

房地产转让价格评估报告

估价报告编号：泰安评报字（2023）第 008 号

估价项目名称：泰州华信药业投资有限公司位于
泰州市药城大道一号商业房地产
转让价格评估报告

估 价 委 托 人：泰州华信药业投资有限公司

房地产估价机构：泰州安信房地产评估咨询有限公司

资质证号：房地产评估苏建房估备（贰）泰州 00034

资产评估苏财工贸（2018）362 号

土地评估苏土估备字（2020）0173 号

评估人员：陈小林（房地产估价师注册号：3220100174）

陈伟才（房地产估价师注册号：3220110199）

吴 森（房地产估价师注册号：3220190117）

郭 勇（房地产估价师注册号：3220210031）

估价报告出具日期：2023 年 5 月 10 日



泰州安信房地产评估咨询有限公司

地址：泰州市海陵区宏基花园公建B幢109室209室309室

（原地址：泰州市青年北路 221 号）

电话：13236182182 （0523）86234887

网址：<http://anxin.tidybay.com>

邮箱：tzaxpg@163.com

泰州安信房地产评估咨询有限公司

致估价委托人函

泰州华信药业投资有限公司：

经贵单位的委托，我公司承担本房地产转让价格的评估。2023年5月6日，评估公司相关人员前往本评估对象即泰州华信药业投资有限公司位于泰州市药城大道一号的一宗商业房地产，进行了实地勘察。

根据国家法律、法规和规范的有关规定，我公司遵循“独立、客观、公正”等估价原则，采取科学合理的估价方法，对贵单位委托的泰州华信药业投资有限公司位于泰州市药城大道一号的一宗商业房地产进行了转让价格的评估；

1、估价目的：为房地产转让提供市场价值参考依据而评估房地产市场转让价格。

2、估价对象：本报告估价对象为泰州华信药业投资有限公司位于泰州药城大道一号的一处商业房地产，依据委托方提供的《不动产权证书》以及本评估项目《房地产估价委托合同》记载：房屋建筑面积25152.77 m²、房屋用途为商业服务；土地证载使用权面积为14561 m²，土地用途为其他商服用地，土地使用权类型为国有出让，土地使用终止日期为2046年12月19日。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、土地使用权（本次委估为毛坯房及其土地使用权，不含装饰装修、设备设施、房屋室内外电梯、游泳馆及无证房屋、室外绿化、沥青路面等附属物）以及估价对象可享有的公共配套设施、市政基础设施（通上水、排水、道路、通电、通讯等）

3、价值时点：2023年5月6日，现场勘查之日。

4、价值类型：本次评估价值类型为市场价值，即估价对象在价值时点状态下的公开市场价值，不考虑估价对象被抵押、被担保等因素对其价值的影响。

5、估价方法：因估价对象类似房地产成交案例较少、经论证，本次估价方法选用成本法和收益法。



地址：江苏省泰州市青年北路221号（原169号） 电话：（0523）86234887 82089269 13236182182

6、估价结果：在价值时点，在该估价对象以前述设定、以产权完整合法和无他项权利设定的前提下，经认真分析、测算，其可能实现的价值：

项目名称	单价		总价		备注
	小写 (元/m ²)	大写 (元/m ²)	小写 (万元)	大写 (万元)	
市场评估值	8347	每平方米约捌仟叁佰肆拾柒元	20995.48	贰亿零玖佰玖拾伍万肆仟捌佰元	

7、特别提示：

7.1 本评估结果含房屋（毛坯房）、土地，不含装饰装修、设备设施、房屋室内外电梯、游泳馆及无证房屋、室外绿化、沥青路面等附属物，不含转让方应缴纳的税费。

7.2 据委托方要求，本评估结果不考虑估价对象被抵押、被担保等因素对其价值的影响。

7.3 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

7.4 评估结果仅供当事人确定房地产转让价格提供参考依据，不能等同于评估对象可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象转让成交价格的保证。

