

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00209333

姓名 / Full name

董广伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320382198711020852

注册号 / Registration No.

3220210018

执业机构 / Employer

江苏立信慧源房地产土地资产评估

有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-01

持证人签名 / Bearer's signature



3220210018

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00220974

姓名 / Full name

胡双凤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

321082197503150644

注册号 / Registration No.

3220130970

执业机构 / Employer

江苏立信慧源房地产土地资产评估

有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-13

持证人签名 / Bearer's signature



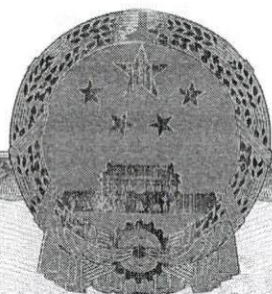
# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：胡双凤  
(执行事务合伙人)  
住 所：泰州市药城大道一号(药城大道南侧、口泰路东侧)科技大厦  
9047室  
统一社会信用代码：91321003743732827Y  
备案等级：壹级  
证书编号：苏建房估备(壹)泰州 00048  
有效期限：2017年02月23日 至 2023年02月22日

发证机关(公章)  
2020 06 22





编号 321291666202209090160

统一社会信用代码

91321003743732827Y

# 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 江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 200万元整

成立日期 2002年10月30日

法定代表人 胡双凤

住所 泰州市药城大道一号(药城大道南侧、口泰路东侧)科技大厦9047室。

经营范围 许可项目:测绘服务(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;资产评估;土地调查评估服务;价格鉴证评估;二手车鉴定评估;社会稳定风险评估;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;房地产咨询;企业信用调查和评估;招投标代理服务;工程管理服务;会议及展览服务;财务咨询;税务服务;企业管理;房地产经纪(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

2022年09月09日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

## 附 记

1、本不动产于 2019-07-04 通过[转移登记]换发不动产证,原不动产权证[泰房权证高新字第80000010号,泰州国用(2009)第7318号]注销,不动产权利人变更为[泰州华信药业投资有限公司(91321291782712917Y)]。

该宗地于 2019 年 7 月 10 日全部(部分)设定抵押,  
许可抵押面积 14561 平方米,抵押权人:国家开发银行江苏省分行  
抵押有效期 年(2014 年 10 月 28 日→2027 年 10 月 27 日)止  
经办人:



