

房地产估价报告

估价项目名称：安枢所有的位于沈阳市铁西区南滑翔路 31-1
号 10-7-2 房地产的市场价值评估

估价委托人：沈阳市铁西区人民法院

估价机构：沈阳市北方房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张鹏侠（注册号：2120000001）

夏 音（注册号：2120050052）

估价报告出具日期：二〇一八年七月三十一日

估价报告编号：沈北方房估字[2018]第 F135 号

致估价委托人函

沈阳市铁西区人民法院：

接受贵单位的委托，2018年6月26日至2018年7月31日，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对安枢所有的位于沈阳市铁西区南滑翔路31-1号10-7-2房地产（建筑面积82.70平方米）的市场价值进行了估价工作。

价值时点：2018年6月26日。

估价目的：为沈阳市铁西区人民法院执行原告陈连艳、汪德元与被告安枢一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该院执行行为提供价值参考依据。

估价方法：比较法和收益法。

我公司估价人员通过对估价对象实地查勘和市场调查，对上述估价对象的市场价值进行了测算，在价值时点2018年6月26日，其估价结果为364,376元，大写金额为人民币叁拾陆万肆仟叁佰柒拾陆圆整（含分摊的国有土地使用权价值和法定优先受偿款中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行的权利价值）；详见下页《房地产估价结果明细表》。

需要说明的是本估价报告自提交之日（即2018年7月31日）起1年内有效，特此函告。

沈阳市北方房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇一八年七月三十一日

房地产估价结果明细表

币种：人民币

序号	所有人	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)			评估总价 (元)
						比较法	收益法	最终 取值	
1	安枢	铁西区南滑翔路 31-1 号 10-7-2	混合	7/7	82.70	4511	4300	4406	364,376
房地产总计									364,376

备注：1.评估总价含分摊的国有土地使用权价值和法定优先受偿款中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行的权利价值。
2.评估总价不包含室内可移动物品。

法官应及时向各方当事人送达
 裁定书，当事人如对鉴定结论有异议，须
 于裁定书送达之日起十日内申请复议并
 提交书面材料，经承办法官签字确认后
 转交我处，否则不予受理
 沈阳市中级人民法院技术处
 2018年8月10日
 对外委托登记号 许 [2018]1077 号

目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点及其确定理由.....	10
六、价值类型及其定义.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
报告附件.....	17
一、估价对象地理位置示意图.....	18
二、估价对象照片.....	19
三、《司法鉴定委托书》登记号：(2018)辽01评估鉴1077号 复印件.....	22
四、《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件.....	23
五、法院司法技术专业机构证书复印件.....	24
六、房地产估价机构营业执照及资质证书复印件.....	25
七、房地产估价师注册证书复印件.....	27

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. 我公司估价人员于 2018 年 6 月 26 日对估价对象进行了实地查勘，但勘察限于估价对象的外观和使用状况。

3. 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。

4. 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。

5. 注册房地产估价师是按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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。没有人对本次估价报告提供专业帮助。

6. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值均产生一定的影响，本报告没考虑这些风险。

7. 估价委托人及报告使用单位应认真阅读本评估报告，沈阳市北方房地产土地资产评估有限公司负责对报告解释。

8. 本估价报告共印制 4 份送估价委托人使用，提请估价委托人注意保存；技术报告印制 1 份由受托方存档。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照《房屋电子登记（簿）查询证明》载明的用途继续使用为假设前提。

2. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

3. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、气、道路交通使用的权益。

4. 估价委托人为本次估价提供了估价对象的《房屋电子登记（簿）查询证明》、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书登记号：（2018）辽 01 评估鉴 1077 号》等相关文件，本次估价假设估价对象的房屋所有权及国有土地使用权均为合法取得，估价对象能够正常上市交易。

5. 估价委托人为本次估价提供了《房屋电子登记（簿）查询证明》权属资料，我公司已对这些资料进行了检查但未予以核实；本次估价假设这些资料合法、真实、准确和完整。由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。

二、未定事项假设

1. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，假设其基础、结构无重大质量问题。

2. 本次评估未考虑评估对象应交而未交的费用，假设本次评估对象已交一切应交的费用，提请报告使用者对此予以关注。

三、背离事实假设

在本次估价中，估价对象已设定抵押权登记，权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行，本次估价未考虑抵押权登记对评估价值的影响。

四、不相一致假设

在本次估价中，无不相一致假设。

五、依据不足假设

在本次估价中，无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅为估价委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考，不用作其他目的。

