

租金评估明细表

委托人及产权持有人：泰州华信药业投资有限公司

评估基准日：2022年12月26日

共1页第1页
金额单位：人民币元

序号	项目名称	房屋坐落	结构	所在楼层/总楼层	房屋类型	出租建筑面积(m ²)	租金单价(元/m ² /年)	租金总价(元/年)	备注
1	华信公司八号楼食堂	药城大道	混合	1-2/2	非住宅	1796	337.36	605900	含装饰装修及附属设施价值
	合计					1796	337.36	605900	



评估单位：江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

评估人员分工情况表

<u>姓 名</u>	<u>分 工</u>	<u>执 业 资 格</u>
童为标	报告审核	资产评估师 注册会计师 注册房地产估价师
王 进	报告复核	资产评估师 注册房地产估价师 土地估价师 造价工程师
李 胜	评估综合 租金评估	资产评估师 注册房地产估价师 土地估价师
赵 盈	租金评估	注册房地产估价师
丁 峰	租金评估	资产评估师 注册房地产估价师



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：丁峰

性别：男

登记编号：32210308



单位名称：江苏经纬资产土地房地产评估
测绘工程咨询有限公司



初次执业登记日期：2021-12-16

年检信息：通过（2022-05-10）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

丁峰

本人印鉴：



打印日期：2022-08-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李胜

性别：女

登记编号：32020285

单位名称：江苏经纬资产土地房地产评估
测绘工程咨询有限公司

初次执业登记日期：2002-05-16

年检信息：通过（2022-05-10）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-08-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

泰州市财政局文件

泰财工贸〔2022〕25号



变更备案公告

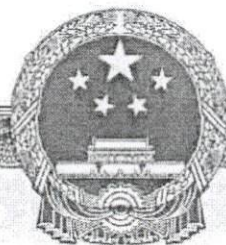
江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司变更
事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》
《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案，变
更备案的相关信息如下：

机构名称由“江苏经纬资产评估房地产土地估价有限公司”
变更为“江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司”。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资

泰州市财政局办公室

2022年7月22日印发



编号 321200666202207120011

统一社会信用代码

913212007584773208 (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

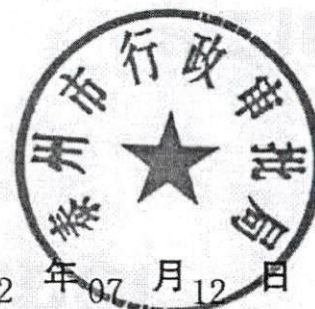
成立日期 2003年11月21日

法定代表人 童为标

住所 泰州市海陵区莲花6号小区A幢-8室

经营范围 许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务；拍卖业务；从事会计师事务所业务；专利代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地调查评估服务；二手车鉴定评估；社会稳定风险评估；企业管理咨询；工程管理服务；政府采购代理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；商标代理；破产清算服务；招投标代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



委托人及产权持有人承诺函

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司：

因房地产对外租赁事宜我单位委托你公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，产权均为本公司所有；
4. 不干预评估工作。

委托人：

委托人印章



2022年12月26日



编号 321200666202005290003

统一社会信用代码

91321291782712917Y

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 泰州华信药业投资有限公司

注册资本 632851.1554万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2005年12月28日

法定代表人 张由凤

营业期限 2005年12月28日至*****

经营范围 对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发（不含药品、医疗器械的生产销售）；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理，房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼413室东半侧

登记机关




2020年05月29日

附 件

1. 委托人营业执照（复印件）
2. 委托人及产权持有人承诺函（复印件）
3. 资产评估机构营业执照（复印件）
4. 资产评估机构变更备案公告（复印件）
5. 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）
6. 参加本评估项目人员名单
7. 租金评估明细表
8. 评估现场主要资产照片（复印件）

35310308
上
海


评估机构法定代表人：童为标



签字资产评估师：李 胜



签字资产评估师：丁 峰



十二、资产评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- (三) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- (四) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
- (五) 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，通常评估结果使用有效期为壹年（自评估基准日 2022 年 12 月 26 日起，至 2023 年 12 月 25 日止）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2023 年 1 月 6 日。

十四、签字盖章

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

中国·江苏·泰州

二〇二三年一月六日

2、委托人确认资产评估师并不是鉴定环境危害和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等要求对评估对象涉及之资产产生影响的专家。本评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的该等事项存在的假设前提下做出的。资产评估师并不具备该等事项所需的专业知识，对这些现象亦不承担责任。如果委托人希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行聘请这一领域的专家。

(四)其他事项：

1、对委托人和产权持有人可能存在的会影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

2、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及被评估单位之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对委托人提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注并进行了必要的查验，但是对委托评估资产的产权鉴定工作超出了评估工作的范围，我们不对委托评估资产的权属发表意见，同时不对其真实性承担任何责任。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对评估结论所产生的影响。

(一) 资产情况说明：

1、此次评估未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其它不可抗力对资产租赁价值的影响。

2、本次评估资产范围由委托人确定，我公司仅对委估资产租赁价值发表估价意见。本次评估未考虑抵押、质押、担保等行为可能给委估资产租赁价格带来的影响，亦未考虑委估资产可能存在的负债的影响。

