

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：武汉市江夏区人民法院委托位于江夏区藏龙岛办事处
瑞和华府 A 地块 1 栋 2 单元 24 层 3 室房地产市场价值
评估

委 托 方：武汉市江夏区人民法院

估 价 方：湖北嘉信房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈旭荣 注册号：4220060075

姚梦璇 注册号：4220210092

估价作业日期：二〇二一年十一月十九日至二〇二一年十二月三日

估价报告编号：（鄂）嘉信[2021]（估）字第 376 号

致估价委托人函

武汉市江夏区人民法院：

承蒙委托，根据贵院提供的有关资料，我公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选取比较法、收益法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和影响房地产价值因素的分析，对位于江夏区藏龙岛办事处瑞和华府A地块1栋2单元24层3室房地产进行了市场价值估价。

估价对象：根据估价委托人提供的相关产权资料，估价对象房屋坐落、建筑面积、用途、权属详见下表：

序号	房屋坐落	房屋所有人	房屋所有权证	房屋规划用途	楼层/总楼层	建筑面积	土地使用权类型	土地用途	土地面积(m ²)	土地终止日期
1	江夏区藏龙岛办事处瑞和华府A地块1栋2单元24层3室	张文静、孟霞	鄂(2017)武汉市江夏不动产权第0021577号	住宅	24/24	91.42	出让	城镇住宅用地	9.17	2083年5月14日
合计						91.42				

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021年11月26日（估价人员实地勘察现场之日）。

价值类型及定义：根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

估价结果：估价对象位于江夏区藏龙岛办事处瑞和华府A地块1栋2单元24层3室，建筑面积为91.42平方米，房屋规划用途为住宅，该房地产在价值

时点，满足本估价报告假设与限制条件下的评估价值为 105.5901 万元（大写人民币壹佰零伍万伍仟玖佰零壹元整），（详见下表）。

房地产估价结果明细表

估价委托人：武汉市江夏区人民法院

价值时点：2021年11月26日

序号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	江夏区藏龙岛办事处瑞和华府A地块1栋2单元24层3室	住宅	91.42	11550	105.5901	含地价
合计			91.42	/	105.5901	/

别提示：

- 1、本报告书的有效期限自本估价报告出具之日起至 2022 年 12 月 2 日止。
- 2、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

特此函告！

湖北嘉信房地产估价有限公司（公章）

法定代表人（签名或盖章）：

二〇二一年十二月三日

目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
(一) 一般假设.....	5
(二) 未定事项假设.....	6
(三) 背离事实假设.....	6
(四) 不相一致假设.....	6
(五) 依据不足假设.....	6
(六) 估价报告使用限制.....	7
三、房地产司法鉴定结果报告.....	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.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价依据.....	12
(八) 估价原则.....	14
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	18
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
(十四) 估价报告应用的有效期.....	18
四、附 件.....	19
(一) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》编号： 【2021】第 2512 号；	
(二) 《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》（2020）第 214 号 号(复印件)；	
(三) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（2021）第 2512 号(复印件)（复印件）；	
(四) 估价对象位置示意图和估价对象实地查勘相关照片；	
(五) 估价对象权属证明资料；	
(六) 估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)；	
(七) 注册房地产估价师估价资格证书(复印件)。	

一、注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假的记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告的分析、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和影响。

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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有任何偏见。

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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、2021年11月26日，房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提出了重要专业帮助。

7、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设：

1、委托方通过武汉市江夏区自然资源和规划局查询提供了估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》；另估价人员向产权人孟霞查阅了《不动产权属证明书》。我们对委托方和产权人孟霞所提供的权属资料进行了审慎检查，现场查勘进行了估价对象产权状况与现状状况一致性检查。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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

2、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提供的相关产权资料记载建筑面积大体相当。

4、估价对象为整个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。

5、注册房地产估价师于2021年11月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查和拍照。对估价对象的现场勘查仅限于对其外观和使用状况、内部布局、装修及设备状况，并未对估价对象做建筑基础、房屋结构上的测量和实验，无法确认其内部有无缺损或存在结构性损坏。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，本报告假设其符合国家有关技术、质量、验收规范和国家有关安全使用标准。

6、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) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

7、假设在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

8、假设资本化率在经营期内不发生重大变化。

9、委托人提供的资料未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用状况，估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，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状况。

10、委托人提供的资料未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

11、估价对象《不动产权属证明书》由估价人员向产权人孟霞搜集，其与《武汉市不动产权登记信息查询单》信息一致，本估价报告以该产权证明资料获得江夏区人民法院认可为前提。

（二）未定事项假设：

本项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

1、根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》显示，估价对象江夏区藏龙岛办事处瑞和华府A地块1栋2单元24层3室房产已办理房地产抵押，房屋他项权利人为中国建设银行股份有限公司湖北省分行。因本次估价其市场价值，故假设不考虑估价对象房屋被抵押等因素的影响。