2. 本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值和分摊的国有土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险，亦没考虑估价对象及其运营企业已承担的债务及经营决策失误对其影响。

3. 本次估价范围依据司法鉴定委托书确定，沈阳市铁西区南滑翔路31-1号10-7-2建筑面积为82.70平方米的房地产；室内可移动的物品不在本次评估范围。

4. 现场由原告、法官和评估公司共同参与完成，勘查时间即为价值时点。

5. 本估价报告自出具之日(即2018年7月31日)开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

6. 本估价报告专为估价委托人使用，未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，我公司不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市铁西区人民法院

联系人：孙恺

二、房地产估价机构

机构名称：沈阳市北方房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：曹丽红

住所：沈阳市和平区南京北街 107 号 1304 室

统一社会信用代码：91210102410615542Q

备案等级：贰级

证书编号：第 000010118 号

有效期限：2017 年 5 月 8 日至 2020 年 5 月 7 日止

联系电话：024-22870777

三、估价目的

为沈阳市铁西区人民法院执行原告陈连艳、汪德元与被告安枢一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该院执行行为提供价值参考依据。

四、估价对象

本次估价对象由估价委托人确定，为安枢拥有的位于铁西区南滑翔路 31-1 号 10-7-2 房地产，建筑面积 82.70 平方米。本次估价范围包括房屋所有权价值、估价对象正常使用有关的附属配套设施、室内装修及其分摊的国有土地使用权价值。

我公司估价人员于 2018 年 6 月 26 日与原告共同参加了实地查勘，法官已知情，勘察情况如下：

(一) 估价对象区域状况

(1) **区域概况：**估价对象位于铁西区，铁西区是中国著名的工业区，位于沈阳市西部，北临皇姑区，西接于洪区，东与和平区交界。区内交通发达，基础设施完备，工业文化浓厚，城区环境优美。地区辐射功能不断增强。汽贸、家居建材等特色产业品牌效应全面提升，各门类专业卖场总面积达 230 万平方米，名优商品齐聚铁西。“西部十字金廊”等重点区域产业聚集效应凸显，大型城市商业综合体、高端餐饮等业态不断扩充服务业产业结构。华润置地广场、北一路万达广场、千缘财富商会大厦、金地名京商业综合体等重点项目开工建设。星摩尔、东方时代广场等项目竣工。顺峰、净雅、西唐盛筵等高端餐饮正式营业。城区房地产市场健康发展，商品房和二手房成交量、交易额领先全市。城区服务业综合实力进入全省第一集团，成为我省首批服务业发展集聚区。

(2) **周围居住环境及生活配套：**估价对象位于凌空七小区，周边楼盘有万科城市花园、城建梦翔之家、凌空六小区等楼盘和居住小区，周边教育配套有艳粉街第一小学、幼儿园等；周边商业配套有东北机电五金城等；周边医疗配套有中国医科大学附属盛京医院滑翔分院、大药房等；另外有银行、超市等生活配套设施，生活居住环境及生活配套情况较好。

(3) **道路和交通：**估价对象所在小区北临南滑翔路，南临住宅区，西临腾飞二街，东临腾飞一街，道路通达状况好。估价对象周围有 252 路；257 路；269 路；300 路等多条公交线路经过，距离公交站点约 250 米，另有出租车与自用车等交通工具连接市内各区及附近地区，交通便利程度较好。

(4) **基础设施条件：**估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气，基本生活设施较完善。

(5) **环境条件：**估价对象所在位置噪音污染程度一般，空气污染程度处于沈阳市平均水平；绿化地覆盖度处于沈阳市平均水平；自然灾害威胁较小，环境质量一般。

(二) 估价对象实物状况

本次估价对象为住宅，建筑面积 82.70 平方米，房屋所有权人为安枢，

房屋坐落铁西区南滑翔路 31-1 号 10-7-2，实地查勘时各房屋结构、门窗部分维护较好。在价值时点，估价对象处于空置状态。详细状况如下：

估价对象所在总层数为 7 层，所在层为 7 层，混合结构。室内为三室一厅一卫格局，室内地面铺地板，墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆，卫生间和厨房地砖地面，墙面墙砖，估价对象为顶楼，把西山，部分室内墙体有漏水痕迹，估价对象内电、水、暖配套设施齐全。实地查勘时，估价对象结构、门窗、配套等日常维护状况一般。

