算。

2.因估价委托人未能提供估价对象房地产权属证书，本次评估根据不动产登记簿查询记录记载的建筑面积进行测算的，若最终合法面积有差异时应当按实调整本评估结果。

3.因估价委托人未能提供装饰装潢附属物项目清单，本次评估根据现场丈量登记的工程量进行测算。现场丈量登记的工程量已经估价委托人、当事方签字确认。

**二、本估价报告使用的限制条件**

1.本估价报告仅供估价委托人在上述已有假设条件下用于确定财产处置价格提供参考依据，若估价委托人改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2.本报告使用人为估价委托人，任何单位或个人，未经估价机构和估价委托人确认，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者，估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告全文或部分内容提出的任何责任。

3.本估价报告未经估价机构书面同意，任何单位和个人不得将本估价报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，超过使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5.本估价报告分为“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”两部分。“房地产估价结果报告”提供给估价委托人使用，“房地产估价技术报告”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅使用。

6.本估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处理方式带来的影响。

# 房地产估价结果报告

苏仁中房估字[2022]第0132号

### 一、估价委托人

名 称：盐城市亭湖区人民法院

地 址：盐城市西亭路与青年东路交叉口西150米

### 二、房地产估价机构

名 称： 江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

法定代表人：梁泽泉

地 址： 盐城市青年西路8号7-8楼

资质等级： 壹级

证书编号： 苏建房估备（壹）盐城00015

证书有效期：2024年09月13日

联 系 人： 纪景荣

联系电话： 0515-68668019

### 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）估价对象范围

本次估价对象为吴龙艳、陆朝旭所有的位于市区大庆东路9号华城新村5幢310室房屋所有权及所占的土地使用权，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装潢附属物、可移动资产；不含债权债务等其他财产权益。

（二）估价对象基本状况

（1）名称座落：市区大庆东路9号华城新村5幢310室。

（2）规模：本次估价对象房屋建筑面积：112.2㎡，分摊土地面积：22.4㎡。

（3）用途：住宅。

（4）估价对象权属状况

根据估价委托人提供的不动产登记簿查询记录等，估价对象权属状况如下：

①不动产基本信息

坐落：市区大庆东路9号华城新村5幢310室，不动产单元号：320902016011GB00150F00010080，不动产类型：土地和房屋，不动产面积：宗地面积2417.30㎡/房屋建筑面积112.2㎡，不动产用途：城镇住宅用地/住宅，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/商品房，土地使用期限：2071-05-16止。

②权利信息

产权证号：苏（2018）盐城市不动产权第0029432号，权利人：吴龙艳、陆朝旭，共有方式：共同共有，共有比例：/，/，登簿日期：2018-04-24。

③他项权利信息、查封信息

至价值时点，估价对象已设定抵押权、已被查封。具体详见不动产登记簿查询记录。

（三）土地基本状况

（1）土地名称：市区大庆东路9号华城新村5幢310室的城镇住宅用地。

（2）土地用途：城镇住宅用地。

（3）宗地面积：2417.30㎡，分摊土地面积：22.4㎡。

（4）形状：--。

（5）不动产单元号：320902016011GB00150F00010080。

（6）四至：--。

（7）地势、土地平整程度：地势平坦，场地平整。

（8）基础设施完备程度：宗地外开发程度达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”的开发水平。

（9）周边建筑风格及土地利用状况：周边建筑以现代风格为主，土地利用以住宅、商业用地为主。

（10）土地使用期限：2071年05月16日止。

（11）土地规划限制条件：估价对象所在宗地规划用途住宅为主，规划对土地利用强度基本无限制。

（12）宗地临路状况

估价对象所在宗地西至串场中路，北至大庆路，离市区主干道人民路50米以内，以主干道和支干道为主，主支干道路况较好。临路状况较好。

（13）宗地周围环境及公共配套

宗地周围环境良好，周边有盐城市五星小学、盐城市第八中学、宝龙广场、盐渎公园、新东仁医院等配套设施齐全，小区内规划设计、物业管理及景观等内部配套较优。

（14）宗地日照、通风、干湿状况

宗地朝向南，采光好，通风、干湿状况好。

（15）接近交通、公共设施距离

估价对象所在宗地距盐城市汽车总站距离约3800米。

待估宗地距公交车站点距离<100米。

待估宗地距高速公路入口距离约12500米。

（16）距危险设施距离

估价对象所在宗地距危险设施距离>450米。

（四）建筑物基本状况：

（1）名称座落：市区大庆东路9号华城新村5幢310室，西至串场中路，北至大庆路，周围有盐城市五星小学、盐城市第八中学、宝龙广场、盐渎公园、新东仁医院等，生活配套设施及公共基础配套设施较齐全，同时距公交车站点距离<100米，交通十分便捷，地理位置较好，区域内的二手房市场表现较活跃。

