房地产抵押估价报告

<$委托方$>

房地产抵押估价报告

估价项目名称：<$所有权人$>位于<$房屋坐落$>建筑面积<$建筑面积$>平方米的住宅用房及分摊占用的<$分摊面积$>平方米国有出让<$土地用途$>用地土地使用权抵押价值评估

估价委托人：<$委托方$>

房地产估价机构：-----房地产土地评估代理有限公司

注册房地产估价师：22222111111

估价作业日期：<$受理日期$>--<$出具日期$>

估价报告编号：<$报告编号$>

目 录

[一、致估价委托人函 1](#_Toc373755836)

[二、注册房地产估价师声明 3](#_Toc373755837)

[三、估价的假设和限制条件 5](#_Toc373755838)

（一）、估价假设前提条件

（二）、限制条件

（三）、估价中未考虑的因素

（四）、需要特殊说明的事项

[四、估价结果报告 9](#_Toc373755839)

（一）、估价委托人

（二）、房地产估价机构

（三）、估价对象

（四）、估价目的

（五）、价值时点

（六）、价值定义

（七）、估价依据

（八）、估价原则

（九）、估价方法

（十）、估价结果

（十一）、估价人员

（十二）、估价作业日期

（十三）、报告有效期

[五、附件 17](#_Toc373755840)

# 一、致估价委托人函

<$报告编号$>

<$委托方$>：

受您（们）的委托，本估价机构对位于<$房屋坐落$>建筑面积<$建筑面积$>平方米的住宅用房（房屋所有权证号：<$房产证号$>）进行价值评估。其基本情况如下：

1、估价对象：包括该房产所有权和室内不可移动的装饰装修、附属设备，以及分摊占用的<$分摊面积$>平方米国有出让<$土地用途$>用地使用权。

2、价值时点：<$价值时点$>。

3、估价目的：确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据而评估房地产抵押价值。

4、估价日期：<$受理日期$>——<$出具日期$>。

5、估价方法：比较法。

6、特别说明:

在价值时点，估价师能知悉的法定优先受偿款包括该房地产应缴付的地价款（出让金）、前期已经设置的抵押贷款、拖欠建筑工程情况、其他法定优先受偿款。根据评估人员向估价委托人询问了解，估价对象无法定优先受偿款，故本次估价设定法定优先受偿款为零。

7、估价报告有效期：壹年，自报告完成之日（<$出具日期$>）起壹年内有效。

8、估价结果：

（币种：人民币）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《房屋所有权证》编号 | 所有权人 | 房屋坐落 | 房屋楼层 | 所在楼层 | 登记用途 | 建筑面积（㎡） | 建筑面积单价（元/㎡） | 房地产总价格（万元） | 法定优先受偿款（万元） | 抵押总价（万元） |
| <$房产证号$> | <$所有权人$> | <$房屋坐落$> | <$房屋楼层$> | <$所在楼层$> | 住宅 | <$建筑面积$> | <$评估单价$> | <$评估总价$> | 0 | <$评估总价$> |

备注：丘地（业务）号为<$丘地业务号$>

大写人民币<$总价大写$>。

特此函告。

-----房地产土地评估代理有限公司

法定代表人：

<$出具日期$>

# 二、注册房地产估价师声明

本报告估价师郑重声明：

1、估价师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、意见和结论是估价师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和偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《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。

5、估价人员（222222、111111、<$报告撰写人$>）于<$价值时点$>已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看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，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽略本报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

8、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，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进行分析，为本报告估价目的而出具的。从事本次估价的房地产估价师具备一定的相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力，但受本估价机构估价人员的执业水平和能力的影响。

9、本报告估价结果仅作为估价委托人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，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表、复制、摘抄、拍摄、肢解，出现上述行为以及引起的不良后果，受托机构及本报告签名人不承担任何责任，并保留依法追究责任人的权利。

10、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师姓名 注册证书号 签 章

<$估价师1$><$证书号1$>

<$估价师2$><$证书号2$>

三、估价的假设和限制条件

（一）、估价假设前提条件

1、合法性前提。合法性是指估价对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。具体如下：

（1）估价委托人提供的《房屋所有权证》（<$房产证号$>）（复印件）是房屋所有权人拥有并使用估价对象的有效法律凭证；

（2）估价对象保持《房屋所有权证》登记用途——住宅用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途；