（三）估价对象权属状况

据《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件记载：估价对象的房屋所有权人为安枢，房屋坐落：铁西区南滑翔路 31-1 号，幢（房）号：31-1，单元间号：10-7-2，建筑结构：混合，层数：7 层，所在层：7 层，建筑面积：82.70 平方米，设计用途：住宅。所有权人：安枢，共有情况：单独所有，证件号码：210404197804051814，登记日期：2016-03-01，房产证号：N050177259，新档案号：5-2-0269685，有所有权登记，有抵押登记，无在建工程抵押登记，无发证预告登记，无抵押预告登记，无地役权登记，无异议登记，无合同备案，有司法查封登记，无预查封登记，无更正登记。但详细权利状况应以不动产管理部门的档案记载为准。

在价值时点，本次估价对象已设定抵押权，权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行，抵押人：安枢，登记日期 2016-03-21，他项权证号 16015371，主债权数额 340000，债务履行期限 2016-03-14 至 2041-03-14，最高债权额 否 债权确定期间--。本次估价未考虑抵押权对评估价值的影响。

五、价值时点及其确定理由

2018 年 6 月 26 日，即为实地查勘之日。

六、价值类型及其定义

本次估价采用公开市场价值标准。

市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法制定的估价对象状况下特别是权益状况下的价值。

3. 价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4. 替代原则：要求估价结果不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种使用。

八、估价依据

1. 国家和地方的法律法规和政策

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）[2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，自公布之日起施行]；

(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第七十二号）[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过，自公布之日起施行]；

(3) 《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）[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 7 月

1日通过，自2007年10月1日起施行]；

(4)《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》(国务院令第55号)[1990年5月19日发布，自发布之日起施行]；

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》(2007)主席令第七十五号；

(6)最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(2007年9月1日)；

(7)沈阳市中级人民法院司法评估对外委托操作规程(2014年3月6日)；

(8)沈阳市中级人民法院对外委托评估、拍卖专业机构管理办法(2014年8月21日)；

(9)其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

2. 估价标准

(1)《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年12月1日起执行]；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2014年2月1日实施]；

(3)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)[2014年12月4日起实施]；

(4)中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)[2014年12月4日起实施]；

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

3. 估价委托人提供的资料

(1)《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》(登记号：(2018)辽01评估鉴1077号)；

(2)《房屋电子登记(簿)查询证明》复印件；

(3)估价委托人提供的其他资料。

4. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料

- (1) 辽宁省房屋建筑与装饰工程定额(2017);
- (2) 房屋成新等级评定标准。
- (3) 估价人员实地查勘和市场调查收集的相关资料。

九、估价方法

(一)、估价方法简介

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

比较法：也称为市场法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

成本法：是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法；也可以说是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。

收益法：也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

假设开发法：也称为剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

(二)技术思路

本次估价对象设计用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，宜采用收益法。

由于估价委托人没有提供估价对象的土地权属资料,土地取得成本无法测算,不宜采用成本法评估。

估价对象为已建成的住宅房地产,在现行规划状况下,不适于假设开发法评估。

综上所述,本次估价选用比较法和收益法。

1. 比较法

基本公式:

$$\text{比准价格} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{成交情况修正}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{\text{市场状况调整}(\quad)}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}100}{(\quad)}$$

交易情况修正:是把可比实例的实际而可能是不正常的成交价格变成正常市场价格;

市场状况调整:是把可比实例在成交日期的价格变成在价值时点的价格;

房地产状况调整:是把可比实例在其自身状况下的房地产价格变成在估价对象房地产状况下的价格。

2. 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

设定房地产在n年前出租获取正常净收益,第n年转售获取转售收益。

基本公式为:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{F}{(1+i)^n}$$

其中: V——房地产在价值时点的收益价格;

t——年序号

n——收益年期

R_t——未来第 t 年的预期收益

r——租金报酬率

F——转售收益

i——转售折现率

3. 市场价值确定

本次估价采用了比较法、收益法两种方法分别从不同角度测算的房地产市场价值，测算结果差距不大，经分析取两种方法的算术平均值作为其市场价值的估价结果。

十、估价结果

估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2018 年 6 月 26 日的估价结果为 364,376 元，大写金额为人民币叁拾陆万肆仟叁佰柒拾陆圆整（含分摊的国有土地使用权价值和法定优先受偿款中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行的权利价值）；详见下面《房地产估价结果明细表》。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

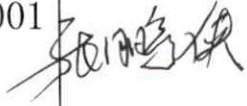


序号	所有权人	名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)			评估总价 (元)
						比较法	收益法	最终 取值	
1	安枢	铁西区南滑翔路 31-1-号 10-7-2	混合	7/7	82.70	4511	4300	4406	364,376
房地产总计									364,376

