

# 房地产估价报告

估价项目名称：泰州医药高新区市场监督管理局寺巷分局房地产年市场租金评估

估价委托方：泰州华信药业投资有限公司

估价机构：江苏鑫芑房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：郁东惠（注册证号：3220160135）

王 辉（注册证号：3220200291）

估价报告出具日期：2023年03月22日

估价报告编号：苏鑫芑房（估）字第2023第1-007号

# 江苏鑫芑房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

## 致估价委托人函

泰州华信药业投资有限公司：

受贵单位委托，本公司为位于泰州市海陵区口泰路寺巷镇卫生院房地产市场租金进行了估价，为贵方了解估价对象年市场租金提供咨询意见。

价值时点：2023年 03 月 21 日。

价值类型：市场价值。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2023年 03 月 21 日的估价结果如下：（币种：人民币）

名称	总层数	总面积(m <sup>2</sup> )	年总租金(元)	备注
市监局(临街)	二层	435.75	164700	一层(124.5m <sup>2</sup> ) 二层(311.25m <sup>2</sup> )
合计		435.75	164700	

综上，本次委估房屋年租金价格：总价164700元，大写金额：壹拾陆万肆仟柒佰元整。



# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.

## 特别提示

1. 本报告仅限于估价委托人了解估价对象市场租金提供咨询意见，不作他用。
2. 本次委评房地产尚未办理产权证，本报告不能作为委估资产的产权保证。
3. 估价报告应用的有效期为自 2023 年 03 月 21 日至 2024 年 03 月 20 日。
4. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二三年三月二十二日

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.

## 目录

目录.....	3
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、 估价委托人.....	8
二、 房地产估价机构.....	8
三、 估价目的.....	8
四、 估价对象.....	9
五、 价值时点.....	11
六、 价值类型.....	11
七、 估价原则.....	11
八、 估价依据.....	15
九、 估价方法.....	18
十、 估价结果.....	19
十一、 注册房地产估价师.....	19
十二、 实地查勘期.....	20
十三、 估价作业期.....	20
附件.....	21
1、 估价对象位置图； .....	21
2、 估价对象实地查勘情况和相关照片； .....	21
3、 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件； .....	21
4、 注册房地产估价师注册证书复印件。 .....	21

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 我们已对本报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
6. 委估房地产尚未办理产权证，本报告不可作为评估目的以外的任何形式产权证明文件。
7. 委托人对其提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负完全责任，若由于委托人提供情况和资料的不真实而影响估价结果，由委托人承担全部责任，本估价机构及估价人员不承担相应责任。
8. 未经评估单位书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

## 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (3) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (4) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (5) 本次估价对象的土地权属情况、房屋权属情况均以《不动产权证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (6) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (7) 估价人员曾于 2023年 03月21 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(8) 本次估价价值时点为 2023年 03 月21 日，实地查勘日期为 2023 年 03月 21日，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

## 2.未定事项假设

无未定事项假设

## 3.背离事实假设

无背离事实假设。

## 4.不相一致假设

估价对象未能提供产权资料，本次根据周边房屋用途以及实际情况进行评估。

## 5.依据不足假设

无依据不足假设

## 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为估价委托人了解估价对象市场租金提供咨询意见，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

# 江苏鑫芑房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.

---

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2023年03月21日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。



## 估价结果报告

### 一、 估价委托人

泰州华信药业投资有限公司

### 二、 房地产估价机构

机构名称：江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

机构地址：泰州市高港区许庄街道永盛路17号

法定代表人：吴宁波

资质等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）泰州 00061

资质证书有效期限：2021年8月11日至2024年8月10日

统一社会信用代码:91321202MA1NFHGA1W

联系电话：15052335979

邮政编码：225300

### 三、 估价目的

为估价委托人了解估价对象的年市场租金提供咨询意见。

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

## 四、 估价对象

### 1. 估价对象范围及基本状况

估价对象位于泰州市海陵区口泰路西侧。所在建筑物临街，临街道路为口泰路。

纳入本次估价范围的是泰州市海陵区口泰路市监局一二层，建筑总面积为435.75m<sup>2</sup>，其中一层建筑面积为124.50m<sup>2</sup>，二层建筑面积为311.25m<sup>2</sup>。

