

涉执房地产司法处置评估报告

豫郑正泰评字【2022】法 09009C 号

估价项目名称:河南省商丘市梁园区民主路北側平原路东側商丘市

梁园区高新科技创业园2号楼511房地产市场价值

估价委托人:商丘市梁园区人民法院

房地产估价机构:河南正泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 郭广运 注册号:4120140066

牛炬鹏 注册号:4120130036

估价报告出具日期:2022年09月19日

致估价委托人函

商丘市梁园区人民法院：

承蒙委托，我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，对贵方委托评估的房地产进行了实地查勘，做出测评，现将估价基本事项归纳如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象名称：河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高新科技创业园 2 号楼 511 房地产。

估价对象概况：根据估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》记载，不动产权证号：20180014915，所有权人：杨红伟、吕吉兰，共同共有，坐落：河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高新科技创业园 2 号楼 511，房屋结构：钢筋混凝土，总层数 14 层，所在层 5 层，建筑面积：39.67 m²，现状用途：公寓。配套设施：水、电、电梯、通讯等设施。

估价范围：包含建筑面积 39.67 平方米的房屋及其应合法分摊的土地使用权，并包含室内装饰装修，但不包含位于该房屋内的可移动物品及其债权债务等。

价值时点：2022 年 09 月 05 日。

价值类型：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。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，估价方法采用比较法、收益法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 199143 元，大写人民币壹拾玖万玖仟壹佰肆拾叁元整，合建筑面积单价 5020 元/m²。

特别提示:

1. 本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。
2. 本估价结果为按照法律法规及规范意见的规定,转让人和买受人各自负担自身相关税费下的价值。
3. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”部分认真阅读,以免使用不当,造成损失。



河南正泰房地产评估咨询有限公司

法定代表人:牛炬鹏

2022年09月19日

目 录

一. 估价师声明.....	1
二. 估价假设和限制条件.....	2
三. 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.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四. 附件.....	12
(一) 司法评估委托书复印件.....	12
(二) 估价对象位置图.....	12
(三) 估价对象内外部状况照片.....	12
(四) 估价对象权益资料复印件.....	12
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	12
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....	12
(七) 房地产估价师注册证书复印件.....	12

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、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估价假设和限制条件的限制。

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个人利害关系，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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我公司估价人员在法院工作人员带领下于 2022 年 09 月 05 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作记录，但仅限于对估价对象外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
郭广运	4120140066		2022.9.19
牛炬鹏	4120130036		2022.9.19

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《商丘市不动产权登记记载表》、《房屋分户平面图》复印件，我们对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。

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，本次评估以估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》复印件记载建筑面积为准进行估价。

4、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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、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。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、居住权、占有使用情况等，且注册房地产估价师经过尽职调查也未能掌握相关情况，本次评估以假定估价对象不存在租赁权、居住权、占有使用情况等为估价前提。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴物业费、水费、电费等相

关费用，本次评估以假定估价对象不存在欠缴物业费、水费、电费及其滞纳金等相关费用为估价前提。

（二）未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

至价值时点，估价对象为法院查封拟处置房地产，根据估价目的，本次评估不考虑查封、抵押等因素影响。

（四）不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的所有权人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或所有权人、名称、地址等的合理假定。本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

在估价委托人无法提供估价所必须的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人未能提供估价对象权属证明原件，本次评估以估价委托人提供的相关权益资料复印件为准。

（六）估价报告使用限制

（1）估价结论为满足以上全部假设条件下的价值。

（2）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 09 月 19 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，对估价结果产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

(3) 本报告估价结果为房地产市场价格，按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。

(4) 本估价报告所载估价结果，是注册房地产估价师根据专业判断得出估价对象于价值时点，在本次估价目的下的价值参考，未考虑国家宏观经济政策变化、市场结构变化、市场供应关系变化，遇有自然力和不可抗力等因素对房地产价值的影响，当上述条件变化时，估价结果随之发生相应的变化，亦未考虑特殊交易方式对本估价结果的影响。

