

涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称： 玉林市玉北大道267号阳光城·丽景公馆6幢
3203号房住宅房地产司法处置市场价值评估



ZHONG YANG

估价委托人： 玉林市玉州区人民法院
房地产估价机构： 广西中之阳房地产土地资产评估有限公司
注册房地产估价师： 邹桂珍（注册号：4520210049）
赵伟君（注册号：4520190068）
估价报告出具日期： 2022年8月26日
估价报告编号： 中之阳房评报字[2022]第CC078号

致估价委托人函

玉林市玉州区人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于玉林市玉北大道 267 号阳光城·丽景公馆 6 幢 3203 号房的房地产市场价格进行评估，建筑面积为 108.11 m²，根据《不动产查档结果证明书》登记：不动产权证号为桂（2019）玉林市不动产证明第 0008953 号，权利人为莫贤凌，实际用途为住宅。

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。

估价人员遵照国家法律法规及国家标准，遵循合法、独立、客观、公正的原则，按估价的程序，采用比较法和收益法进行估价。确定估价对象房地产在价值时点二〇二二年五月三十日的市场价值估价结果如下：

(一)估价对象市场价值估价结果（币种：人民币）

估价建筑面积：108.11 m²；

房地产市场单价：5,210 元/m²；

房地产市场价值：563,300 元；

人民币大写：伍拾陆万叁仟叁佰元整。

特别提示：

①本次财产范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修（包含门窗、地面砖、木地板、墙面乳胶漆、橱柜、抽油烟机、洗手盆、马桶等装饰装修）、房屋配套设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

②估价委托方未提供估价对象应分摊土地使用权的《国有土地使用证》，本次估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权价值，特请报告使用者注意。

③根据估价委托方提供的《不动产查档结果证明书》、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（2022）桂 0902 执 1258 号，估价对象已被查封已设立抵押权，根据本次估价目的，本次评估不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对估价对象的影响。

④估价报告的有效期从出具报告之日起计一年有效，即从二〇二二年八月二十六日起至二〇二三年八月二十五日止。

⑤报告使用者应全面阅读本报告，并特别注意本报告“估价的假设和限制条件”，“价值定义”中所载明的内容，参考本估价报告结果，合理使用本报告。估价有关情况和相关的专业意见，请见附后的估价报告。

广西中之阳房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十六日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
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、估价作业期.....	13
附 件.....	15
（一）《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》.....	15
（二）《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》.....	15
（三）《不动产查档结果证明书》；.....	15
（四）估价对象照片及位置图；.....	15
（五）房地产估价机构营业执照、估价资质证书；.....	15
（六）注册房地产估价师资格证书。.....	15
（以上附件均为复印件）.....	15

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、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。

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

五、我公司的注册房地产估价师赵伟君和参与估价人员蒋俊杰于二〇二二年五月三十日在委托人的陪同下对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并将委托方提供的估价对象的权属证明原件和复印件进行了核对。

六、在估价报告中，我们对报告使用提示等作了详细的分析与阐述，报告使用人应认真予以关注和阅知。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
邹桂珍	4520210049	_____	2022年8月26日
赵伟君	4520190068	_____	2022年8月26日

估价假设和限制条件

一、 本项估价的假设条件

(一)一般假设

1. 本次估价是基于在价值时点当地房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且状况平稳；估价对象的任何运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规的市场状况和政策环境的假设前提条件下进行的。

2. 估价人员对估价对象的权属、面积、用途等所依据的《不动产查档结果证明书》进行了检查。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。

3. 估价人员对估价对象的实地查勘时，仅限于其外观和使用状况及估价房地产周边状况。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适当关注，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。

4. 由于委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经估价人员现场勘察发现，估价对象为产权人占有使用，目前空置，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，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。

5. 由于委托人未明确存估价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，本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二)未定事项假设

无未定事项假设。

(三)背离事实假设

无背离事实假设。

(四)不相一致假设

无不相一致假设。

(五)依据不足假设

1. 估价委托方未提供估价对象的《不动产权证书》，委托方提供的资料未记载其房屋规划用途，根据估价人员现场现场勘查实际用途为住宅，本次估价设定用途为住宅，若该设定用途与房屋权属证明记载不一致，最终将以权属证