（3）估价对象分摊占用的土地使用权性质为国有、权利类型为出让土地使用权，土地使用年限为估价对象分摊占用土地的出让剩余年限，从价值时点起计；

（4）在价值时点估价对象未设定有租赁权，抵押权、地役权等他项权利，未发生任何销售行为，且不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该房地产权利的情形；

（5）本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

2、最高最佳使用假设。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最大效应的使用。本次评估是以估价对象作为住宅用房使用为其最高最佳使用。

3、价值时点假设。即要求估价结果是估价对象当前状态于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格；

价值时点后，估价报告有效期状况内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场等发生变化，均会对估价结果产生一定影响。如果对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要的调整。

4、公开市场假设。即估价结果是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开且不具排他性。

5、法定优先受偿款假设。在本次估价中，估价师能知悉的法定优先受偿款包括该房地产应缴付的地价款（出让金）、前期已经设置的抵押贷款、拖欠建筑工程情况、其他法定优先受偿款。根据评估人员向估价委托人询问了解，估价对象无法定优先受偿款，故本次估价设定法定优先受偿款为零。

（二）、限制条件

1、本估价报告的估价结果仅为委托人在本估价目的——房地产抵押使用，不得做其他用途；

2、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据；

3、本估价报告自报告完成之日（<$出具日期$>）起壹年内有效，超出有效期或者在有效期内房地产市场价格波动较大时，其估价结果应作相应的调整或重新进行估价；

4、本报告必须完整使用方为有效。本估价结果包括估价对象及其附属设施设备和应分摊的土地使用权价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

（三）、估价中未考虑的因素

对估价对象公开市场价值产生影响的因素是多方面的，具体规定如下：

1、估价结果未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评估结论的影响；

2、本估价报告中，未考虑未来房地产市场变化风险、短期强制处分、房地产变现的不确定性和变现费用、房屋转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

（四）、需要特殊说明的事项

1、资料来源说明

（1）估价对象权属、房地产利用等估价资料由估价委托人提供，估价委托人对资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及引起的后果负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（2）估价对象区位条件、房地产销售价格等估价资料由估价人员实地调查得出，估价机构和估价人员对调查的资料真实性负责。

2、其它需要特殊说明的问题

（1）估价对象依法处置时变现能力分析：

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

估价对象作为住宅用房地产，其通用性及独立使用性较强，可分割转让性（房产与土地分割转让、房地产权利、面积分割等）较弱，考虑到估价对象价值较高，如快速变现，则整体变现价值有可能低于市场价值，提请抵押权人注意。

（2）估价对象依法处置时所得价款的清偿顺序：

支付处分抵押房地产的费用（包括强制执行费用、拍卖佣金、诉讼费、律师费、评估费等专业费）；

扣除抵押房地产应缴纳的税费（包括营业税及附加、印花税、交易手续费、登记费、合同公证费等）；

按登记顺序偿还抵押权人债权本息及违约金；

赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失；

剩余金额交还抵押人。

（3）风险提示

根据本报告估价目的，在运用本报告时应在考虑未来市场波动风险、房地产实现的不确定性和变现费用、房地产转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响和考虑本估价对象结果报告中对估价对象的价值定义后，参考估价对象结果确定贷款额；抵押权利双方应按照规定到有关部门进行抵押登记。

3、本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因出现误差时，请及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

4、本报告解释权属于-----房地产土地评估代理有限公司。

# 四、估价结果报告

（一）、估价委托人

<$委托方描述$>

（二）、房地产估价机构

机构名称：-----房地产土地评估代理有限公司

法定代表人：黄德英

单位地址：成都市武侯区一环路西一段130号1幢16楼5号

机构类别：房地产价格评估机构

资质等级：贰级

证书编号：510107G13

资质有效期：2013年4月16日——2016年4月16日

联 系 人：<$报告撰写人$>

联系电话：028-85057315 028-87888886

（三）、估价对象

1、估价对象范围

本报告的估价对象范围为位于<$房屋坐落$>建筑面积<$建筑面积$>平方米的住宅用房以及室内不可移动的装饰装修、附属设备、分摊占用的<$分摊面积$>平方米国有出让<$土地用途$>用地使用权。