备注：1.评估总价含分摊的国有土地使用权价值和法定优先受偿款中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行的权利价值。

2.评估总价不包含室内可移动物品。

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	盖章
张鹏侠	2120000001		2018.7.5	
夏音	2120050052		2018.7.31	

十二、实地查勘期

本次实地查勘的日期为二〇一八年六月二十六日。

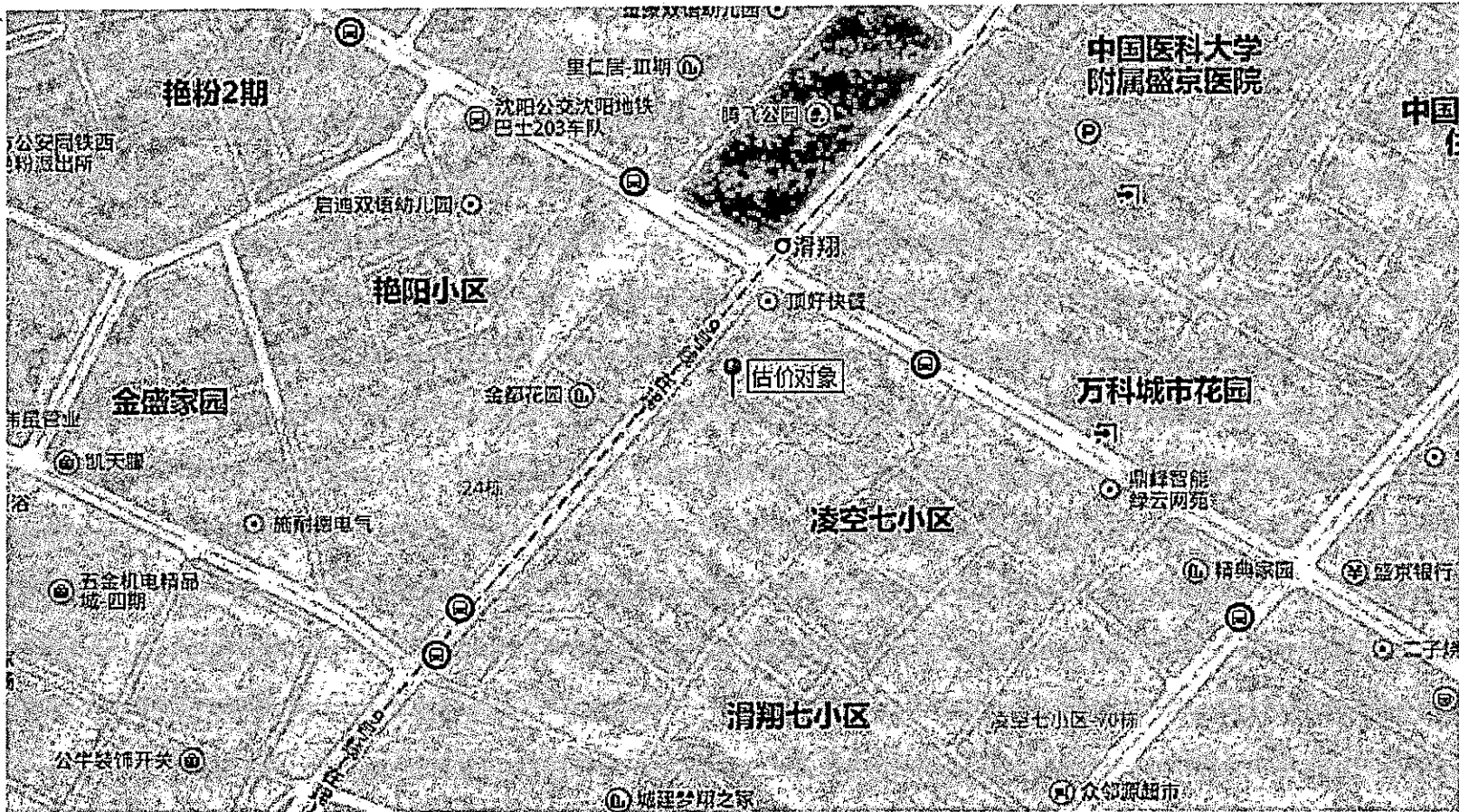
十三、估价作业期

估价工作自勘查现场之日起至估价报告出具之日止，即 2018 年 6 月 26 日至 2018 年 7 月 31 日。

报告附件

- 一、估价对象地理位置示意图
- 二、估价对象照片
- 三、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》登记号：（2018）辽 01
评估鉴 1077 号复印件
- 四、《房屋电子登记（簿）查询证明》复印件
- 五、法院司法技术专业机构证书复印件
- 六、房地产估价机构资质证书、法人营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置



