**房地产抵押估价报告**

**估价项目名称：**{houseXy}房地产抵押价值评估

**委 托 方：**{buyerName}

**估 价 方**：北京高地经典房地产评估有限责任公司河南省分公司

**估 价 人 员：**李茂敬 陈同文

**估价作业日期：**{beginEvaluateDate}至{endEvaluateDate}

**估价报告编号：**豫郑高地分评字{projectCode}号

**目 录**

**一、致委托方函**.......................................................................................1

**二、估价师声明**.............. ........................................................................2

**三、估价的假****设和限制条件**...................................................................3

**四、估价结果报告**...................................................................................4

（一）委托方...........................................................................................4

（二）估价方...........................................................................................4

（三）估价对象.......................................................................................4

（四）估价目的.......................................................................................5

（五）估价时点.......................................................................................5

（六）价值定义.......................................................................................6

（七）估价依据.......................................................................................6

（八）估价原则.......................................................................................6

（九）估价方法.......................................................................................7

（十）估价结果.......................................................................................7

（十一）房地产变现能力分析...............................................................8

（十二）房地产抵押估价报告使用提示...............................................8

（十三）估价人员...................................................................................9

（十四）估价作业日期...........................................................................9

（十五）估价报告应用的有效期...........................................................9

**五、估价技术报告**..................................................................................10

（一）实物状况描述与分析..................................................................10

（二）权益状况描述与分析..................................................................10

（三）区位状况描述与分析..................................................................10

（四）市场背景描述与分析..................................................................12

（五）最高最佳使用分析......................................................................19

（六）估价方法选用..............................................................................20

（七）估价测算过程..............................................................................20

（八）估价结果确定..............................................................................27

**六**、**附件**..................................................................................................28

**致委托方函**

{buyerName}：

承蒙委托，本公司依据中华人民共和国《房地产估价规范》的规定，根据贵方拟将估价对象进行抵押的估价目的、提供的相关资料以及本公司收集的相关资料和现场勘察结果，做出了具体测评，以供参考：

**估价对象：**{houseXy}房地产。

估价对象描述：建筑面积{houseArea}平方米，建筑结构为混合结构，1梯{houseHolds}户，户型为{houseUnit1}室{houseUnit2}厅{houseUnit3}厨{houseUnit4}卫，装修为{houseDecoration}，总层数{houseLayers}层，所在层数{houseAtLayer}层，规划用途为{houseUsing}，现利用现状为{houseUse}，建成于{houseDate}年，房屋所有权人为{buyerName}，房屋所有权【{houseNumber}】，配套设施有水、电、天然气、暖气、电话、闭路、宽带、门禁系统。

**估价目的：**为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

**估价时点：**{evaluateDate}。

**估价结果：**本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定出估价对象在估价时点并且满足估价的假设和限制条件下的抵押价值为{houseEvaluateTotal}万元，大写人民币{houseEvaluateTotalRMB}，合建筑面积单价为{houseEvaluateSingle}元/平方米。估价对象在估价时点无法定优先受偿款。

**报告份数：**本估价报告出具报告书原件贰份，估价结果表原件壹份。

北京高地经典房地产评估有限责任公司

法定代表人：

北京高地经典房地产评估有限责任公司河南省分公司

河南省分公司负责人：

{endEvaluateDate}

**估价师声明**

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）及建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

5、我公司注册房地产估价师李茂敬、陈同文已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对本估价对象建筑结构质量进行调查的责任。勘查日期为{beginEvaluateDate}。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告需经估价人员签名（盖章）、估价机构盖章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

8、本报告评估所依据的有关资料，由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

中国注册房地产估价师 李茂敬 注册号：4120030029

中国注册房地产估价师 陈同文 注册号：4120120104

**估价的假设和限制条件**

（一）估价报告结论成立的假设条件：

1、估价对象为全部产权。

2、估价时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价对象拥有合法产权，并按照法定用途使用、合法处分。

4、估价对象目前处于最高最佳使用状态。

5、估价对象的运作方式、程序，符合国家的有关法律、法规。

6、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产抵押价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

7、假设估价对象在估价时点的状况与在完成实地勘察之日的状况一致。

（二）估价报告使用的限制条件：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本估价报告的有效期限为壹年。如超过有效期,或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、为保障抵押双方的合法权益，在确定贷款额时，估价报告使用者应充分关注“房地产抵押估价报告使用提示”及“房地产变现能力分析”。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

6、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

**估价结果报告**

**（一）委托方：**

委托方全称：{buyerName}

住 址：{houseXy}

（二）估价方：

河南省分公司全称：北京高地经典房地产评估有限责任公司河南省分公司

河南省分公司负责人：耿国干

地 址：郑州市中原区建设西路187号泰隆大厦1809号

营业执照号码：410192000031078

估价资质等级：（北京高地经典房地产评估有限责任公司）壹级

资质证书编号：建房估证字〔2012〕066号

分公司备案文件：豫建资质（2010）65号

**（三）估价对象：**

1**、**估价对象区位状况：

{houseMarketArea}附近商店、银行、邮局等各项公共配套设施齐全，生活设施完善，能够满足人们的生活需要。

估价对象坐落于{houseXy}，小区名称为{wuyeAt}，该小区规模{xiaoquExtent}，{wuyeManager}，物业管理较好，绿化{houseLvhua}。估价对象位于小区北半部分，小区楼间距较大，7号楼视野开阔，光线充足，所在小区位置是对着小区大门，有地上停车位、健身器材、地下室等配套设施。