(5) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档，并在必要时提供给有关方使用。

(6) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正，否则，本公司不承担由此造成的损失。

(7) 本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：商丘市梁园区人民法院

（二）房地产估价机构

名称：河南正泰房地产评估咨询有限公司

住所：河南省郑州市金水区金水路 226 号楷林国际 B 座 26 层 2612 号

法定代表人：牛炬鹏

统一社会信用代码：91410100733864180X

备案等级：一级

证书编号：B41010101

有效期限：2022 年 04 月 19 日至 2024 年 04 月 24 日

（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. 估价对象名称

河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高新科技创业园 2 号楼 511 房地产。

2. 估价范围

根据估价目的及估价委托人提供的资料，确定估价对象范围：河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高新科技创业园 2 号楼 511 房地产，包含建筑面积 39.67 平方米的房屋及其应合法分摊的土地使用权，并包含室内装饰装修，但不包含位于该房屋内的可移动物品及其债权债务等。

3. 估价对象权益状况

根据《商丘市不动产权登记记载表》记载，不动产权证号：20180014915，所有权人：杨红伟、吕吉兰，坐落：河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高新科技创业园 2 号楼 511，现状用途：公寓。限制登记：抵押、查封。

4. 估价对象实物状况

(1) 所在宗地实物状况

土地形状、地势、地质：宗地形状呈多边形，地势平坦，地质稳定、土地承载力较高。

土地开发程度：红线外为“七通”（通路、上水、下水、通讯、通电、天然气、暖气）。红线内为“五通一平”（通路、上水、下水、通讯、通电及场地平整）。

(2) 建筑物实物状况

2a 建筑结构、建筑规模

估价对象所在建筑物为钢混结构，总层数 14 层，所在层 5 层，建筑面积 39.67 平方米。

2b 外观、维护情况

外墙面墙漆，无明显裂缝、无不均匀沉降，维护状况较好。

2c 空间布局、装饰装修

估价对象空间布局为一室一卫，入户防盗门，普通装修，室内地面铺木地板、墙面贴壁纸、顶棚装饰吊顶，卫生间铺地板砖、墙面贴瓷片、顶棚铝扣板吊顶。

2d 设施设备：配有水、电、电梯、通讯等设施。

5. 估价对象区位状况

(1) 位置

坐落：河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高科技创业园 2 号楼 511，位于商丘科技广场内，详见估价对象位置图。

估价对象位置图：



所在楼层、临街情况：估价对象位于 5 层，临路。

(2) 交通状况：

该区域内有民主中路、平原中路、锦绣路、长征路等交通主次干道；附近有 9 路、21 路、22 路、27 路、63 路、112 路等多路公交车在附近设有站点，公共交通较便捷。

(3) 配套设施

基础设施：区域内道路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热等市政基础设施完备。

公共服务设施：该区域内有郑州银行、工商银行、商丘华商农村商业银行

行等金融机构；有社区卫生服务站、商丘市妇科医院、商丘骨科医院等医疗服务机构；有商丘市凯旋路第二小学、梁园区实验小学、商丘市第七中学、商丘市外国语学校、商丘师范学院（梁园校区）等教育资源，有生活广场、购物中心、餐饮、娱乐等，估价对象基础配套设施完善。

（4）区域环境：

自然环境：估价对象周边道路两旁种植有景观树木。

人文环境：估价对象位于商丘科技广场，周边有诸多成熟社区，治安状况良好。

景观：附近无特殊景观。

（五）价值时点

2022年09月05日。

结合估价目的，本次估价以实地查勘之日为价值时点。

（六）价值类型

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

本次估价遵循独立、客观、公正、合法、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、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。

2. 合法原则

遵循合法原则，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。

3. 价值时点原则

遵循价值时点原则,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。

4. 替代原则

遵循替代原则,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。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则,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。估价对象的最高最佳利用应为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

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布);

(3)《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);

(4)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号);

(5)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

(6)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009 年 8 月 24 日 法释〔2009〕16 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)。

2、本次估价采用的技术规程

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

(2) 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(3) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会发布的《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号);

(4) 河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《河南省房地产估价技术指引》;

(5)《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协〔2018〕16 号)。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 商丘市梁园区人民法院司法评估委托书原件;

(2) 其他有关资料。

4、房地产估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的有关资料:

(1) 商丘市房地产市场价格、租金、建筑成本等资料;

(2) 商丘市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;

(3) 注册房地产估价师现场获取的资料;

(4) 其他有关资料。

(九) 估价方法

根据估价对象及当地房地产市场状况等客观条件,本次估价采用的方法为比较法和收益法。

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。

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。

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 199143 元，大写人民币壹拾玖万玖仟壹佰肆拾叁元整，合建筑面积单价 5020 元/m²。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭广运	4120140066		2022.9.19
牛炬鹏	4120130036		2022.9.19