# 宗 地 图

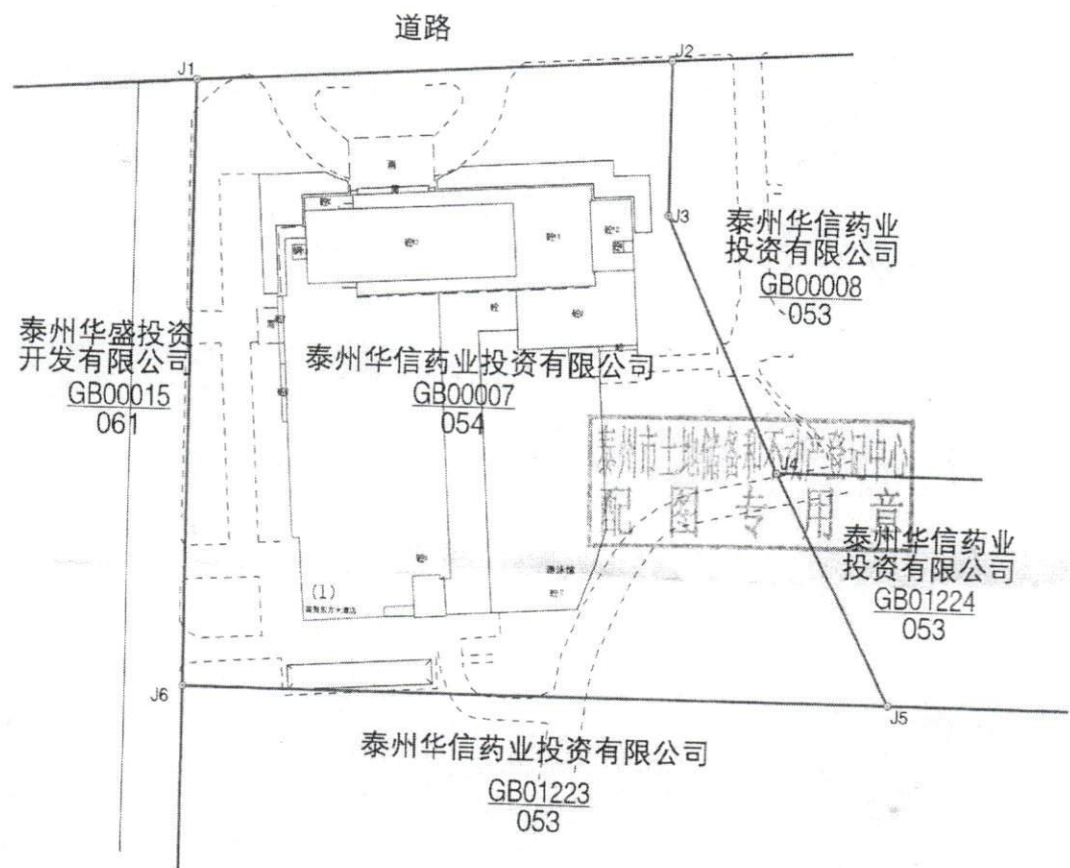
单位: m · m<sup>2</sup>

宗地代码: 321206150202GB00007

土地权利人: 泰州华信药业投资有限公司

所在图幅号: 85.75-90.25,

宗地面积: 14561.00



泰州市不动产登记中心

- J1—J109: 97.89
- J2—J108: 31.35
- J3—J4: 56.57
- J4—J5: 52.31
- J5—J6: 144.94
- J6—J110: 122.79

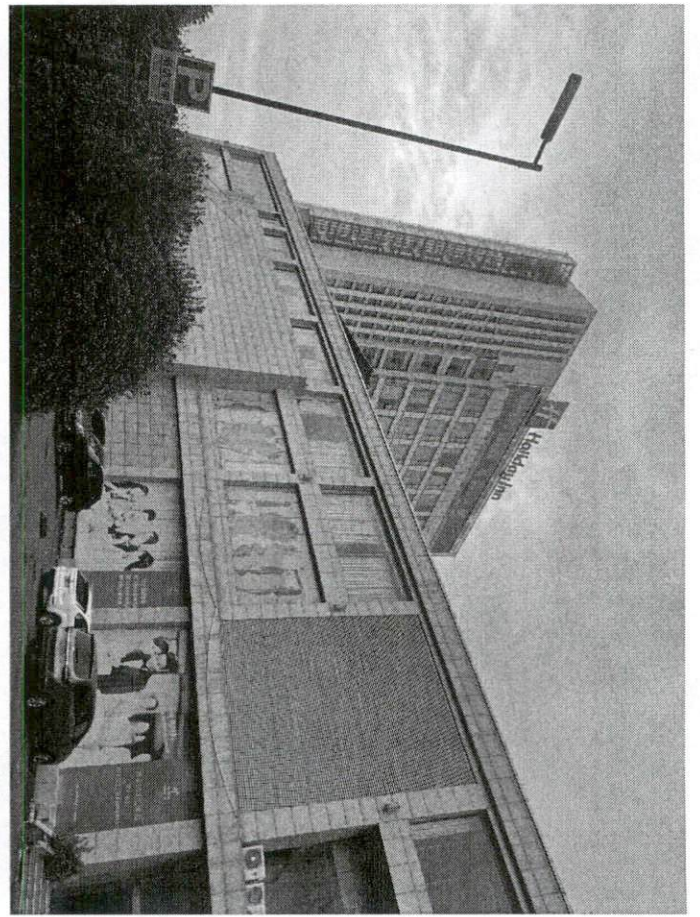
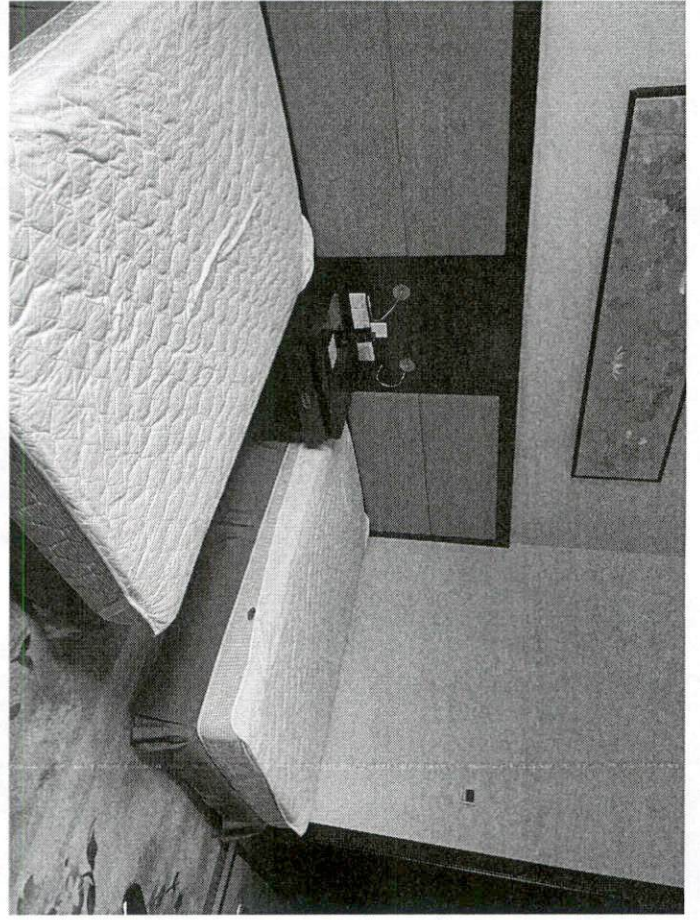
2019年3月 解析法测绘界址点  
 制图日期: 2019年3月25日  
 审核日期: 2019年3月25日