估价对象位置示意图：

（请插入位置图片）

2、估价对象实体状况：

估价对象所在建筑物主体为单元楼，总高度约为{houseLayerHeight}米，估价对象朝向为{houseFace}，建筑结构为{houseConstruction}结构，外墙面刷涂料。规划用途为{houseUsing}，建筑面积{houseArea}平方米，本栋楼{houseUnitNum}个单元，估价对象位于4单元，每单元户数为1梯{houseHolds}户，户型为{houseUnit1}室{houseUnit2}厅{houseUnit3}厨{houseUnit4}卫，总层数{houseLayers}层，所在层数{houseAtLayer}层，层高为{houseLayerHeight}米，建成于{houseDate}年，现利用现状为{houseUse}。经现场查勘，其基础坚固，无明显不均匀沉降，楼板、墙体承重构件平直稳定，结点基本牢固。

估价对象室内设施状况为：{DecorationStatus}

3、估价对象权益状况：

估价对象位于{houseXy}，根据房屋所有权证【{houseNumber}】所载，房产证登记时间为{houseNumberDate}，其房屋所有权归{buyerName}所有，无共有权人，私产，权利明确，无争议。估价对象所分摊土地为国有出让用地。至估价时点，估价对象产权清晰，未设定抵押权，无其他法定优先受偿款。

**（四）估价目的：**

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

1. **估价时点：**

{evaluateDate}

估价对象为二手房交易抵押贷款，实际勘查该房地产日期为{kanchaDate}，此时该房地产的产权尚未登记到{buyerName}名下。该房地产于{houseNumberDate}登记的房屋所有权人为{buyerName}。本次估价取登记日期的第二天作为估价时点，即估价时点为{evaluateDate}。

**（六）价值定义**：

房地产抵押价值，为抵押房地产在估价时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

**（七）估价依据：**

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

⑴、《中华人民共和国物权法》；

⑵、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

⑶、《中华人民共和国土地管理法》；

⑷、《中华人民共和国担保法》；

⑸、《城市房地产抵押管理办法》 （建设部第98号令）。

2、本次估价采用的技术规程：

⑴、国家质量技术监督局、建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》 （GB/T50291—1999）；

⑵、建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》。

1. 委托方提供的有关资料：

⑴、房地产估价委托协议；

⑵、房屋所有权证复印件；

⑶、产权人身份证复印件。

4、估价机构和估价人员现场实地勘查、搜集、掌握的其他有关资料。

**（八）估价原则：**

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则等技术性原则：

1 、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

3、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

4、估价时点原则

估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价值。

5、替代原则

替代原则要求房地产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。

6、最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象的价值最大的一种最可能的使用。

**（九）估价方法:**

根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有市场法、成本法、收益法、假设开发法等四种。本次对估价对象市场价值进行评估，估价对象为{houseDate}年建成的成套住宅，处于正常使用状态，不具备假设开发法的适用条件，理论上可采用市场法、收益法、成本法进行估价。

根据评估目的，估价人员分析了估价对象的实际情况并在实地勘察和调研的基础上认为：估价对象尚未办理应分摊的国有土地使用权证，没有分摊土地面积，故无法使用成本法进行估价；估价对象区域内虽存在大量的租赁案例，但因现在的租金水平不能正常反映出估价对象的市场价值，故不宜使用收益法估价；估价对象所在区域市场上有大量的可比交易实例存在，因此采用市场比较法更能准确反映其客观的市场价值。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似可比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。

**（十）估价结果：**

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定出估价对象在估价时点的抵押价值为人民币{houseEvaluateTotal}万元，大写人民币{houseEvaluateTotalRMB}，合建筑面积单价为{houseEvaluateSingle}元/平方米。

估价对象在估价时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币{houseEvaluateTotal}万元，大写人民币{houseEvaluateTotalRMB}。

房地产估价师知悉的估价对象在估价时点的法定优先受偿款为人民币0元，大写：人民币零元整。

**（十一）房地产变现能力分析：**

变现能力是指假定在估价时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1、估价对象的合法用途为成套住宅，独立使用性较强，无法分割转让，估价对象所在社区人文环境一般，估价对象单套房产面积较大，短期变现能力一般**。**

2、假定在估价时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，估价人员根据目前类似房地产拍卖价格与正常市场价格的比例关系，确定假设在估价时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的比率为70%-80%。  
 3、处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付5%的拍卖佣金、5.5%营业税及附加和部分手续费。处置所得的清偿顺序为：对房地产进行诉讼、保全、拍卖和为了防止其毁损、灭失而支付的费用；抵押权人债权；其他债权。

**（十二）房地产抵押估价报告使用提示：**

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产抵押价值基本保持稳定。

2、对抵押期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予关注: 估价对象可能会由于房屋现状变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产抵押价值减损。  
 3、估价报告使用者应合理使用评估价值,关注处置房地产时快速变现及费用的影响,关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间,是否会出现法定优先受偿权利。  
 4、定期或者在房地产市场价格变化比较快时对房地产抵押价值进行再评估。

**（十三）估价人员：**

中国注册房地产估价师 李茂敬 注册号：4120030029

中国注册房地产估价师 陈同文 注册号：4120120104

**（十四）估价作业日期：**

{beginEvaluateDate}至{endEvaluateDate}

**（十五）估价报告应用的有效期：**

本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具之日起计。

北京高地经典房地产评估有限责任公司河南省分公司

{endEvaluateDate}

**估价技术报告**

**一、实物状况描述与分析：**

1、实物状况描述：

估价对象位于{houseXy}，根据房屋所有权证【{houseNumber}】所载，房产证登记时间为{houseNumberDate}，其房屋所有权归{buyerName}所有，无共有权人，私产，权利明确，无争议。估价对象所分摊土地为国有出让用地。至估价时点，估价对象产权清晰，未设定抵押权，无其他法定优先受偿款。