7.5 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

樊世峰

泰州安信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：樊世峰

二〇二三年五月十日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设与限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	7
1、估价委托人.....	7
2、房地产估价机构.....	7
3、估价目的.....	7
4、估价对象.....	7
5、价值时点.....	11
6、价值类型.....	11
7、估价原则.....	11
8、估价依据.....	12
9、估价方法.....	13
10、估价结果.....	15
11、注册房地产估价师.....	15
12、实地查勘期.....	16
13、估价作业期.....	16
四、附件.....	17
1、《房地产估价委托合同》复印件	
2、估价对象《不动产权证书》复印件	
3、《不动产登记证明》复印件	
4、《房产测量报告》	
5、估价对象位置图	
6、估价对象实体照片	
7、估价机构营业执照、资质证书复印件	
8、估价师注册证书复印件	

估价师声明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

1. 注册房地产估价师在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. 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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见，并承诺对委托方提供的资料负有保密义务。
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/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析、测算形成意见和结论，撰写本报告。
5. 注册房地产估价师陈小林、陈伟才、吴森和郭勇于2023年5月6日对本报告中估价对象的权益、实体、区位进行了实地查勘（权利人未在实地查勘记录上签字）、记录和摄影等尽职调查，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但仅限于估价对象权益状况资料、估价对象的外观和使用状况的常规性调查；本报告依据了委托方提供的资料，委托方应对相关资料的真实性、完整性、合法性负责；对被遮盖、未暴露以及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料和常规设计标准的规定以及估价人员的认知进行评估，不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。
6. 我们在估价中没有得到他人的重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但要受到以下假设和限制条件的限制和影响：

一、估价的假设条件

（一）、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对可能影响估价对象的安全因素，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全性的合理假定。本估价报告一般假设如下：

1. 本次估价对象权属状况依据了委托方提供的《不动产权证书》和本评估项目《房地产估价委托合同》，我们对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权益状况等资料进行了审慎核查，现场查勘也进行了估价对象产权状况与现场状况一致性的核查；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假设估价委托人提供的估价对象权益状况资料及其它有关资料均合法、真实、准确。

2. 我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患、对估价对象价值有重大影响的环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设房屋质量合格无安全隐患，不存在对估价对象价值有重大影响的环境污染。

3. 假设任何有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用，可在公开市场自由合法交易，本次估价专业意见为交易税费按

照国家有关规定正常负担状况下的价值。

4. 我们对估价对象的现场勘察仅局限其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露以及难以接触到的部分，依据了委托方提供的资料和口头介绍；本次评估设定估价对象不存在隐蔽性质量问题和地基质量问题。

5. 估价师实地勘察未能取得估价对象建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格标准。

6. 本评估遵循了价值时点原则，即要求估价结果是估价对象于价值时点时公开市场所形成的客观合理价格。价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量状况、建筑工程市场状况、房地产市场交易状况和前述设定内容等发生变化，均会对估价结果产生较大的影响，本评估结果须作相应调整。

7. 本次评估的是估价对象的公开市场价值。

公开市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 交易双方自愿进行的交易；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- (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。

8. 估价对象公开市场价值的影响因素错综复杂，不可能一一准确把握，为避免使用报告不当，还要提请委托方注意以下几点：

(1) 本次评估未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力对评估结论的影响。

(2) 本次评估未考虑强制处分、法定优先受偿等特殊因素对评估结论的影响。

(3) 价值时点后、估价报告有效期内，估价对象的质量及价格标

准发生变化，并对估价对象评估价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

上述条件发生变化时，估价结果应作相应的调整。

9. 本报告估价对象所配套的水、电、道路、通讯等基础设施与整体物业不可分割，本次估价是以估价对象可享有的合理的上述基础设施的使用权益为前提的。

10. 本报告评估结果未考虑短期强制变现相关费用等所带来的影响，也没有估侧未来的不可量化的外部影响（如周边环境的变化导致可交易市场的大小而决定的供求关系和变现速度等）

（二）、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

1、注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能条件下对其结构进行了视察，未使用专业检测仪器对其结构进行测量测试，未对其被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，假设估价对象无基础、结构等方面影响正常使用的质量问题。

2、本次估价无法确认估价对象是否存在有关税费滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况；本次估价假定无有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

3、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对其价值的影响。

（三）、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价不考虑估价对象被抵押、被担保、法定优先受偿、非正常交易和不可抗力等因素对其价值的影响。