2、估价对象实体状况

估价对象占用土地位于<$土地坐落$>，土地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）、宗地内“六通一平”（ 通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

3、估价对象权益状况

1)建筑物登记状况

估价对象所登记的房屋坐落为<$房屋坐落$>，房屋所有权人为<$所有权人$>，共有情况为<$共有情况$>，丘地（业务）号为<$丘地业务号$>，建筑面积为<$建筑面积$>平方米，详见附件《房屋所有权证》（<$房产证号$>）。

2)土地登记状况

估价对象所登记的土地坐落为<$土地坐落$>，使用权为<$使用权人$>，权属类型为<$权属类型$>，土地用途为<$土地用途$>，分摊面积为<$分摊面积$>平方米，终止日期为<$终止日期$>，详见附件《国有土地使用证》（<$土地证号$>）。

3)他项权利状况

根据估价委托人提供资料及评估人员现场调查，在本次价值时点，估价对象未设定抵押权、租赁权、地役权等他项权利。

4)法定优先受偿权利状况

在价值时点，估价师能知悉的法定优先受偿款包括该房地产应缴付的地价款（出让金）、前期已经设置的抵押贷款、拖欠建筑工程情况、其他法定优先受偿款，经评估人员询问调查及估价委托人确认无法定优先受偿款，故本次估价确定估价对象无法定优先受偿权利。

4、估价对象区位状况

1)基础设施：

估价对象位于<$土地坐落$>，区域内基础设施配套完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。

2)公共配套设施：

估价对象所在范围内的公共配套设施（公交地铁、教育设施、医院、商场、公园绿化等）以及周边楼盘如下:

|  |  |
| --- | --- |
| 价格影响因素 | 因素内容 |

（四）、估价目的

房地产抵押。

为确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据而评估房地产抵押价值。

（五）、价值时点

<$价值时点$>。

（六）、价值定义

1、根据《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》相关规定，房地产抵押价值为假定未设立法定优先受偿权下的价值扣除法定优先受偿款后的余额。

2、法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，应缴付的地价款（出让金），以及其他法定优先受偿款。

3、本报告估价结果是在遵守谨慎原则下作出的公开市场价值并扣减法定优先受偿款后的抵押价值。

4、币种为人民币。

（七）、估价依据

本次评估依据以下资料进行分析测算：

1、 《中华人民共和国土地管理法》

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国担保法》
3. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
4. 《房地产估价规范：GB/T50291-1999》
5. 《房地产抵押估价指导意见》
6. 《城市房地产抵押管理办法》
7. 估价机构收集调查的估价对象所在地的房地产信息、动态等资料。
8. 估价委托人提供的资料
9. 《评估委托书》
10. 估价委托人身份证（复印件）
11. 《房屋所有权证》（<$房产证号$>）（复印件）
12. 《国有土地使用证》（<$土地证号$>）（复印件）
13. 法定优先受偿权利调查记录
14. 其它与本次评估有关的资料

10、估价人员实地勘察所获取的估价对象口岸位置、外观、成色等资料。

（八）、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

2、合法原则。以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价；

3、最高最佳使用原则。遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价；

4、替代原则。遵循替代原则，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、价值时点原则。遵循价值时点原则，要求估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

6、谨慎原则。估价中应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。

（九）、房地产估价方法

1、估价方法的确定

根据《房地产估价规范：GB/T50291-1999》，现行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法、剩余法等。评估方法的选择是按照房地产估价规范，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的房地产估价方法。

评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次评估目的，决定采用比较法测算估价对象价格。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内、近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、交易期日、房地产状况（区位因素、实物因素、权益因素）比较修正，得出估价对象在价值时点时的市场价值。

2、选择估价方法的依据

由于目前估价对象所在地区——<$所在市县$>的存量住宅房地产市场较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故可采用比较法进行评估。

