



房地产初评报告

中展房初评字（2022）第 0568 号

一、委托方：中山农村商业银行股份有限公司

二、估价机构：广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司

备案证书编号：粤房估备字壹 1100010

备案等级：壹级

地址：中山市石岐区东明路 22 号 203 卡

法定代表人：吴文俊

联系电话：0760—88708366、13631198706

三、估价对象及其概况：

估价对象为中山市信翔商业管理有限公司分别位于中山市东升镇葵兴大道 28 号君域花园 17 幢 101 卡至 106 卡、201 卡和 202 卡、301 卡和 302 卡、401 至 403 卡共十三宗房地产，土地使用权分摊面积共 4551.07 平方米，房屋建筑面积共 19904.36 平方米，其概况如下：

1、房地产权利状况：

根据委托方提供的不动产权属证件显示，十三宗估价对象的权属人均为中山市信翔商业管理有限公司，土地用途均为城镇住宅用地，土地使用权终止日期均至 2064 年 01 月 24 日止，房屋用途均为商业服务，共有情况均为单独所有。

委托方持有的权属证件有：《不动产权证书》（详见房地产评估明细表）。

2、位置、区域和环境：

十三宗估价对象分别位于中山市东升镇葵兴大道 28 号君域花园 17 幢 101 卡至 106 卡、201 至 202 卡、301 卡至 302 卡、401 至 403 卡，为十三宗相近或相连房地产，位置在小榄镇东升片区中心区域范围内。十三宗估价对象均为处于远洋君域商业楼内的商铺，十三宗估价对象整体东南临民乐路，西南临葵兴大道，东北近迎宾路，西北近聚贤路。附近分布有东方花园、东方小学、丽苑花园、东升镇欢乐幼儿园、东升文化广场、高沙第一综合市场等。该区域路网建设完善，公共服务配套设施齐全，交通方便。十三宗估价对象周边多为商住楼和居民住宅小区，人车流量适中，商业繁华程度一般，环境质量较好，商业房地产市场前景适中。

3、房地产现状：

据实地查勘所悉，十三宗估价对象处于同一地块，所处地块形状较规则，地势平坦，地质状况良好，开发利用程度为已完成六通一平，为国有出让城镇住宅用地，土地级别属中山市基准地价四级住宅用地，区片价为 1967 元/平方米（楼面地价），土地使用权分摊面积共 4551.07 平方米。

十三宗估价对象均处于同一幢建筑物内，所处建筑物建成于约 2018 年。十三宗估价对象分别位于第 1 层的 101 至 106 卡，第 2 层的 201 卡和 202 卡、第 3 层的 301 卡和 302 卡，第 4 层的 401 至 403 卡，房屋建筑面积共 19904.36 平方米，房屋状况均良好，现均拟作商业用途，均为毛坯房，目前均为闲置。

十三宗估价对象所处建筑物装修外墙面为墙砖贴面和玻璃幕墙，估价对象室内天面和内



墙面均为水泥砂浆抹平，地面均为水泥地坪，铝合金门和防火门，水、电、消防等设施待完善。

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。

五、价值时点：2022年06月09日。

六、估价结果：经评估，十三宗估价对象在价值时点的评估价值为：**大写人民币壹亿柒仟贰佰玖拾陆万陆仟肆佰元整**（小写：**172,966,400元**，精确至佰位数）。（详见房地产评估明细表）

七、估价对象风险提示：

1、估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致抵押价值变化。

2、估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减损。

3、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费用对估价对象抵押价值的影响；关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现法定优先受偿权利。

4、报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较大时对房地产抵押价值进行再评估。

八、变现能力分析：

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

1、通用性：十三宗估价对象土地法定用途均为城镇住宅用地，房屋法定用途均为商业服务，现均拟作商业用途，市场上该类型房地产较多，通用性均较强。

2、独立使用性：十三宗估价对象产权均清晰，现均为闲置，且均与相邻商铺相互连通，每宗估价对象独立使用受到一定限制。

3、可分割转让性：十三宗估价对象产权清晰，考虑整体利用性，每宗估价对象可分割转让性均较小。

4、快速变现价值：假定在价值时点强制处分估价对象，因处置的特殊性、交易双方无合理的谈判周期、短期内变现、变现的付款方式及目前拍卖市场，房地产市场成交活跃程度等因素的影响，建议十三宗估价对象快速变现率约为评估价值的60%-65%。

5、变现能力：根据目前中山市该类型的房地产市场状况，十三宗估价对象法定用途均为商业，交易活跃程度均为一般，故每宗估价对象综合变现能力均为一般。

6、清偿税费：对于估价对象在正常处置过程中可能涉及的相关税费有评估费、拍卖佣金、诉讼律师费、合同公证费、交易手续费、登记费、增值税、印花税等。

九、本初评结果仅提供价值参考，不作正式评估报告使用。

广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司

2022年06月10日



环境



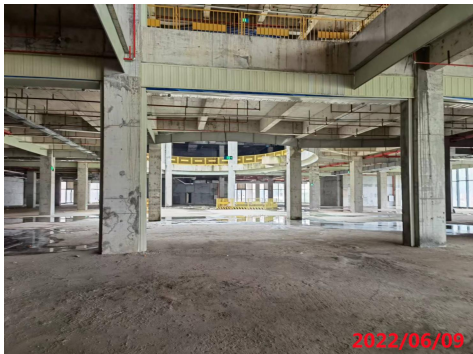
环境



整体外观



整体外观



101 卡至 106 卡内观



101 卡至 106 卡内观



201 卡和 202 卡内观



201 卡和 202 卡内观



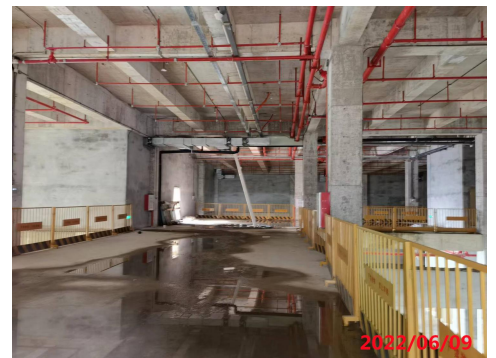
301 卡和 302 卡内观



301 卡和 302 卡内观



401 卡至 403 卡内观



401 卡至 403 卡内观

十三宗估价对象地址：中山市东升镇葵兴大道 28 号君域花园 17 幢 101 卡至 106 卡、201 卡和 202 卡、301 卡和 302 卡、401 至 403 卡