

# 涉执房地产处置司法 估价报告

**估价项目名称：**被执行人包雄违法所得一案涉及的位于英山县温泉镇山货一条街的一套住宅房地产和位于英山县沿河西路中皖鑫座咖啡厅 3 层 301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314 号的商业房地产市场价值评估

**估价委托人：**英山县人民法院

**房地产估价机构：**黄冈市海正房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**汪震超（注册号：4220040037）

付险峰（注册号：4220040036）

李炼

**估价报告出具日期：**二〇二二年七月二十二日

**估价报告编号：**黄海房估字【2022】第 791 号



## 黄冈市海正房地产评估有限公司

公司总部地址：	黄州区西湖二路 56 号黄冈房地产大楼二楼	0713-8693126
公司分部地址：	红安县沿河路金沙世纪城侧街 113 号	0713-3851288
	黄梅县迎宾大道 640 号（房产局斜对面）	0713-3367698
	麻城市金桥大道 126 号	13227396068
	武穴市刊江大道 59 号兴雨科技大楼 406 室	18671652282
	英山县温泉镇莲花小区	15171351678
	浠水县清泉镇经济开发区重阳阁路 10 号	15327485138
	罗田县凤山镇发展大道 9 号	15997365186
	蕲春县漕河大道 38 号（房管局院内）	0713-7235131

## 致估价委托人函

英山县人民法院：

受贵方委托，我公司估价人员于 2022 年 06 月 13 日对估价对象进行了现场查勘，并分析、估算出估价对象房地产市场价值，现函告如下：

**估价对象：**根据委托事项，本次估价对象为位于英山县温泉镇山货一条街的一套住宅房地产和位于英山县沿河西路中皖鑫座咖啡厅的商业房地产，估价范围包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权及室内外装饰装修，详见下表：

估价对象	不动产权利人	位置	房屋所有权证号	国有土地使用证号	建成年份	登记用途	所在楼层/总层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地分摊面积 (m <sup>2</sup> )	土地出让终止日期
1	段燕平	英山县温泉镇山货一条街	英山县房权证温泉镇字第 010012531 号	英土国用 2004 第 010182140 号	2004	住宅/住宅用地	6/6	砖混	135.56	20.52	2023 年 12 月 8 日
2	包雄 段燕平	英山县沿河西路中皖鑫座咖啡厅 3 层 301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314 号	/	/	2016	商业/商服用地	3/6	框架	462.58	/	2052 年 12 月 30 日

**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：**2022年06月13日。

**价值类型：**本次估价价格为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值。

**估价结果：**估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用市场比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格为**249.41万元**，大写金额（人民币）：**贰佰肆拾玖万肆仟壹佰元整**。详见《估价结果一览表》：

**估价结果一览表**

估价对象	产权人	估价对象位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地分摊面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	段燕平	英山县温泉镇山货一条街	135.56	20.52	2524	34.22
2	包雄 段燕平	英山县沿河西路中皖鑫座咖啡厅3层301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314号	462.58	/	4652	215.19
	<b>合计</b>		<b>598.14</b>			<b>249.41</b>

使用本报告注意事项：

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

2、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用而导致的损失，本估价机构不承担责任。

3、本估价报告有效期至2023年07月21日止，报告使用人必须在有效期内使用。

4、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评

估对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，本机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本报告估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

7、委托方若对估价报告结果有疑问，可以向本公司查询。若对本估价报告有异议的，可在收到本估价报告 5 日内向估价机构咨询或书面申请复估，或在签收本估价报告 15 日内向本市房地产估价师协会专家委员会申请鉴定。

8、本估价报告须经参与本次估价的注册房地产估价师签字、盖章和估价机构盖章后方可生效。

9、本报告的最终解释权归黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

7、提交报告份数：伍份。

特此奉达！

法定代表人：

二〇二二年七月二十二日

# 目 录

估价师声明 .....	7
估价的假设和限制条件 .....	8
估价结果报告 .....	11
一、 估价委托人 .....	11
二、 估价方 .....	11
三、 估价目的 .....	11
四、 估价对象 .....	11
五、 价值时点 .....	17
六、 价值类型 .....	17
七、 估价原则 .....	18
八、 估价依据 .....	19
九、 估价方法 .....	20
十、 估价结果 .....	21
十一、 注册房地产估价师 .....	22
十二、 实地查勘期 .....	22
十三、 估价作业期 .....	22
十四、 估价报告应用的有效期 .....	22
房地产估价技术报告 .....	23
(仅供估价机构存档和有关管理部门查阅, 不向报告使用人提供)	
附件 .....	65

- 一、估价对象区位示意图
- 二、估价对象现场查勘照片
- 三、《湖北省英山县人民法院对外委托鉴定委托书》(复印件)
- 四、《湖北省英山县人民法院执行裁定书》(复印件)
- 五、《房屋所有权证》(复印件)
- 六、《国有土地使用证》(复印件)
- 七、《商品房买卖合同(预售)》(复印件)
- 八、《不动产登记信息查询证明》(复印件)
- 九、估价机构营业执照(复印件)
- 十、估价机构资质证书(复印件)
- 十一、房地产估价师注册证(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。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们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》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师付险峰和估价员李炼于 2022 年 06 月 13 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师汪震超未对估价对象进行实地查勘；我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据了委托方提供相关资料，委托方应对资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
汪震超	4220040037		
付险峰	4220040036		

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、注册房地产估价师对估价利害关系人提供的估价对象《房屋所有权证书》、《国有土地使用证书》、《商品房买卖合同（预售）》、《不动产登记信息查询证明》复印件内容进行了审慎的检查但未予核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设利害关系人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

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、估价对象 1 为位于英山县温泉镇山货一条街的一套住宅房地产，房屋建筑面积为 135.56 平方米，土地分摊面积为 20.52 平方米，数据来源于委托方提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》注明的面积，仅作为本次估价的依据，并以此为估价的前提条件。

4、经查询，估价对象 2 在价值时点时未办理《不动产权证》，仅办理了预告登记，本报告是以权属人能合法、完整取得估价对象房屋所有权和分摊的土地使用权，并以此为估价前提。本报告中采用的房屋建筑面积 462.58 平方米和房屋用途，均来源于委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》，仅作为本次估价之依据，并以此为估价的前提条件，最终应以不动产登记部门确定为准，如有不一致，应做适当调整。