3、委托人及产权持有人未能提供委估房屋的权属证明文件，本次评估根据委托人要求的出租建筑面积进行评估，有关产权问题提请报告使用者关注。

4、委托人未能提供委估房屋的权属证明文件，根据委托人要求本次评估以房屋的现状用途进行评估，如委估房屋将来发生改变房屋性质、用途等可能导致资产价值发生重大变化的情形，需重新进行评估，特提请报告使用者关注。

(二) 期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(三) 非资产评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项

1、限于检测手段、能力范畴，资产评估师未对各种不动产的隐蔽工程(包括水下工程、地下管线等)及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，资产评估师通过现场勘察等方式对不动产存在状态加以判断。

2. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

(三) 其他假设

1. 对于评估对象及其所涉及资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，资产评估师按评估准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示外，假定评估对象及其所涉及资产的权属为良好和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或其他负担性限制。

2. 对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

3. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

十、评估结论

经评估，位于药城大道的八号楼食堂对外租赁价值详见下表：

评估结果汇总表

评估项目名称	房屋坐落	房屋类型	所在楼层/总楼层	出租建筑面积(m ²)	租金单价(元/m ² /年)	租金总价(元/年)	备注
华信公司八号楼食堂	药城大道	非住宅	1-2/2	1796	337.36	605900	含装饰装修及附属物价值

(具体详见租金评估明细表。)



意见稿，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通，并引导委托人合理理解评估结论。

（五）提交评估报告

在上述工作基础上，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则，资产评估师认定下列假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（一）基本假设

1、交易假设。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设。假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3、原地持续使用假设。假设委估资产均处于使用状态，且这些处于使用状态的资产将在原地继续使用下去。

（二）一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

八、评估程序实施过程和情况

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受评估委托后,进行评估前期准备工作,并随后进驻资产现场开展评估工作,对纳入此次评估范围内的资产进行了评估。评估过程如下:

(一)接受委托及前期准备

在明确了本项目之评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用者等基本事项后,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行了综合分析和评估。接受委托后,组成评估项目组,确定项目负责人和各专业负责人。项目负责人拟定评估计划,包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等,编制了评估申报明细表、评估资料清单等及其填报要求。

(二)现场勘查。

现场核实及收集资料。现场清查内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素,核实方式主要通过询问、核对、勘查、检查等方式进行,获取了评估业务需要的基础资料,了解了评估对象及其所涉及资产的现状,关注了评估对象及其所涉及资产的法律权属。

(三)评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

评估人员对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,分析各种评估方法的适用性,选择市场法等方法对评估对象进行评估,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成最终评估结论。

(四)内部审核和与委托人进行沟通

撰写评估报告初稿,根据内部审核流程对评估报告进行内部审核,评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行修改完善,向委托人出具评估报告征求

七、评估方法

资产评估中有收益法、市场法、成本法等三种基本方法。根据本次评估目的、评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目采用市场法进行评估。

（一）未选用方法的理由

①收益法适用于有租金等经济收入的房地产估价。通过未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为租金，故不宜采用收益法评估其市场租赁价值。

②成本法适用于估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设、或同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入的房地产估价。估价对象为租金，考虑到该类房地产的土地成本和开发商利润等参数较难预测，估价结果较难反映其客观租赁价值，故不宜采用成本法评估。

（二）选用方法的理由

委估资产所在区域具备活跃和成熟的租赁交易市场，可以收集到类似房地产的租赁资料，故采用市场法评估其租赁价值。

（三）选用评估方法介绍

市场法，又称市场比较法，是在同一市场条件下，根据替代原则，选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

其基本公式为：

比较价值=比较实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）

对比较价值采取加权平均法，求取委估资产的市场租赁价值。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协（2017）33号；
4. 《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38号；
5. 《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42号；
6. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号；
7. 《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；
9. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协（2018）35号；
10. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协（2018）36号；
11. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协（2018）37号；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协（2019）35号；
13. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
14. 其他相关的评估依据等。

（四）权属依据

1. 租金评估申报表；
2. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 泰州市房地产租赁市场价格信息；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料、费用数据、参数资料等；
4. 其他参考资料。

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《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》（国务院令[1990]第 55 号）；
8. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令 691 号）；
9. 《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》（国办发[2015]79 号）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
13. 其他相关的法律、法规和规章制度等。

					<p>内有独立卫生间及配餐室；卫生间为地砖地面，瓷砖墙面，集成吊顶；厨房为地砖楼地面，瓷砖墙面，集成吊顶；储藏室为地砖楼地面，油漆墙面，石膏吊顶。</p> <p>西北处加建有彩钢板简易二层房屋，室外为水泥场地及停车位。</p>
--	--	--	--	--	---

根据委托人要求，本次评估的对外租赁价值包含室内装饰装修及附属物价值。

四、价值类型

在充分考虑了委托人的要求，本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素下，资产评估师确定评估对象的价值类型为市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 12 月 26 日。

该基准日是由委托人根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近，评估中所采用的价格、参数和取费等资料均为评估基准日的标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

