

# 房地产估价报告

估价项目名称:	赣州市章贡区人民法院委托的申请执行人赣州银行股份有限公司与被执行人刘峰、谭杏芳金融借款纠纷一案中涉及的位于南康区南水新区文化公园西侧城市广场璟园6栋101号房的住宅房地产市场价值评估
估价委托人:	赣州市章贡区人民法院
房地产估价机构:	江西永佳房地产资产评估有限公司
注册房地产估价师:	单江冕 (注册号: 3620160036) 刘菁鹏 (注册号: 3620200013)
估价报告出具日期:	2022年06月22日
估价报告编号:	赣永佳〔2022〕房(估)字第000010号

## 致估价委托人函

赣州市章贡区人民法院：

承蒙委托，我对贵单位委托的申请执行人赣州银行股份有限公司与被执行人刘峰、谭杏芳金融借款纠纷一案中涉及的位于南康区南水新区文化公园西侧城市广场璟园 6 栋 101 号房的住宅房地产市场价值进行评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象基本状况见估价结果一览表。

**价值时点：**2022 年 06 月 15 日（完成实地查勘之日）。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值为人民币 **100.11 万元**，大写人民币**壹佰万零壹仟壹佰元整**，详见下页《估价结果一览表》。

法定代表人：

江西永佳房地产资产评估有限公司

2022 年 06 月 22 日

估价结果一览表

币种：人民币

《房屋所有权证》号	房屋所有权人	坐落	房屋用途	房屋结构	建成年份	所在楼层/总楼层	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (万元)
1079017-1、 1079017-2	刘峰、 谭杏芳	南康区南水新区文化公园西侧城市广场璟园 6 栋 101 号房	住宅	框架	2013 年	3/18	140.98	7101	100.11

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会使用；
- 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会使用；
- 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。

## 目 录

致估价委托人函.....	2
目录.....	4
一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、附件.....	17
估价对象位置图.....	18
估价对象实地查勘照片.....	19

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、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，但受到估价报告中已说明的估价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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《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。

5、没有其他行业专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）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）本次估价未考虑除已披露事项外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。
- （7）本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、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。
- （8）本报告以估价委托人领勘准确为估价前提。
- （9）估价人员对估价所依据的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进行了审慎检查，但未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。
- （10）估价人员于 2022 年 06 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，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。

(11) 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否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。本次估价人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(12) 人民法院未提供评估对象租赁情况资料，且未明确评估对象存在租赁权，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关租赁情况，本报告假定估价对象不存在租赁权。

## **(二) 未定事项假设**

无未定事项假设。

## **(三) 背离事实假设**

至价值时点，估价对象存在抵押权且已被人民法院查封。本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，因为查封因拍卖而解除、原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，本次估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

## **(四) 不相一致假设**

无不相一致假设。

## **(五) 依据不足假设**

无依据不足假设。

## **(六) 估价报告使用限制**

(1) 本报告仅适用于所述估价目的，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 估价报告中相关证明资料、基础数据等，由估价委托人提供并对其准确性和真实性负责。

(5) 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 2022 年 06 月 22 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括土地使用权价值和与建筑物有关的土建、安装、装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。

(7) 本次评估未考虑快速变现而带来的价值损失。

(8) 本报告只有盖章原件有效，其他复印件等均无法律效力。



### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

委托人：赣州市章贡区人民法院

#### （二）房地产估价机构

名称：江西永佳房地产资产评估有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩区绿茵路 129 号联发广场 2304

法定代表人：单江冕

资质等级：国家壹级

资质证书编号：赣建房评字 108 号（有效期至 2024 年 8 月 25 日）

联系电话：(0791) 86363175

#### （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、估价对象范围

估价对象为位于南康区南水新区文化公园西侧城市广场璟园 6 栋 101 号房的住宅房地产，建筑面积为 140.98 m<sup>2</sup>。财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### 2、估价对象权益状况

###### （1）土地权益状况

估价对象所在的土地属国家所有，依据《赣州市商品房买卖合同》，估价对象土地用途住宅，土地使用权类型为出让；据实地查勘，估价对象所处小区北侧临南华路，南侧临南沙大道，西侧临幸福路，东侧临天马山大道。因委托方提供的《赣州市商品房买卖合同》中未载明估价对象房地产分摊的土地使用权面积，土地使用权分摊面积不明。

###### （2）房屋权益状况

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》及估价人员实地查勘，估

价对象登记的房屋所有权人为刘峰、谭杏芳，估价对象所在小区建成年份约为2013年。估价对象房屋详细权益状况见下表。

房屋权益状况一览表

《房屋所有权证》号	房屋所有权人	共有情况	坐落	房屋用途	房屋结构	建成年份	所在楼层/总楼层	建筑面积 (㎡)
1079017-1、1079017-2	刘峰、谭杏芳	共同共有	南康区南水新区文化公园西侧城市广场璟园6栋101号房	住宅	框架	2013年	3/18	140.98

(3) 他项权利情况

担保物权设立情况	至价值时点，抵押权人为赣州银行股份有限公司
租赁或占用情况	至价值时点，估价对象由权利人占有和使用，未对外出租
查封等形式限制权力情况	至价值时点，估价对象已被法院依法查封
权属清晰情况	估价对象权属清晰，估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。