5、估价对象应以价值时点保持《房屋所有权证》和《商品房买卖合同（预售）》载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳用途。

6、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

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

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲



目的购买，卖方不是盲目的出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即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），同时买方不是被迫的从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫的将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和买方都是出于自己利益的需要进行的估价对象交易，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。

7、任何有关估价对象运作方式等符合国家和地方法律、法规。

8、在价值时点估价对象通过合法方式取得，产权关系清晰、合法，无所有权和使用权异议。同时未对外投资入股、转让，未发生任何产权转移行为。

9、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人能在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况，也不存在任何留置权和要求权。

10、委托方未对估价对象进行任何方式的销售或者出租，本次估价是以估价对象未有任何方式的销售、未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价对象价值的租赁协议为假设前提。

## 二、未定事项假设

估价对象相关资料中未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师调查，估价对象 1 建成年份为 2004 年，估价对象 2 建成年份为 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

## 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

委托方所提供的《房屋所有权证书》、《国有土地使用证书》、《商品房买卖合同（预售）》、《不动产登记信息查询证明》等资料均为复印件，未提供原件。我们进行了审慎的检查但未与原件核实，在无理由怀疑其真实的情况下，假设利害关系人提供的资料是真实的且与原件一致。

## 六、估价报告使用限制

1、本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合、假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅对于价值时点市场状况及估价对象的现状而言，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

3、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。

4、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

5、本估价报告的有效期限自出具估价报告之日起为一年。在有效期内实现估价目的时，可以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，须重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整）。

6、本报告的最终解释权由黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

# 估价结果报告

## 一、 估价委托人

- (一) 委托人名称：英山县人民法院
- (二) 住所：英山县温泉镇毕升大道

## 二、 估价方

- (一) 机构名称：黄冈市海正房地产评估有限公司
- (二) 法定代表人：付险峰
- (三) 工商注册号：91421100730853961B
- (四) 机构地址：黄州区西湖二路 56 号黄冈房地产二楼
- (五) 房地产估价机构等级：贰级
- (六) 房地产估价证书编号：鄂建房估证字第 43 号
- (七) 执业范围：执业范围不受限
- (八) 估价机构备案号：2020420026
- (九) 联系人：汪震超
- (十) 联系电话：0713-8693126、13636062966

## 三、 估价目的

本次估价目的是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

### (一) 估价对象范围的确定

根据委托事项，本次估价对象为位于英山县温泉镇山货一条街的一套住宅房地产和位于英山县沿河西路中皖鑫座咖啡厅的商业房地产，估价范围包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权及室内外装饰装修，详见下表：

估价对象	不动产权利人	位置	房屋所有权证号	国有土地使用证号	建成年份	登记用途	所在楼层/总层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地分摊面积 (m <sup>2</sup> )	土地出让终止日期
1	段燕平	英山县温泉镇山货一条街	英山县房权证温泉镇字第 010012531 号	英土国用 2004 第 010182140 号	2004	住宅/住宅用地	6/6	砖混	135.56	20.52	2023 年 12 月 8 日

2	包雄 段燕平	英山县沿 河西路中 皖鑫座咖 啡厅 3 层 301、302、 303、304、 305、306、 307、308、 309、310、 311、312、 313、314 号	/	/	2016	商业/ 商服 用地	3/6	框 架	462.58	/	2052 年 12 月 30 日
---	-----------	--	---	---	------	-----------------	-----	--------	--------	---	---------------------------

## （二）估价对象区位状况

### 1、位置及四至

估价对象 1: 估价对象位于英山县温泉镇山货一条街，所在住宅楼东临私人商住楼，南临飞达商业广场，西临鸡鸣路，北临石油宾馆，四至清晰。

估价对象 2: 估价对象位于英山县沿河西路中皖鑫座咖啡厅，所在商业楼东临私人商住楼，南临东河干道，西临九龙大道，北临英山县人民医院，四至清晰。

### 2、外部配套设施

估价对象 1:

#### （1）城市基础设施状况

估价对象所处区域为英山县城中心区域，城市基础设施完善，配套状况已达“六通一平”，即道路、供水、供电、排水、燃气、通讯等基础设施完善，能满足周边居民的正常工作和生活需要。

#### （2）公共服务设施状况

估价对象所处的区域为英山县城中心区域，以估价对象 1000 米为半径分布有飞达商业广场、时代广场、实验小学、县直幼儿园、中国建设银行、农村商业银行等公共生活服务设施，配套设施较为齐全，能够满足业主日常生活需求。

估价对象 2:

#### （1）城市基础设施状况

估价对象所处区域为城市建设成熟区，城市基础设施完善，配套状况已达

“六通一平”，即道路、供水、供电、排水、燃气、通讯、宽带网络等基础设施完善，能满足周边居民的正常工作和生活需要。

## （2）公共服务设施状况

估价对象所处的区域为城市建设成熟区，以估价对象 1000 米为半径分布有英山县县医院、农村商业银行、思源实验中学、美佳购物超市等公共生活服务设施，配套设施较为齐全，能够满足业主日常生活需求。

### 3、交通条件

估价对象 1:

估价对象位于英山县温泉镇山货一条街，所临近的鸡鸣路为英山县城主要交通要道，道路条件较好，无交通管制，可及性较强，目前有 3 路、5 路、7 路公交通过，交通条件非常好。

估价对象 2:

估价对象位于沿河西路，所临近的道路为城区次要交通要道，道路条件较好，可及性较强；委估对象便捷性较好，目前有 102 路、5 路、6 路公汽通过，交通条件较好。

### 4、周边环境和景观

估价对象 1:

估价对象所在住宅区周边自然环境较好，区域内无污染性工业企业，周边空气质量、卫生条件均较好，周边也无噪音污染；周边环境较好。

估价对象 2:

估价对象所在商住区周边自然环境较好，区域内无污染性工业性企业，周边空气质量、卫生条件均较好，周边噪音污染较小；周边环境较好。

### 5、商业繁华程度

估价对象 2:

估价对象位于沿河西路，临近英山县人民医院，人流量较大，车流量大，商业业态分布较好，繁华程度较好。

### 6、区位状况分析

估价对象 1:

综上所述，估价对象作为住宅，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施完善，交通条件较好，且周边环境较好，均对估价对象的价格有一定的影响。

估价对象 2:

综上所述，估价对象作为商业房地产，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施完善，交通条件较好，且周边环境较好，均对估价对象的价格有一定的影响。

(三) 估价对象实物状况

本次估价对象 1 为英山县温泉镇山货一条街的住宅房地产，现状用途为住宅，证载用途为住宅。

本次估价对象 2 为英山县沿河西路中皖鑫座咖啡厅 3 层 301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314 号的商业房地产，设计用途为商业，目前空置。

(1) 土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

估价对象 1	用途	住宅用地
	面积	所在宗地使用权面积 369.43 平方米，土地分摊面积 20.52 平方米
	四至	东临私人商住楼，南临飞达商业广场，西临鸡鸣路，北临石油宾馆，四至清晰
	土地使用期限	土地出让终止日期至 2023-12-08，土地剩余年限为 1.5 年
	形状	所在宗地形状较规则
	地形、地势及工程地质	宗地地形平坦，与相临道路无高差，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。
	开发程度	宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整)
	土地利用状况	宗地内已按规划建成住宅
	基础设施完备程度	市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。
估价对象 2	用途	商服、城镇住宅用地
	面积	所在宗地使用权面积 41433 平方米，暂未分割
	四至	东临私人商住楼，南临东河干道，西临九龙大道，北临英山县人民医院，四至清晰
	土地使用期限	土地出让终止日期至 2052-12-30，土地剩余年限为 30.5 年
	形状	所在宗地形状较规则

地形、地势及工程地质	宗地地形平坦，与相邻道路无高差，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。
开发程度	宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整)
土地利用状况	宗地内已按规划建成住宅
基础设施完备程度	市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。

(2) 建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

估价对象 1	建筑物用途	规划用途：住宅；实际用途：住宅	
	建筑物基本情况	建成年代	2004 年
		建筑面积	135.56 平方米
		总层数	6 层
		所在楼层	6 层
		建筑结构	砖混
		层高	约 3 米
		垂直交通	楼梯
		朝向	南
		外墙装饰	防水涂料
		设施、设备	水、电
		户型	3 室 2 厅 1 厨 1 卫
		空间布局	平层，布局较为合理，功能分区明显
		通风采光	良好
	利用现状	空置	
	装修状况	门	入户防盗门，室内套装门
		窗	铝合金窗
		地面	木地板、地砖
		内墙	乳胶漆
		天棚	造型吊顶
其他		卧室设有整体衣柜，厨房设有整体橱柜，卫生间设普通卫生洁具	
水电		暗线布置	
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象	
	主体结构	设计使用年期为 50 年，已使用约 18 年，尚未发现主体结构受损	
	配套设施设备	保养一般	

估价对象 2		装饰装修	普通装修，保养一般
		完损状况	较好
		物业管理	无
		建筑物用途	规划用途：商业；设计用途：商业
	建筑物基本情况	建成年代	2016 年
		建筑面积	462.58 平方米，其中分摊面积为 70.6 平方米
		总层数	6 层
		所在楼层	3 层
		建筑结构	框架
		层高	约 3.3 米
		垂直交通	楼梯
		朝向	南
		外墙装饰	墙砖
		设施、设备	无
空间布局		平层，布局一般，功能分区不明显	
通风采光		良好	
利用现状	空置		
装修状况	门	无	
	窗	铝合金窗	
	地面	毛坯	
	内墙	毛坯	
	天棚	毛坯	
	其他	无	
建筑物完损状况	水电	毛坯	
	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象	
	主体结构	设计使用年期为 60 年，已使用约 6 年，尚未发现主体结构受损	
	配套设施设备	毛坯	
	装饰装修	毛坯	
	完损状况	完好	
	物业管理	无	

#### （四）估价对象权属状况

估价对象 1 房屋所有权属段燕平所有，英山县房地产管理局核发了估价对象《房屋所有权证》（证号为英山县房权证温泉镇字第 010012531 号），房屋



产别为私有，结构为砖混，房屋登记建筑面积为 135.56 平方米，证载用途为住宅。土地所有权属国家所有，土地使用权人为段燕平。使用权人于 2004 年 7 月 22 日取得英山县国土资源局核发的《国有土地使用证》，证号为英土国用 2004 第 010182140 号，所在宗地土地使用权面积为 369.43 平方米，其中估价对象分摊的土地使用权面积为 20.52 平方米，出让终止日期为 2023 年 12 月 8 日，证载地类（用途）为住宅用地。

估计对象 2 权利人为包雄、段燕平。权利人在价值时点时未办理《不动产权证》，仅与英山县巨成中皖房地产开发有限公司签订了《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20182225），用途为商业，建筑面积为 462.58 平方米，房屋结构为框架，房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 3 层；土地权利性质为出让，用途为商服用地，所在宗地面积为 41433 平方米，土地未分割，使用期限为 2052 年 12 月 30 日止。

## 五、价值时点

二〇二二年六月十三日，此价值时点是估价人员对估价对象进行实地查勘之日。

## 六、价值类型

本次估价价值定义为房地产市场价值。

房地产市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有效充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

1、用途：估价对象 1 证载用途为住宅，实际用途和证载用途一致，故本次按住宅进行评估。估价对象 2 规划用途为商业，设计用途和规划用途一致，故本次按商业进行评估。

2、权利状况：段燕平拥有估价对象 1 的房屋所有权和国有出让住宅土地使用权，土地使用权剩余年限为 1.5 年。包雄、段燕平拥有估价对象 2 的房屋所有权和国有出让商服土地使用权，土地使用权剩余年限为 30.5 年。

3、开发利用程度：宗地内开发程度“六通一平”（通上水、通下水、通电、

通路、通气、通讯及场地平整)。

4、建筑物结构：估价对象 1 为砖混结构，估价对象 2 为框架结构。

## 七、 估价原则

本次估价应遵循以下估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

### 2、合法原则：

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### 3、最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用，具体包括 3 个方面：（1）最佳用途；（2）最佳规模；（3）最佳集约度。房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用最有效发挥为前提。