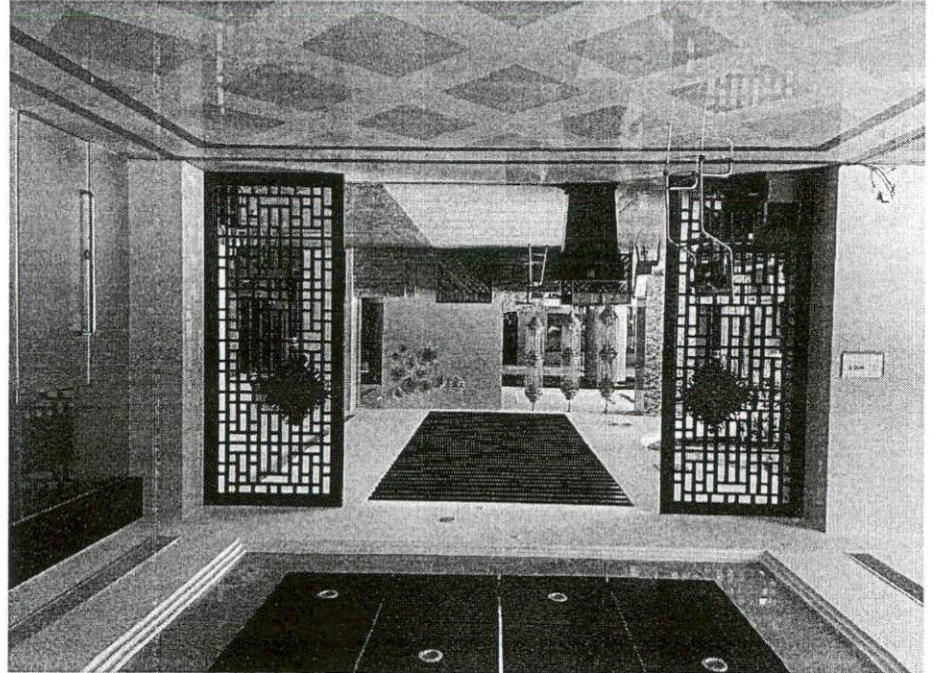
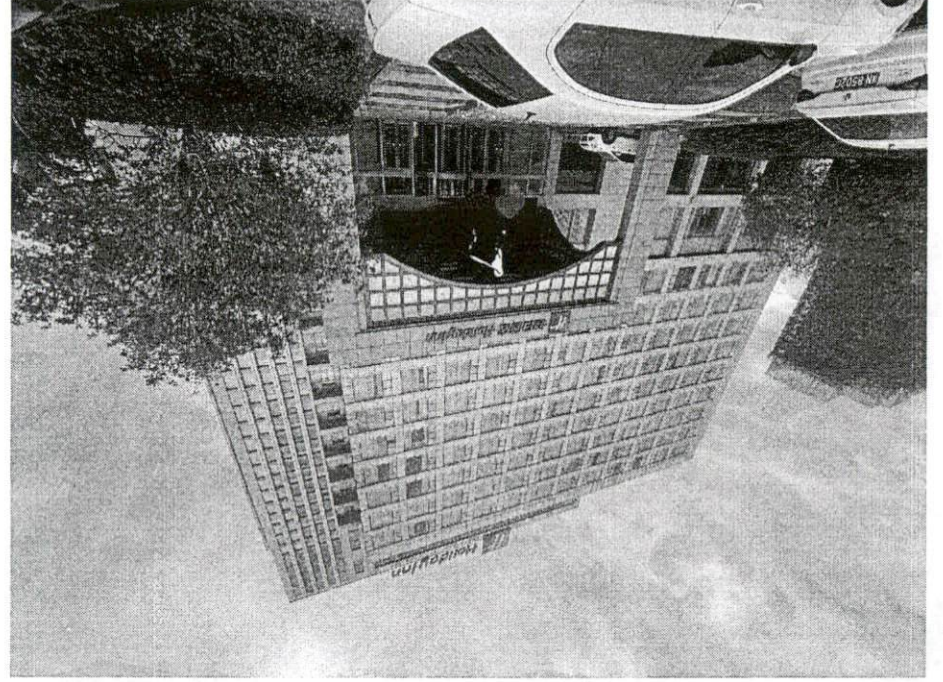
1:1500

