

目 录

致估价委托人函	1
注册房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	5
一、委托方	5
二、估价方	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、估价时点	5
六、价值类型	5
七、估价依据	5
八、估价原则	6
九、估价方法	6
十、估价结果	7
十一、估价人员	7
十二、估价作业日期	7
十三、估价报告应用的有效期	7
十四、附件	8

致估价委托人函

沈阳市铁西区人民法院：

受贵单位委托，对位于沈阳市铁西区腾飞二街 18 号（1-4-1）室建筑面积为 89.67 平方米的房屋进行了价格评估。

估价目的：为司法鉴定核实房产价值提供价值参考依据。

价值类型：建立在此次评估的假设和限制条件下的估价对象在价值时点的客观价值。

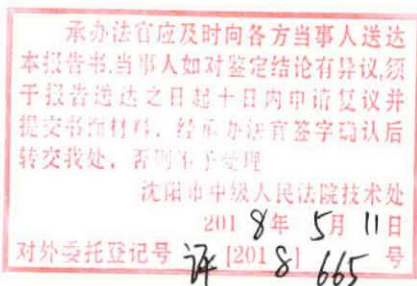
价值时点：2018 年 5 月 2 日

估价结果：根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，结合估价对象具体情况，采用科学的估价方法，测算出估价对象在价值时点的客观价值为：（币种：人民币）

评估总价：762,195 元

人民币大写：柒拾陆万贰仟壹佰玖拾伍元整。

单 价：8,500 元/平方米



辽宁金字房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年五月九日

注册房地产估价师声明

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，但受到本估价报告中已说明的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，也对估计对象、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按照有关房地产估价标准的规定进行估价作业，撰写估价报告。

资格证书

姓名

注册号

注册房地产估价师：

关春阳



注册房地产估价师：

陶元



估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。
- 3、买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。
- 4、在此周期内，市场状态和价值水平是静止不变的。
- 5、不考虑特殊买家的附加出价。
- 6、不考虑抵押等他项权利对估价对象价值的影响。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

估价对象由委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员勘查现场时，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，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。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是为司法鉴定核实房产价值提供价值参考依据，没有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。没有考虑特殊交易方式对估价结论的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其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、估价限制条件

- 1、本报告仅为司法鉴定核实房产价值提供价值参考依据，不得



用于其他用途。

2、本报告的使用的有效期为一年。超过一年，需重新估价。

3、本报告专为委托人所使用，未经本公司允许，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人所使用；报告全部或部分内容不得公开发表。

五、其他说明

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、本估价报告所依据委托方提供的司法鉴定委托书、《房屋所有权证》复印件，委托方对资料的真实性负责，如与实际不符，本报告做相应修改，估价机构和估价人员不承担因此所造成的法律责任及后果。

房地产估价结果报告

一、委托方：

名称：沈阳市铁西区人民法院

二、估价方：

名称：辽宁金宇房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：宋士军

住所：沈阳市皇姑区北陵大街 19 号（3005）

资质等级：贰级

证书编号：第 000010110 号

三、估价目的：

此次评估为司法鉴定核实房产价值提供价值参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象范围：位于沈阳市铁西区腾飞二街 18 号（1-4-1）侯丹名下单独所有的房屋。

（二）估价对象概况：

估价对象位于沈阳市铁西区腾飞二街 18 号（1-4-1）建筑面积为 89.67 平方米的房屋，房屋总层数 9 层，估价对象位于 4 层，二室一厅一卫，南北朝向格局，把东山。

五、价值时点：2018 年 5 月 2 日

六、价值类型：建立在此次评估的假设和限制条件下的估价对象在价值时点的客观价值。

七、估价依据：

（一）有关法律法规、政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日);
4. 《司法鉴定程序通则》(2007年8月7日);
5. 《司法鉴定文书规范》;
6. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 房地产估价规范。

(二) 委托方及资产占有方提供的有关估价对象的资料

1. 《沈阳市铁西区人民法院司法鉴定委托书》复印件;
2. 《沈房权证中心字第 N060343968 号》复印件;

(三) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 现场勘察、调查资料;
2. 估价对象位置、基础配套设施调查资料;
3. 估价对象所在区域状况调查资料;

八、估价原则:

1. 独立、客观公正原则: 是房地产估价基本原则。
2. 合法原则: 应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。
3. 价值时点原则: 要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格和价值。
4. 替代原则: 要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
5. 最高最佳使用原则: 应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

九、估价方法:

此次评估我们将现场收集到的资料, 经整理分析发现, 估价对象用途为住宅, 同类型房地产市场交易实例相对比较多, 适用于市场比较法;

市场比较法: 是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产加以比较对照, 从已发生了交易的类似房地产的已知价格, 修正

