

房地产估价报告

估价项目名称：湖北永峰鞋业有限公司位于汉川市仙女山街道办事处华一村工业房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市东西湖区人民法院

房地产估价机构：武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：黄志宏（注册号：4220070034）
张子强（注册号：4220040011）

估价报告出具日期：二〇一八年三月三十日

估价报告编号：武华评司鉴（2017）字第 1229013 号

致估价委托人函

武汉市东西湖区人民法院：

受贵单位委托，我公司对湖北永峰鞋业有限公司位于汉川市仙女山街道办事处华一村工业房地产（包括整宗工业出让国有土地使用权、地上已建成的四栋房屋以及地上未完工建筑物 1 幢、地基两处等。已建成四栋房屋建筑面积合计为 10412.99 平方米，土地使用权面积为 31184.10 平方米，已取得《国有土地使用证》（证号：川国用（2013）第 1298 号）、《建设用地规划许可证》（证号：地字第 2010-36 号）、《建设工程规划许可证》（证号：建字第 2010-28 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：420984201008280101）、《房屋他项权证》（证号：汉川市房建字第 Z20150011 号），房地产规划用途与实际用途均为工业及配套。）的市场价值进行了估价。估价目的是因案件审理（或执行）的需要而对房地产价值进行评估。价值类型为市场价值。价值时点是 2017 年 12 月 26 日。

按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用成本法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

房地产总价：2530.53 万元，大写金额：人民币贰仟伍佰叁拾万零伍仟叁佰元整。（其中土地价值为人民币 673.58 万元，土地单价为 RMB216 元/平方米；已建成房屋价值为人民币 1096.78 万元；未完工建筑物 1 幢、地基两处等价值合计 760.17 万元）。

估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。且已考虑与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施、地上临时建筑及室内墙地顶面无法移动的装饰装修对估价对象房地产价值的影响。

报告使用人在使用本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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《房地产估价结果报告》。

特此函告!

武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：贾莉

二〇一八年三月三十日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	- 1 -
二、估价假设和限制条件.....	- 2 -
(一) 一般假设.....	- 2 -
(二) 未定事项假设.....	- 3 -
(三) 背离事实假设.....	- 3 -
(四) 不相一致假设.....	- 4 -
(五) 依据不足假设.....	- 4 -
(六) 估价报告使用限制.....	- 4 -
三、房地产估价结果报告.....	- 5 -
(一) 估价委托人.....	- 5 -
(二) 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) 估价依据.....	- 8 -
(八) 估价原则.....	- 10 -
(九) 估价方法.....	- 11 -
(十) 估价结果.....	- 13 -
(十一) 估价人员.....	- 13 -
(十二) 实地查勘期.....	- 13 -
(十三) 估价报告作业日期.....	- 13 -
(十四) 估价报告使用期限.....	- 13 -
四、附 件.....	- 15 -
(一) 估价对象照片;	
(二) 估价对象位置图;	
(三) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书复印件;	
(四) 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;	
(五) 武汉市人民法院司法鉴定案件转办单复印件;	
(六) 《国有土地使用证》复印件;	
(七) 《建设用地规划许可证》复印件;	
(八) 《建设工程规划许可证》复印件;	
(九) 《建筑工程施工许可证》复印件;	
(十) 《房屋他项权利》复印件;	
(十一) 《湖北省汉川市人民法院民事判决书》复印件;	
(十二) 其它资料复印件;	
(十三) 估价机构资质证书复印件;	
(十四) 估价机构营业执照复印件;	
(十五) 估价人员资格证书复印件。	

一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一)我们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。

(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经说明的估价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或偏见。

(四)我们是依照国家标准《房地产估价规范》、国家标准《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五)我公司注册房地产估价师黄志宏于2017年12月26日对估价对象进行了实地查勘。

(六)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
黄志宏	4220070034		年 月 日
张子强	4220040011		年 月 日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，不属于法律或行政法规规定不得转让的房地产。

2. 估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程用地规划许可证》、《房屋他项权证》，我们对记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、完整。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4. 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，在无理由估价对象存在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。

5. 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。

6. 本次评估委托期限为二〇一七年十二月二十六日至二〇一八年二月六日（二〇一八年三月十九日补充委托），实地查勘日期为二〇一七年十二月二十六日，并以实地查勘日期作为价值时点。