（四）本次估价不一致事项假设：

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

（五）本次估价依据不足假设：

1、估价对象的权属证明资料未记载房屋的建成年份，亦未提供相关证明，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为2016年。

(六) 本估价报告使用的限制条件：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

2、本次评估报告所确定的房地产价格是在本次估价特定目的及限制条件下的公开市场价格，没有考虑强制处分、快速变现、处置费用、税费转嫁、权利转移等相关费用对估价对象房地产价格的影响。委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑与重视。

3、本报告结果是在正常市场状况下形成的，没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化、政策优惠以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

4、本估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，若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。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容而导致的损失，本公司不承担责任。

6、本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况，本次估价报告书未经本估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，报告的部分或全部内容不得载于任何文件、公告或公开媒体上。

7、报告中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均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

8、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

9、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

三、房地产司法鉴定结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：武汉市江夏区人民法院

案件承办人：秦志文

联系电话：18186050795

(二) 房地产估价机构

单位名称：湖北嘉信房地产估价有限公司

地址：武汉市汉阳区城中花园D区2栋402室

法定代表人：黄曙

资质等级：二级

资质编号：武房估备（2018）209号

联系电话：027-82700630

(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、估价对象基本状况：

(1) 估价对象财产范围：江夏区藏龙岛办事处瑞和华府A地块1栋2单元24层3室房屋所有权、土地使用权、可享用的公共配套设施及基础设施（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、绿化）等地上附属物、室内装饰装修，不包含可以移动的家居和电器的价值；

(2) 房屋用途：估价对象用途为住宅；

(3) 坐落：江夏区藏龙岛办事处瑞和华府A地块1栋2单元24层3室；

(4) 规模：估价对象建筑面积为91.42平方米；

(5) 权属：根据委托方提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》和权利人孟霞提供的《不动产权属证明书》记载，估价对象所有权人为张文静、孟霞，共有情况为共同共有；

(6) 区位状况：

①地理位置

估价对象位于江夏区藏龙岛办事处瑞和华府A地块1栋2单元24层3室，小区东临栗庙路，南临瑞和华府南区，西临其他小区，北临栗庙南路。估价对象距藏龙岛中心区6.7公里，距江夏市民之家11.7公里。

②交通条件

估价对象小区临次干道---栗庙路，估价对象距四环线700米。估价对象200米范围内有栗庙南路栗庙路、栗庙路汤梁大桥公交站，有380、758、781、4308路等公交线路在此停靠，公共交通较为便利。距纸坊站12公里，距天河机场63公里，对外交通较为便捷。

③公共服务设施状况

估价对象周边区域多为大学校区和城中村，周边4.5公里范围内分布有藏龙第二小学、湖北省武昌实验中学藏龙分校；中国农业银行藏龙岛支行及其他银行自助网点；武汉侨亚博爱康复医院；便民超市、电信、邮政等公用配套设施，生活较为便利。

④环境状况

所处区域自然环境较好，无大气、水污染，环境质量较优，估价对象临街有一定噪音。

2、土地基本状况：

(1) 土地四至：估价对象小区东临栗庙路，南临瑞和华府南区，西临其他小区，北临栗庙南路。

(2) 形状：所在小区宗地形状较规则。

(3) 地形、地势：估价对象所在区域内地形较平坦，坡度较小，地基较好，承载力较好。

(4) 地质水文状况：估价对象所在区域内地质水文条件较优，能满足生产生活的要求。

(5) 开发程度：宗地实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及地面上已建建筑物。

(6) 土地剩余使用期限：估价对象的土地剩余使用期限 61.46 年。

(7) 土地面积：估价对象分摊土地使用权面积 9.17 平方米。

3、建筑物基本状况

①座落：江夏区藏龙岛办事处瑞和华府 A 地块 1 栋 2 单元 24 层 3 室。

②建筑面积：根据委托方提供的权属证明资料，房屋建筑面积为 91.42 平方米。

③总楼层/所在楼层：建筑物总层数为 24 层，估价对象所在楼层为 24 层。

④建筑结构：钢混结构。

⑤户型结构：三室两厅一厨一卫一阳台。

⑥电梯配置：有电梯。

⑦装饰装修：物业外墙为涂料，单元梯间地面铺设地砖，墙面和天棚涂料刷白；估价对象客厅、餐厅墙面涂料刷白，地面铺设地砖，天花涂料刷白；卧室墙面涂料刷白，地面铺设地砖，天花涂料刷白；厨房地面铺设地砖，墙面瓷砖到顶，集成吊顶，整体橱柜和烟机灶具；卫生间地面铺设地砖，墙面瓷砖到

顶，集成吊顶；入户门为钢质防盗门，室内门为成套木门，窗为塑钢窗。

⑧建成年份：房屋建成于20016年。

⑨维护、保养、使用情况：估价对象建筑物整体维修养护较好，地基基础有足够承载能力，未见不均匀沉降，其结构、设备部分各项完损程度均符合完好标准。房屋内部维护、保养情况一般。