估价对象实际状况有装饰装修、设备设施、附属物等，依据《房地产估价委托合同》，本次评估为毛坯房及其土地使用权，不含装饰装修、设备设施、房屋室内外电梯、游泳馆及无证房屋、室外绿化、沥青路面等附属物。

（四）、不相一致假设

不相一致假设的主要情况有：

- 1、实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致；
- 2、不同权属证明中权利人（单位或个人）之间名称不一致；
- 3、估价对象的名称或地址不一致等。

本次评估无不相一致假设。

（五）、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于房地产转让提供市场价格参考，不作其他用途。

2、本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价假设限制条件等估价要素的约束和限制，本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、权利状态和实体状态与本报告不一致，应对本估价报告作相应调整。

3、估价报告使用人为估价报告委托人，或为估价委托合同中约定的其他的估价报告使用者。

4、任何机构或个人，未经估价机构和估价委托人确认，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

5、未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、估价报告应用的有效期自估价报告完成出具之日即 2023 年 5 月 10 日起，原则上规定为一年；当市场变化较大时，报告的有效期应为半年。

7、本评估结论是我们为委托方提供的专业估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力。

8、本估价报告仅对估价对象在上述已有假设条件下的房地产转让价值进行估测，不作为权属确认的依据。

估价结果报告

一、委托方

单位名称：泰州华信药业投资有限公司

单位地址：泰州市药城大道一号

二、估价方

机构名称：泰州安信房地产评估咨询有限公司

机构地址：泰州市海陵区宏基花园公建B幢109室209室309室

（原地址：泰州市青年北路221号）

资质等级：房地产评估贰级资质 资产评估资质 土地评估资质

资质证号：房地产评估：苏建房估备（贰）泰州00034

资产评估：苏财工贸（2018）362号

土地评估：苏土估备字（2020）0173号

法定代表人：樊世峰

联系电话：（0523）86234887 13236182182

邮政编码：225300

传 真：（0523）86234887

网 址：<http://anxin.tidybay.com>

电子信箱：tzaxpg@163.com

三、估价目的

为房地产转让提供市场价值参考依据而评估房地产市场转让价格。

四、估价对象

（一）、估价对象财产范围

本报告估价对象为泰州华信药业投资有限公司位于泰州药城大道一号的一处商业房地产，依据委托方提供的《不动产权证书》以及本评

估项目《房地产估价委托合同》记载：房屋建筑面积 25152.77 m²、房屋用途为商业服务；土地证载使用权面积为 14561 m²，土地用途为其他商服用地，土地使用权类型为国有出让，土地使用终止日期为 2046 年 12 月 19 日。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、土地使用权（本次委估为毛坯房及其土地使用权，不含装饰装修、设备设施、房屋室内外电梯、游泳馆及无证房屋、室外绿化、沥青路面等附属物）以及估价对象可享有的公共配套设施、市政基础设施（通上水、排水、道路、通电、通讯等）

（二）、估价对象权利基本情况

根据估价人员的实地查勘，结合委托方提供的相关资料，估价对象的权利基本情况见表 1

表 1

房产登记状况	
房屋坐落	泰州市药城大道一号
不动产权证号	苏（2019）泰州不动产权第 0012221 号
房屋所有权人	泰州华信药业投资有限公司
建筑面积（m ² ）	25152.77 m ²
结构	钢混结构
所在层数/总层数	-1-13/14。
规划用途	商业
他项权利状况	设定抵押
房产登记核准日期	/
土地登记状况	
房屋坐落	泰州市药城大道一号
不动产权证号	苏（2019）泰州不动产权第 0012221 号
不动产单元号	321206 150202 GB00007 F24790688
土地使用权人	泰州华信药业投资有限公司
土地权属性质	国有建设用地使用权

土地使用权类型	出让
土地用途	其他商服用地
土地使用权面积 (m ²)	14561.00 m ²
土地使用权终止日期	2046 年 12 月 19 日
他项权利状况	设定抵押权
土地登记核准日期	/