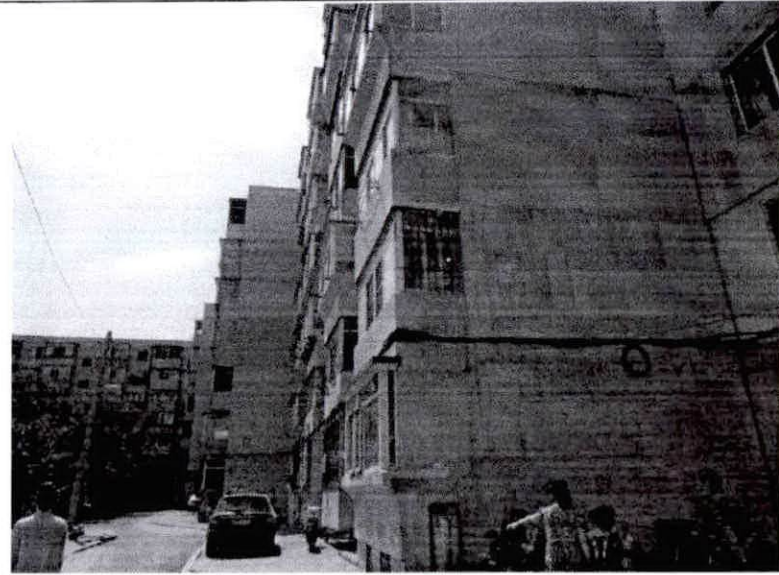
估价对象照片

安枢所有的位于沈阳市铁西区南滑翔路 31-1 号 10-7-2 (凌空七小区)

摄于 2018 年 6 月 26 日



估价对象小区大门图片



估价对象外观照片



估价对象蓝牌照照片



估价对象楼梯图片

估价对象照片

安枢所有的位于沈阳市铁西区南滑翔路 31-1 号 10-7-2 (凌空七小区)