明资料确权为准，并会对本评估结果产生影响，提请报告使用者注意。

二、估价报告使用限制

1. 本报告以委托方提供的估价资料真实、合法、全面为前提，如因所提供资料失实、发生变更或有任意隐匿，对估价结果造成直接或间接的偏差和错误，估价方和估价人员不承担责任。

2. 本报告仅供人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

3. 估价委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，考虑到本次评估目的为司法处置，本次评估结果为含税价，交易税费尚未扣除，交易税费应按照国家法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

4. 由于委托书未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估结论不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结论的影响。

5. 根据估价委托方提供的《不动产查档结果证明书》、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（2022）桂 0902 执 1258 号，估价对象已被查封已设立抵押权，根据本次估价目的，本次评估不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对估价对象的影响。

6. 委托方未提供估价对象应分摊土地使用权的《国有土地使用证》，本次估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权价值，特请报告使用者注意。

7. 本次估价结果是在现有市场状况分析得出的结论。国家宏观经济政策发生重大变化、政策优惠及发生不可抗力等可能对委估房地产价格产生的影响不在估价师的考虑范围。

8. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年有效，即从二〇二二年八月二十六日起至二〇二三年八月二十五日止。

9. 本报告必须完整使用。本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，评估报告的全部或任何一部分内容不得使用其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

10. 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。

11. 本报告一式陆份，伍份提交委托方，壹份留存评估公司。

12. 房地产估价报告备查编号：中之阳房评报字[2022]第 CC078 号。

估价结果报告

一、估价委托人

姓名： 玉林市玉州区人民法院
住址： 玉林市玉州区清宁路 358 号
联系电话： 0775-2290712

二、房地产估价机构

1. 名称： 广西中之阳房地产土地资产评估有限公司
2. 住所： 北海市北海大道与云南路交汇处海岸名都 701 号房
3. 法定代表人： 单笑磊
4. 资质等级： 壹级
5. 资质注册号： 桂建房估备证字[2021]003 号
6. 联系人： 赵伟君
7. 联系电话： 0777-2822723、18775985145

三、估价目的

本次估价目的是为委托方财产处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

(一)估价对象及范围

本次估价对象为位于位于玉林市玉北大道 267 号阳光城·丽景公馆 6 幢 3203 号房的房地产市场价格进行评估，建筑面积为 108.11 m²，根据《不动产查档结果证明书》登记：不动产权证号为桂（2019）玉林市不动产证明第 0008953 号，权利人为莫贤凌，实际用途为住宅。本次财产范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修（包含门窗、地面砖、木地板、墙面乳胶漆、橱柜、抽油烟机、洗手盆、马桶等装饰装修）、房屋配套设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二)估价对象权益状况

1. 房屋权益状况

(1)估价对象未提供《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》，估价对象的房屋权益状况描述如下：

不动产查档结果证明书

被查询人信息	莫贤凌		
查档用途	法院查询		
权利人	莫贤凌		
不动产权证号	桂(2019)玉林市不动产证明第 0008953 号		
坐落	玉林市玉北大道 267 号阳光城·丽景公馆 6 幢 3203 号房		
面积	108.11 平方米	权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋所有权
登记时间	2019 年 02 月 21 日	权利性质	——
查档结果	<p>有抵押预告, 存在 1 笔抵押预告登记信息, 抵押预告信息如下:</p> <p>1、抵押权人: 玉林市区农村信用合作联社, 抵押人: 莫贤凌, 不动产登记证明号: 桂(2019)玉林市不动产证明第 008954 号, 抵押登记时间: 2019 年 02 月 21 日, 抵押金额: 532000 元, 抵押期限: 2018 年 11 月 09 日至 2048 年 11 月 09 日, 抵押不动产类型: 土地和在建建筑物</p> <p>无查封 无异议 无限制。</p>		

(2)他项权利状况: 根据估价委托方提供的《不动产查档结果证明书》、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》(2022)桂 0902 执 1258 号, 估价对象已设立抵押权、已被查封, 根据本次估价目的, 本次评估不考虑抵押权及被查封对价值的影响。