（十二）实地查勘期

2022 年 09 月 05 日

（十三）估价作业期

2022 年 08 月 30 日至 2022 年 09 月 19 日



河南正泰房地产评估咨询有限公司

2022 年 09 月 19 日

附件

- (一) 司法评估委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象内外部状况照片
- (四) 估价对象权益资料复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 房地产估价师注册证书复印件

商丘市梁园区人民法院

委托书

(2022)豫1402执2666号

河南正泰房地产评估咨询有限公司：

我院在执行张传兴与吕吉兰、杨红伟 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高新科技创业园2号楼511。

2022年08月30日

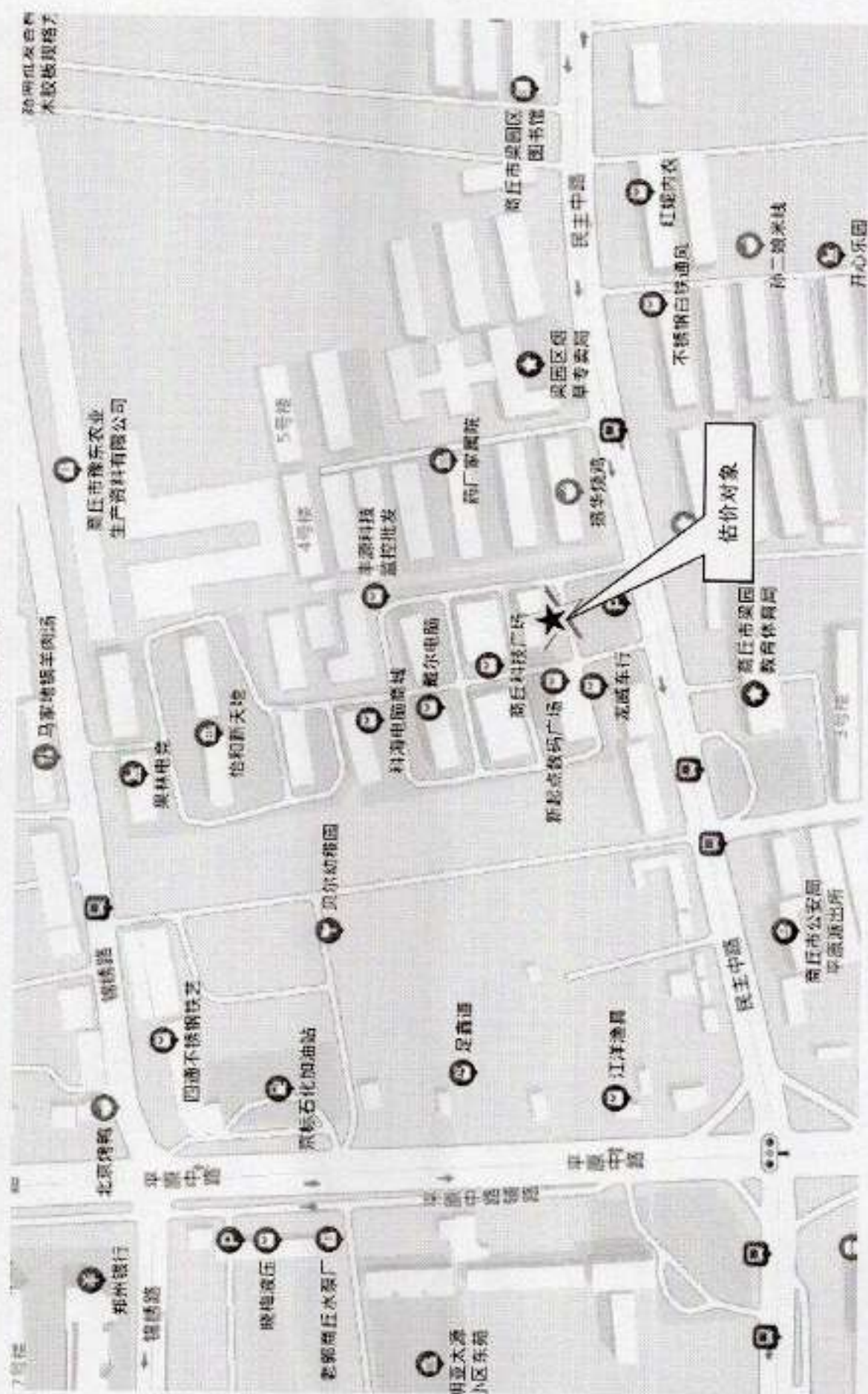


承办人：胡国营 联系电话：

联系人：胡国营 联系电话：13592367898

本院地址：

估价对象位置图



估价对象实勘照片



河南省商丘市梁园区人民法院

执行裁定书

(2022)豫1402执2666号

申请执行人：张传兴，男，1967年3月29日出生，汉族，身份证号码：41230119670329055X，住河南省商丘市梁园区凯旋东街245号1号楼4单元6号。

被执行人：杨红伟，男，1975年3月9日出生，汉族，身份证号码：412322197503094833，住河南省商丘市梁园区凯旋中街496号。

被执行人：吕吉兰，女，1976年1月10日出生，汉族，身份证号码：412322197601104863，住河南省商丘市梁园区凯旋中街496号。

关于申请执行人张传兴与被执行人杨红伟、吕吉兰借款合同纠纷一案，执行依据文号为已发生法律效力（2021）豫1402民初8938号判决书，于2022年6月24日依法立案执行。经查明，本案在办案期间以（2022）豫1402执2666号执行裁定书查封了被执行人杨红伟、吕吉兰名下位于河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高新科技创业园2号楼511（不动产权证号为豫（2018）商丘市不动产权第0014915号）的房产。执行过程中责令被执行人履行上述判决书中所确定的义务，但被执行人杨红伟、吕吉兰至今未履行。依照《中