本次评估对象 1 证载用途和实际用途均住宅，从其所处位置和配套设施来

看，该用途应为其最有效利用方式，故本报告按照住宅的特性进行评估。

本次评估对象 2 规划用途和设计用途均为商业，从其所处位置和配套设施来看，该用途应为其最有效利用方式，故本报告按照商业的特性进行评估。

#### 4、房地产替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜，这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

#### 5、价值时点原则：

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波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

### 八、 估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年修正）（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 5、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第 168 号）；
- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院第 656 号令）；
- 7、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第 40 号）；

8、《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 55 号）；

（二）本次估价采用的技术标准和规范类文件：

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

（三）委托方提供的有关资料：

- 1、《湖北省英山县人民法院对外委托鉴定委托书》；
- 2、《湖北省英山县人民法院执行裁定书》；
- 3、《房屋所有权证》（英山县房权证温泉镇字第 010012531 号）；
- 4、《国有土地使用证》（英土国用 2004 第 010182140 号）；
- 5、《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20182225）；
- 6、《不动产登记信息查询证明》；
- 7、委托方提供的其他相关资料。

（四）本公司搜集掌握的有关资料和估价人员现场查勘记录：

- 1、估价人员现场查勘记录；
- 2、估价对象现场查勘照片；
- 3、评估人员现场查勘、调查所获取资料及市场收集的资料；
- 4、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料，以及评估机构收集的  
有关询价资料和参数资料等。

## 九、 估价方法

（一）估价方法定义及确定的原则

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。在

房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

收益法的定义为：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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。收益性房地产，应选用收益法。

假设开发法的定义为：是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产，应选用假设开发法。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发建设的房地产，应选用成本法。

## （二）本次估价选用的方法

估价对象为住宅和商业，在估价对象区域内房地产市场上类似房地产交易市场活跃，故交易案例较多，易于收集宜选用市场法评估，而估价对象作为住宅，可用于出租，存在潜在租金收益，故可选择收益法评估。

## 十、 估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用市场比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格为 **249.41 万元**，大写金额（人民币）：**贰佰肆拾玖万肆仟壹佰元整**。详见《估价结果一览表》：

估价结果一览表

估价对象	产权人	估价对象位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地分摊面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	段燕平	英山县温泉镇山货一条街	135.56	20.52	2524	34.22
2	包雄 段燕平	英山县沿河西路中皖鑫座咖啡厅 3 层 301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314 号	462.58	/	4652	215.19
	合计		598.14			249.41

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
汪震超	4220040037	
付险峰	4220040036	

## 十二、实地查勘期

估价人员于二〇二二年六月十三日进入估价对象现场并完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

二〇二二年六月十三日至二〇二二年七月二十二日。

## 十四、估价报告应用的有效期

1、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，只能用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。

2、本估价报告自出具之日（2022 年 07 月 22 日）起生效。

3、本报告书的应用有效期自完成日期起壹年，即从 2022 年 07 月 22 日起至 2023 年 07 月 21 日止。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减。

## 附件

- 一、 估价对象区位示意图
- 二、 估价对象现场查勘照片
- 三、 《湖北省英山县人民法院对外委托鉴定委托书》(复印件)
- 四、 《湖北省英山县人民法院执行裁定书》(复印件)
- 五、 《房屋所有权证》(复印件)
- 六、 《国有土地使用证》(复印件)
- 七、 《商品房买卖合同(预售)》(复印件)
- 八、 《不动产登记信息查询证明》(复印件)
- 九、 估价机构营业执照(复印件)
- 十、 估价机构资质证书(复印件)
- 十一、 房地产估价师注册证(复印件)