(3)出租状况: 估价对象在价值时点为自用。

(4)其他特殊情况: 已查封。

2. 土地权益状况

(1)土地所有权状况: 估价对象所分摊的土地所有权属国家。

(2)土地使用期限: 根据估价委托人未提供《不动产权证书》或《国有土地使用证》, 土地剩余年限不详。

(3)其他特殊情况: 已查封。

(三)估价对象实物状况

1. 房屋实物状况

(1)名称: 玉林市玉北大道 267 号阳光城·丽景公馆 6 幢 3203 号房房地产。

(2)建筑规模: 建筑面积为 108.11 m²。

(3)层数及层高: 估价对象房屋总层数为 33 层, 房屋所在层为第 32 层, 室内层高约 3 米。

(4)外观: 外墙刷涂料。

(5)空间及平面布局：估价对象所在单元为 1 梯四户，估价对象为三房二厅。

(6)建筑结构及建成年份：钢混结构，根据该栋建筑竣工牌记载，该房屋建成于 2020 年。

(7)设施设备：估价对象所在建筑配置照明、电梯、通信、消防、安防等设备，所在区域供水、排水、供电设施齐全，均可正常使用。

(8)装饰装修：

属于普通装修，装修情况如下：

楼地面：房间地面为木地板，其余为铺地面砖；

内墙：刷乳胶漆；

天棚：刷乳胶漆；

门窗：钢木门，铝合金窗；

厨房及卫生间：楼地面铺地面砖，墙面贴瓷砖到顶，天棚面设铝扣吊顶。

(9)维护情况及完损程度：维护保养状况较好。房产综合成新率为 98%。

2. 土地实物状况

(1)形状：较规则。

(2)四至：估价对象所在宗地东至龟山北路，北、西至空地，南至玉北大道。

(3)地形地势：地形平坦，承载力较大。

(4)土地开发程度：宗地红线内外已达“五通”（通路、通水、排水、通电、通讯）及宗地红线内“场地平整”。

四、估价对象区位状况

1. 位置状况

(1)坐落：玉林市玉北大道 267 号阳光城·丽景公馆 6 幢 3203 号房。

(2)方位：位于玉林市东北部，玉北大道以北，龟山北路以西。

(3)距离：距离玉林市体育中心约 1500 米，距离玉林市政广场约 5000 米，。

(4)朝向：南北朝向。

(5)楼层：估价对象房屋总层数为 33 层，房屋所在层为第 32 层。

2. 交通状况

(1)道路状况：估价对象所在区域有玉北大道、龟山北路、秀水北路等道路，交通较便捷，人车流量较大。

(2)出入可利用的公共交通工具：公交车、出租车，距离最近的公交车站约 50

米，有玉北公交 1 号线公交车经过。

(3)交通管制情况：无交通限制。

(4)停车方便程度：小区设有地下停车位，停车较方便。

3. 外部配套设施状况

(1)外部基础设施：所在区域道路通达度较好，供水、排水、供电、通讯、有线电视设施较齐全。

(2)外部公共服务设施：估价对象所在区域内有狮山双语实验学校、茂林教育希望小学、玉林市玉东新区第一初级中学、玉东新区人民医院(新院区)、玉林市体育中心、玉林湿地公园、玉林市狮子山公园、富林·家园生活超市、便利店、酒店、银行网点等，外部公共服务设施较完善。

4. 周围环境状况

(1)自然环境：无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所。

(2)人文环境：人文环境较好。

(3)景观：自然景观较好。

五、价值时点

价值时点为二〇二二年五月三十日，以实地查勘之日为价值时点。

六、价值类型

本报告价值类型为市场价值。涉及到本报告所提到的价值名称（定义）如下：
房地产市场价值：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。

七、估价原则

本次房地产估价遵循下列原则。

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

最高最佳利用指的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)法律、法规和政策性文件

1. 《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）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；
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》（国务院令 55 号）；
6. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 最高人民法院的司法解释。

(二)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）。

(三)取价依据

1. 《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》及其它相关定额；
2. 玉林市市场上同类结构、位置、规模、装饰标准大致相同建筑物的工程造价水平；
3. 玉林市同类或类似住宅的房地产租赁市场、交易市场价格资料；
4. 玉林市政府对房地产交易税费的细则和规定；
5. 本公司数据库。

(四)估价委托人提供的相关资料

1. 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》（2022）桂 0902 执 1258 号；
2. 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（2022）桂 0902 执 1258 号；
3. 《不动产查档结果证明书》。