估价对象所在建筑物主体为单元楼，总高度约为{houseHeight}米，估价对象朝向为{houseFace}，建筑结构为{houseConstruction}结构，外墙面刷涂料。规划用途为{houseUsing}，建筑面积{houseArea}平方米，本栋楼{houseUnitNum}个单元，估价对象位于4单元，每单元户数为1梯{houseHolds}户，户型为{houseUnit1}室{houseUnit2}厅{houseUnit3}厨{houseUnit4}卫，总层数{houseLayers}层，所在层数{houseAtLayer}层，层高为{houseLayerHeight}米，建成于{houseDate}年，现利用现状为{houseUse}。经现场查勘，其基础坚固，无明显不均匀沉降，楼板、墙体承重构件平直稳定，结点基本牢固。

估价对象室内设施状况为：{DecorationStatus}

2、实物状况分析：

估价对象所在物业为{wuyeAt}，估价对象户型布局较合理，采光、通风较好，保养良好。

**二、权益状况描述与分析：**

1. 权益状况描述：

估价对象位于{houseXy}，根据房屋所有权证【{houseNumber}】所载，房产证登记时间为{houseNumberDate}，其房屋所有权归{buyerName}所有，无共有权人，私产，权利明确，无争议。估价对象所分摊土地为国有出让用地。至估价时点，估价对象产权清晰，未设定抵押权，无其他法定优先受偿款。

2、权益状况分析：

估价对象产权清晰，权利明确，能合法使用。

**三、区位状况描述与分析：**

1、区位状况描述：

二七区位于郑州市中心偏西南部，东接管城回族区，西与中原区、荥阳市毗邻，南连新密市、新郑市，北邻金水区。是河南省省会郑州市的商贸中心城区，因纪念1923年2月7日京汉铁路大罢工而得名；辖区总面积156.2平方公里，其中城区面积30平方公里；总人口61万，其中城区人口53.7万；下辖1个乡、1个镇、13个街道办事处和82个社区、52个行政村。引进项目52个，其中投资超亿元的项目20个；引进国内外知名大型企业的地区性；招商引59153万元，实际利用外资1400万，辖区轴心，呈扇形向西南部延伸，陇海路、江路、南三]南水北调运河依次分布，京广、陇海铁路交汇于此，郑少高速、西南绕城高速穿境而过，全国著名的郑州火车站、河南省最大的汽车客运中心以及中原地区最大的邮政、电信枢纽均位于二七区，具有良好的区位、交通、通讯等优势。近年来，该区紧紧围绕“商贸立区、工业兴区、城乡统筹、协调发展”的总体发展思路，着力打造一流的基础设施、生活居住和对外开放环境，努力将二七区建成繁荣昌盛、富裕文明的现代城区。

{houseMarketArea}附近商店、银行、邮局等各项公共配套设施齐全，生活设施完善，能够满足人们的生活需要。

幼儿园：政通路幼儿园、兴华幼儿园、小聪聪幼儿园、小博士实验幼儿园、欣悦幼儿园、丑小鸭幼儿园

中小学：22中，汝河路小学、二中、陇西小学、路砦小学、交通路小学

大学：郑铁技校、黄河科技学院、省交通学校南院、铁运学校、航院

商场：思达超市、苏宁电器、世纪联华

医院：市卫校、二七区市幼保健所、政通路社区卫生服务站、郑航医院、郑州第二人民医院 、郑州第十人民医院

邮局：航海中路邮局、航院邮政储蓄所、淮河东路邮政所

银行：中国银行、工商银行、交通银行、建设银行

其他：郑铁体育中心 、古玩城

小区内部配套：健身器材 、地上停车位、地下室

2、区位状况分析：

估价对象所在区域为郑州市中心区域，区域内银行、邮局、商场、学校等公共配套设施齐全，生活设施完善，能够满足人们的生活需要。

**四、市场背景描述与分析：**

（一）、国家及郑州市房地产市场形势分析：

1. 国家房地产市场形势分析：

自2010年初开始，针对房地产市场价格持续上涨的过热情况，国家连续出台了抑制投机、投资性购房的房地产调控政策。特别是2011年1月27日，国务院办公厅发出《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，出台了更为严厉的房地产市场调控措施，首次明确了房价调控目标，要求各城市必须合理确定好本地区新建住房价格控制目标，并在第一季度向社会公布。明晰了约谈问责范围，限购令升级至全国，二套房首付款提至60﹪，上调金融机构人民币存贷款基准利率和存款准备金率。3月22日，国家发展和改革委员会发布《商品房销售明码标价规定》，要求从5月1日起商品房销售实行一套一标价，规范商品房销售模式。

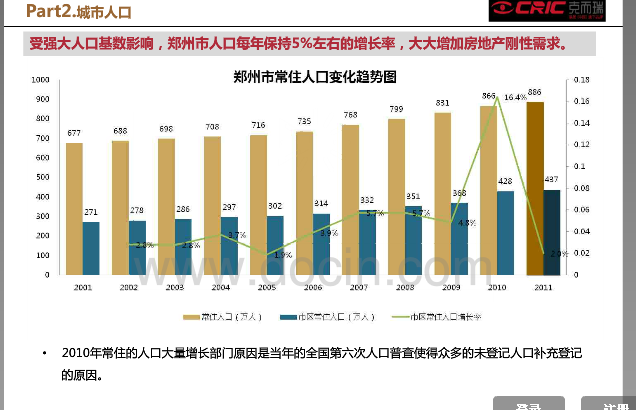
同时，政府大力建设保障性住房，并承诺今后五年要建设城镇保障性住房3600万套，2011年和2012年分别为1000万套，到2015年，保障性住宅覆盖率要达到20﹪，使住房市场的供应模式、供应结构发生根本性变化，促使房地产市场回归健康理性发展。2012年12月15日至16日召开的中央经济工作会议强调：加强房地产市场调控和住房障工作，积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量。要坚持房地产调控政策不动摇，促进房地产市场健康发展。在一系列调控措施的持续作用下，房地产市场总体运行平稳，投机、投资性需求得到抑制。