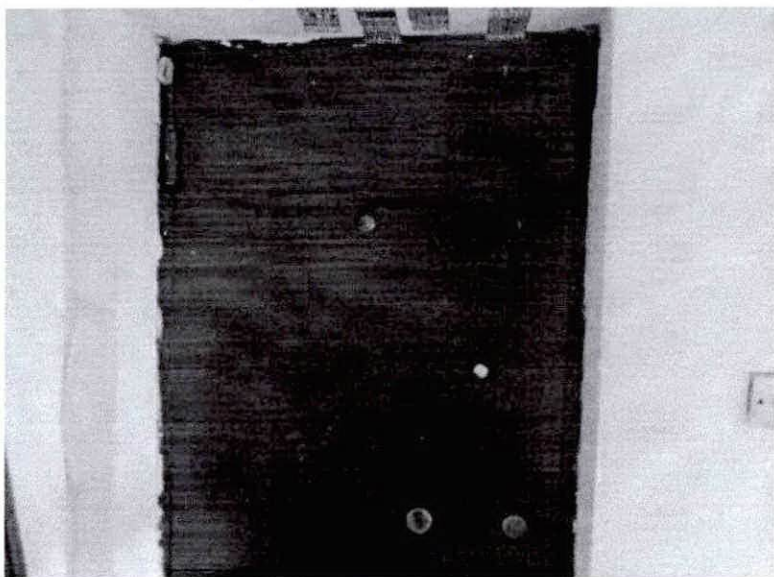
摄于 2018 年 6 月 26 日



估价对象单元门图片



估价对象内部照片



估价对象入户门照片



估价对象内部照片

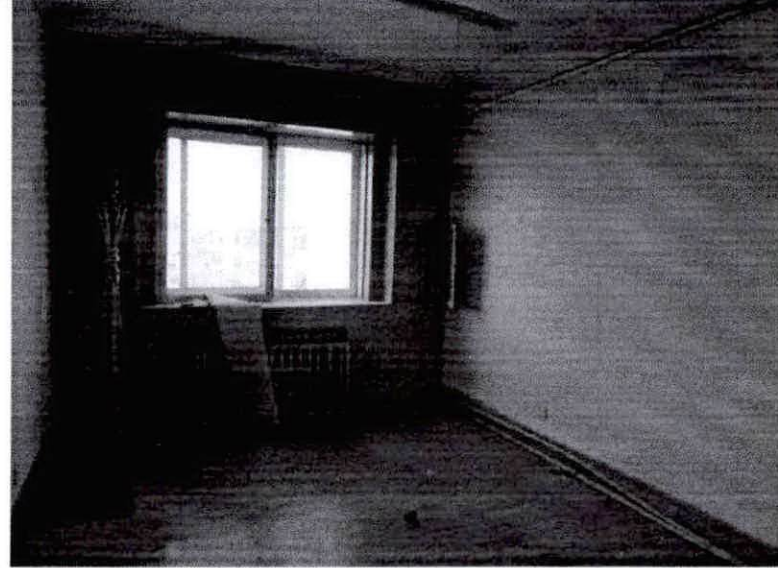
估价对象照片

安枢所有的位于沈阳市铁西区南滑翔路 31-1 号 10-7-2 (凌空七小区)

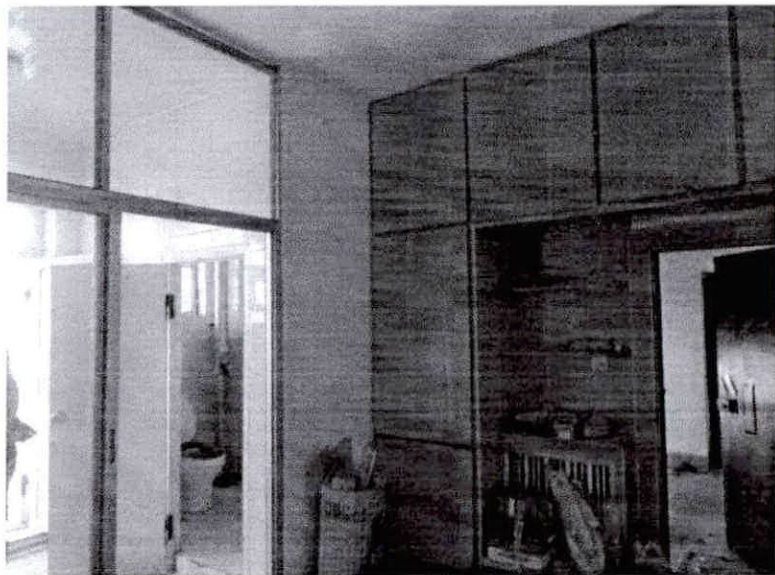
摄于 2018 年 6 月 26 日



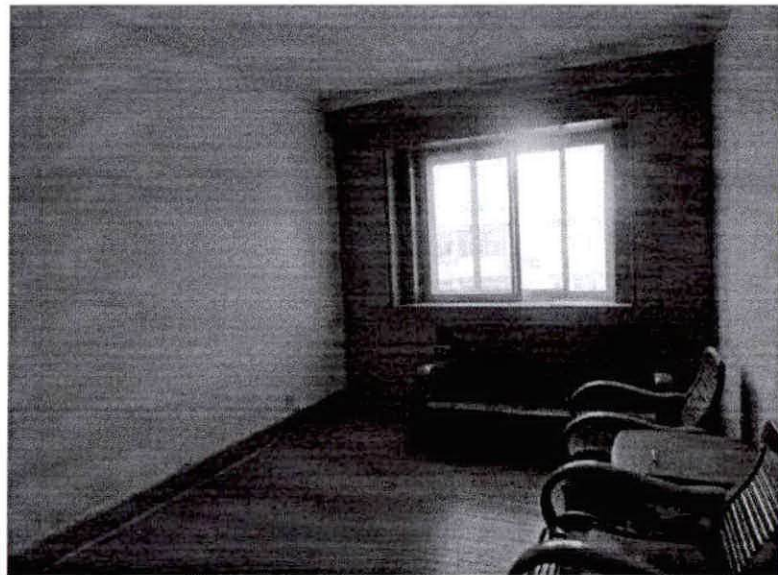
估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片