调查者: 刘德广 陈经纬  
 制图者: 黄 梅  
 审核者: 周华健

苏 ( 2019 ) 泰州 不动产权第 0012221 号

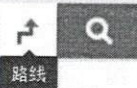
权利人	泰州华信药业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰州市药城大道一号
不动产单元号	321206 150202 GB00007 F24790688
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	其他商服用地 / 商业服务
面积	宗地面积: 14561.00m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 25152.77m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2046年12月19日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 14层 其中地下面积3875.25m <sup>2</sup>







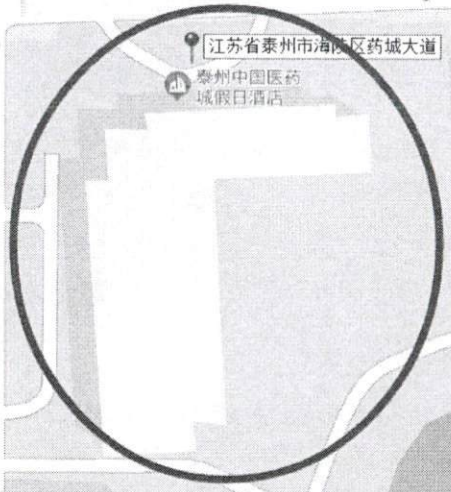
搜地点、查公交、找路线



泰州市 路况 工具箱

标记

江苏知识产权举报投诉中心泰州分中心



3D

+

-

全景

## 附 件

- 一、 估价对象位置示意图及照片；
- 二、 估价对象产权证明复印件；
- 三、 房地产估价机构营业执照复印件；
- 四、 房地产估价机构备案证书复印件；
- 五、 注册房地产估价师注册证书复印件。

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，依据相关法律法规和制度政策，按照估价原则和估价程序，在现场查勘和市场调研的基础上，采用比较法对估价对象的使用权（租金）市场价值进行测算，确定估价对象的使用权（租金）市场价值如下：

泰州市药城大道一号商业房地产的使用权（租金）在价值时点采用市场价值标准且满足本估价假设与限制条件下确定的客观、合理的市场价值（年租金）合计为 **385.59** 万元（取整至佰元），大写人民币叁佰捌拾伍万伍仟玖佰元整，日租金为 **0.42** 元/m<sup>2</sup>·天。

详见估价结果明细表。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师	注册号	签 名	日 期
董广伟	3220210018		2022.11.14
胡双凤	3220130070		2022.11.14

## 十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日 2022 年 10 月 26 日至完成实地查勘日 2022 年 10 月 26 日止。

## 十三、估价作业日期

自受理估价委托之日起 2022 年 10 月 26 日至估价报告出具之日 2022 年 11 月 14 日止。

江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月十四日

(五) 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），通行的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。比较法适用于同类房地产可比实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其它方法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

因估价对象所在区域内类似房地产租赁市场成熟，市场交易行为较多，与估价对象类似用途、规模、标准的房地产近期交易可比实例较多，故宜采用比较法进行评估；

估价对象所在区域此类型房屋存在一定租赁案例，但资本化率的取值尚无可靠的数据来源，其取值的弹性对评估结果影响极大，故不宜采用收益法进行评估；

估价对象位于房地产市场较发达、开发程度较成熟的区域，若采用成本法测算，其结果会与市场价值相差较远，故不宜采用成本法进行评估；

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建，如果是重建就属于毛地的范畴），本次估价以维持估价对象现状使用为前提，其作为完整产权的房地产，故不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价采用比较法进行测算。