2013年3月1日，《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》公布，对“国五条”进一步细化，其中“二手房交易中个税按个人所得的20﹪征收”为最大亮点。4月之后并未有新措施出台。

2、郑州市房地产市场形势分析：

①常住人口及市区内人口情况：

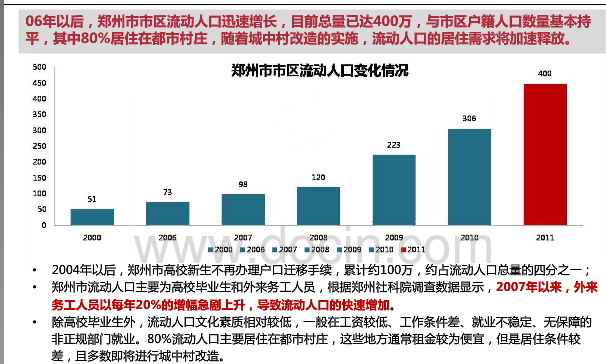
根据郑州市常住人口变化趋势图可以看出，郑州市常住人口数量呈逐年上升趋势，从2001年末到2011年末，郑州市常住人口从677万到886万，市区内常住人口从271万到487万，市区内常住人口增长率为16.4%，人口数量与房地产价格呈正相关关系。人口增加促进房地产需求的增加，使房地产价格呈上升态势。特别是城镇人口增加、城镇化率提高有力地推动了全市经济社会的全面发展，促进城镇住房人均使用面积、城市人均拥有道路面积等城镇发展指标的提升，造成房地产需求增加，从而带动房地产价格上涨。



②家庭总户数及户数人均家庭规模：



根据郑州市居民户数及居民户数人均情况变化图，可以看出郑州市居民户数呈逐年上升趋势，从2001年末到2010年末，郑州市居民户数从188万到244万，增长幅度近30%，户数人均规模呈逐年缩小趋势，从1990年户数人均4.06人到2010年户数人均3.25人。一个家庭就是一个居住单位，随着家庭数量的变化而影响房地产需求的变动，最终影响房地产价格的变动。随着郑州市家庭总户数的增加及家庭规模的缩小，使房地产刚性需求增加，从而带动房地产价格上涨。



③郑州市流动人口变化情况

**图5 南阳市历年主要经济指标②**

从2006年以来，郑州市市区流动人口迅速增长，2011年总量已达400余万，其中80%居住在都市村庄，随着城中村改造的实施，流动人口的居住需求将加速释放。根据郑州社科院调查数据显示，2007年以来，外来务工人员以每年20%的增幅急剧上升，导致流动人口的快速增加。

（二）、2013年上半年郑州房地产市场运行情况：

1、房地产开发情况：

根据市统计部门初步统计，上半年，全市房地产业开发投资累计完成635.88亿元，同比增长30.0%。房地产开发企业到位资金783.48亿元，同比增长33.6%，其中，国内贷款61.69亿元，同比增长4.7%，自筹资金364.07亿元，同比增长20.7%，其他资金357.72亿元，同比增长58.3%。

2、土地出让情况：

上半年，市区共出让土地79宗，土地出让面积为287.86万平方米，同比增长78.09%，其中住宅、商服等用地出让71宗，出让面积281.75万平方米，同比增长105.37%，成交金额为94.28亿元，同比增长61.77%。

3、商品房投放情况：

上半年，全市商品房投放面积903.42万平方米，同比增长26.13%；其中，商品住房投放面积577.82万平方米，同比下降4.42%。市区商品房投放面积603.32万平方米，同比增长21.97%；其中，商品住房投放面积358.64万平方米，同比下降13.58%。

4、商品房销售情况：

上半年，全市商品房销售750.52万平方米，同比增长42.9%；其中，商品住房销售632.36万平方米，同比增长33.23%。商品房销售均价为7080元/平方米；其中，商品住房销售均价为6237元/平方米。市区商品房销售492.27万平方米，同比增长24.21%；其中，商品住房销售面积397.52万平方米，同比增长14.34%。商品房销售均价为8346元/平方米；其中，商品住房销售均价为7365元/平方米。

5、商品房累计可售情况：

截止6月底，市区商品房累计可售面积为1123.49万平方米，同比增长48.08%，其中，商品住房累计可售面积为376.73万平方米，同比下降16.19%。

6、二手房交易情况：

上半年，全市二手房交易面积328.69万平方米，同比增长196.79%；其中，二手住房交易面积320.97万平方米，同比增长198.80%。二手房交易均价为5175元/平方米，其中，二手住房交易均价为5105元/平方米。市区二手房交易面积248.72万平方米，同比增长189.02%；其中，二手住房交易面积242.19万平方米，同比增长190.93%。二手房交易均价为6144元/平方米；其中，二手住房交易均价为6064元/平方米。

7、房屋租赁情况：

上半年，全市完成非住宅租赁管理面积1023.8万平方米；累计完成住宅登记备案65216户。市区新增非住宅租赁管理面积10.1万平方米，累计完成740.9万平方米；新增住宅登记备案368户，累计完成60438户。6月份和1月份相比，商铺租赁价格平均上涨10%，住宅租赁价格平均上涨15%。

8、房屋抵押完成情况：

上半年，全市完成各类房地产抵押登记面积1608.51万平方米，同比增长51.2%；完成抵押登记金额713.9亿元，同比增长72.8%。市区完成各类房地产抵押登记面积1058.87万平方米，同比增长40.7%；完成抵押登记金额579.26亿元，同比增长64.6%。

9、保障性住房完成情况：

上半年，全市保障性住房开工建设45889套，占省定任务量的100%。其中，经济适用住房开工3786套，公共租赁住房开工25880套，棚户区改造开工建设16223套。