得出估价对象房地产价格的一种方法。所谓类似房地产是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相类似的房地产。所谓修正是指对所收集的可比交易实例进行交易情况的修正、交易日期的修正、区域因素的修正和个别因素的修正。

十、估价结果：

估价结果：根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，结合估价对象具体情况，采用科学的估价方法，测算出估价对象在价值时点的客观价值为：（币种：人民币）

评估总价： 762,195 元

人民币大写：柒拾陆万贰仟壹佰玖拾伍元整。

单 价： 8,500 元/平方米

十一、估价人员：

资格证书 姓 名 注册号

注册房地产估价师： 关春阳



注册房地产估价师： 陶元



十二、估价作业日期：

2018 年 5 月 2 日至 2018 年 5 月 9 日。

十三、估价报告应用的有效期：

本估价报告的有效期为一年，即自 2018 年 5 月 9 日至 2019 年 5 月 8 日。本估价报告一式 4 份。

附件

- 1, 沈阳市铁西区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 2, 沈房权证中心字第 N060343968 号复印件
- 3, 估价对象照片
- 4, 估价对象位置图
- 5, 估价机构营业执照复印件
- 6, 估价机构资质证书复印件
- 7, 估价师证书复印件

房屋所有权人	侯丹			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	铁西区腾飞二街18号(1-4-1)			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	9	89.67		
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

新档案号：6-2-0539645



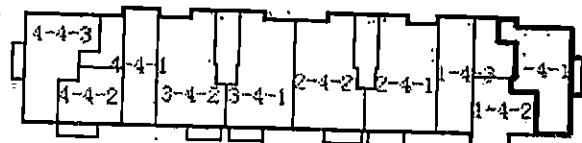
房地产平面图

图幅号:

注意事项

房屋分层分户平面图

图幅号	艳粉屯54	结构	钢混	套内面积 (平方米)	73.13
栋号	18	层数	9	共有分摊面积 (平方米)	16.55
户号	1-4-1	层次	4	产权面积 (平方米)	89.67
坐落	铁西区腾飞二街18号				



2011年12月22日

1:500

沈阳市房产产权登记发证中心
沈阳市房产测绘大队

日。

登记机构依法

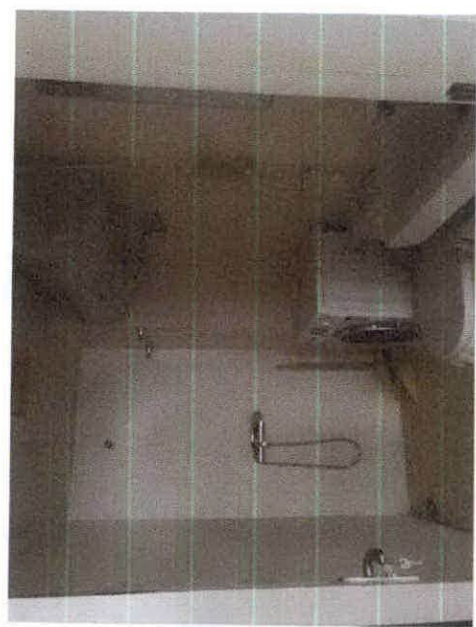
改的，除有证据

登记簿为准。

人不得在本证上

的，可申请补







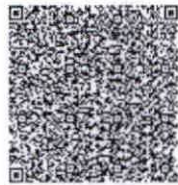
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210105720972748N

(副本号: 1-1)

名称 辽宁金宇房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 沈阳市皇姑区北陵大街19号(3005)
 法定代表人 宋士军
 注册资本 人民币贰佰万元整
 成立日期 2000年07月25日
 营业期限 自2000年07月25日至2020年07月24日
 经营范围 许可经营项目: 无 一般经营项目: 房地产、土地资产评估。(法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外)(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



2017年06月08日

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。

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.lnsg.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	辽宁金宇房地产土地资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	宋士军
住 所	沈阳市皇姑区北陵大街19号3005
邮 政 编 码	110032
联 系 电 话	22744750
统一社会信用代码	91210105720972748N
组 织 形 式	有限责任
成 立 日 期	2000年7月
注 册 资 本 (出资数额)	人民币200万元 贰级
备 案 等 级	第000010110号
证 书 编 号	2018年1月3日至2021年1月2日止
有 效 期 限	

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. 00145812

姓名 / Full name

关春阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210106196401065236

注册号 / Registration No.

2120100056

执业机构 / Employer

辽宁金宇房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-22

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. 00101546

姓名 / Full name

陶元

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210219197209251225

注册号 / Registration No.

2120060084

执业机构 / Employer

辽宁金宇房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-29

持证人签名 / Bearer's signature

