



房地产估价报告

估价报告编号：(青岛)东部(2018)房(估)SF字第020号

估价项目名称：孙浩所有的位于即墨市城东三路205号内信特花园2号楼28户商业房地产市场价值评估

估价委托人：青岛市城阳区人民法院

房地产估价机构：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

注册房地产估价师：张爱华 注册号 3720110018

林刚 注册号 3720160068

估价报告出具日期：2018年4月25日



致 估 价 委 托 人 函

青岛市城阳区人民法院：

我公司受贵单位的委托，于2018年4月10日至2018年4月25日对孙浩所有的位于即墨市城东三路205号内信特花园2号楼28户的商业房地产（建筑面积为92.45平方米，房屋用途为商业）进行了实地查勘及有关资料的调查，以规范房地产市场为指导思想，本着“公正、公开、公平”的原则，依据中华人民共和国有关法规、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），对估价对象在2018年4月17日的市场价值采用比较法和收益法进行了评估。价值类型是：估价对象的市场价值，即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。评估目的：为法院办案提供价值参考依据。

经我公司评估确认：位于即墨市城东三路205号内信特花园2号楼28户的商业房地产（建筑面积为92.45平方米，房屋用途为商业）评估值为人民币76.92万元，大写柒拾陆万玖仟贰佰元整，评估单价8320元/m²。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房屋所有权证存根	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
即墨市城东三路 205号内信特花园 2号楼28户	即房私转字第 096295号	商业	92.45	8320	76.92

特别提示：本估价结果以报告中阐述的估价假设和限制条件为成立前提，如权属、面积、用途等条件及政府政策发生变化时应作相应调整。

评估的详细过程及有关说明，请见附后的（青岛）东部（2018）房（估）SF字第020号评估报告书。

如您对本报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出。

此致！

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一八年四月二十五日



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	6
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16
1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 0214 法司鉴 200 号）复印件	
2. 《房屋所有权证存根》（即房私转字第 096295 号）复印件	
3. 《城东三路 205 号内 2 号楼配置图》复印件	
4. 估价对象及可比实例区域位置图	
5. 估价对象实地查勘照片	
6. 可比实例实地查勘照片	
7. 估价机构资质证书复印件	
8. 估价机构企业法人营业执照复印件	
9. 估价师资格证书复印件	



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本估价报告由青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
张爱华	3720110018		年 月 日
林 刚	3720160068		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本报告提供的是孙浩所拥有的位于即墨市城东三路205号内信特花园2号楼28户商业房地产在设定条件下的市场价值。

(1) 估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(2) 买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

(3) 买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(4) 买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可）卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(5) 买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2. 房地产市场是公开市场，市场供应关系、市场结构稳定，未发生重大变化或实质性改变，未考虑特殊交易双方的附加出价。

3. 估价委托人向本公司提供的资料和陈述的情况应是真实、合法和完整的。

4. 注册房地产估价师就房屋结构、附属设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，因这两方面的技术专业性强，没有就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次评估假设估价对象房屋是安全的、房屋没有污染问题。

5. 本次评估参考并引用了估价委托人提供的《房屋所有权证存根》（即房私转字第096295号）复印件和《城东三路205号内2号楼配置图》复印件所载内容信息，本次估价以此作为确权和确认建筑面积、房屋用途、建成年代的依据。因查询主体资格限制等客观条件限制，我们未向有关部门核实，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6. 本次估价未考虑遇有不可抗力或未来市场变化风险和短期强制变现处分

等因素对估价对象市场价值的影响。

7. 本次评估未考虑估价对象转让时应该交纳的相关费用，提请报告使用方注意。

8. 根据估价目的及提供的资料，本次评估未考虑租赁、抵押、担保、查封、征收等事项对评估结果的影响，也未考虑快速变现等处分方式对估价对象的影响。

二、未定事项假设

估价委托人未提供估价对象所占地块的用途、土地使用权类型及终止日期等信息，根据估价人员调查了解，本次评估设定估价对象所占地块土地用途为商业，土地使用权类型为出让，若与相关产权登记信息不符，以相关产权登记信息为主，提请报告使用方注意。

三、背离事实假设

实地查勘时，估价对象已出租，由于估价委托人未提供涉及估价对象出租的相关资料，本次评估未考虑租赁对该房地产价值的影响，提请报告使用方注意。

四、不相一致假设

1. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》（即房私转字第 096295 号）复印件和《城东三路 205 号内 2 号楼配置图》复印件所载内容信息，估价对象房屋座落：即墨市城东三路 205 号内信特花园 2 号楼 28 户，根据估价人员现场勘查和咨询当地政府部门，“城东三路”现已更名为“泰山二路”，提请报告使用方注意。