估价对象为已建成使用的住宅用房地产，不宜采用成本法、剩余法进行估价。另外，估价对象所在区域虽然住房租赁市场比较活跃，但住宅类用房的报酬率和年纯收益的提取以及年纯收益的变化方式难以预期，导致用收益法测算出来的价格明显偏离正常市场价值，故本次估价未采用收益法进行价格测算。

3、估价思路

估价对象的《房屋所有权证》登记用途为住宅，根据房地产估价规程，结合本次估价对象的特点，评估人员确定此次评估的估价思路如下：收集估价对象所在小区或周边的住宅用房交易案例，选取3个与估价对象具有可比性的交易案例，就影响房屋交易价格的各个因素进行对比分析，然后对选取的可比实例交易价格进行修正，最后得到估价对象的评估价格。

（十）、估价结果

1、确定估价对象的市场价值

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的房地产估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点最可能实现的市场价值为：

币种：人民币

单位建筑面积价格：<$评估单价$>元/平方米

建筑面积:<$建筑面积$>平方米

房地产总价格:<$评估总价$>万元

大写：人民币<$总价大写$>

2、 确定估价对象的法定优先受偿款

在本次估价中，估价师能知悉的法定优先受偿款包括该房地产应缴付的地价款（出让金）、前期已经设置的抵押贷款、拖欠建筑工程情况、其他法定优先受偿款，经评估人员询问调查及估价委托人确认无法定优先受偿款，本次估价确定法定优先受偿款为零。

3、抵押价值

抵押价值=市场价值-优先受偿款

抵押价值为：

币种：人民币

<$评估总价$>-0=<$评估总价$>万元

大写：人民币<$总价大写$>

（十一）、估价人员

姓名估价资格证书编号签字

<$估价师1$> 　注册房地产估价师 <$证书号1$>

<$估价师2$> 注册房地产估价师 <$证书号2$>

（十二）、估价作业日期

<$受理日期$>--<$出具日期$>。

（十三）、估价报告应用的有效期

壹年，即本估价报告自报告完成之日（<$出具日期$>）起壹年内有效。

-----房地产土地评估代理有限公司

<$出具日期$>

# 五、附 件

1. 《评估委托书》
2. 《评估机构资质证书》、《营业执照》（复印件）
3. 《估价师资格证书》（复印件）
4. 估价委托人身份证（复印件）
5. 《房屋所有权证》（<$房产证号$>）（复印件）
6. 《国有土地使用证》（<$土地证号$>）（复印件）
7. 房屋现场查看表（复印件）
8. 法定优先受偿权利调查记录（复印件）
9. 估价对象地理位置示意图
10. 估价对象实物照片

**房地产估价技术报告**

报告编号：<$报告编号$>

 项目名称：<$委托方$>位于<$所在市县$><$土地坐落$>建筑面积<$建筑面积$>平方米的住宅用房及分摊占用的国有出让住宅用地土地使用权抵押价值评估

价值时点：<$价值时点$>

现场查看日期：<$受理日期$>

**一、估价对象描述与分析**

1、估价对象实物状况描述与分析

1)建筑物实物状况描述：

<$房屋概况$>。

2)土地实物状况描述：

估价对象占用土地位于<$土地坐落$>，土地用途为住宅用地，土地开发程度宗地内“六通一平”（ 通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

实物状况分析：估价对象的建筑物部分设计合理，房屋维护一般。因此我们认为估价对象实体状况一般，对估价对象的价值体现无不良影响。

2、权益状况分析描述与分析

1)建筑物登记状况

估价对象所登记的房屋坐落为<$房屋坐落$>，房屋所有权人为<$所有权人$>，共有情况为<$共有情况$>，丘地（业务）号为<$丘地业务号$>，建筑面积为<$建筑面积$>平方米，详见附件《房屋所有权证号》（<$房产证号$>）。

2)土地登记状况

估价对象所登记的土地坐落为<$土地坐落$>，使用权为<$使用权人$>，权属类型为<$权属类型$>，土地用途为<$土地用途$>，分摊面积为<$分摊面积$>平方米，终止日期为<$终止日期$>，详见附件《国有土地使用证》（<$土地证号$>）。