《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条之规定，裁定如下：

拍卖、变卖被执行人杨红伟、吕吉兰名下位于河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高新科技创业园2号楼511（不动产权证号为豫（2018）商丘市不动产权第0014915号）的房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 胡 国 营
审 判 员 郜 运 来
审 判 员 董 俊 杰



书 记 员 杨 琳

与档案一致，共计张数
 商丘市不动产登记中心
 张传兴

商丘市不动产权登记记载表



不动产权证号	20180014915		原权证号		
所有权人	杨红伟			产别	
证件类型	身份证	证件号码	412323198003044013		
坐落	河南省商丘市梁园区民主路北侧平原路东侧商丘市梁园区高新科技创业园2号楼511				
权利状态	现房	限制状态		限制登记	抵押, 查封
关联限制					
原产权人	商丘市怡和置业有限公司				
登记类别	转移登记(按楼盘表)		登记原因	商品房买卖(联办)	
其他	2015年按揭购买商丘市怡和置业有限公司不动产, 该不动产为: 吕吉兰、杨红伟共同共有。				

共有信息

共有人姓名	证件类型	证件号码	共有份额	共有关系
吕吉兰	身份证	412322197601104863		

抵押信息

他项权证号	20180043742	抵押情况	房地产权抵押	最高债权数额	0
抵押权人	中国银行股份有限公司商丘分行			债权数额	80000
设定日期	2018-10-09			终止日期	2021-03-16
他项权证号	20180063942	抵押情况	房地产权抵押	最高债权数额	0
抵押权人	张传兴			债权数额	100000
设定日期	2018-12-07			终止日期	2019-12-05

查封信息

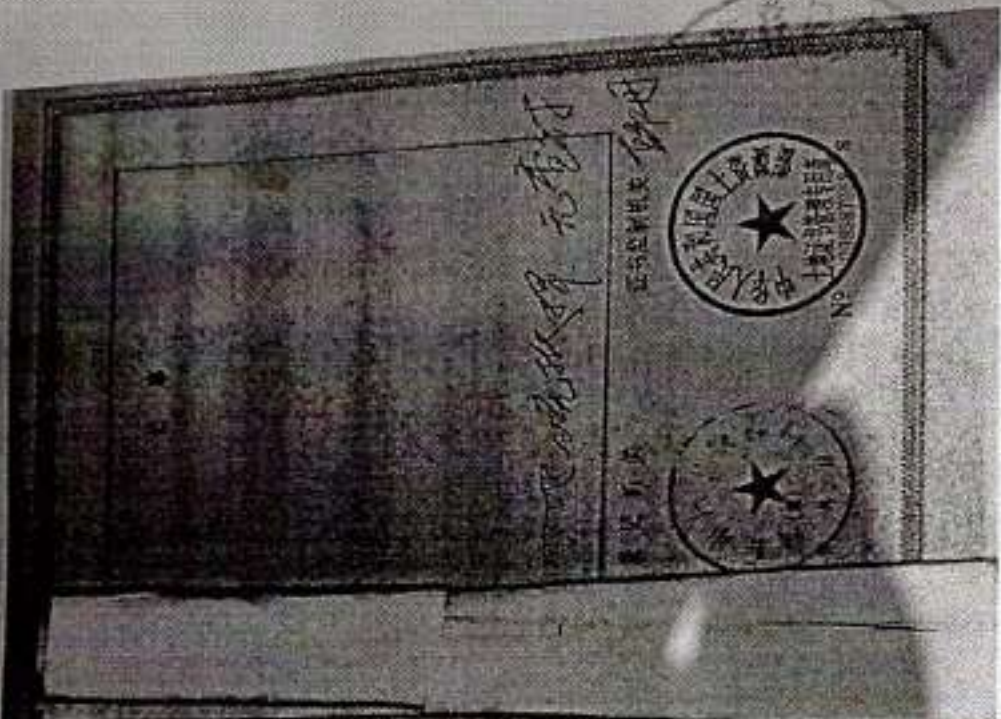
查封文号	查封性质	查封日期	查封原因	状态
2020豫1402执保1078号	检察院	2020-06-28	法院查封	历史
2022豫1402执2666号	法院	2022-07-21	法院查封	现房 ✓