2. 根据《国务院关于同意山东省调整青岛市部分行政区划的通知》和《山东省人民政府关于调整青岛市部分行政区划的通知》，撤销县级即墨市，设立青岛市即墨区，2017 年 10 月 30 日，即墨区正式挂牌；为保持与相关地方文件及证件所载内容的一致性，本文中部分地方文件及内容的描述仍为“即墨市”，提请报告使用方注意。

五、依据不足假设

实地查勘时房地产权利人孙浩未到现场，估价对象由办案法官和申请人代理人指认确定，本次评估设定办案法官和申请人代理人所指认房地产即为委托方委

托评估的估价对象，提请报告使用方注意。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为法院办案提供价值参考依据。不得用于其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价，未经估价机构同意，不得将估价报告公布于媒体或与委托目的不相关之第三方。

2. 本估价报告使用期限自 2018 年 4 月 25 日起至 2019 年 4 月 24 日止，若超过报告有效期或报告有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，房地产市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，估价委托人和报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价，否则我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

3. 本报告假设估价对象保持价值时点时实际用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

4. 在本报告有效期内，需按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

5. 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。

6. 根据估价目的，在运用本报告时应考虑产权性质、未来市场波动风险、房地产变现的不确定性和变现费用、房地产转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

7. 报告经注册房地产估价师、机构签章，并作为一个整体使用时有效。

8. 本估价报告中的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含有小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。



即墨市城东三路 205 号内信特花园 2 号楼 28 户
商业房地产市场价格

估价结果报告

一、估价委托人

名称：青岛市城阳区人民法院

联系电话：18561997337

二、房地产估价机构

机构名称：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

法定代表人：黄霞

住所：青岛市崂山区苗岭路 19 号裕龙大厦 2 号楼 2 单元 2101 户

统一社会信用代码：91370212733492540J

备案等级：贰级

证书编号：鲁评 022001

有效期限：叁年（2017 年 3 月 24 日至 2020 年 3 月 23 日）

经营范围：土地价格评估、顾问咨询；房地产价格评估、顾问咨询；不动产测绘（地籍测绘、房产测绘）、工程测量。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

联系电话：(0532) 88967556 88967558

<http://www.qddongbu.com/>

E-mail: dongbu-901@163.com

三、估价目的

根据青岛市城阳区人民法院 2018 年 4 月 10 日出具的《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 0214 法司鉴 200 号），本次估价目的是对位于即墨市城东三路 205 号内信特花园 2 号楼 28 户的商业房地产价值进行估价，确定上述房地产在价值时点的市场价值，为法院办案提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象为孙浩所有的位于即墨市城东三路 205 号内信特花园 2 号楼 28 户商业房地产。

（二）估价对象基本状况：

1. 实物状况描述与分析

（1）实物状况描述

①土地实物状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象所占用的宗地地势平坦，形状较规则。其四至为：北邻即墨副食品市场，南临道路，西临道路，东临泰山二路。根据《即墨市人民政府关于公布 2016 年度城镇土地级别与基准地价的通知》（即政发〔2017〕5 号，2017 年 1 月 9 日发布）和《即墨市基准地价使用手册（2016）》（即墨市国土资源局 2016 年 12 月印发），估价对象所在地块位于即墨商业二级地范围，估价对象基础状况达到宗地红线外“七通”（通路、供水、排水、供电、供气、供暖、通讯）。

②建筑物状况描述

估价对象是位于即墨市城东三路 205 号内信特花园 2 号楼 28 户的两层商业用房，类型为商铺。北距即墨副食品市场约 40 米，距鹤山路直线距离约 220 米，中间有即墨副食品市场相隔；东距泰山二路直线距离约 75 米，中间有估价对象门前空地和泰山二路沿街商铺相隔。

根据估价人员实地查勘，估价对象为上下两层商铺，朝向为坐西朝东，东西不通透，平屋顶；大门为铝合金折叠推拉门，二楼为塑钢窗，室内除一层的洗手间部分墙面、地面贴瓷砖外，其余无装修（水泥地面，白灰墙面和天花）一层面高为 3.3 米，进深为 12 米，宽为 3.52 米，二层无洗手间，其余与一层大致相同，层高为 3 米，两层之间有带铁扶手的室内楼梯相连。

详细如下图：



估价对象所在物业入口



估价对象外观



估价对象所在楼座号



估价对象门牌号



估价对象一层



一层洗手间



估价对象二层



估价对象门前停车位



估价对象北距副食品市场 40 米



东距泰山二路直线距离 75 米

(2) 实物状况分析

估价对象所在区域商业繁华程度较好，不临街，其位置辨识度差，客流量较小，停车位较充足，毛坯，空间利用率较好。

2. 权益状况

(1) 权益状况描述

根据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》（即房私转字第 096295 号）复印件，估价对象所有权人为孙浩，所有权性质为私有，无共有人，房屋座落为即墨市城东三路 205 号内信特花园 2 号楼 28 户，建筑结构：混合，层数：1-2 层，建筑面积：92.45 平方米；根据估价委托人提供的《城东三路 205 号内 2 号楼配置图》，估价对象房屋用途为商业，建成年代为 2002 年。