### 一、估价对象1 区位示意图





### 估价对象2 区位示意图



## 二、估价对象1 现场查勘照片



临街情况



出入口



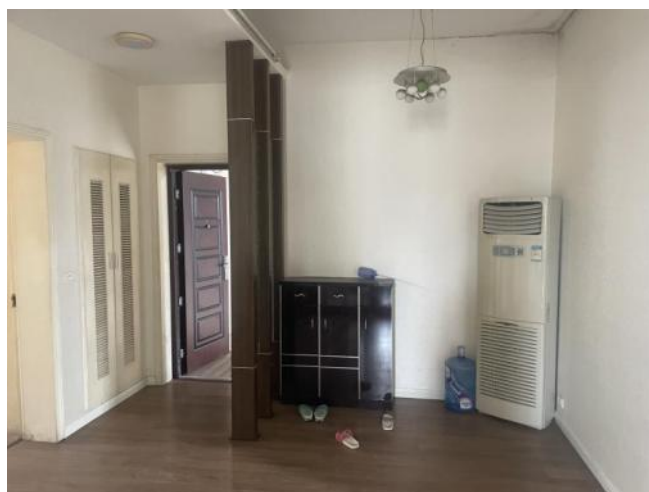
楼栋正面



楼栋背面



入户门



内景



客厅



餐厅



房间



房间



厨房



卫生间

## 估价对象2 现场查勘照片



出入口



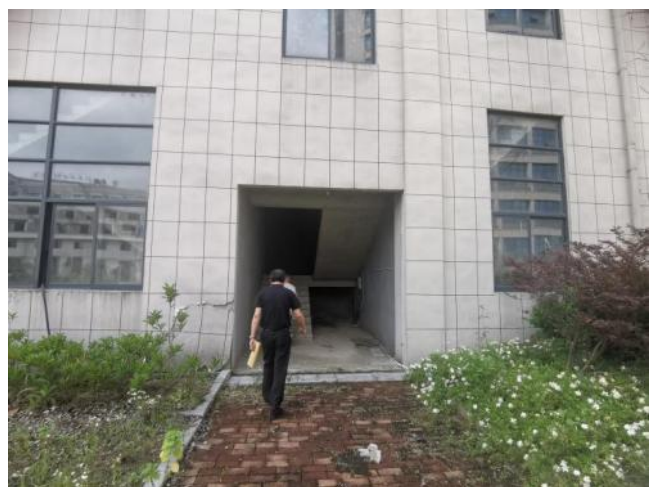
临路情况



楼栋正面



楼栋背面



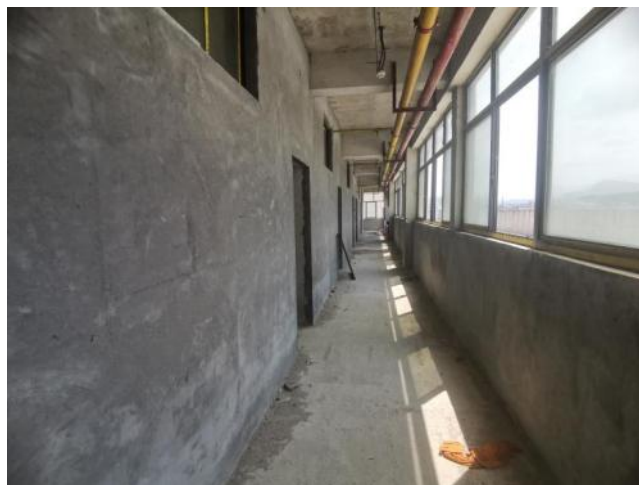
楼梯入口



楼梯



内部过道



内部过道



内景



内景



内景



内景

### 三、《湖北省英山县人民法院对外委托鉴定委托书》（复印件）

## 湖北省英山县人民法院 对外委托鉴定委托书

(2022)鄂 1124 法鉴字 45 号

黄冈市海正房地产评估有限公司：

本院执行追缴包雄违法所得一案，在执行过程中，需对段燕平所有的（英山县房产证温泉镇字第 010012531 号）位于英山县温泉镇山货一条街（石油公司院内公司宿舍楼）的房屋；包雄、段燕平共同所有的〔（2019）英山县不动产证明第 0004302 号〕位于英山县温泉镇沿河西路中皖鑫座咖啡厅 3 层：301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314 房屋价值进行评估鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行评估鉴定。鉴定人进行评估鉴定后，应当出具评估鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。我院送去的鉴定材料中的原件，请一并退还我院。

附 1：《委托鉴定要求》。

附 2：《委托鉴定材料清单》。

（本案鉴定费用由法院负责收取，待金额确定后支付）。

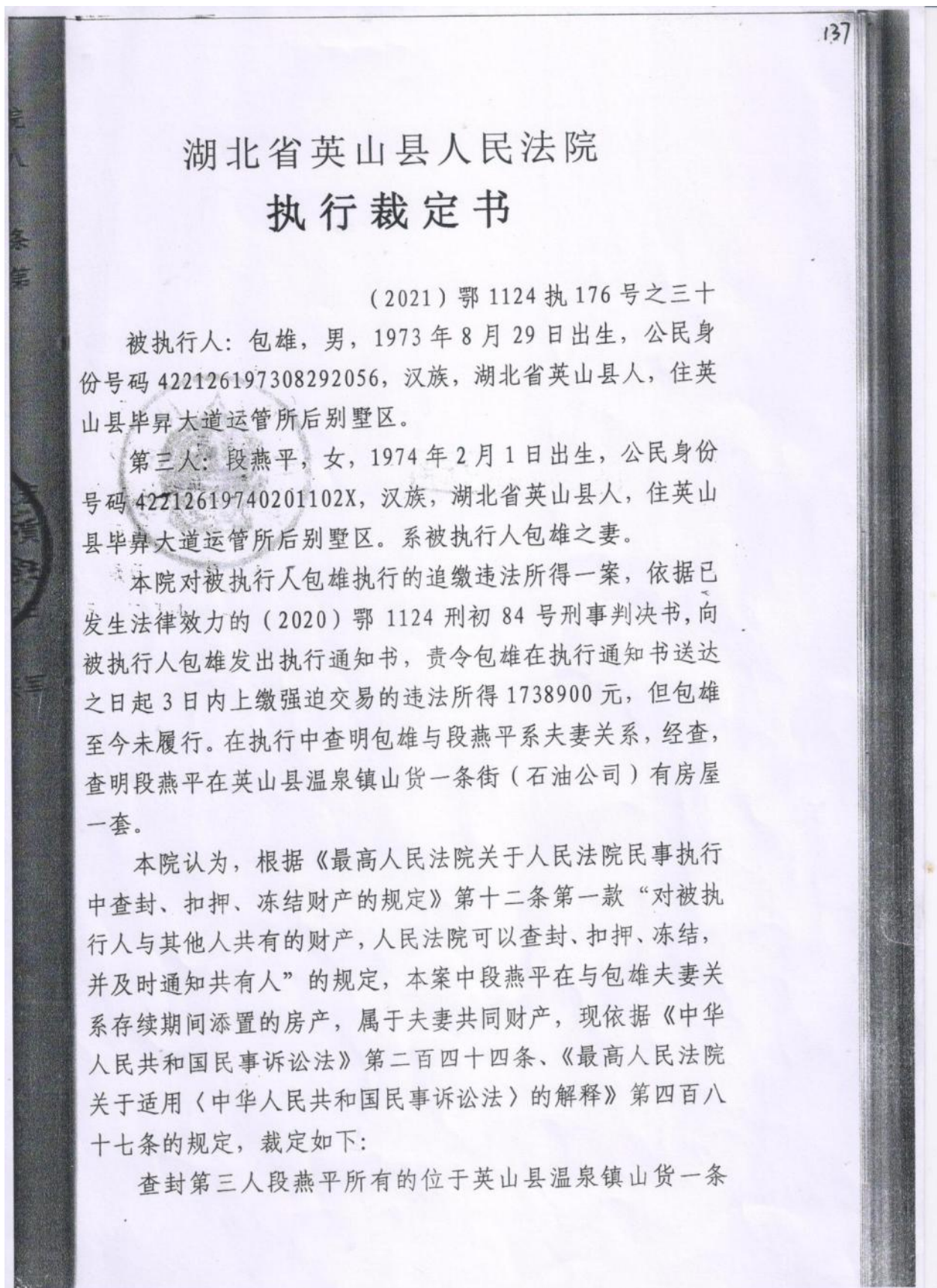


委托法院通讯地址：英山县人民法院诉讼服务中心。

督办人：江军电话：13707251496。执行法官闵照电话：13597576903。

当事人：鉴定被申请人代理人段燕平电话：13487055888。

#### 四、《湖北省英山县人民法院执行裁定书》（复印件）



街（石油公司）的房屋（权证号：英山县房权证温泉镇字第 010012531 号）。期限三年。

本裁定立即执行。

本件与原本核对无异

审 判 长 张跃宏  
审 判 员 王甲寅  
人 民 法 院 万建飞  
三 〇 一 三 年 十 月 十 日  
书 记 员 邱兴军



148

# 湖北省英山县人民法院 执行裁定书

(2021)鄂1124执176号之三十一

被执行人：包雄，男，1973年8月29日出生，湖北省英山县人，住英山县毕昇大道运管所后别墅区，公民身份号码422126197308292056。

本院对包雄立案执行的刑事追缴违法所得执行一案，被执行人包雄未履行生效法律文书确定的义务，现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条之规定，裁定如下：