附：比较法定义公式

比较法是根据替代原理，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式：

产管理法》的决定第三次修正，2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员第十六次会议通过，自1987年1月1日起施行。最新修订为根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日施行）。

## （二）技术标准、规程、规范

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中华人民共和国住房和城乡建设部2015年4月8日发布，2015年12月1日实施；

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)中华人民共和国住房和城乡建设部2013年6月26日发布，2014年2月1日实施。

## （三）产权依据

1.估价委托人提供的与本次估价相关不动产权证。

## （四）其他依据

- 1.估价委托人与本估价机构签订的估价委托合同及估价委托书；
- 2.估价人员现场实地查勘、丈量、搜集和记录、整理的相关资料；
- 3.本估价机构掌握的相关房地产市场资料等。

## 八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下进行评估，具体依据如下原则

（一）客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

3.2 公共服务设施状况：估价对象周边公共服务设施较完善。

#### 4. 周围环境状况

4.1 人文环境：估价对象所在区域内人群结构以居民、外来务工人员为主。

4.2 区域景观：估价对象所在区域房屋建筑式样较好，成新度高，绿化一般。

4.3 环境质量：估价对象所在区域基本无污染。

4.4 危险设施状况：估价对象所在区域无危险设施。

#### 5. 行政因素

5.1 城市规划限制：估价对象所在区域未来土地利用以住宅、非住宅用地为主。

### 四、估价目的

为估价委托人拟公开招租涉及的商业房地产使用权（租金）提供市场价值参考意见。

### 五、价值时点

经沟通，确定为 2022 年 10 月 26 日。

### 六、价值定义

本次评估价值采用市场价值标准。

市场价值定义：估价对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 七、估价依据

#### （一）法律、法规和相关政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（由十三届全国人大三次会议审议通过于 2020 年 5 月 28 日审议通过，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自 1995 年 1 月 1 日起施行。根据 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关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地  
江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

m<sup>2</sup>，房屋用途商业服务，钢筋混凝土结构，房屋总层数 14 层，其中地下面积 3875.25 m<sup>2</sup>。

### （三）土地基本状况

#### 1. 估价对象所在商业街道用地四至及形状

估价对象所在商业街道用地形状规则，根据现场查勘：估价对象泰州市药城大道一号商业房地产西至陶弘景路，北至药城大道，东至中国医药城科技大厦，南至道路、河流；所在商业街道为药城大道商业街以及中国医药城商业区；

#### 2. 地形地势及基础设施完备程度（土地开发程度）

地形地势平坦，土壤地基较好，开发程度较高，已达到宗地红线内外通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通路“六通”及土地平整“一平”。

### （四）建筑物基本状况

#### 1. 名称、规模、结构、面积等

估价对象泰州市药城大道一号商业房地产位于中国医药城区域，钢筋混凝土结构；其余面积规模等资料详见估价对象基本情况。

#### 2. 装饰装修、设施设备

在现场查勘日估价对象装修现状部分破坏，较旧。

#### 3. 新旧程度

建筑物较新。

### （五）估价对象区位状况

1. 位置：估价对象商业房地产位于泰州高新区中国医药城商业区域。

#### 2. 交通

2.1 道路状况：估价对象所在区域道路类型以交通型为主，道路等级以车行道为主。

2.2 交通便捷度：估价对象泰州市药城大道一号商业房地产附近有 20 路、50 路等公交线路经过交通便捷程度优。

#### 3. 外部配套设施

3.1 基础设施状况：估价对象所在区域平均开发程度为六通“通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通讯”。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：泰州华信药业投资有限公司

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

### 二、房地产估价机构

机构名称：江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

住所：泰州市药城大道一号（药城大道南侧、口泰路东侧）科技大厦 9047  
室

法定代表人：胡双凤

营业执照统一社会信用代码：91321003743732827Y

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）泰州 00048

有效期限：2017年02月23日至2023年02月22日

### 三、估价对象

#### （一）估价对象范围界定

本次估价对象系泰州华信药业投资有限公司所拥有的位于泰州市药城大道一号商业房地产使用权（租金），包含建筑物、相应土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的辅助设施，但不包括可移动设施。列入本次估价对象范围的出租房屋建筑面积 25152.77 m<sup>2</sup>，宗地面积 14561.00 m<sup>2</sup>。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象系位于泰州市药城大道一号商业房地产使用权（租金）。不动产权证号：苏（2019）泰州不动产权第 0012221 号，权利人：泰州华信药业投资有限公司，坐落：泰州市药城大道一号。宗地面积 14561.00 m<sup>2</sup>，国有建设用地使用权 2046 年 12 月 19 日止，出让用地，其他商服用地；房屋建筑面积 25152.77