7. 估价对象《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》上记载建设规模为 13003.94 平方米；《房屋他项权证》记载办公楼、1 号车间、2 号车间、食堂共计 4 幢，总建筑面积为 10412.99 平方米，本次评估范围为《房屋他项权证》记载的 4 幢房屋，建筑面积为 10412.99 平方米。

8. 本次估价以估价对象按规划工业用途持续使用为假设前提。

9. 估价对象未完工部分的综合楼、宿舍楼、1#、2#厂房的土建工程项目中已封顶的综合楼、厂房基础以及场地回填工程的价值，根据《湖北省汉川市人民法院的民事判决书》判决结果，经双方确认，对该价值无异议，无争议，本次评估引用判决结果。

(二) 未定事项假设

1、该估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值，且已考虑与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施、地上临时建筑及室内墙地顶面无法移动的装饰装修对估价对象房地产价值的影响。

2. 估价对象由申请人、估价人员现场确认，若与实际不符，应重新估价；估价人员实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，我们仅作一般性查勘，不能确定其结构是否存在内部安全隐患，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 本次评估以委托人提供的估价对象《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程用地规划许可证》、《房屋他项权证》等资料的真实有效为假设前提，特此声明。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价目的是因案件审理（或执行）的需要而进行的房地产价值评估，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. 估价结果未考虑估价对象所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

(六) 估价报告使用限制

1. 本次估价仅用于案件审理（或执行）的需要而进行的房地产价值评估，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自报告出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使

用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公式发表。

4. 本报告由武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：武汉市东西湖区人民法院

案件承办人：王南江（联系电话：13294116770）

案件督办人：董翠华（联系电话：83215465）

(二) 估价机构

名称：武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：贾莉

住所：武汉市江岸区中原大厦 24 层 E、F 室

资质等级：国家一级

资质证书编号：鄂建房估证字第 37 号

企业法人营业执照注册号：420102000096781

(三) 估价目的

因案件审理（或执行）的需要，对房地产价值进行评估。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为湖北永峰鞋业有限公司位于汉川市仙女山街道办事处华一村工业房地产，包括整宗工业出让国有土地使用权、地上已建成的四栋房屋以及地上未完工建筑物 1 幢、地基两处等。其中土地使用权面积为 31184.10 平方米，已建成四栋房屋建筑面积合计为 10412.99 平方米。

2. 估价对象基本状况

(1) 估价对象权益状况

1) 土地权益状况

土地所有权：国有土地。

土地使用权状况：国有出让建设用地使用权。土地使用权归湖北永峰

鞋业有限公司单独所有，已取得《国有土地使用证》（川国用（2013）第1298号），登记用途为工业用地，土地使用权终止日期为2063年12月5日，至价值时点的剩余使用年限为45.94年。

土地使用管制情况：按土地规划部门批准的使用条件使用。

土地利用现状：宗地现建成有办公楼、1号车间、2号车间、食堂等四栋建筑物，另有其他临时建筑若干、未完工建筑物1幢、地基两处，除建筑物占地面积以外的为空地，作为厂区道路、停车、货物堆场和绿化使用。

出租或占用情况：现处于空置未利用状态。

他项权利设立情况：至价值时点，存在尚未注销的抵押等他项权利，已被查封。

2) 房屋权益状况

房屋所有权状况：估价对象于2010年8月26日取得《建设用地规划许可证》（地字第2010-36号），建设单位：湖北永峰鞋业有限公司，建设位置：汉川经济开发区；于2010年9月取得《建设工程规划许可证》（建字第2010-28号），建设项目名称为“厂房等”，建设位置：经济开发区；于2010年8月28日取得《建筑工程施工许可证》（编号：420984201008280101），建设地址：汉川华一村，建设规模：13003.94 m²，合同价格：985万元。根据委托方提供的《房屋他项权证》记载的4栋房屋抵押建筑面积合计为10412.99平方米，本次评估以《房屋他项权证》记载抵押面积为准，宗地上另有其他临时建筑若干、未完工建筑物1幢、地基两处。

他项权利设立情况：至价值时点，存在尚未注销的抵押等他项权利，已被查封。

出租或占用情况：现处于空置未利用状态。

其他特殊情况：无。

(2) 估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、基础、公共配套设施、产业聚集度等，估价对象区位状况详见下表（表1）。