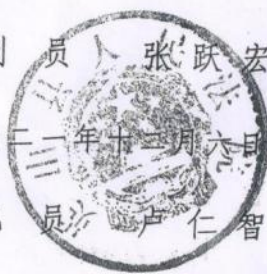
查封被执行人包雄及段燕平共同共有的位于英山县温泉镇沿河西路中皖鑫座咖啡厅3层301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314号房屋（鄂（2019）英山县不动产证明第0001302号），期限为3年。

本裁定立即执行。

审判员 张跃宏

二〇二一年十二月六日

书记 员 卢仁智



## 湖北省英山县人民法院 执行裁定书

(2022)鄂1124执恢211号

被执行人：包雄，男，汉族，1973年8月29日出生，湖北省英山县人，住英山县毕升大道运管所后别墅区，公民身份号码422126197308292056。

本院对被执行人包雄立案执行的刑事追缴违法所得一案，首次执行案号为(2020)鄂1124执176号，2021年12月23日本院裁定终结本次执行程序，2022年4月8日本院依职权恢复该案的执行程序。在首次执行程序中，本院作出(2021)鄂1124执176号之三十、(2021)鄂1124执176号之三十一裁定书裁定查封英山县温泉镇山货一条街(石油公司)的房屋及英山县温泉镇沿河西路中皖鑫座咖啡厅3层301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314房屋查封期限为三年。现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条规定，裁定如下：

拍卖英山县温泉镇山货一条街(石油公司)的房屋及英

山县温泉镇沿河西路中皖鑫座咖啡厅 3 层 301、302、303、  
304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314  
房屋。

本裁定立即执行。

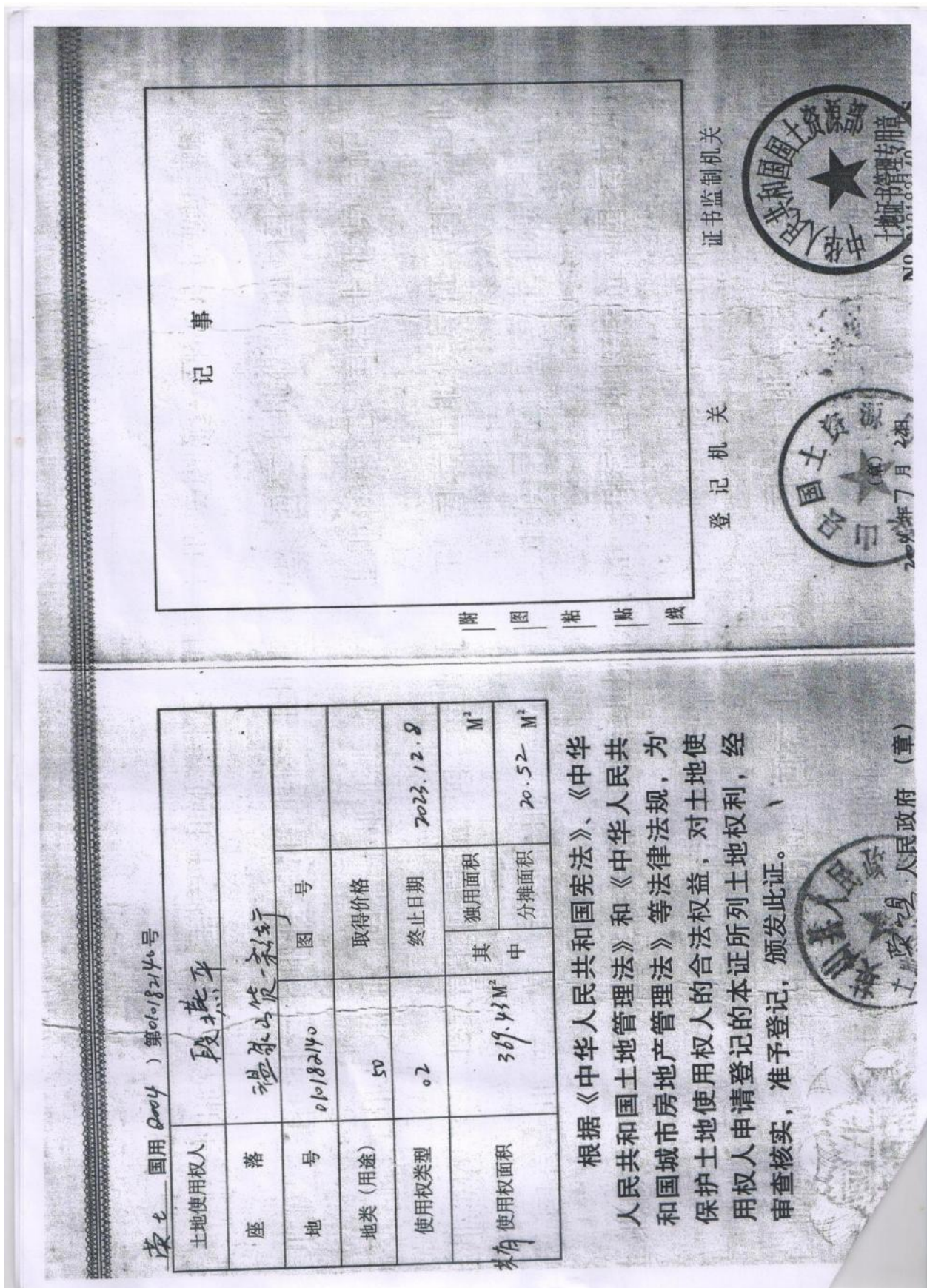
审 判 长 王甲寅  
审 判 员 闵 照  
人民陪审员 宋 佳  
二〇二二年五月十六日  
书 记 员 李 振