（三）、2013年上半年郑州房地产市场特点：

1、商品房供销两旺：

上半年，全市商品房投放量和销售量均为2010年以来的最高值，其中市区的商品房投放量创下同期历史新高，销售面积也是继2010年上半年之后的第二高位。其原因：一是从去年二季度至今持续的销售回暖，使得房地产行业投资环境明显好转，行业信心回升，房地产企业对市场的预期普遍向好，开发投资力度明显加大，突出表现在今年上半年商品房投放面积的大幅增加。二是由于2012年房地产市场的回暖始于二季度，去年上半年商品房销售面积仍处于相对低位，因此今年上半年销售量同比出现较大增幅。三是今年上半年虽然新“国五条”对房地产市场产生了一定影响，但郑州作为二三线城市，需求更多的体现在首次置业和改善需求上，使其受政策的影响程度不及投资性需求较多的一线城市。

2、商品住房供应偏紧：

上半年，在商品房市场投放增幅明显的形势下，全市及市区商品住房投放量均出现负增长。从商品住房的供销比看，全市商品住房的供销比为0.91：1、市区为0.9：1。商品住房市场供应偏紧，需求旺盛，导致商品住房库存的频频走低。以市区为例，市区的商品住房累计可售面积已经连续4个月库存量低于400万平方米。造成商品住房供应偏紧的原因主要是过去5年里，全市商品住房用地实际供应48114.21亩，其中市区供应量为19537.37亩，而2008-2010年仅占全市的五年供地量的31.06%，市区为34.26%，前期土地供应偏紧很大程度上影响到今年上半年的商品房市场投放量。

3、商品住房价格上涨：

上半年，全市各月的商品住房销售均价为5926元/平方米、5915元/平方米、6295元/平方米、6224元/平方米、6287元/平方米、6631元/平方米，市区各月的商品住房销售均价分别为6991元/平方米、7186元/平方米、7392元/平方米、7506元/平方米、7410元/平方米、7630元/平方米，可以看到全市商品住房销售均价前期较为平稳，年中出现翘尾，而市区的商品住房价格整体呈现出小幅上涨的态势，5月份在预售审批环节加强管理、约谈企业领导、暂停企业网签资格等行政干预下，房价出现回落，但仍难以从根本上抑制房价上涨的势头。房价上涨的原因：一是从成本方面看，土地、人工、建筑、融资和营销等成本不断提高，导致房屋建设成本逐渐上涨，因此项目入市后房价普遍较高；二是从开发企业角度，目前市场良好的销售形势，企业拥有充足的周转资金，没有降价促销的动力；三是从供应方面看，市场持续性的回暖使商品住房的库存量逐渐减少，供应的紧张造成价格的坚挺；四是从需求方面讲，看涨预期的增强使得购房者集中入市，需求的旺盛也成为房价走高的“推手”。

4、中小户型仍是主流：

从市区商品住房的销售结构看，上半年，套型面积在60-100平方米的商品住房销售25281套，占到商品住房销量的60.79%，与去年同期相比，销量增长28.17%，占比提高8.16个百分点，可以看出中小户型仍是市场需求的主流。

5、非住宅明显供大于求：

上半年，全市非住宅投放面积达到325.6万平方米，同比增长191.39%，销售面积为118.16万平方米，同比增长133.70%，供销比为2.76：1；市区的非住宅投放面积为243.68万平方米，同比增长205.90%，销售面积为94.75万平方米，同比增长94.72%。非住宅供求比为2.57：1。全市及市区非住宅的投放量及销售量均创下历史新高，但投放面积增幅远远高于销售面积的增幅，供大于求十分明显。非住宅的供大于求，一方面直接导致非住宅库存量的激增，以市区为例，非住宅累计可售面积由去年12月底的598.46万平方米，上升至今年6月底的746.76万平方米，上半年各月的非住宅库存频频刷新历史新高，以过去12个月的月均消化面积计算，市区非住宅累计可售面积的消化周期达到48个月。另一方面也直接导致非住宅市场竞争加剧，开发企业只能通过降价来“跑量”，6月份，市区非住宅销售均价为12464元/平方米，较去年12月份的15085元/平方米下跌了2621元/平方米。

6、二手房交易量创新高：

上半年，全市及市区的二手房交易量已经超过了去年全年的水平，创下同期二手房交易的历史新高。从月度看，在新“国五条”出台前后，二手房成交量一度出现较大的波动，幅度大于商品房。尤其是3、4月份，大量二手房源被消化，“末班车”效应使得二手房交易量刷新成交记录，全市4月份的二手房交易量86.83万平方米，市区3月份的二手房交易量66.79万平方米，创下了郑州二手房月度交易量的最高水平；虽然3、4月份在一定程度上透支了未来的市场需求，造成5、6月份二手房交易量的环比下跌，5、6月份全市二手房交易量62.61万平方米和40.80万平方米，市区为42.81万平方米和31.83万平方米，但也远高于2012年二手房的全市月均交易量24.8万平方米和市区月均交易量19.5万平方米。

7、县域房地产势头正劲：

上半年，县域商品房投放面积300.1万平方米，同比增长35.4%，其中：商品住房投放面积219.18万平方米，同比增长15.63%；非住宅投放面积80.92万平方米，同比增长152.24%。县域商品房销售面积258.25万平方米，同比增长100.36%，其中：商品住房销售234.84万平方米，同比增长84.93%，非住宅销售面积23.41万平方米，同比增长1132.11%，县域房地产市场销售增幅远高于市区增幅。虽然县域非住宅销售同比增幅较大，但仍不容忽视的是，县域非住宅市场的供应量过大，供大于求态势逐步显现，上半年县域非住宅供销比达到3.46：1，供销比值高于市区。近两年县域房地产开发的业态以城市综合体项目居多，其中非住宅物业的开发比重过大。在2011年至2013年上半年的两年半期间，县域非住宅累计的供销差已经达到173.01万平方米，短期内难以消化。