估价对象范围包含房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

### 2. 区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

#### (1) 位置状况

坐落	泰州市海陵区口泰路市监局寺巷分局。
方位	估价对象位于泰州市海陵区口泰路西侧。
距离	估价对象位于泰州市海陵区口泰路市监局寺巷分局，距离泰州天虹购物中心交通距离约 2.5KM，商服繁华度一般；周边有口泰路、口泰路等主次干道交汇，道路通达度较好；距离公交站点较近，周边有 12 路、20路等公交车途经，交通便捷度较优；附近商业、餐饮、办公等配套较完备。
临路状况	北临口泰路，临路状况较优。

#### (2) 交通状况

道路	周边有口泰路、现代路等主次干道交汇，道路通达度较好。
公共交通	距离公交站点较近，周边有 12 路、20路等公交车途经，交通便捷度较优。
交通管制	泰州市寺巷中心小学位于估价对象西北侧，周边有部分交通管制。
停车便利度	周边有临时停车位，停车便利度较优。

#### (3) 周围环境状况

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.

自然环境	周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况优。
人文环境	估价对象所在区域居民受教育程度好；治安状况好；人文环境优。
景观	估价区域内景观条件较优。

## (4) 外部配套设施状况

基础设施	所在区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高。
公共配套设施	估价对象所在区域有医院、学校、银行、超市等公用设施，公共配套优。

## (5) 区位状况分析

区位状况优劣性分析	估价对象位于泰州市海陵区口泰路寺巷卫生院。区域内商业繁华程度一般，人口密度流量、人流量较大，交通便捷，外部配套设施较完善，且周边环境状况较优。区位因素对估价对象价值产生正面的影响。
-----------	--

## 五、 价值时点

2023年 03 月21 日

## 六、 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在正常使用的条件下，于价值时点二〇二三年三月二十一日，用途设定为商业及办公，实物状况为现状条件下，市场交易条件充分前提下可能实现的市场租金。

本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 独立、客观、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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 2. 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权授权经营招标文件、国有建设用地使用权授权经营合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料，估价对象权属清晰、没有

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

争议，没有被依法查封、扣押、监管等限制措施，根据本估价目的的分析，估价对象出租具有合法性。

## 3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。本次评估中，收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

## 4. 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物

# 江苏鑫芑房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinqi Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

## 5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.

- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象形状较规则、建筑规模及层高合理、维护保养情况较好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按商业用途，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

## 八、 估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

#### 1. 国家法律、法规和政策性文件

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议，2020年01月01日施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020年01月01日施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）

(5) 《中华人民共和国个人所得税法》（中华人民共和国主席令第48号、2011年9月1日起施行）；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号、自1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正）；

(7) 《中华人民共和国契税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第224号、1997年10月1日起施行）；

(8) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号、自1986年10月1日起施行、2011年1月8日修订）；

(9) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第483号、2007年1月1日起施行）；

(10) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国务院令第588号，自1985年度起施行）；

(11) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第448号、2005年10月1日起施行）；

(12) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第11号、



# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

自 1988 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订)；

(13) 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》(财税(1988) 255 号、1988 年 10 月 1 日起施行)；

(14) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016) 36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

(15) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

(16) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综(2010) 98 号、2010 年 11 月 7 日起施行)；

(17) 《关于加强房地产税收管理的通知》(中华人民共和国国税发[2005]89 号、2005 年 5 月 27 日发布)；

(18) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016) 43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

## (二) 技术标准、规程、规范

(1) 《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、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)；

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；

(3) 《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、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)；

## (三) 估价委托人提供的有关资料

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.

- (1) 《估价委托书》；
  - (2) 估价委托人提供的其他资料。
- (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料
- (1) 实地查勘、摄影和记录；
  - (2) 法定优先受偿权利调查；
  - (3) 泰州市房地产市场信息；
  - (4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### 1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象泰州市海陵区东风北路2号107室房地产年市场租金进行估价。

### 2.本次选用估价方法定义及基本公式

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较租金价格，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

## 十、 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2023 年 03 月 21 日的估价结果如下：（币种：人民币）

名称	总层数	总面积(m <sup>2</sup> )	年总租金(元)	备注
市监局(临街)	二层	435.75	164700	一层(124.5m <sup>2</sup> ) 二层(311.25m <sup>2</sup> )
合计		435.75	164700	

综上，本次委估房屋年租金价格：总价 164700 元，大写金额：壹拾陆万肆仟柒佰元整。



# 江苏鑫芑房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.

## 十一、 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
郁东惠	3220160135		2023年03月21日
王辉	3220200291		2023年03月21日

## 十二、 实地查勘期

2023年03月21日至 2022年03月22日

## 十三、 估价作业期

2022年03月21日至 2023年03月22日

## 附件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 3、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件；
- 4、注册房地产估价师注册证书复印件；
- 5、估价对象平面图。

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.



# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd.



## 营业执照 (副本)

统一社会信用代码  
91321202MA1SHU6A1W (1/1)

编号 321291660202210306053



扫描二维码验证  
国家企业信用信息公示系统  
系统“了解更多登记  
信息、年报、年报公示”

名称 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

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 2017年02月27日

法定代表人 吴宇波

住所 泰州市高港区许庄街道永盛路17号

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：资产评估；不动产评估；土地调查评估服务（除外）；  
房地产评估；房地产管理；工程造价咨询业务；招投标代理服务；  
政府采购代理服务（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）  
依法自主开展经营活动



登记机关

2022年10月26日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

## 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：江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

住所：泰州市高港区许庄街道永盛路17号

统一社会信用代码：91321203MA1N1HGA1W

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备(贰)泰州 00076

有效期：2021年8月11日至 2024年8月10日





# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

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. 00221391

姓名 / Full name:

傅东磊



性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320621196508050022

注册号 / Registration No.

3220160135

执业机构 / Employer

江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-07-21

持证人签名 / Bearer's signature

# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

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. 00221389

姓名 / Full name  
王群

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.

310112197805135216

注册号 / Registration No.

3220200291

执业机构 / Employer  
江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

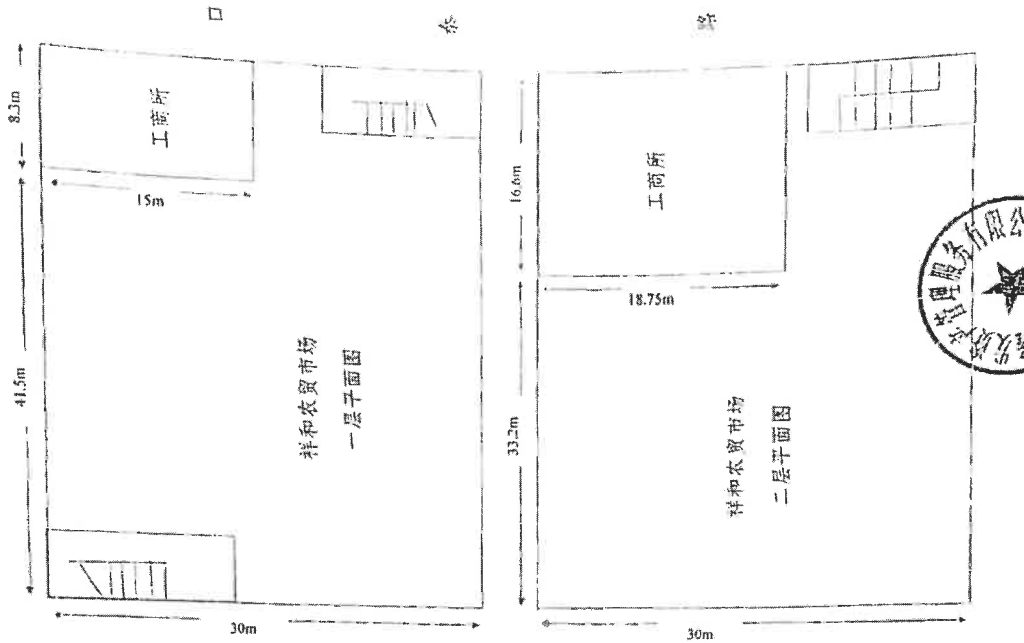
2023-05-28

持证人签名 / Bearer's signature



# 江苏鑫芃房地产土地资产评估有限公司

Jiangsu Xinpeng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.



## 泰州经济开发区 固定资产移交单

移交项目：祥和二期农贸市场  
房屋总面积：436m<sup>2</sup> (附平面图)



移交单位：江苏鑫芃

移交人 (泰州市新泰建设发展有限公司)：王立



管理方 (泰州鑫芃资产管理公司)：薛永



接收人 (泰州市工商局医药高新区分局)：薛永

日期：2014.07.10

本档填写一式叁份，由移交人、管理方、接收人各持一份。