本件与原本核对无异

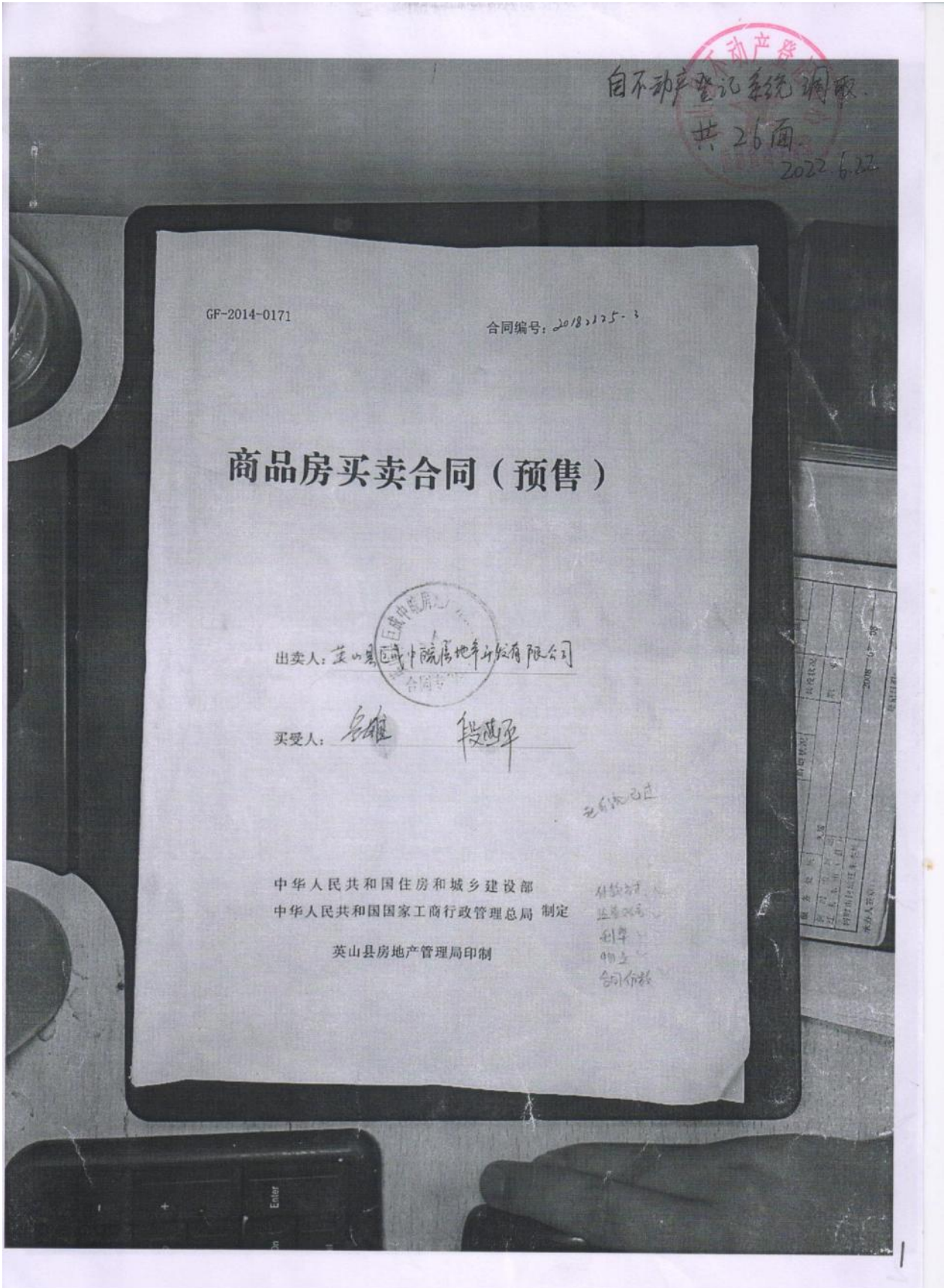
### 五、《房屋所有权证》（复印件）

所有权人 张燕平		坐落 英山县温泉镇山货一条街		产别 私有		房屋层数 六		所在层数 第六层		建筑面积 (平方米) 135.56		设计用途 住宅		
附记		该栋房屋系联建，该户位于第六层，建筑面积为壹佰叁拾伍点伍陆平方米。												
土地使用情况摘要														
土地号	土地性质	使用期限	使用面积(平方米)		年	月	日至	年	月	日	设定他项权利摘要			注销日期
											权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限

### 六、《国有土地使用证》（复印件）



七、《商品房买卖合同（预售）》（复印件）





出生日期: 1973 年 8 月 29 日, 性别: 男

通讯地址: 英山县温泉镇山货一条街3号

邮政编码: 438700 联系电话: 15377121999

【委托代理人】【法定代理人】: \_\_\_\_\_

【国籍】【户籍所在地】: \_\_\_\_\_

证件类型: 【居民身份证】【护照】【营业执照】【\_\_\_\_\_】, 证号: \_\_\_\_\_

出生日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日, 性别: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

(买受人有多人时, 可相应增加)

## 第二章 商品房基本状况

### 第一条 项目建设依据

1. 出卖人以【出让】【划拨】【\_\_\_\_\_】方式取得坐落温泉镇沿河西路中皖鑫座地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【鄂地(2016)第033564557号]为鄂地(2016)第033564557号，土地使用权面积为6633平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为商业，土地使用权终止日期为2052年12月30日。

2. 出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房项目核准名称为\_\_\_\_\_, 建设工程规划许可证号为建字第英规201603018号, 建筑工程施工许可证号为4221262016040101。

### 第二条 预售依据

该商品房已由英山县住房和城乡建设局批准预售, 预售许可证号为鄂地房预售(2018)101号。

### 第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【\_\_\_\_\_】。



2. 该商品房所在建筑物的主体结构为 框架，建筑总层数为 6 层，其中地上 5 层，地下 1 层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的 咖啡厅 【幢】【座】【    】单元 3 层 301-314 号。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。  
(301.302.303.304.305.306.307.308.309.310.311.314.312.313)

