

房地产估价预评报告

豫郑安宏预评[2024]字第 031521 号

估价项目名称: 荥阳市郑上路与荥泽大道交叉口西北侧郑州荥阳吾悦广场1-1号楼1单元1-7层房地产抵押价值评估

委托方: 中信银行股份有限公司郑州分行

估价机构: 河南安宏房地产资产评估有限公司

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: 2024年03月05日

估价对象用途: 商业服务

房屋所有权人: 郑州新城恒博商业经营管理有限公司

建筑面积: 97863.06 平方米

评估单价: 11788 元/平方米

评估总价: 115360.98 万元

(大写: 人民币壹拾壹亿伍仟叁佰陆拾万零玖仟捌佰元整)

评估净值: 97076.28 万元

快速变现价值: 80752.69 万元

注册房地产估价师: 卢冬华 陈林

估价作业日期: 2024年03月05日

预评估报告表

权 利 人	郑州新城恒博商业经营管理有限公司	共 有 情 况	单独所有
坐 落	荥阳市郑上路与荥泽大道交叉口西北侧郑州荥阳吾悦广场 1-1 号楼 1 单元 1-7 层		
建筑面积 (M ²)	97863.06	估 价 方 法	收益法
权 利 性 质	国有建设用地使用权/房屋所有权	权 利 性 质	出让/市场化商品房
用 途	商服用地/商业服务	共 有 宗 地 面 积	72351.66 m ²
使用期限	2019年02月28日起2059年02月27日止	房 屋 结 构	钢混
房屋总层数	7层	房 屋 所 在 层	1-7层



实 物 状 况	<p>房产状况：估价对象位于河南省荥阳市郑上路与荥泽大道交叉口西北侧郑州荥阳吾悦广场房地产，维修保养、通风采光良好。</p> <p>装修状况：估价对象室内地面铺地板砖等，墙面刷乳胶漆等，顶棚吊顶，详见本报告附件照片附图及现场勘查影像资料。估价对象户门为玻璃门；彩铝窗。</p> <p>配套设施：水、电、自动扶梯、通讯、消防设施等。</p>
---------	---

<p>区位状况</p>	<p>位置：估价对象坐落于河南省荥阳市郑上路与荥泽大道交叉口西北侧郑州荥阳吾悦广场 1-1 号楼 1 单元 1-7 层房地产。</p> <p>交通条件：周边有文博路、荥泽大道、郑上路多条道路交通便利。</p> <p>公共服务设施状况：所在区域办公设施有梧桐购物广场(荥泽路店)、永辉超市(荥泽大道郑州荥阳吾悦广场店)等，商业集聚度高；同时周边分布有居然之家(海龙店)、正上豪布斯卡等，商业繁华度较好。周边还有中国建设银行(荥阳荥泽大道支行)、荥阳市农村商业银行(繁荣街支行)等金融机构。因此，该区域公共服务设施较完备。</p> <p>周边环境：周边分布有多个住宅小区及沿街商业网点。区域内人流量大，居住氛围度较高。</p>			
<p>估价报告使用提示</p>	<p>1、本报告评估结果为估价对象在估价时点的抵押价值，若有关假设和限制条件发生变化，评估结果亦需作相应调整或重新委托评估。</p> <p>2、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费用变化对估价对象抵押价值的影响；关注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。</p> <p>3、估价报告使用者应定期或在房地产市场变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。</p> <p>4、报告是非正式的房地产评估报告，是为贵方提供房地产预估的市场价格，只用于您对房地产价格的咨询目的，不能用于抵押贷款。</p> <p>5、预估结果是出具正式报告前提供给贵方的房地产可能实现的市场价格，该结果可能与估价师精准测算后出具正式报告的结果有一定范围内误差，最终以正式报告的结果为准。</p>			
<p>评估结果</p>	<p>单价（元/平方米）</p>	<p>11788</p>	<p>总价（万元）</p>	<p>115360.98</p>

河南安宏房地产资产评估有限公司



2024年03月05日

现场照片

