

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院委托，我对位于肥城市新城泰西大街 038 号山东银瑞商贸有限公司沿街楼 C 区 4 层、C 区 4 层、C 区 5 层、B 区 5 层涉执房地产进行了价格评估。

估价对象：根据委托方提供的《肥城市不动产登记资料查询证明》，估价对象位于肥城市新城泰西大街 038 号山东银瑞商贸有限公司沿街楼 C 区 4 层、C 区 4 层、C 区 5 层、B 区 5 层，约建成于 2013 年，总建筑面积为 414.17 平方米（详见明细表），总层数 5 层，估价对象位于 4、5 层，权利人为张全堂，用途为住宅。

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：2020 年 4 月 13 日（依据勘查现场日）。

价值类型：市场价值。

市场价值，是指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。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法与收益法，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算、并结合该房地产的实际情况，确定委托估价房地产在价值时点的总价值为人民币 157.49 万元，总价人民币大写：壹佰伍拾柒万肆仟玖佰元整。

产权证号	幢号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (万元)
0011035	C 区 4 层南	98.95	3867	38.26
0011032	C 区 4 层中	61.82	3944	24.38
0011033	B 区 5 层	152.08	3712	56.45
0011034	C 区 5 层南	101.32	3790	38.40
合计		414.17		157.49

法定代表人签名（盖章）

山东誉楷土地房地产评估有限公司

二〇二〇年四月二十四日

关于...的...

正文内容，因文字模糊无法准确转录，但可见为多段落的叙述性文字。



估价结果报告

一、估价委托人

委托人：泰安市泰山区人民法院

地 址：泰安市泰山区东岳大街 5 号

二、房地产估价机构

机构名称：山东誉楷土地房地产评估有限公司

机构地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 122001

法定代表人：李文沧

联系人：卢萌

三、估价对象

1、地理位置

山东银瑞商贸有限公司沿街楼位于肥城市泰西大街 038 号，东临泰西大街，西侧路对面为台湾城市广场，南侧距离肥城汽车站较近。区域内各产业聚集度较高，周边服务设施较完善，人流量较大，交通便捷，基础设施完备。

2、交通状况

市区线路的 6 路、4 路、17 路、19 路等公交车在附近经过，交通方便。

3、估价对象概况

估价对象是指位于肥城市新城泰西大街 038 号山东银瑞商贸有限公司沿街楼 C 区 4 层、C 区 4 层、C 区 5 层、B 区 5 层，总建筑面积为 414.17 平方米。附近有商场、汽车站、银行、学校、公交车站等，配套设施齐全。

4、土地状况

该估价对象宗地形状规则，宗地内基础设施达到五通（通路、供电、通讯、供水、排水）。

Introduction

The purpose of this study is to investigate the effects of various factors on the performance of the system. The study is divided into several sections, each focusing on a different aspect of the system's performance. The first section discusses the theoretical background and the objectives of the study. The second section describes the methodology used in the study, including the experimental setup and the data collection process. The third section presents the results of the study, and the fourth section discusses the conclusions and the implications of the findings.

The study is organized as follows: Chapter 1 provides an overview of the research, including the motivation and the objectives. Chapter 2 reviews the relevant literature and identifies the research gaps. Chapter 3 details the experimental design and the data collection methods. Chapter 4 presents the results of the experiments, and Chapter 5 discusses the conclusions and the future work.

The results of the study show that the system's performance is significantly affected by the input parameters. The study also identifies the factors that have the most significant impact on the system's performance. The findings of the study have important implications for the design and the optimization of the system.

The study is a preliminary investigation, and further research is needed to confirm the findings and to explore the effects of other factors. The study also provides a framework for the design and the optimization of the system, which can be used as a guide for future research.

The study is a preliminary investigation, and further research is needed to confirm the findings and to explore the effects of other factors. The study also provides a framework for the design and the optimization of the system, which can be used as a guide for future research.

5、建筑物现状

根据委托人提供的《肥城市不动产登记资料查询证明》，确定该房屋规划用途为住宅，该估价对象分别位于4、5层，总建筑面积为414.17平方米，C区4层南侧（产权证号：0011035）住宅98.95平方米，入室防盗门，室内水泥地面，部分吊顶；C区4层中间（产权证号：0011032）住宅61.82平方米，入室防盗门，室内木地板，墙面乳胶漆，顶棚吊顶，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚吊顶；C区5层（产权证号：0011034）101.32平方米，入室防盗门，室内水泥地面；B区5层（产权证号：0011033）152.08平方米，入室防盗门，室内水泥地面，墙面、顶棚刷白，室内安装隔断。室内水、电设施齐全。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

依据勘查现场日2020年4月13日为价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。”

本次评估根据相关规定及委托人要求评估待估对象的市场价值。

市场价值，是指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、估价依据

1、房地产法律体系

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

《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32号，自2020年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page. The text is arranged in several paragraphs and appears to be a formal document or report. The right edge of the page shows a series of punch holes.