3)他项权利状况

根据估价委托人提供资料及评估人员现场调查，在本次价值时点，估价对象未设定抵押权、租赁权、地役权等他项权利。

4)法定优先受偿权利状况

在价值时点，估价师能知悉的法定优先受偿款包括该房地产应缴付的地价款（出让金）、前期已经设置的抵押贷款、拖欠建筑工程情况、其他法定优先受偿款，经评估人员询问调查及估价委托人确认无法定优先受偿款，故本次估价确定估价对象无法定优先受偿权利。

权益状况分析：估价对象在价值时点（<$价值时点$>）未设定抵押权、租赁权、地役权等他项权利，未发生任何销售行为，不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该房地产权利的情形。故我们认为估价对象的权益状况完整，对本次评估价格无不良影响。

**二、区位状况分析描述与分析**

区位状况描述：

基础设施：

估价对象位于<$土地坐落$>，区域内基础设施配套完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。

公共配套设施：

估价对象所在范围内的公共配套设施（公交地铁、教育设施、医院、公园绿化、商场等）以及周边楼盘如下:

<$区位概况$>。

区位状况分析：通过以上描述可看出，估价对象所在区域基础设施条件完善，周边环境状况好，区域内已形成多个成熟的住宅小区，人气旺，适宜于居住。因此良好的区域环境和完善的基础设施条件利于估价对象的价格积极体现。

估价对象所在范围内的公共配套设施（公交地铁、教育设施、医院、商场、公园绿化等）以及周边楼盘如下:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 价格影响因素 | 因素内容 | 因素标准化评价 |

**三、市场背景描述与分析**

（一）2014年我国宏观经济政策与房地产市场概况

2014年中国经济增长平稳，物价水平有所抬头，但幅度不会很大。宏观政策继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，财政政策重在减税节支,提高财政资金使用效益，加大财税体制改革力度，货币政策应坚持稳健，重在盘活存量，力促经济运行在合理区间，稳定经济主体预期。2014年,GDP预期目标可以定在7.0%，CPI在3.5%，新增城镇就业900万人。房地产方面，2013年全年新建商品住房销售面积超过11.6亿平方米，同比增长17.5%，这是近十年来第三个销售高增长年。此前的第一个高增长年是2009年，全国商品住房销售面积增长达42%，主要有2008年负增长20%的低基数的原因;第二个高增长年是2007年，全年商品房销售面积的增速为23%。总的来看，2014年宏观经济政策将保持基本稳定，房地产市场状况运行良好。

（二）四川省及成都市近年固定资产投资及经济运行状况

2013年，全省累计完成全社会固定资产投资21049.2亿元，同比增长16.7%。投资总量稳定增长，投资增长的内生动力进一步增强。去年全省民间投资达到11507.3亿元，同比增长19.3%，增速比全社会投资快2.6个百分点。省统计局资料显示，民间投资占全社会投资比重达54.7%，比去年同期提高1.2个百分点，民间投资对全社会投资增长的贡献率达61.9%，拉动全社会投资增长10.3个百分点。

第三产业投资占比持续提升。去年，我省第三产业完成投资13370.3亿元，同比增长20.8%，占全社会投资比重为63.5％。第三产业投资对全社会投资的贡献率为76.4%,拉动全省投资增长12.8个百分点。在第三产业中,民生及社会事业完成投资4340.2亿元,所占比重由2012年的17.9%提升到20.6%。

（三）近年成都市及周边区县的房地产市场分析

新增供给方面，2013年上半年，成都市新增商品住宅145111套，1392.68万㎡，套数及规模分别比同期增加45%，37.41%。今年上半年供应高峰出现在4月，单月供应量达到375.39万方，比去年同期增加29%。受3月小阳春鼓舞和5月房交会双重影响，4月份供应量创下上半年最高纪录。从供应区域来看，成都市郊县已成为住宅主要供应区域，供应量远大于主城区。

住宅市场销售方面，2013年上半年，未受国五条等政策调控影响，成都市商品住宅成交再创新高，全市住宅成交168530套，规模为1640.09万㎡，套数及规模分别同比上升38%、35.7%。成交从2012年上半年一路走高。从成交量来看，郊县住宅每月成交量均高于主城区。