表1 估价对象区位状况表

坐落位置	估价对象位于汉川市仙女山街道办事处华一村，其四至：东南临 S106 省道。
交通条件	估价对象周边有 S106 省道、G106 国道等道路，临近永峰鞋业公交车站，有汉川 6 路公交线路通达，交通条件一般。
基础、公共配套设施情况	估价对象所在地块基础配套设施供电、供水、排水、通信等比较完善。周边分布有汉川市农村商业银行、中国农业银行、汉正中学、汉正小学、新际大酒店等，公共配套设施一般。
产业聚集度	估价对象位于汉川市仙女山街道办事处华一村，所在区域仅分布有湖北华城科技、湖北亦顺塑胶有限公司等少量企业，产业聚集程度较差。

(3) 实物状况

1) 土地实物状况

名称：汉川市仙女山街道办事处华一村房地产工业用地土地使用权。

四至：东南临 S106 省道。

面积：土地使用权面积为 31184.10 平方米。

形状：所在宗地形状呈较规则矩形分布。

用途：登记用途为工业用地。

地形地势：地势比临街公路低，地形较平坦。

土地开发程度：宗地红线内外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

2) 建筑物实物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象宗地现建成有办公楼、1号车间、2号车间、食堂等四栋建筑物，另有其他临时建筑若干、未完工建筑物 1 幢、地基两处。

表2 估价对象建筑物及附属物实物状况

序号	名称	建筑面积 (m ²)	建筑结构	楼层状况	层高 (米)	设施设备	装饰装修	空间布局	使用及维护状况、完损状况
1	办公楼	10412.99	钢混	1-4/4	约 3.5 米	水、电、空调	外墙为墙砖、内墙刷白、天花板为石膏板吊顶，地面水泥为地面砖，铝合金窗，木门。	空间布局及各个空间的交通流线合理。	现空置、局部有渗水，主体结构完好，重新装修能正常使用，九成新。
2	1号车间		钢结构	1/1	约 7.5 米	水、电	外墙、内墙为墙砖或轻钢、地面水泥砂浆抹平，塑钢窗，铁门。		现空置、主体结构完好，能正常使用，九成新。
3	2号车		钢结	1/1	约 7.5 米	水、电	外墙、内墙为墙砖或轻		现空置、主体结构

	间		构		米		钢、地面水泥砂浆抹平，塑钢窗，铁门。		完好，能正常使用，九成新。
4	食堂		钢结构	1/1	约6米	水、电	外墙、内墙为墙砖或轻钢、地面水泥砂浆抹平，塑钢窗，铁门。		现空置、主体结构完好，能正常使用，九成新。
5	未完工建筑物	/	钢混结构	1-6/6	约3.5米	未安装	主体结构基本封顶，外墙尚未完工，设备安装及装饰工程尚未开工。	/	现空置、维护状况较差，待后续工程完工后能正常使用。
6	两处地基	/	钢混	/	/	/	/	/	尚未继续施工，维护状况较差。

(五) 价值时点

二〇一七年十二月二十六日

(六) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值是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。

本次估价中，估价对象的市场价值内涵如下：

在价值时点设定利用条件下，土地使用权面积为 31184.10 平方米、地上已建成房屋建筑面积合计为 10412.99 平方米、其他未完工建筑物 1 幢、地基两处等、房地产用途为工业、土地使用权类型为出让、剩余土地使用年限为 45.94 年的市场价格。

(七) 估价依据

1. 有关法律、法规和政策

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》最高人民法院发布；
- (4) 《关于民事诉讼证据的若干规定》最高人民法院发布；
- (5) 《司法鉴定报告的格式要求》最高人民法院发布；
- (6) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府第 45 号令）；

(7)《湖北省土地管理实施办法》(湖北省人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

(8)其它法律、法规等。

2. 有关技术标准

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(3)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

(4)中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

(5)中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007,从2007年8月10日起实施)。

3. 委托方提供的评估所需资料

(1)武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书(编号:(2017)第2550号);

(2)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:【2017】第2550号);

(3)武汉市人民法院司法鉴定案件转办单复印件(编号:(2017)东鉴委(估)字第99号);

(4)《国有土地使用证》(证号:川国用(2013)第1298号);

(5)《建设用地规划许可证》(证号:地字第2010-36号)复印件;

(6)《建设工程规划许可证》(证号:建字第2010-28号)复印件;

(7)《建筑工程规划许可证》(编号:420984201008280101)复印件;

(8)《房屋他项权证》(证号:汉川市房建字第Z20150011号)复印件;

(9)《湖北省汉川市人民法院民事判决书》(2017)鄂0984民初1102号;