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第21次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

2、房地产部门规章

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3、委托方提供的相关材料

《泰安市泰山区人民法院委托书》、《肥城市不动产登记资料查询证明》。

4、估价机构和估价人员掌握、搜集的相关资料

估价委托书，现场查勘资料，本公司估价师掌握和搜集其他有关资料。

八、估价原则

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。

所谓“独立”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、实践经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”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。

所谓“公正”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

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records. It states that proper record-keeping is essential for the smooth operation of any organization. This includes keeping track of financial transactions, personnel files, and other critical data.

In the second section, the author outlines the various methods used to collect and analyze data. These methods include surveys, interviews, and focus groups. Each method has its own strengths and weaknesses, and the choice of method depends on the specific needs of the study.

The third section describes the process of data analysis. This involves organizing the data into a structured format, identifying patterns and trends, and drawing conclusions based on the findings. It is important to use statistical tools and techniques to ensure the accuracy and reliability of the results.

Finally, the document concludes by emphasizing the value of data-driven decision-making. By using the insights gained from data analysis, organizations can make more informed choices and improve their overall performance.

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。

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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

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。

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。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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。

房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理

本局为便利各界人士起見，特在分局增設「代辦處」，凡有委託代辦各項業務者，請逕向該處洽辦。本局為便利各界人士起見，特在分局增設「代辦處」，凡有委託代辦各項業務者，請逕向該處洽辦。本局為便利各界人士起見，特在分局增設「代辦處」，凡有委託代辦各項業務者，請逕向該處洽辦。

重要事項

茲將本局最近辦理之重要事項，分誌如下：(一) 關於各項業務之改進，本局已擬定具體方案，並經呈准在案。(二) 為加強與各界之聯繫，本局特設「諮詢委員會」，凡有重要事項，均請該會提供意見。(三) 為提高辦事效率，本局已實施「首問負責制」，凡有來件，均由首位接辦人員負責到底。

附錄

一、本局辦事處地址：台北市中正路123號。
 二、本局電話號碼：XXXX-XXXX。

本局為便利各界人士起見，特在分局增設「代辦處」，凡有委託代辦各項業務者，請逕向該處洽辦。本局為便利各界人士起見，特在分局增設「代辦處」，凡有委託代辦各項業務者，請逕向該處洽辦。本局為便利各界人士起見，特在分局增設「代辦處」，凡有委託代辦各項業務者，請逕向該處洽辦。

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掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值或价格。

最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实房地产利用中，每个房地产拥有者都试图采取最高最佳的利用方式充分发挥其房地产潜力，以取得最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵循合法原则，还要遵循最高最佳利用原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有成本法、比较法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	该估价对象周边交易市场较活跃，周边与估价对象类似的房地产交易案例较齐全，故采用比较法进行评估。	选取
收益法	是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。通常把收益法求得的价值简称收益价值	估价对象类似物业出租案例较多，经过估价人员深入细致的分析，并研究了本公司所掌握的资料，故采用收益法进行评估。	选取
假设开发法	根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。（开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润）	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成的房地产，故本次评估不选取此方法。	不选取

Dear _____,

I am writing to you to inform you that your application for the position of _____ has been received and is currently under review. We appreciate your interest in our organization and the time you have spent preparing your application materials.

The review process will take approximately _____ weeks. We will contact you again once a final decision has been reached. If you have any questions or need further information, please do not hesitate to contact me at _____.

Thank you for your patience and understanding.

Sincerely,

We are pleased to hear that you are interested in our organization. We are currently looking for individuals who are passionate, hardworking, and team-oriented. If you have any questions or need further information, please do not hesitate to contact me at _____.

Thank you for your interest in our organization.

Sincerely,

Name	Address
John Doe	123 Main St, New York, NY 10001
Jane Smith	456 Elm St, Los Angeles, CA 90001
Bob Johnson	789 Oak St, Chicago, IL 60601

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	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象的市场价值，故本次评估不选取此方法。	不选取
-----	--	--	-----

综上所述，本次评估采用比较法结合收益法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法与收益法，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算、并结合该房地产的实际情况，确定委托估价房地产在价值时点的总价值为人民币 157.49 万元，总价人民币大写：壹佰伍拾柒万肆仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	盖章签名	签名日期
李玉凤	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：李玉凤 注册号：370201030 有效期止：2020.6.18</p>	2020 年 4 月 24 日
吴钦芳	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：吴钦芳 注册号：370201030 有效期止：2020.2.24</p>	2020 年 4 月 24 日

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月十三日

十三、估价作业期

二〇二〇年四月十三日至二〇二〇年四月二十四日。

山东誉楷土地房地产评估有限公司

二〇二〇年四月二十四日

一、项目概况

1.1 项目名称：[模糊不清]

1.2 项目编号：[模糊不清]

1.3 招标人：[模糊不清]

1.4 招标代理机构：[模糊不清]

二、招标范围

2.1 招标内容：[模糊不清]

2.2 招标范围：[模糊不清]

三、投标人资格要求

3.1 投标人须具备[模糊不清]资质

3.2 投标人须具备[模糊不清]业绩

3.3 投标人须具备[模糊不清]信誉



四、招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：[模糊不清]