 （四）、郑州房地产市场下半年走势：

从经济层面看，房地产行业在稳步回升的同时，国际经济环境不容乐观，国内宏观经济面临的不确定性增强，房地产外部环境存在一定的变数。

从政策层面看，6月19日，李克强总理在国务院常务会议上明确提出支持居民家庭首套自住购房，这是新一届政府领导班子上台以来第一次在国务院常务会议上，对房地产市场发展做出公开表态，传递出对于房地产政策面的讯息偏向利好。

从资金层面看，目前银行流动性资金紧张，将短期内明显影响购房者贷款；但7月5日，国务院办公厅发布的《金融支持经济结构调整和转型升级指导意见》中要求银行积极满足居民家庭首套房等合理信贷需求，对房地产信贷而言中长期同样偏向利好。

从土地供应看，郑州近两年加大了商品住房的土地供应，2011年-2012年全市商品住宅供地为33169.16亩，占到过去五年商品住房实际供应量的68.94%，其中市区供地12843.84亩，是过去五年商品住房实际供应量的65.74%，这些土地陆续进入市场，将极大缓解商品住房市场短暂性供应偏紧的局面。

综合上述因素，我们认为下半年郑州房地产市场：

1、市场投放速度加快：

随着市场的持续平稳以及政策效应的递减，房企对市场预期依旧乐观；同时，今年上半年全市房地产开发投资增速和商品住房新开工面积高出去年同期7.4个百分点和29.7个百分点，预计今年下半年以及明年上半年市场投放量将进一步增加，商品住房将呈供求平衡或供略大于求的局面。

2、市场成交平稳走高：

预计行业大环境维持基本平稳的情况下，市场活跃的态势将保持平稳走高。

3、房价压力依然较大：

在已采取稳控房价措施的基础上，物价和房管部门将采取更加有效的行政干预措施，下半年房价不会出现大幅度的增长，但目前住宅市场库存暂时处于低位，房价上涨压力仍将延续。

4、三类社区建设加速：

在2013年郑州《政府工作报告》中称，今年将启动城中村改造项目31个、合村并城项目38个、新型农村社区项目24个，力争实施拆迁7300万平方米，新建建筑面积12000万平方米。三类社区的启动和积极推进，一方面将改善拆迁安置户的居住环境，一方面也会进一步增加商品住宅的市场供应量。

（五）、估价对象所在区域房地产价格分析：

估价对象位于二七区较成熟区域，该区域内多以郑州铁路局家属院居多，该房产所在区域房地产市场交易价格与交易量一直保持稳定，该区域范围内同类型房产成交价格平均在5300～6500元/平方米之间，附近同类房产出租价格约2600元/月.套。估价对象建筑面积171.13平方米，规划用途为成套住宅，户型为四室二厅一厨二卫，建筑面积较大，需求人数较少，实际成交价格单价略低。

**五、最高最佳使用分析：**

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。

最高最佳使用的估价前提如下：

1、维持现状前提：分析、判断维持现状、继续利用最为合理的，应以维持现状为前提进行估价。

2、更新改造前提：分析、判断更新改造再予以利用最为合理的，应以更新改造为前提进行估价。

3、改变用途前提：分析、判断改变用途再予以利用最为合理的，应以改变用途为前提进行估价。

4、扩大规模前提：分析、判断扩大规模再予以利用最为合理的，应以扩大规模为前提进行估价。

5、重新开发前提：分析、判断重新开发再予以利用最为合理的，应以重新开发为前提进行估价。

6、上述情形的某种组合或其他特殊利用前提。

最高最佳使用分析如下：

1、法律上的许可性：

对于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所许可。

估价对象规划用途为成套住宅，为法律所允许。

2、技术上的可能性：

对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。

估价对象为多层混合结构，该种房地产在技术上能够实现。

3、经济上的可行性：

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

估价对象规划用途为成套住宅，能够在房地产市场正常交易，且价值相对稳定。

4、价值是否达到最大化：

在所有具有经济可行性的使用方式中，能够使估价对象的价值达到最大化的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

估价对象的规划用途为成套住宅，该物业所处位置适于居住，只有居住能使其价值达到最大化。

经综合分析，估价对象规划用途为成套住宅，平面布局合理，基础设施、公共配套设施完备，交通便捷，在法律上许可、技术上可能、财务上可行，价值最大化的前提下，经过充分合理的论证，估价人员认为估价对象以设计用途使用最为有利，是估价对象最高最佳使用。

**六、估价方法选用：**

估价方法有市场比较法、成本法、收益法与假设开发法等，市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益的房地产估价；假设开发法适用于重新开发建设的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜采用市场比较法、收益法进行估价的情况下估价。

根据评估目的，估价人员分析了估价对象的实际情况并在实地勘察和调研的基础上认为：估价对象尚未办理应分摊的国有土地使用权证，没有分摊土地面积，故无法使用成本法进行估价；估价对象区域内虽存在大量的租赁案例，但因现在的租金水平不能正常反映出估价对象的市场价值，故不宜使用收益法估价；估价对象为单一的成套住宅，不适于运用假设开发法；估价对象为成套住宅，市场上类似房产交易实例较多，经充分研究和论证，根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对临近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘察，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取市场比较法进行估价，评定房地产市场价值。

先求取假定未设立法定优先受偿权利下的价值，然后再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

**七、估价测算过程：**

1、求取假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，评估人员将附近的房地产的价格搜集整理，再对这些类似房地产的价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素作适当修正，得出待估房地产价格。