六、评估依据

（一）行为依据

泰州华信药业投资有限公司与我公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

术开发服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发（不含药品、医疗器械的生产销售）；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理，房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：91321291782712917Y

登记机关：泰州市行政审批局

（二）约定的其他评估报告使用者

约定的其他评估报告使用者：资产评估委托人许可的与本评估目的相关的其他单位；按照国家法律法规规定的报告使用者。

二、评估目的

泰州华信药业投资有限公司因房地产对外租赁的需要，需了解位于药城大道的八号楼食堂对外租赁市场价值。本次评估为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为位于药城大道的八号楼食堂对外租赁价值。具体评估范围如下：

序号	评估项目名称	房屋坐落	所在楼层/ 总楼层	出租建 筑面积 (m ²)	概况
1	华信公司八号楼食堂	泰州市药城大道	1-2/2	1796	<p>整体坐西朝东，系二层混合结构房屋。</p> <p>一层主要分布有大厅、楼梯间、卫生间、厨房等；大厅为地砖楼地面，石膏板吊顶，瓷砖墙面；楼梯间为地砖楼地面，瓷砖、油漆墙面，石膏板吊顶；卫生间为地砖楼地面，瓷砖墙面，集成吊顶；厨房为地砖楼地面，瓷砖墙面，集成吊顶；</p> <p>二层主要分布有卡座区、包间、卫生间、厨房、储藏室等；卡座区为地砖楼地面，瓷砖墙面，石膏板吊顶；包间为木地板楼地面，软包、墙纸墙面，石膏吊顶，</p>

泰州华信药业投资有限公司拟了解位于
药城大道的八号楼食堂对外租赁价值

资产评估报告

经纬评报字(2022)第 132-1 号

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受泰州华信药业投资有限公司的委托,根据国家有关法律法规和资产评估准则的规定,本着客观、独立、公正的原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对其拟了解的位于药城大道的八号楼食堂对外租赁价值在评估基准日 2022 年 12 月 26 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告 使用人

(一) 委托人及产权持有人: 泰州华信药业投资有限公司。

名称: 泰州华信药业投资有限公司

类型: 有限责任公司

住所: 泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧(商务一号楼)

四楼 413 室东半侧

法定代表人: 张由凤

注册资本: 632851.1554 万元整

成立日期: 2005 年 12 月 28 日

营业期限: 2005 年 12 月 28 日至*****

经营范围: 对外投资; 土地前期开发与整理; 基础设施建设; 医药技

采用市场法。

五、价值类型

价值类型为市场价值类型。

六、评估结论

经评估，位于药城大道的八号楼食堂对外租赁价值详见下表：

评估结果汇总表

评估项目名称	房屋坐落	房屋类型	所在楼层/总楼层	出租建筑面积(m ²)	租金单价(元/m ² /年)	租金总价(元/年)	备注
华信公司八号楼食堂	药城大道	非住宅	1-2/2	1796	337.36	605900	含装饰装修及附属物价值

(具体详见租金评估明细表)

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2022年12月26日至2023年12月25日有效使用。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

评估机构：江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二三年一月六日

泰州华信药业投资有限公司拟了解位于
药城大道的八号楼食堂对外租赁价值

资产评估报告摘要

经纬评报字(2022)第 132-1 号

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受泰州华信药业投资有限公司的委托,对其拟了解的位于药城大道的八号楼食堂对外租赁价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

一、 评估目的

泰州华信药业投资有限公司因房地产对外租赁的需要,需了解位于药城大道的八号楼食堂对外租赁市场价值。本次评估为该经济行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为位于药城大道的八号楼食堂对外租赁价值。具体评估范围如下:

序号	评估项目名称	房屋坐落	所在楼层/ 总楼层	出租建 筑面积 (m ²)	概况简述
1	华信公司八号 楼食堂	泰州市药 城大道	1-2/2	1796	整体坐西朝东,系二层混合结构房屋。 室内主要为地砖楼地面,石膏板吊顶,瓷砖及墙纸贴面。 西北处加建有彩钢板简易二层房屋,室外为水泥场地及停车位。

根据委托人要求,本次评估的对外租赁价值包含装饰装修及附属物价值。

三、 评估基准日

2022年12月26日。

四、 评估方法

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估报告机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估师声明

我们郑重声明：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产由委托人或产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其它方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。


七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人..	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	16
十四、签字盖章.....	16
附 件.....	18

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232150004202300009
合同编号：	经纬评委字（2022）第132号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	经纬评报字（2022）第132-1号
报告名称：	泰州华信药业投资有限公司拟了解位于 药城大道 的八号楼食堂对外租赁价值 资产评估报告
评估结论：	605,900.00元
评估机构名称：	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公 司
签名人员：	李胜 （资产评估师） 会员编号：32020285 丁峰 （资产评估师） 会员编号：32210308
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2023年01月16日

本报告依据中国资产评估准则编制

泰州华信药业投资有限公司拟了解位于
药城大道的八号楼食堂对外租赁价值

资产评估报告

经纬评报字(2022)第 132-1 号

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二三年一月六日