(10)其它资料。

4. 估价机构和房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1)湖北省造价管理站公布的“湖北省主要城市各类用房建安工程造价及分析”（鄂建标定[2016]90号）；

(2)本公司收集掌握的现场勘察资料、市场调查资料及汉川市近期工业房地产市场行情。

(八) 估价原则

本次估价遵循以下原则：

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。“独立”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；“客观”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；“公正”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。

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，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、权属证书、有关批文和合同等。

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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

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。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。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制的结果，是它们的价格相互接近。

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。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(九) 估价方法

本次评估中估价方法的选用是根据当地房地产市场状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。

1. 估价技术路线及估价方法适用性分析

本次估价考虑到估价对象整体由两部分组成，即已建成部分和未完工在建部分，本次评估已建成部分采用成本法测算评估总价，未完工在建部分引用《湖北省汉川市人人民法院的民事判决书》判决结果的工程价款，两部分价值相加求和得出估价对象房地产的总价。

根据《房地产估价规范》，房地产市场价值估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法适用性分析：比较法采用的技术路线是“选取类似房地产的实际成交价格经过适当处理后作为估价值”。经调查，近期在估价对象所

在区域或同一供需圈内,没有与估价对象类似的工业房地产市场交易实例,故不适宜采用比较法进行估价。

收益法适用性分析:收益法采用的估价技术路线是“房地产价值是由房地产未来可获得的收益决定的”。估价对象为工业房地产,可出租可自用,可以产生收益,属于收益性或具有潜在收益的房地产,从理论上可选用收益法进行估价。但在估价对象同一区域或同一供需圈内,无类似规模、生产类似产品的工业企业房地产整体出租案例,故难以确定一个客观的租金收益水平,不适宜采用收益法进行估价。

成本法适用性分析:成本法采用的技术路线是“通过对估价对象房地产价格的组成部分进行分解,了解各价格组成部分的正常市价,再累加(积算)作为估价对象的正常市价”。估价对象为开发完成的房地产,而类似工业房地产开发的土地取得成本、建设成本、相关税费及利润等均可可靠计量,故可采用成本法进行估价。

假设开发法适用性分析:假设开发法采用的估价技术路线是“未完成的房地产的价格取决于它完成后的价格和从未完成到完成阶段所需增加的各项投入以及相应的利息、利润、税费的差额”。假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法,估价对象为已建成的房地产,故不适宜采用假设开发法进行估价。

综上所述,本次已建成部分估价采用成本法进行评估。

2. 估价方法定义

(1)成本法定义

成本法是测算估对象在价值时点的重置成本或重建成本(合称为重新购建价格)和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(2)成本法计算公式

由于是把土地当作原材料模拟房地产开发建设过程采用成本法估价，所以本次估价中的成本法公式为：

房地产价值 = 房地产重新购建价格 - 建筑物折旧

式中：

房地产重新购建价格 = 土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 + 未完工在建工程总价

(十) 估价结果

按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用成本法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在估价时点 2017 年 12 月 26 日的估价结果为：

房地产总价：2530.53 万元，大写金额：人民币贰仟伍佰叁拾万零伍仟叁佰元整。（其中土地价值为人民币 673.58 万元，土地单价为 RMB216 元/平方米；已建成房屋价值为人民币 1096.78 万元；未完工建筑物 1 幢、地基两处等价值合计 760.17 万元）。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名	日期
黄志宏	4220070034		年 月 日
张子强	4220040011		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇一七年十二月二十六日

(十三) 估价报告作业日期

二〇一七年十二月二十六日至二〇一八年三月三十日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期为 2018 年 3 月 30 日至 2019 年 3 月 31 日。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。

四、附 件

- (一) 估价对象照片;
- (二) 估价对象位置图;
- (三) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书复印件;
- (四) 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;
- (五) 武汉市人民法院司法鉴定案件转办单复印件;
- (六) 《国有土地使用证》复印件;
- (七) 《建设用地规划许可证》复印件;
- (八) 《建设工程规划许可证》复印件;
- (九) 《建筑工程施工许可证》复印件;
- (十) 《房屋他项权利》复印件;
- (十一) 《湖北省汉川市人民法院民事判决书》复印件;
- (十二) 其它资料复印件;
- (十三) 估价机构资质证书复印件;
- (十四) 估价机构营业执照复印件;
- (十五) 估价人员资格证书复印件。