(2) 权益状况分析

估价对象产权清晰，所有权人为孙浩，本次评估未考虑租赁、抵押、担保、

查封、征收等事项对估价对象的影响，提请报告使用方注意。

3. 区位状况

(1) 区位状况描述

A. 区域概况

即墨地处山东半岛西南部，东濒黄海、南依崂山，秦代置县、隋朝建城，拥有 7000 余年人类活动史、2300 多年建置史、1400 多年建城史，2017 年 10 月 30 日正式撤市设区。现有陆地面积 1780 平方公里、海域面积 2517 平方公里、海岸线 183 公里，辖 7 个镇、8 个街道、1 个省级经济开发区、1 个省级高新技术产业开发区、1 个省级旅游度假区，1033 个村庄、117.72 万人口。

2017 年即墨区完成地区生产总值 1270 亿元，同比增长 9%；地方公共财政预算收入 104.3 亿元，其中税收收入增长 13.9%；规模以上工业总产值 3080 亿元，增长 12%；规模以上固定资产投资 1130 亿元，增长 10%；外贸出口 251 亿元，增长 4%；社会消费品零售总额 458 亿元，增长 8%；城乡居民人均可支配收入 31960 元，增长 8.7%。县域经济综合竞争力跃居全国第 7 位。

B. 交通条件

即墨地处山东半岛重要交通枢纽，是青岛通往全国的陆上“咽喉”，处于青岛半小时经济圈、山东半岛 1 小时经济圈核心地带。青银、青新、威青 3 条高速公路以及青烟、青威、青沙等国家和省级公路贯穿全境。即墨城区距流亭国际机场不足 15 公里，距青岛港 40 公里；西到蓝村、即墨火车站分别为 24 公里和 15 公里。即墨市公路四通八达，境内还有鳌山、女岛两个国家二类开放码头，青荣城际铁路正式通车，形成了海陆空交通便利的交通网络。

估价对象位于即墨区埠惜路东侧、鹤山路北侧地块，鹤山路、埠惜路为交通型主干道，车流量较大，道路通达度较好。估价对象交通较便捷，对土地价格较为有利。

C. 基础设施条件

a. 城市基础设施

即墨区交通便利，已形成海、陆、空立体交通的格局，辖区内供水、供热、供气、电力、通讯设施完备。

b. 公共配套设施

即墨区建有各类学校 261 所，普教、职教、成教和幼教协调发展。其中，拥

有青岛技师学院、德州科技职业技术学院等职业学校。医疗保健方面形成了医疗、预防、康复、科研为一体的较为完善的医疗保健体系，已建立了“急救绿色生命安全通道”和“外商就医绿色通道”。

D. 环境条件

a. 自然环境

即墨属暖温带季风大陆型气候区，四季变化和季风进退均比较明显。年平均降水量 708.9 毫米，多集中在夏季，约为年降水量的 65%。多年平均气温 12.1℃，年积温 4410℃，年均日照 2736 小时，适合多种作物生长需要。

即墨区主要土壤类型有棕壤土类、沙姜黑土类和潮土类。在东南部低山丘陵区分布着棕壤，西北部洼地区分布着沙姜黑土，西部平原区分布着潮土，沿海地区分布着滨海盐土。

即墨区域内河流属于季风区雨水源型，大多为独立入海的山溪型河流，主要有大沽河、五沽河、墨水河、流浩河、桃源河等 14 条河流。

b. 人文环境

“即墨”因故城(位于今平度市古砚镇大朱毛村一带)地临墨水河而得名，其名称最早出现在《战国策》、《国语》、《史记》等历史典籍中。春秋战国时期就是齐国通商名衢，秦代置县，汉初成为胶东政治、经济、文化中心，隋朝建城于现址，已有 1400 多年建城史。是“胶东之花”——柳腔的故乡；有与威海卫、天津卫齐名的鳌山古卫，与青岛浮山所并称于世的明朝雄崖古所，以及汉代皋虞古城、清代金口古港等众多历史遗迹；即墨古县衙是山东省唯一现存三堂老县衙；田横祭海节、秃尾巴老李的传说被列入国家级非物质文化遗产。

F. 商服繁华状况

即墨区商贸繁荣，即墨服装市场位居全国第三，小商品城江北最大规模。即墨区已建成专业市场 28 处，年交易额 700 亿元以上，带动从业人员 14 万人。即墨区着眼于整合提升传统市场，规划了 35 平方公里的中国即墨国际商贸城，中纺国际商贸城、青岛国际服装产业城等产业板块次第崛起、陆续建成，获批中国纺织服装创新示范基地、省内外贸结合商品市场，千亿级市场商贸产业集群正加快形成。



