**预评估报告书**

受数据055的委托，我公司对位于数据002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002 | | | | |
| 实地查勘地址 | 数据003 | | | | |
| 数据008 | 数据009 | 建成年代 | 数据010年 | 建筑结构 | 数据011 |
| 总楼层 | 数据012 | 所在楼层 | 数据013 | 数据014 | 数据015 |
| 建筑面积 | 数据016㎡ | 室内层高 | 数据017 | 朝向 | 数据018 |
| 登记用途 | 数据019 | 实际用途 | 数据020 | 利用现状 | 数据021 |
| 外墙 | 数据022 | 噪音源 | 数据023 | 入住率 | 数据024 |
| 户型结构 | 数据025 | 空间布局 | 数据026 | 设施设备 | 数据027 |
| 室内装修 | 数据028 | | | | |
| 所在小区概况 | 数据029 | | | | |
| 成新率 | 数据030 | | | | |

1、实物状况：

2、区位状况

|  |  |
| --- | --- |
| 临路状况 | 数据031 |
| 区域概况 | 数据032 |

数据033

4、估价方法：比较法、收益法

5、估价结果：

**数据039**

**数据040**

估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 数据042 | 数据043 | 坐落 | 用途 | 房屋建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 数据044 | 数据045 | 数据046 | 数据047 | 数据048 | 数据049 | 数据050 |
| 合计 | | | | 数据048 | - | 数据050 |
| 假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值（万元） | | | | | | 数据050 |
| 扣减注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款（万元） | | | | | | 0 |
| 转让时应缴纳的税费（万元） | | | | | | 数据051 |
| 抵押净值（万元） | | | | | | 数据052 |

大连大丰房地产土地估价有限公司

数据053