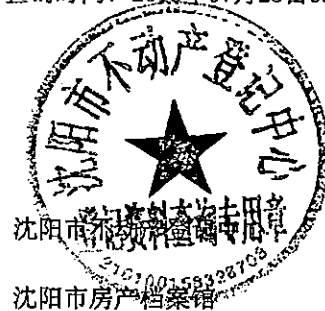
估价对象内部照片

房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息							
房屋坐落	铁西区南滑翔路31-1号						
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m ²)	
31-1	10-7-2	混合	7	7	住宅	82.70	
房屋所有权利信息							
所有权人	安枢			证件号码	210404197804051814		
共有情况	单独所有						
登记日期	2016-03-01			房产证号	N050177259		
原档案号				新档案号	5-2-0269685		
简要权利信息							
有所有权登记； 有抵押登记； 无在建工程抵押登记； 无发证预告登记； 无抵押预告登记； 无地役权登记； 无异议登记； 无合同备案； 有司法查封登记； 无预查封登记； 无更正登记；							
房屋他项权利登记信息							
抵押权登记							
抵押权人	抵押人	登记日期	他项权证号	主债权数额	债务履行期限	最高债权额	债权确定期间
中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行	安枢	2016-03-21	16015371	340000	2016-03-14至 2041-03-14	否	—

查询时间：2018年07月25日09时12分57秒

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。





法院司法技术 专业机构证书

机构名称：沈阳市北方房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：曹丽红 电话：22870777

办公地址：沈阳市和平区南京北街107号（和泰大厦1304室）

该机构为我院司法技术
(房地产评估)专业机构。

辽宁省沈阳市中级人民法院
二〇一七年十二月二十六日



机构注册编号：FP2018-019

有效期至二〇一八年十二月三十一日

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

沈阳市北方房地产土地资产评估有限公司

机构名称
曹丽红

法定代表人
(执行事务合伙人)

沈阳市和平区南京北街107号1304室

住所
91210102410615542Q

统一社会信用代码
贰级

备案等级
第000010118号

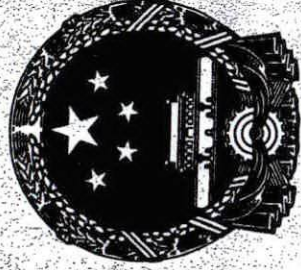
证书编号
2017年5月8日至2020年5月7日止

有效期
限



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210102410615542Q

名称 沈阳市北方房地产土地资产评估有限公司
(副本号: 1-1)