(五)其他相关资料

估价人员市场调查、现场勘察收集的相关资料。

九、估价方法

(一)估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的房地产价值估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产价值评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：

1. 估价对象规划用途为住宅，所在区域及相邻区域类似的交易实例较多，较易获取其交易资料，适宜选用比较法评估；
2. 估价对象为收益性物业，区域内有与其规模和经营类型相同的物业，能够获得其客观收益资料，适宜选用收益法评估。
3. 估价对象法定用途为住宅，已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，不适宜采用假设开发法评估。
4. 成本法仅能反映估价对象的重置成本，较难客观反映出估价对象实际房地产市场价格价值，不适宜采用成本法评估。

经过以上分析，对于估价对象房地产，可以采用比较法和收益法确定，并根据该两种方法的测算结果综合确定市场价值。

(二)方法定义及估价技术路线

1、比较法及其测算结果

(1) 方法定义

比较法：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和价格的方法。计算公式：

$$V=V_b \times A \times B \times D \times E \times F$$

式中：V—待估房地产价格； V_b —比较实例价格；A—交易情况修正系数；B—交易日期修正系数；D—待估房地产区域因素修正系数；E—待估房地产实物因素修正系数；F—其他因素修正系数。

(2) 估价技术路线

从市场上收集交易案例并确定可比案例，将可比案例与估价对象比较，对影响房地产价格的区域因素、个别因素和其他因素进行修正确定修正系数，并按市场法的公式计算得出修正后的可比案例价格，根据可比案例修正得出后的可比价格用适当的方法确定得出估价对象房地产的价值。

(3) 测算结果

采用比较法的得出房地产单价为 5,210 元/平方米。

2、收益法及其测算结果

(1) 方法定义

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，根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，即资本化方式的不同，收益法分为报酬资本化法（分为全寿命模式和持有加转售模式）、直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象房地产价值或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

本次采用的计算公式为： $V=a/(r-g) * [1-(1+g)^n / (1+r)^n]$

式中：V——收益价格

a——未来净收益

r——报酬率

g——净收益逐年递增比率

n——未来可获收益的年限

(2)估价技术路线

从市场上收集出租案例并确定可比案例,通过比较法求出客观租金水平,扣除年总费用,选用合适的还原率,按收益法计算公式得出估价对象房地产价值。

(3) 测算结果

采用收益法测算的得出房地产单价为 2,991 元/平方米

十、估价结果

估价人员通过对估价对象的充分调查,根据估价目的和估价原则,按估价程序,采用适宜的评估方法,在认真分析现有各种资料的基础上,经周密、细致的测算,并结合玉林市房地产市场行情,确定委估房地产估价对象的司法处置市场价值为:

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价 (元)	563,300	323,400
	单价 (元/m ²)	5,210	2,991
评估价值	总价 (元)	563,300	
	单价 (元/m ²)	5,210	

特别提示:

①本次财产范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修(包含门窗、地面砖、木地板、墙面乳胶漆、橱柜、抽油烟机、洗手盆、马桶等装饰装修)、房屋配套设施设备,不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

②估价委托方未提供估价对象应分摊土地使用权的《国有土地使用证》,本次估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权价值,特请报告使用者注意。

③根据估价委托方提供的《不动产查档结果证明书》、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》(2022)桂 0902 执 1258 号,估价对象已被查封已设立抵押权,根据本次估价目的,本次评估不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对估价对象的影响。

④估价报告的有效期限从出具报告之日起计一年有效,即从二〇二二年八月二十六日起至二〇二三年八月二十五日止。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邹桂珍	4520210049	_____	2022年8月26日
赵伟君	4520190068	_____	2022年8月26日

十二、实地查勘期

二〇二二年五月三十日。

十三、估价作业期

二〇二二年五月三十日至二〇二二年八月二十六日。

广西中之阳房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日

附 件

（一）《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》（2022）桂 0902 执 1258 号；

（二）《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（2022）桂 0902 执 1258 号；

（三）《不动产查档结果证明书》；

（四）估价对象照片及位置图；

（五）房地产估价机构营业执照、估价资质证书；

（六）注册房地产估价师资格证书。

（以上附件均为复印件）