计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

(1)、根据委托方提供的相关资料，以及估价人员的现场勘察，并将调查结果进行搜集整理，通过对近期交易实例的分析，选择三个可比实例比较因素方面的资料。

可比实例A：产权人为王芳，坐落于二七区保全街5号7号楼2单元5层东户，房产信息来源于房地产经纪公司已成交案例。位于庆丰街西、保全街北。东有庆丰街、西有交通路、南有保全街、北有永安街。附近有20路、57路、210等多路公交车通过，出行较方便。该房产附近有五彩小区、建华街小区、北福华小区等物业小区，有启蒙幼儿园、交通路小学、郑州第十人民医院等教育医疗机构；附近有世纪联华碧波园超市、正道思达超市、郑州火车头体育场、古玩城等。物业名称为财富星苑，小区规模较小，专业物业管理，物业管理较好，绿化一般。建筑面积为136.03平方米，户型为3室2厅1厨2卫，南北朝向，混合结构。房屋性质为商品房，规划用途为成套住宅，成交价为人民币69.10万元，交易成交单价为5080元/平方米，交易日期为2013年05月，付款方式为一次性付清，属正常交易，中档装修，户型布局基本合理，总层数5层，所在层数5层，建成于2002年，外墙刷涂料，层高为3米；入户处安装双层防盗门，塑钢窗，阳台封闭。室内客厅、餐厅地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆吊顶；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，墙面贴瓷片，顶棚为PVC塑料扣板。配套设施有水、电、天然气、暖气、电话、闭路、宽带、门禁系统。

可比实例B：产权人为刘森林，坐落于二七区保全街5号7号楼1单元4层东户，房产信息来源于房地产经纪公司已成交案例。位于庆丰街西、保全街北。东有庆丰街、西有交通路、南有保全街、北有永安街。附近有20路、57路、210等多路公交车通过，出行较方便。该房产附近有五彩小区、建华街小区、北福华小区等物业小区，有启蒙幼儿园、交通路小学、郑州第十人民医院等教育医疗机构；附近有世纪联华碧波园超市、正道思达超市、郑州火车头体育场、古玩城等。物业名称为财富星苑，小区规模较小，专业物业管理，物业管理较好，绿化一般。建筑面积为136.03平方米，户型为3室2厅1厨2卫，南北朝向，混合结构。房屋性质为商品房，规划用途为成套住宅，成交价为人民币72.40万元，交易成交单价为5322元/平方米，交易日期为2013年05月，付款方式为一次性付清，属正常交易，中档装修，户型布局基本合理，总层数5层，所在层数4层，建成于2002年，外墙刷涂料，层高为3米；入户处安装单层防盗门，塑钢窗，阳台封闭。室内客厅、餐厅、卧室地面铺地板砖，墙面及顶棚刷涂料；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，墙面贴瓷片，顶棚刷涂料。配套设施有水、电、天然气、暖气、电话、闭路、宽带、门禁系统。

可比实例C：产权人为刘斌，坐落于二七区保全街5号8号楼1单元3层西户，房产信息来源于房地产经纪公司已成交案例。位于庆丰街西、保全街北。东有庆丰街、西有交通路、南有保全街、北有永安街。附近有20路、57路、210等多路公交车通过，出行较方便。该房产附近有五彩小区、建华街小区、北福华小区等物业小区，有启蒙幼儿园、交通路小学、郑州第十人民医院等教育医疗机构；附近有世纪联华碧波园超市、正道思达超市、郑州火车头体育场、古玩城等。物业名称为财富星苑，小区规模较小，专业物业管理，物业管理较好，绿化一般。建筑面积为154.82平方米，户型为4室2厅1厨2卫，南北朝向，混合结构。房屋性质为商品房，规划用途为成套住宅，成交价为人民币86.90万元，交易成交单价为5613元/平方米，交易日期为2013年06月，付款方式为一次性付清，属正常交易，简单装修，户型布局基本合理，总层数5层，所在层数3层，建成于2003年，外墙刷涂料，层高为3米；入户处安装单层防盗门，塑钢窗，阳台封闭。室内客厅、餐厅、卧室地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，墙面贴瓷片，顶棚刷乳胶漆。配套设施有水、电、天然气、暖气、电话、闭路、宽带、门禁系统。

（2）建立价格可比基础

先对这些可比实例的成交价格进行换算，使它们之间的口径一致、形式相同、相互可比，为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。

建立价格可比基础包含：①统一房地产范围；②统一付款方式；③统一价格单位。

①统一房地产范围：

所选取的三个可比实例的房地产均为“干净”的房地产本身的格值，不包含其他方面的价格。三个可比实例的房地产范围相同，无需调整。

②统一付款方式：

所选取得三个可比实例的付款方式均为一次性付清，付款方式相同，无需修正。

③统一价格单位：

所选取得三个可比实例的价格单位均按房地产的建筑面积、币种均为人民币，价格单位相同，无需修正。

（3）比较因素条件说明表

**比较因素条件说明表**

| 估价对象及可比实例比较因素 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C | 估价对象 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | | {010} | {110} | {210} | {310} |
| 交易日期 | | {011} | {111} | {211} | {311} |
| 交易情况 | | {012} | {112} | {212} | {312} |
| 交易价格 | | {013} | {113} | {213} | {313} |
| 区域因素 | 商服繁华度 | {014} | {114} | {214} | {314} |
| 景观 | {015} | {115} | {215} | {315} |
| 交通条件 | {016} | {116} | {216} | {316} |
| 区域环境 | {017} | {117} | {217} | {317} |
| 基础设施 | {018} | {118} | {218} | {318} |
| 个别因素 | 建筑结构 | {019} | {119} | {219} | {319} |
| 户型 | {0110} | {1110} | {2110} | {3110} |
| 采光、通风 | {0111} | {1111} | {2111} | {3111} |
| 建筑装修 | {0112} | {1112} | {2112} | {3112} |
| 建成年份 | {0113} | {1113} | {2113} | {3113} |
| 交易方式 | {0114} | {1114} | {2114} | {3114} |
| 小区环境 | {0115} | {1115} | {2115} | {3115} |
| 建筑朝向 | {0116} | {1116} | {2116} | {3116} |
| 楼层 | {0117} | {1117} | {2117} | {3117} |
| 房屋性质 | {0118} | {1118} | {2118} | {3118} |
| 配套设施 | {0119} | {1119} | {2119} | {3119} |