4.2 招标文件获取地点：[模糊不清]

4.3 招标文件获取费用：[模糊不清]

五、投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：[模糊不清]

5.2 投标文件递交地点：[模糊不清]

六、其他事项

6.1 投标人须认真阅读招标文件

6.2 投标人须遵守相关法律法规



七、联系方式

7.1 招标人联系电话：[模糊不清]

7.2 招标人电子邮箱：[模糊不清]

7.3 招标人地址：[模糊不清]

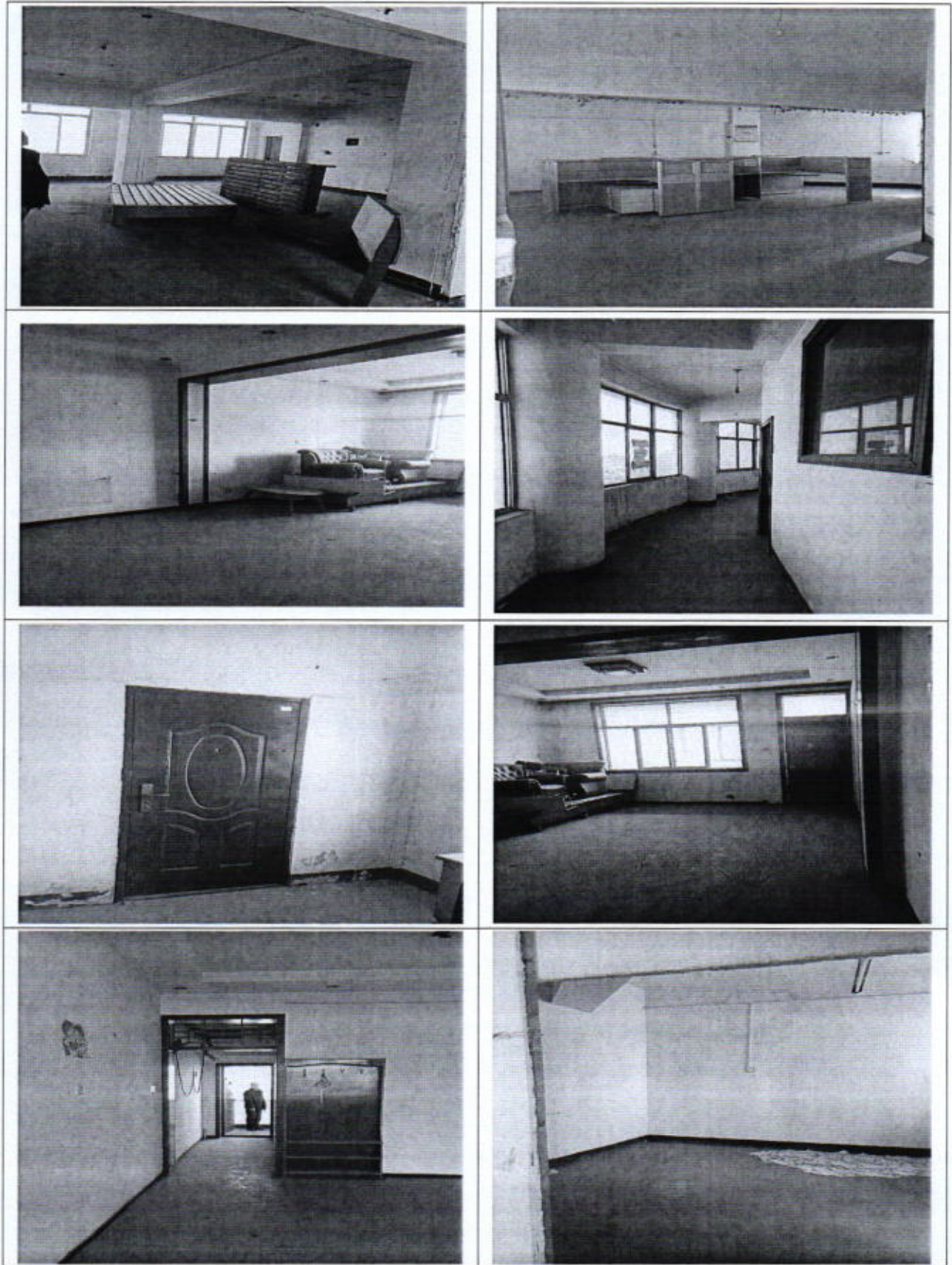
八、附件

8.1 附件一：[模糊不清]

8.2 附件二：[模糊不清]

8.3 附件三：[模糊不清]





[Faint, illegible text in the top-left quadrant]

[Faint, illegible text in the top-right quadrant]

[Faint, illegible text in the middle-left quadrant]

[Faint, illegible text in the middle-right quadrant]

[Faint, illegible text in the bottom-left quadrant]

[Faint, illegible text in the bottom-right quadrant]



1. [Faint text]

2. [Faint text]

3. [Faint text]

4. [Faint text]

5. [Faint text]

6. [Faint text]