4. 该商品房的房产测绘机构为 英山县房管局测绘队，其预测建筑面积共 462.58 平方米，其中套内建筑面积 391.95 平方米，分摊共有建筑面积 70.6 平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为 3.9 米，有 1 个阳台，其中 1 个阳台为封闭式，     个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

抵押类型：    ，抵押人：    ，

抵押权人：    ，抵押登记机构：    ，

抵押登记日期：    ，债务履行期限：    。

抵押类型：    ，抵押人：    ，

抵押权人：    ，抵押登记机构：    ，

抵押登记日期：    ，债务履行期限：    。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；

2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

4.     ；

5.     。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照\_\_\_\_\_%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。

### 第三章 商品房价款

#### 第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第1种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_元（币种）\_\_\_\_元，总价款为\_\_\_\_元（币种）\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_元整）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米人民币（币种）5292元，总价款为人民币（币种）240973元（大写贰拾肆万零玖佰柒拾叁元整）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为\_\_\_\_元（币种）\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_元整）。

4. 按照\_\_\_\_计算，该商品房总价款为\_\_\_\_元（币种）\_\_\_\_元，（大写\_\_\_\_元整）。

#### 第七条 付款方式及期限

(一) 签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金\_\_\_\_元（币种）\_\_\_\_元，（大写\_\_\_\_元整），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【\_\_\_\_】时【抵作】【\_\_\_\_】商品房价款。

(二) 买受人采取下列第3种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前分\_\_\_\_期支付该商品房

规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十七条 争议解决方式本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第1种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交 英山县仲裁委员会 仲裁委员会仲裁。

第二十八条 补充协议对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十一）。


补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或

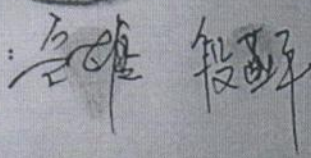
不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第二十九条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共 23 页，一式 陆 份，其中出卖人 壹 份，买受人 壹 份，【房管局、税务局】各壹 份，【国土局、银行】各壹 份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（签字或盖章）：  


买受人（签字或盖章）：  


【法定代表人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：


【法定代理人】（签字或盖章）：


### 八、《不动产登记信息查询证明》（复印件）

75

## 不动产登记信息查询证明

### (住房状况)





真实信息  
因保管不

编号: CXBH202103170060

查询日期: 2021/3/17 15:53:05

查询申请人										
姓名	证件号									
段燕平	42212619740201102X									
查询申请人代理人										
姓名	证件号									
卢仁智	HG10096									
被查询人(共1人)										
姓名	证件类型	证件号	关系							
段燕平	身份证	42212619740201102X								
不动产登记信息										
权利人	权证号/合同号	坐落	房屋用途	建筑面积	共有情况	案卷状态	登记状态	抵押情况	异议情况	查封情况
段燕平	鄂(2019)英山县不动产证明第0004302号	英山县沿河西路中皖鑫座咖啡厅3层301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314号	商业服务	462.58	共同共有		登记...	已抵押	无	无
段燕平	010182140	温泉镇山货一条街			单独所有		登记...	无	无	无
段燕平	英山县房权证温泉镇字第0100126120号	英山县温泉镇白石坳村	住宅	413.4	共同共有		登记...	无	无	无
段燕平	英山县房权证温泉镇字第010012531号	英山县温泉镇山货一条街(石油公司)	住宅	135.56			登记...	无	无	无
<p>此证明仅供法院查询参考，盖章后有效。</p> <p>1. 仅查询英山县辖区范围内房产信息。</p>										
余柳				复核人		余柳				
日期				2021-03-17 15:55:01						

第1页 共2页



黄冈市西湖二路56号  
TEL: 0713-8693126  
因诚而生信 凭信久生利



**业务范围:**

- 1、 房地产抵押、租赁评估
- 2、 房地产交易课税评估
- 3、 房地产拆迁评估
- 4、 房地产司法诉讼评估
- 5、 房地产典当、保险评估
- 6、 开发项投资决策分析
- 7、 企业合资、合作、承包经营、股份制改制  
兼并、分割、破产、清算评估






黄冈市西湖二路56号  
TEL: 0713-8693126  
因诚而生信 凭信久生利



2005年6月经湖北省建设厅、国家建设部批准，获国家二级房地产价格评估资质，成为黄冈市首家具备国家二级资质的估价机构。




黄冈市西湖二路56号  
TEL: 0713-8693126  
因诚而生信 凭信久生利

	姓名: Full Name	付险峰
	性别: Sex	男
	出生年月: Date of Birth	1976.7
	专业类别: Professional Type	房地产估价师
持证人签名: Signature of the Bearer	批准日期: Approval Date	2003.10
	签发单位盖章: Issued by	
	签发日期: Issued on	年 月 日

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00200162</p>	姓名 / Full name	付险峰
	性别 / Sex	男
	身份证件号码 / ID No.	420111197607065615
	注册号 / Registration No.	4220040036
	执业机构 / Employer	黄冈市海正房地产评估有限公司
	有效期至 / Date of expiry	2023-1-20
	持证人签名 / Bearer's signature	



黄冈市西湖二路56号  
TEL: 0713-8693126  
因诚而生信 凭信久生利

	姓名: <u>汪震超</u>
	Full Name
性别: <u>男</u>	Sex
出生年月: <u>1978.11</u>	Date of Birth
专业类别: <u>房地产估价师</u>	Professional Type
批准日期: <u>2003.10</u>	Approval Date
持证人签名: Signature of the Bearer	签发单位盖章: Issued by
	签发日期: Issued on

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00200165</p>	姓名 / Full name <u>汪震超</u>
	性别 / Sex <u>男</u>
	身份证件号码 / ID No. <u>4220040037</u>
	注册号 / Registration No. <u>4220040037</u>
	执业机构 / Employer <u>黄冈市海正房地产评估有限公司</u>
	有效期至 / Date of expiry <u>2023-1-20</u>
	持证人签名 / Bearer's signature