**预评估报告书**

受${数据1}的委托，我公司对位于${数据2}的住宅用房地产进行了实地查勘及价值预估，为估价委托人在贵行办理房地产抵押贷款额度提供参考依据。估价对象状况及预估报告结果如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋产权坐落 | ${数据2} | | | | |
| 实地查勘地址 | ${数据3} | | | | |
| ${数据5} | ${数据4} | 建成年代 | ${数据6} | 建筑结构 | ${数据7} |
| 总楼层 | ${数据8} | 所在楼层 | ${数据9} | ${数据10} | ${数据11} |
| 建筑面积 | ${数据12}㎡ | 室内层高 | ${数据13} | 朝向 | ${数据14} |
| 登记用途 | ${数据15} | 实际用途 | ${数据16} | 利用现状 | ${数据17} |
| 外墙 | ${数据18} | 噪音源 | ${数据19} | 入住率 | ${数据20} |
| 户型结构 | ${数据21} | 空间布局 | ${数据22} | 设施设备 | ${数据23} |
| 室内装修 | ${数据24} | | | | |
| 所在小区概况 | ${数据25} | | | | |
| 成新率 | ${数据26} | | | | |

1、实物状况：

2、区位状况

|  |  |
| --- | --- |
| 临路状况 | ${数据27} |
| 区域概况 | ${数据28} |

3、价值时点：${数据29}

4、估价方法：${数据38}

5、估价结果：

**评估单价:${数据34}元/㎡**

**评估面积:${数据12}㎡**

**评估总价:${数据32}万元（佰元以下四舍五入）**

**扣除土地出让金:${数据40}**

**抵押价值:${数据41}**

**大写:${数据42}**

备注:估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，经估价人员调查估价对象所在小区为拆迁安置房，本次估价设定土地使用权类型为划拨，根据成都市城乡房产管理局关于补缴土地出让金的相关政策，补缴土地出让金收费标准为：房屋座落${数据44}房屋建筑面积×${数据45}每平方米×1%，故本次估价扣除估价对象土地出让金为${数据41}万元。

大连大丰房地产土地估价有限公司

${数据39}