（4）编制比较因素条件指数表。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产名称 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C | 估价对象 |
| 交易价格 | | {020} | {120} | {220} | {320} |
| 交易日期 | | {021} | {121} | {221} | {321} |
| 交易情况 | | {022} | {122} | {222} | {322} |
| 区域因素 | 商服繁华度 | {023} | {123} | {223} | {323} |
| 景观 | {024} | {124} | {224} | {324} |
| 交通条件 | {025} | {125} | {225} | {325} |
| 区域环境 | {026} | {126} | {226} | {326} |
| 基础设施 | {027} | {127} | {227} | {327} |
| 个别因素 | 建筑结构 | {028} | {128} | {228} | {328} |
| 户型 | {029} | {129} | {229} | {329} |
| 采光、通风 | {0210} | {1210} | {2210} | {3210} |
| 建筑装修 | {0211} | {1211} | {2211} | {3211} |
| 建成年份 | {0212} | {1212} | {2212} | {3212} |
| 交易方式 | {0213} | {1213} | {2213} | {2213} |
| 小区 环境 | {0214} | {1214} | {2214} | {3214} |
| 建筑朝向 | {0215} | {1215} | {2215} | {3215} |
| 楼层 | {0216} | {1216} | {2216} | {3216} |
| 房屋性质 | {0217} | {1217} | {2217} | {2217} |
| 配套设施 | {0218} | {1218} | {2218} | {3218} |

说明：〈1〉、可比实例A、B、C均为正常交易，故不必修正；

〈2〉、可比实例A、B、C交易日期分别为{011}、{111}、{211}，成交日期与估价时点相近，经对估价对象附近区域房地产近期成交状况进行分析，房地产市场状况在较短时期的变化较小，变化幅度为零，故不必修正；

〈3〉、可比实例A、B、C与估价对象区域因素相似、故不必修正；

〈4〉、个别因素：

④估价对象其他因素修正：因实例A、B、C其他因素与估价对象其他因素条件相同，故不必修正。

（5）因素比较修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产名称 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 交易价格 | | {020} | {120} | {220} |
| 交易日期 | | {321}/{021} | {321}/{121} | {321}/{221} |
| 交易日期修正系数 | | {031} | {131} | {231} |
| 交易情况 | | {322}/{022} | {322}/{122} | {322}/{222} |
| 交易情况修正系数 | | {032} | {132} | {232} |
| 区域因素 | 商服繁华度 | {323}/{023} | {323}/{123} | {323}/{223} |
| 景观 | {324}/{024} | {324}/{124} | {324}/{224} |
| 交通条件 | {325}/{025} | {325}/{125} | {325}/{225} |
| 区域环境 | {326}/{026} | {326}/{126} | {326}/{226} |
| 基础设施 | {327}/{027} | {327}/{127} | {327}/{227} |
| 区域因素修正系数 | | {033} | {133} | {233} |
| 个别因素 | 建筑结构 | {328}/{028} | {328}/{128} | {328}/{228} |
| 户型 | {329}/{029} | {329}/{129} | {329}/{229} |
| 采光、通风 | {3210}/{0210} | {3210}/{1210} | {3210}/{2210} |
| 建筑装修 | {3211}/{0211} | {3211}/{1211} | {3211}/{2211} |
| 建成年份 | {3212}/{0212} | {3212}/{1212} | {3212}/{2212} |
| 交易方式 | {3213}/{0213} | {3213}/{1213} | {3213}/{2213} |
| 小区 环境 | {3214}/{0214} | {3214}/{1214} | {3214}/{2214} |
| 建筑朝向 | {3215}/{0215} | {3215}/{1215} | {3215}/{2215} |
| 楼层 | {3216}/{0216} | {3216}/{1216} | {3216}/{2216} |
| 配套设施 | {3218}/{0218} | {3218}/{1218} | {3218}/{2218} |
| 个别因素修正系数 | | {034} | {134} | {234} |
| 修正价格 | | {035} | {135} | {235} |

（6）可比实例修正后单价相近，且与估价对象具有较强的可比性，故取可比实例A、B、C比准价格的简单算术平均值计算，取得估价对象的单价：

单价=（{035}+{135}+{235}）/ 3={houseEvaluateSingle}元/平方米。

（7）假定未设立法定优先受偿款条件下的房地产价值为{houseArea}×{houseEvaluateSingle}={houseEvaluateTotal}万元。

2、估价师知悉的法定优先受偿款为0元。

3、房地产抵押价值=假定未设立法定优先受偿款条件下的房地产价值-估价师知悉的法定优先受偿款={houseEvaluateTotal}-0={houseEvaluateTotal}万元。

经评估测算及综合分析，确定估价对象在估价时点的房地产抵押价值为{houseEvaluateTotal}万元，折合建筑面积单价为{houseEvaluateSingle}元/平方米。

**八、估价结果确定：**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用市场比较法进行评估，最后确定估价对象在估价时点的房地产抵押价值为人民币{houseEvaluateTotal}万元，大写人民币{houseEvaluateTotalRMB}，合建筑面积单价为{houseEvaluateSingle}元/平方米。

**附 件**

1、房地产估价委托书

2、房屋所有权证复印件

3、身份证复印件

4、房产现场勘察表

5、法定优先受偿情况调查表

6、估价对象位置示意图

7、估价对象实景照片

8、总公司估价机构法人营业执照复印件

9、总公司估价机构资格等级证书复印件

10、分公司估价机构法人营业执照复印件

11、分公司估价机构资格等级证书备案文件复印件

12、房地产估价师注册证书复印件