类型 有限责任公司

住所 辽宁省沈阳市和平区南京北街107号I304室

法定代表人 曹丽红

注册资本 人民币壹佰万元整

成立日期 1998年11月16日

营业期限 自1998年11月16日至2034年11月15日

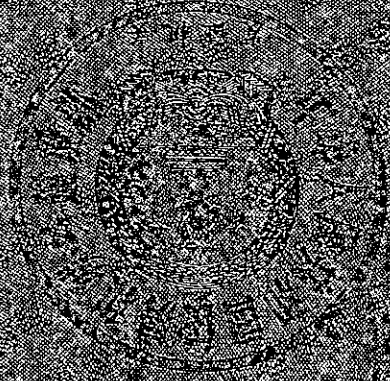
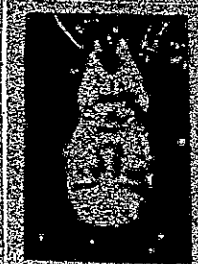
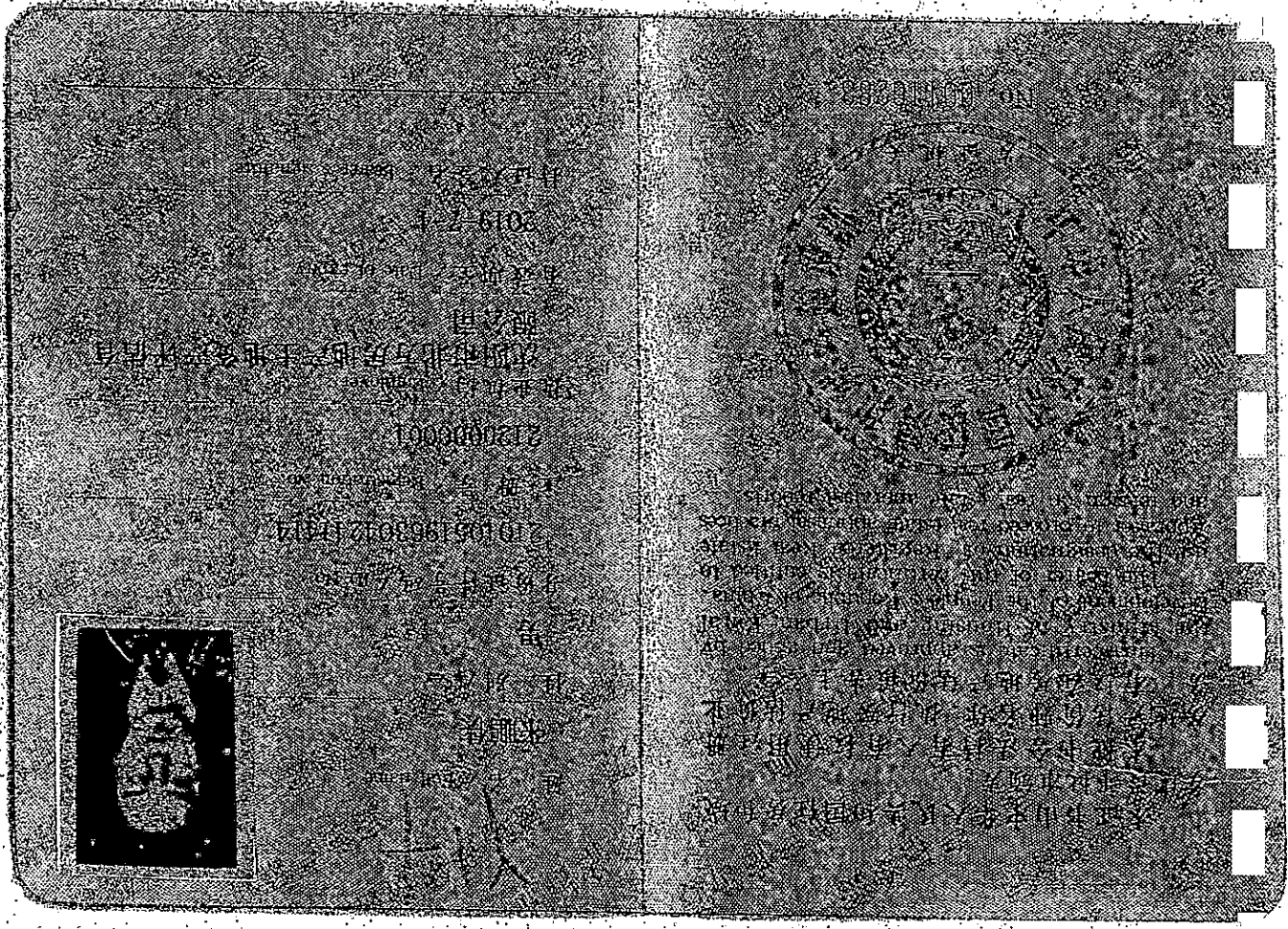
经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 经济信息咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)

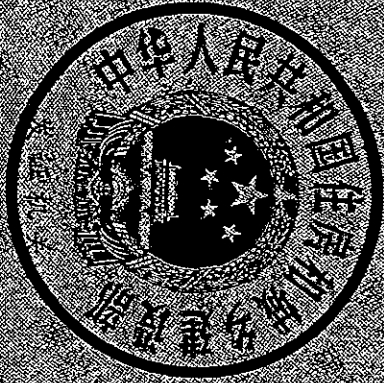


登记机关



提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。





10000000000000000000

此证为住房和城乡建设部统一印发的《房地产经纪人员职业资格》证明，持证人具备从事房地产经纪工作的专业能力。该证在全国范围内有效，有效期为五年。持证人应在有效期内从事房地产经纪工作，逾期失效。持证人应遵守相关法律法规，诚实守信，勤勉尽责，维护房地产经纪行业的声誉。持证人应接受住房和城乡建设部的监督管理，如有违法违规行为，将依法严肃处理。持证人应妥善保管此证，如有遗失，应及时向发证机关报告并补办。持证人应定期参加继续教育，更新专业知识，提高业务水平。持证人应遵守职业道德，不得利用职务之便谋取不正当利益。持证人应遵守行业自律规范，不得从事不正当竞争行为。持证人应遵守法律法规，不得从事违法违规活动。持证人应遵守社会公德，维护社会公共利益。持证人应遵守合同约定，维护当事人的合法权益。持证人应遵守行业规范，不得从事损害行业利益的行为。持证人应遵守法律法规，不得从事违法违规活动。持证人应遵守社会公德，维护社会公共利益。持证人应遵守合同约定，维护当事人的合法权益。持证人应遵守行业规范，不得从事损害行业利益的行为。

姓名 (Full Name)

莫雷

性别 (Sex)

女

身份证号码 (ID Number)

210104198905312328

手机号码 (Phone Number)

2120050052

执业机构 (Employer)

沈阳市北方房地产土地资产评估有限公司

有效期至 (Date of Issue)

2020-2-19

持证人员 (Holder Name)

莫雷