（2）规模、用途：市区大庆东路9号华城新村5幢310室，房屋建筑面积：112.2㎡，宗地面积：2417.30㎡，分摊土地面积：22.4㎡。

（3）层数和层高：总层数6层，估价对象位于3层，高度约2.9米。

（4）朝向：南。

（5）建筑结构：混合结构。

（6）外观：外观风格较现代。

（7）竣工年代：为2000年左右。

（8）使用现状及空间布局：估价对象呈平面布局，套型布置合理，目前作为住宅使用。

（9）装饰装修：估价对象室内精装修。所在建筑物水电卫等各项配套设施较齐全。

（10）设备设施：估价对象所在建筑物给排水、通信、卫生、照明、消防等设施设备较齐全。

（11）维护保养状况：估价对象建成年限二十二年左右，后经过外墙翻新，成新度较高，现状维修养护情况较好，经现场勘察为八成新左右。

### 五、价值时点

根据房地产估价规范，房地产市场价值时点原则上为完成估价对象实地查看之日，但估价委托合同另有约定的除外，本次完成实地查勘日期为2022年9月8日，本次估价价值时点设定为完成实地查勘之日2022年9月8日。

### 六、价值类型

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类型是房地产市场价值。

价值定义：房地产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、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；
5. 《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）；
6. 《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》；
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》；
8. 《司法鉴定程序通则》；
9. 《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》；

10.《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》；

11.其他有关法律、法规、司法解释和政策性文件。

（二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
2. 《城镇土地估价规程》 (GB/T18508-2014)。

（三）估价委托人提供的资料

1. 司法鉴定委托书、不动产登记簿查询记录等；
2. 估价所依据的其他文件资料。

（五）取价依据

1. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》；
2. 《江苏省工程造价管理暂行办法》；
3. 盐城市造价信息网近期公布的各类建筑物建安造价指标；
4. 《关于调整建筑、装饰、安装、市政、修缮加固、仿古建筑及园林工程预算工资单价的通知》（苏建函价（2020)382号）；
5. 房屋完损等级评定标准（试行）；
6. 中国人民银行最新存贷款利率表；
7. 盐城市区基准地价更新成果（盐政传发[2022]5号）；
8. 盐城市区房地产交易市场于评估基准日的市场行情。

（六）其他资料

1. 盐城市城市总体规划，近期、远期规划；
2. 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；
3. 估价人员实地踏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。

### 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

1. 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。

1. 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，是估价对象在法律上允许、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。

1. 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。

1. 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

### 九、估价方法

本次对估价对象房地产市场价值进行评估，所采用的技术路线为：

求取估价对象市场价值时，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象房地产在一定权利状态下价值时点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点有所不同，需根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件等选择适用的估价方法。

1.未选用估价方法

估价对象用途为住宅用房地产，且已建成使用，估价师虽掌握了当地的土地取得成本和房地产开发的成本资料，但由于成本法过多的考虑项目的投入成本，对市场变化的反映比较落后，且计算的结果不能反映出待估房地产真正的市场价值，故不宜采用成本法进行估算。

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。收益法适用的有收益或潜在收益的房地产。估价对象所处的住宅区域虽然比较完善，周围类似房地产出租案例也较多，但估价对象所在区域的住宅价格增长幅度远高于租金增长幅度，租售比严重偏低，且收益法的参数选择主观性较大，特别是报酬率的取值尚无可靠的客观数据来源，其取值的弹性对估价结果的影响极大，计算结果明显偏离市场，故不宜采用收益法进行估算。

根据《房地产估价规范》，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。假设开发法适用具有开发或再开发潜力的房地产估价，如可开发土地、在建工程等。估价对象为已开发房地产，短期内重新开发或改扩建的可能性不大，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，不具备再开发利用价值，故不宜采用假设开发法进行估算。

2.选用估价方法

比较法是选取一定数量（至少3个）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。估价对象为住宅用房地产，同一供求圈内类似房地产成交较为活跃，有成熟的交易市场，能够收集到较多的可比实例，且通过比较法修正后得出的价格能够直观地反映出估价对象的市场价值，也容易得到被委托人的理解和接受，故宜选用比较法进行估算。

综上分析，故本次对估价对象仅采用“比较法”进行评估。

具体技术路线：搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值，其估价公式：

* 房地产市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×

区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

### 十、估价结果

根据贵单位提供的有关资料，结合本次特定的估价目的，估价人员依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及国家有关法律、法规和制度的规定，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、最高最佳利用、价值时点、替代原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，选用“比较法”进行了分析、测算和判断：

经评估，确定估价对象在本报告假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币**150.52**万元（四舍五入，取整至百元），大写：人民币**壹佰伍拾万伍仟贰佰**元整（含装饰装潢附属物14.31万元）。折合单价为13415元/㎡。

特别提示：1.以上评估价格为估价对象在价值时点的公开市场价值，不包括未来委估房地产司法拍卖后受让人所需缴纳的契税、物管基金等其它相关交易税费。2.本次评估范围为住宅房地产，含装饰装潢附属物、可移动资产，不含债权债务等其他财产权益。

### 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 纪景荣 | 3220140245 |  | 年 月 日 |
| 刘 展 | 3220210233 |  | 年 月 日 |

### 十二、实地查勘期

2022年9月8日起2022年9月8日止。

### 十三、估价作业期

2022年9月8日起2022年9月20日止。

## 

## 附 件

### 1、司法鉴定委托书、不动产登记簿查询记录等

### 2、估价对象位置图

### 3、估价对象实地查勘情况和相关照片

### 4、专业帮助情况和相关专业意见

### 5、估价所依据的其他文件资料

### 6、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件

### 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件