

# 房地产预评估函

江苏苏信房预字[2019]南通第 020078 号

项目名称：南通市崇川区崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室房地产市场价值预评估函

估价委托人：南通产业技术研究院有限公司

估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

估价范围：南通市崇川区崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室房屋及其占用的土地使用权

价值时点：2019 年 05 月 19 日

估价目的：为确定抵押贷款额度提供估价对象房地产市场价值参考依据。

## 估价对象产证登记信息：

### 1. 房屋权利状况

房屋权利状况	不动产权证书号	苏（2019）南通市不动产权第 0063171 号
	权利人	南通产业技术研究院有限公司
	共有情况	单独所有
	坐落	崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室
	不动产单元号	320602 009013 GB00403 F00010002
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
	权利性质	出让/其他
	用途	详见附记
	面积	宗地面积-m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 118529.48 m <sup>2</sup>
	使用期限	国有建设用地使用权 2049 年 12 月 03 日止
	权利其他状况	分摊土地使用权面积:62466.04 m <sup>2</sup>
	附记	1、本宗地用途为批发零售用地和商务金融用地，使用期限均至 2049 年 12 月 3 日。 2、房屋面积详见清单

### 房屋清单

序号	项目名称	幢号	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	总层数
1	崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室 1 幢	1	商办	14145.80	12
2	崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室 2 幢	2	商办	17275.96	15
3	崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室 3 幢	3	商办	16413.58	12
4	崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室 4 幢	4	商办	15153.94	15

5	崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室 5 幢	5	商办	22674.28	10
6	崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室 7 幢	7	办公	31963.35	21
7	崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室 D1 幢	D1	自行车库	902.57	1

### 估价结果：

于价值时点，估价对象南通市崇川区崇川路 58 号 1-5 幢、7 幢、D1 室房地产市场价格预估值为人民币 **94372.29** 万元，大写人民币玖亿肆仟叁佰柒拾贰万贰仟玖佰元整。（其中含相应的分摊土地使用权价值 28109.72 万元）

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
崇川路 58 号 1 幢	14145.80	8000	11316.64
崇川路 58 号 2 幢	17275.96	8000	13820.77
崇川路 58 号 3 幢	16413.58	8000	13130.86
崇川路 58 号 4 幢	15153.94	8000	12123.15
崇川路 58 号 5 幢	22674.28	8000	18139.42
崇川路 58 号 7 幢	31963.35	8000	25570.68
崇川路 58 号 D1 幢	902.57	3000	270.77
合计	118529.48	--	94372.29

### 重要提示：

▲本预估函是根据委托方提供的资料及我公司估价人员市场调查、运用合理估价方法分析测算后，得出的预估值结果，仅为确定估价对象市场价值提供初步估价参考依据，不是我公司最终的估价结论，准确的估价结论应以估价师签字的正式估价报告书为准。提请使用者注意合理使用预估函，擅自使用本预估函作为决策依据，一切后果由使用人自己承担，本估价机构不承担任何责任。

▲本次预估以委托方提供的资料真实可靠为前提，设定估价对象权属完整，未考虑任何抵押、租赁、债务或其他权利对预估对象价格的影响。

▲本次预估结果未考虑估价对象的法定优先受偿款，最终抵押价值应在上述市场价值基础上扣除法定优先受偿款。请关注最终的房地

产估价报告结论。

▲本预估函仅供中国银行内部确定贷款额度提供价值参考依据，不得作为其他估价目的使用。

▲本预估函有效期：自提交之日起三个月，逾期作废。

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

2019年05月19日