价格方面，2013成都上半年主城区商品房销售均价达9968元/平方米，大成都1—3月份在6600元/㎡左右，4月份由于销售回暖，价格上扬，4-6月住宅销售均价7000元/㎡，大成都二季度环比一季度上涨400元/平方米。第3季度主城区和郊区成交均价均上涨，较2013年第2季度环比上涨幅度分别为1.20%和1.91%。与12年3季度相比，13年3季度主城区和郊区成交均价上涨，同比上涨幅度分别为10.18%和15.37%。

（四）估价对象区域周边市场分析

估价对象登记（法定）用途和实际用途均为住宅。<$所在市县$>的住宅房地产市场从总体来看：房地产持续调控后，该地区住宅房地产市场价格继2013年后总体处于微幅增长态势，价格仍处在较高水平。住宅房地产需求基本平衡并有刚性需求，预计未来一段时期内，房地产市场较为平稳。

**四、最高最佳使用分析**

最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最大效应的使用。

“法律上允许”，主要分析在法律层面上，任何法律法规以及城市规划对物业的土地用途或建筑物用途的特别限制，分析这些限制对物业的影响究竟是正面的还是负面的，分析将来是否有可能取消或更改这些限制，以及分析这些可能的调整是否会对物业价值有所影响。

“技术上可能”，主要分析土地上可以建造怎样的建筑物，以及在已有建筑物的情况下，在技术上是否可能对现有建筑物用途进行改建。这部分包括分析物业建筑物、地块、位置、建造规范的限制、通达性可及性等方面。

“经济上可行”，主要分析物业在财务上是否可行，测算物业是空地或假设为空地时，土地回报减去费用的值是否为正；如果土地上有建筑物，在考虑了各种费用和风险的情况下，物业的净现值是否为正。

由于此次评估对象是位于<$土地坐落$>的住宅用房，根据城市总体规划及估价对象的区位条件，我们认为估价对象的登记（法定）用途为其最佳用途，即本次评估是以估价对象作为住宅使用为其最高最佳使用。

**五、估价方法的选用**

1、估价方法的确定

根据《房地产估价规范：GB/T50291-1999》，现行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法、剩余法等。评估方法的选择是按照房地产估价规范，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的房地产估价方法。

评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次评估目的，决定采用比较法测算估价对象价格。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内、近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、交易期日、房地产状况（区位因素、实物因素、权益因素）比较修正，得出估价对象在价值时点时的市场价值。

2、选择估价方法的依据

由于目前估价对象所在地区——<$所在市县$>的存量住宅房地产市场较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故可采用比较法进行评估。

估价对象作为已建成使用的住宅用房地产，也不宜采用成本法、剩余法进行估价。另外，估价对象所在区域虽然住房租赁市场比较活跃，但住宅类用房的报酬率和年纯收益的提取以及年纯收益的变化方式难以预期，导致用收益法测算出来的价格明显偏离正常市场价值，故本次估价未采用收益法进行价格测算。

3、估价思路

估价对象的《房屋所有权证》登记用途为住宅，根据房地产估价规程，结合本次估价对象的特点，评估人员确定此次评估的估价思路如下：收集估价对象所在小区或周边的住宅用房交易案例，选取3个与估价对象具有可比性的交易案例，就影响房屋交易价格的各个因素进行对比分析，然后对选取的可比实例交易价格进行修正，最后得到估价对象的评估价格。

**六、估价测算过程**

测算过程

**七、价格确定**

1、确定估价对象的市场价值

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点最可能实现的市场价值为：

币种：人民币

单位建筑面积价格：<$评估单价$>元/平方米

建筑面积: <$建筑面积$>平方米

房地产总价格: <$评估总价$>万元

大写：人民币<$总价大写$>

2、 确定估价对象的法定优先受偿款

在本次估价中，估价师能知悉的法定优先受偿款包括该房地产应缴付的地价款（出让金）、前期已经设置的抵押贷款、拖欠建筑工程情况、其他法定优先受偿款，经评估人员询问调查及估价委托人确认无法定优先受偿款，本次估价确定法定优先受偿款为零。

3、抵押价值

抵押价值=市场价值-优先受偿款

抵押价值为：

币种：人民币

<$评估总价$>-0=<$评估总价$>万元

大写：人民币<$总价大写$>