商丘市

100008

土地使用者	青田县和重工业局
座落	民治路北侧，青田县
地号	
面积(亩)	1.2
用途	工业
使用期限	2010.12.31
	共 年
	自 起
	至 止

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经核实属实，准予登记，颁发此证。

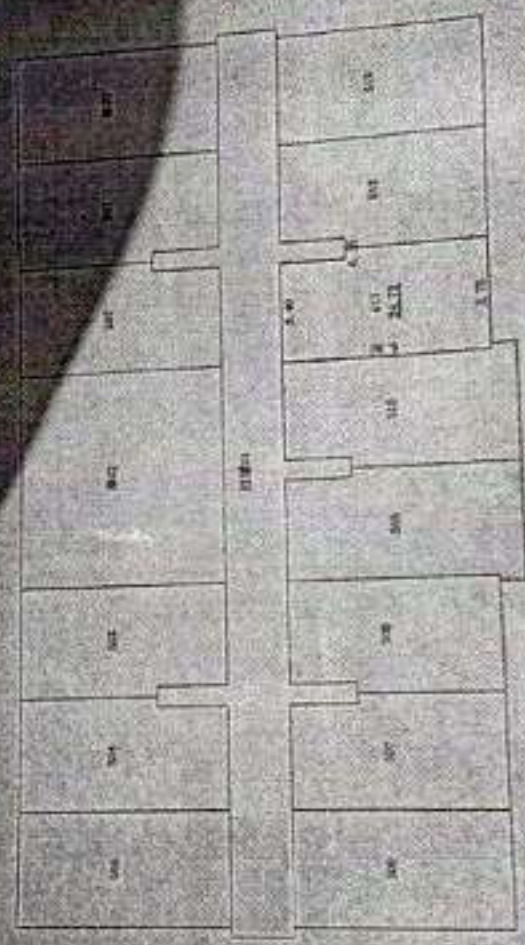


证书编号: 100008

(二) (五)

房屋平面图

层号	A1140101060034
幢号	2
单元号	511
座落	美国区民生路五洲国际公寓11区1101室



50154063108H

1:200

审核人:

计算人:刘永强

测绘人:化春杰, 陈新

武汉市测绘房产信息中心有限公司

统一社会信用代码
91410106733804180X

营业执照

1-1

(副本)

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
即可查询或验证。
企业、个人、机构
皆适用。



名称 河南正泰房地产评估咨询有限公司

注册资本 叁佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年12月06日

法定代表人 牛炬鹏

营业期限 长期

经营范围 房地产评估咨询, 房地产评估, 资产评估, 估, 土地评估, 测绘服务及咨询服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活)

住所 河南省郑州市金水区金水路226号楷林国际B座20层2012号



登记机关

2020年06月19日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河南正泰房地产评估咨询有限公司
法定代表人：牛炬鹏
(执行事务合伙人)

住所：河南省郑州市金水区金水路226号楷林国际B座26层2612号
统一社会信用代码：91410100733864180X
备案等级：一级
证书编号：B41010101
有效期限：2022年01月19日至2024年04月24日



发证机关
二〇二四年四月十九日



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.



No. 00233415

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

河南正泰房地产评估咨询有限公司
有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00260165

姓名 / Full name

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

河南正泰房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-15

持证人签名 / Bearer's signature