3、估价对象实物状况

坐落	南康区南水新区文化公园西侧城市广场璟园6栋101号房	
建筑面积	140.98平方米	
建筑结构	框架结构	
所在层数/总层数	3/18	
层高	约3.0米	
用途	住宅	
楼宇建成年份	所在楼宇建成于2013年	
平面布置	布局合理，采光通风条件良好	
设计与实际户型	四室两厅两卫	
特殊情况	无	
物业管理	有专业物业管理公司管理	
设施、设备	所在楼栋有水、电、通讯、供气、消防、电梯等，设施、设备较齐全	
外观	外墙贴马赛克	
室内装修档次	普通装修	
室内装修	客厅、餐厅	地面铺地砖，墙面乳胶漆，天花石膏板吊顶、乳胶漆
	卧室	地面铺地砖，墙面乳胶漆，天花乳胶漆
	厨房	地面铺地砖，墙面贴瓷砖至顶，天花铝扣板吊顶
	卫生间	地面铺防滑砖，墙面贴瓷砖至顶，天花铝扣板吊顶
	阳台	地面铺地砖，墙面贴瓷砖、天花乳胶漆
	门窗	入户门为防盗门，室内为木门，铝合金窗

维护状况	估价对象所在建筑物外观维护保养情况较好，地面、墙面、门窗无破损，维护保养状况较好。
现状利用状况	产权人自住

#### 4、区位状况

估价对象位于南康区南水新区文化公园西侧城市广场璟园，周边有芙蓉新城、五星公馆、佳兴花园城等商品住宅小区，周边有南康一小、南康四小、南康区妇幼保健院等教育医疗场所。小区周边有公交车线路通过，交通较为便利。周边还有文化广场、体育公园等休闲娱乐场所，小区内绿化较优，环境优美。

#### （五）价值时点

2022 年 06 月 15 日（完成实地查勘之日）。

#### （六）价值类型

本报告价值类型为市场价值，为估价对象在价值时点状况下满足估价假设和限制条件下的房地产市场价格。

市场价值：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。

本报告价格货币单位均为人民币。

#### （七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

##### 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审

核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

## 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

## 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

#### 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

### （八）估价依据

#### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

(1) 《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，自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》（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通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

(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》(中华人民共和国国务院令 第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行，2020 年 11 月 29 日修订)；

(6) 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

(7) 《中华人民共和国拍卖法》(第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行。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修正)；

(8) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发【2007】5 号，自 2007 年 9 月 1 日施行)；

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释【2004】15 号，2005 年 1 月 1 日起施行)；

(10) 《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》(法释【2004】16 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行)；

(11) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释[2005]14 号，自 2005 年 12 月 21 日起施行)；

(12) 《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，自 2009 年 11 月 20 日起施行)；

(13) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释【2016】18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行)；

(14) 《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

(15) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273 号，2018 年 12 月 10 日起施行)；

(16) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(自 2019 年 7

月 1 日起施行)；

(17) 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）（自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

## 2、技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## 3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《江西省赣州市章贡区人民法院价格预评估委托书》；
- (2) 《不动产登记信息查询结果》；
- (3) 《赣州市商品房买卖合同》。

## 4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及注册房地产估价师实地查勘所获取的资料

### （九）估价方法

#### 1、估价方法选用分析

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，本次估价中，选择估价方法适用性分析如下：

(1) 估价对象为住宅房地产，近期同区域类似房地产交易较活跃，可以收集到相关类似的成交案例，**故适宜采用比较法。**

(2) 估价对象为住宅房地产，虽然估价对象所在片区类似物业的租赁活动较活跃，但租金收益不稳定，租售比偏低，租金收益不能反映估价对象真实价值水平，**故不适宜采用收益法。**

(3) 由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实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**不适宜采用成本法。**

(4) 由于假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此**不适宜采用假设开发法。**

据此分析，本次估价选用的估价方法为**比较法**。

## 2、本次选用估价方法定义及基本公式

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值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

### （十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值为人民币 100.11 万元，大写人民币壹佰万零壹仟壹佰元整。

估价结果一览表币种：人民币

《房屋所有权证》号	房屋所有权人	坐落	房屋用途	房屋结构	建成年份	所在楼层/总楼层	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (万元)
1079017-1、 1079017-2	刘峰、 谭杏芳	南康区南水新区文化公园西侧城市广场璟园 6 栋 101 号房	住宅	框架	2013 年	3/18	140.98	7101	100.11

### （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
单江冕	3620160036		2022 年 06 月 22 日
刘菁鹏	3620200013		2022 年 06 月 22 日

### （十二）实地查勘期

2022 年 06 月 15 日

### （十三）估价作业期

2022 年 06 月 15 日至 2022 年 06 月 22 日



## 四、附 件

- （一）估价委托书复印件
- （二）估价对象位置图
- （三）估价对象实地查勘照片
- （四）估价对象权属证明复印件
- （五）估价所依据的其他文件资料
- （六）房地产估价机构营业执照复印件
- （七）房地产估价机构备案证书复印件
- （八）注册房地产估价师注册证书复印件

## 估价对象位置图



## 估价对象实地查勘照片