本次评估的现场查勘，是在估价委托人指认下进行的，估价委托人未提供估价对象是否设定抵押等他项权利、是否拖欠工程款或购置款、是否存在法定优先受偿款的书面资料。本次估价假设不存在上述对权益限制的情况。

## 六、估价报告使用限制

(一) 报告书中的面积等有关资料数据由估价委托人提供，其合法性、真实性、完整性由委托人负责，我公司不承担由于委托人和当事人提供资料不实或有所隐瞒而产生的任何评估风险和责任。

(二) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时使用有效期为壹年[自 2022 年 11 月 14 日—2023 年 11 月 13 日止]，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三) 本报告仅供估价委托人按报告确定的估价目的正常使用，对非本次估价目的的使用，我公司不承担责任，若改变估价目的及使用条件，可向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(四) 除获得我公司允许外，报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供；同时，我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何方式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

(五) 本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以不动产登记机关认定为准。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

(一) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

1. 交易双方自愿地进行交易；
2. 交易双方处于利己动机进行交易；
3. 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
5. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(二) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(三) 注册房地产估价师未对房屋出租面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋出租面积与估价委托人提供的不动产权证大体相当。

### 二、未定事项假设

(一) 经注册房地产估价师现场查勘，估价对象泰州市药城大道一号商业房地产无门牌号码，后经估价委托人现场指认，本次估价假设上述估价对象与注册房地产估价师现场查勘之估价对象相符。

(二) 估价对象面积为产权证载面积，最终租赁面积可能与实际证载面积不相一致，而影响租赁价格。

### 三、背离事实假设

无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 参加本次估价的注册房地产估价师承诺并保证能够严格遵守估价职业道德，具备专业胜任能力，运用专业知识和经验勤勉尽责地进行估价工作。

2. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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。

4. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，并形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师董广伟、胡双凤已于2022年10月26日对本次估价对象的外部 and 内部使用状况进行了实地查勘，并进行了记录。

7. 注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需要的专业胜任能力。除已在本估价报告中披露之外，估价过程中没有人对估价报告提供专业帮助，也未依据相关专业意见。

## 房地产估价结果明细表

序号	位置	建筑结构	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	日租金 (元/m <sup>2</sup> ·天)	年租金 (万元/年)	备注
1	泰州市药城大道一号	钢混	14	25152.77	0.42	385.59	包含地下面积

特别提示：1. 以上表格计算结果仅作参考，最终租赁面积可能与实际建筑面积不相一致，而影响租赁价格；  
2. 欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月十四日



## 致估价委托人函

泰州华信药业投资有限公司：

受贵单位的委托，我对泰州华信药业投资有限公司所拥有的位于泰州市药城大道一号商业房地产使用权（租金）（房屋建筑面积 25152.77 m<sup>2</sup>，宗地面积 14561.00 m<sup>2</sup>）市场价值进行了估价，价值时点为 2022 年 10 月 26 日，估价目的是为估价委托人拟公开招租涉及的商业房地产使用权（租金）提供市场价值参考意见。价值类型采用市场价值。

估价人员根据估价目的，依据相关法律法规和政策制度，按照估价原则和估价程序，在现场勘察和市场调研的基础上，采用比较法对估价对象租金的市场价值进行测算，确定估价对象租金的市场价值如下：

泰州市药城大道一号商业房地产使用权（租金）在价值时点采用市场价值标准且满足本估价假设与限制条件下确定的客观、合理的市场价值（年租金）合计为 **385.59** 万元（取整至佰元），大写人民币叁佰捌拾伍万伍仟玖佰元整，日租金为 **0.42** 元/m<sup>2</sup>·天。详见估价结果明细表。

特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月十四日



# 房地产估价咨询报告

估价报告编号：苏慧评报（2022）第 103 号

估价项目名称：泰州华信药业投资有限公司拟公开招租涉及的位于泰州市药城大道一号商业房地产使用权（租金）市场价值评估

估价委托人：泰州华信药业投资有限公司

房地产估价机构：江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：董广伟(3220210018)胡双凤(3220130070)

估价报告出具日期：二〇二二年十一月十四日