⑩物业管理：有物业管理。

（五）价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我司受托后于2021年11月26日派人员对估价对象进行了实地查勘，根据房地产估价规范，此次价值时点依据实地查勘日定为二〇二一年十一月二十六日。

（六）价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准。

房地产市场价格，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）国务院及有关部门颁布的法律、法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2020年1月1日起施行）；

2、《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二〇一九年第三十二号，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《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)；

5、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过)；

7、《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[90]55号令)；

8、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行)；

9、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知(国土资发〔2016〕181号)。

(二) 最高人民法院及司法部有关规定

1、《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》(2004年10月26日，法释[2004]16号)；

2、《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》(2007年8月23日，法办发[2007]5号)；

3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号)；

4、《司法鉴定程序通则》(2016年5月1日，司法部令第132号)；

5、《人民法院委托评估工作规范》(2018年11月10日，法办发[2018]273号)。

(三) 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/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(四) 委托方提供的有关资料

- 1、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》(复印件);
- 2、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》(2021)第 2512 号(复印件);
- 3、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》(2020)第 214 号(复印件);
- 4、产权相关资料(复印件);
- 5、委托方提供的其他有关资料。

(五) 估价人员调查、收集及现场勘查的相关资料

- 1、估价对象现场勘查和比较案例现场勘查资料;
- 2、武汉市近期房地产市场行情等资料。

(八) 估价原则

根据估价目的,结合估价对象的具体情况,本次估价过程遵循了以下估价原则:

1、独立、客观、公正原则

本次估价遵循了独立客观公正原则,注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系,以客观公正的态度履行估价程序,相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面,以委托方提供的《武汉市不动产产权登记信息查询单》和产权人提供的《不动产权属证书》等相关资料为依据;在合法使用方面,以使用管制即合法用途为依据;在合法处分方面,以容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

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。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开

发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产项目。

1、估价对象状况分析：估价对象为住宅用途房地产，土地性质为国有出让用地。

2、估价技术路线：估价对象为住宅用途房地产，适合直接评估房地产合一的市场价值，根据物业的特点选取合理的评估方法求得估价对象的市场价值。

3、估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照国家标准《房地产估价规范》，认为估价对象所在区域为商住区，房地产交易市场较活跃，同类型性质的房地产租售案例较多，注册房地产估价师认为采用比较法和收益法进行评估比较适宜。具体分析如下：

(1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。据实地查勘及相关调查估价对象用途为住宅用途，根据估价对象周边同类型的房屋租赁市场活跃，有可调查的租金收益，宜采用收益法估价。

(3) 成本法的适用性分析：成本法是依据生产费用价值论，以重新开发成本为导向来求取房地产价值的方法，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为住宅用途房地产已经开发，且周边同类型的房地产租售案例较多，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，因此不宜采用成本法。

(4) 假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成的住宅型物业，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

4、估价方法定义和公式：

A、比较法定义：是根据替代原则，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。

$$\text{计算公式： } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格；

n--选取的可比实例个数；

X_i--第 i 个可比实例的价格；

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的调整系数。

B、收益法是指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。

其一般公式为：

$$V = a / (r - s) [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$$

其中：

V—表示房地产价值；

a —表示房地产纯收益；

复印无效

r —表示资本化率；

s —表示递增率；

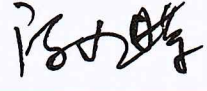

n —表示剩余使用年限。

(十) 估价结果

估价对象为张文静、孟霞所有的位于江夏区藏龙岛办事处瑞和华府 A 地块 1 栋 2 单元 24 层 3 室，建筑面积为 91.42 平方米，房屋规划用途为住宅，该房地产在价值时点，满足本估价报告假设与限制条件下的市场价值为 105.5901 万元（大写人民币壹佰零伍万伍仟玖佰零壹元整）。详见 P2 页《房地产估价结果明细表》。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈旭荣	4220060075		2021 年 12 月 3 日
姚梦璇	4220210092		2021 年 12 月 3 日

(十二) 实地查勘期

自 2021 年 11 月 26 日进入估价对象现场。

(十三) 估价作业期

自 2021 年 11 月 19 日至 2021 年 12 月 3 日止。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年，即从二〇二一年十二月三日至二〇二二年十二月二日。

四、附件

(一)《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》(复印件);

(二)《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》(2021)第 2512 号(复印件);

(三)《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》(2020)第 214 号(复印件);

(四)估价对象位置示意图;

(五)估价对象实地查勘情况和相关照片;

(六)估价对象权属证明资料:

1、《武汉市房屋产权登记信息查询单》(复印件);

2、《武汉市不动产抵押信息单》(复印件);

3、《不动产权属证明书》;

(七)《湖北省武汉市江夏区人民法院执行裁定书》(2021)鄂 0115 执 2381 号(复印件);

(八)估价机构营业执照和估价资质证书(复印件);

(九)注册房地产估价师估价资格证书(复印件)。