估价对象区位状况图

估价对象区位状况如下：

①交通条件

估价对象所在的物业位于即墨副食品市场南，北邻即墨副食品市场，南临道路，西临道路，东临泰山二路。

估价对象周边有 4、16、34、102、103、105、106、117、119、120、121、123、126、136 路等公交线路经停，公交站点为副食品市场站，总体看来交通较便捷。

②基础设施完善程度

估价对象所在区域宗地外达到“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热），基础设施完善程度好。

③商业繁华度

估价对象周边有副食品市场，距装饰材料城、小商品城约 5 公里、附近有佳乐家、宝龙等大型商业物业；总体来看商业氛围及繁华程度较好。

④环境条件

估价对象所在区域周边多为居住小区和以批发及零售副食品为主的商铺，无

严重污染源，综合来看环境条件较好。

（2）区位情况分析

估价对象所在物业位于即墨副食品市场南，商业氛围较好；周边公共交通设施较完善，交通便捷度较好；环境条件较好。

五、价值时点

2018年4月17日（实地查勘日）作为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果为满足本报告全部估价假设和使用限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值，即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

本次估价遵循了下列原则：

（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

要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年4月8日通过，2007年10月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，1986年6月25日通过，2004年8月28日修订并施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号，1994年7月5日通过，2007年8月30日修正并施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日通过，2008年1月1日起施行）；
5. 《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，2016年7月2日通过，2016年12月1日起实施）；
6. 《即墨市人民政府关于公布2016年度城镇土地级别与基准地价的通知》（即政发[2017]5号，即墨市人民政府2017年1月9日）

（二）规范、技术标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》（2015年4月8日发布，2015年12月1日起实施）；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》（2013年6月26日发布，2014年02月01日实施）；
3. 《即墨市基准地价使用手册（2016）》（即墨市国土资源局2016年12月印发）

（三）取价依据及有关市场资料

1. 估价对象周边市场交易情况、租金资料；
2. 估价人员实地查勘记录；
3. 青岛市即墨区近期房地产价格行情；

（四）委托方提供的有关资料

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁0214法司鉴200号）；
2. 《房屋所有权证存根》（即房私转字第096295号）复印件。

3. 《城东三路 205 号内 2 号楼配置图》复印件

九、估价方法

(一) 评估方法选用：采用比较法和收益法计算委估房地产价值。

(二) 评估方法名称及定义：

1、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或价格的方法。

2、收益法：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。

(三) 未选用的估价方法及理由

估价对象房屋建筑物用途为商业，采用成本累加不能准确的体现商业位置辨识度、临街客流量等因素对该类房地产价值的影响，故未采用成本法进行评估；根据委托方提供的资料及评估目的，近期规划无法进行再次开发，故不适用于假设开发法进行评估。

(四) 估价测算的简要过程：

根据估价对象的特点及实际情况，我们采用比较法和收益法对估价对象进行评定估算，其思路如下：

根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象同一供需圈内房地产的可比实例较多，市场交易较活跃，交易价格正常，能够取得足够多的可比实例，故可采用比较法评定估算估价对象比较价值。

估价对象可用于出租，出租率较高，具有较稳定的经济收益，且通过多年的房地产出租市场的调查研究，注册房地产估价师对同类房地产出租所发生的客观费用进行了测算、统计，掌握了该类房地产的报酬率、房屋空置率、房屋维修费、管理费、税费和保险费等参数，通过收益法能够测算估价对象的收益价值，所以本次估价可采用收益法进行估价。

最终根据两种估价方法的结果，并运用数理统计分析的有关方法，结合注册房地产估价师的经验，最终确定估价的评估价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细勘察、了解其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法对估价对象进行估价，最终确定位于即墨市城东三路205号内信特花园2号楼28户商业房地产（建筑面积为92.45平方米，房屋用途为商业）于价值时点2018年4月17日的客观合理价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房屋所有权证存根	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
即墨市城东三路 205号内信特花园 2号楼28户	即房私转字第 096295号	商业	92.45	8320	76.92

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号 签名 签名日期

张爱华 3720110018 年 月 日

林 刚 3720160068 年 月 日

十二、实地查勘期

2018年4月17日

十三、估价作业期

2018年4月10日至2018年4月25日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一八年四月二十五日

附件

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 0214 法司鉴 200 号）复印件
2. 《房屋所有权证存根》（即房私转字第 096295 号）复印件
3. 《城东三路 205 号内 2 号楼配置图》
4. 估价对象及可比实例区域位置图
5. 估价对象实地查勘照片
6. 可比实例实地查勘照片
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构企业法人营业执照复印件
9. 估价师资格证书复印件