(三)、估价对象建筑物基本情况

根据估价人员的实地查勘, 结合委托方提供的相关资料, 估价对象的建筑物基本情况见表 2

表 2

估价对象		泰州华信药业投资有限公司位于泰州市药城大道一号一处商业房地产。		
位置状况		东至中国医药城科技大厦，南至中国医药城商务中心，西至陶弘景路，北至药城大道。		
房屋登记 建筑面积		25152.77 m²	房屋结构	钢混结构
总楼层		14 层	所在层数	-1-13 层
现实用途		商业	法定用途	商业
房屋建筑年代		2008 年左右	房屋成新	8.5 成新
平面布置		平面布置较合理。		
装修附属物状况		依据《房地产估价委托合同》本次评估不含装饰附属物。		
设施 设备	水 电	有	消 防	有
使用 与 维 护	使用状况	良好		
	维护与保养	有正常的维护保养		

(四)、估价对象土地基本情况

根据估价人员的实地查勘，结合委托方提供的相关资料，估价对象的土地基本情况见表 3

表 3

估价对象	泰州华信药业投资有限公司位于泰州市药城大道一号一处商业房地产。		
房屋登记 建筑面积	25152.77 m ²	图号	/
土地使用权面积	14561.00 m ²	土地用途	其他商服用地
土地终止日期	2046 年 12 月 19 日	不动产他项权 证明号	苏（2019）泰州不 动产证明第 0012997 号
抵押权人	国家开发银行江苏省分行	被担保主债权 数额	17735 万元
抵押期限	2014 年 10 月 28 日 至 2039 年 10 月 27 日	不动产限制 情况	/
宗地的四至	东至中国医药城科技大厦，南至中国医药城商务中心，西至陶弘景路，北至药城大道。		
宗地的形状	所在宗地地块近似于矩形，形状较规则		
宗地的地形地势	所在宗地地形地势较为平坦		
宗地开发程度	估价对象所在宗地红线外达到通电、通上下水、通讯、通路及场地平整“五通一平”开发水平，宗地红线内达到通电、通上下水、通讯、通路及场地平整“五通一平”开发水平。		
地基水文状况	估价对象所在宗地地貌属长江中下游冲积平原，地基承载力较强，地表排水状况较好。		
土地利用现状	估价对象土地利用现状为商业房地产，容积率为 1.73，土地利用现状较好。		
规划限制条件	估价对象所在宗地规划用途为其他商服用地，规划对估价对象利用有一定的限制。		

(五) 估价对象区位状况

估价对象为泰州市药城大道一号一处商业房地产，估价对象的区位状况见表 4:

表 4

位置状况	坐落	泰州市药城大道一号。
	方位	位于泰州医药高新区，天虹购物中心西侧。
	距离	距泰州汽车客运南站交通距离约 5.9km。
	临路状况	临药城大道、泰州大道。
	朝向	坐南朝北。
	楼层	-1-13 层
交通状况	道路状况	临药城大道、泰州大道。
	公共交通状况	附近有 W2、20、50、607 等公交车途径，公共交通较好。
	交通管制	交通管制一般。
	停车状况	所在区域内停车较方便。
周围环境状况	自然环境	自然环境良好。
	人文环境	受教育程度较优，治安状况较优，人文环境较优。
	景观	景观良好。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在宗地达到通电、通上下水、通讯、通路及场地平整“五通一平”开发水平。
	公共配套设施	所在区域内公共配套设施较优。
区位状况 优劣性分析	估价对象位于泰州市医药高新区核心区域，基础设施状况较优，估价对象区位状况总体较好。	

五、价值时点

2023 年 5 月 6 日，现场勘查之日。

六、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，即估价对象在价值时点状态下的公开市场价值，不考虑估价对象被抵押、被担保等因素对其价值的影响。

七、估价原则

本次估价遵循的原则有：

- 1、独立、客观、公正原则：要求估价机构站在中立的立场上，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。

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。

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。

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。

5、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。最高最佳利用是指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。

八、估价依据

（一）国家和地方的法律、法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》[中华人民共和国主席令第29号，2007年8月30日、2009年8月27日两次修正]

2、《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第28号，修改后自2020年1月1日起施行]

3、《中华人民共和国民法典》[2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行]

4、《中华人民共和国城乡规划法》[中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行]

5、《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行]

（二）估价技术规程及文件

1、《房地产估价规范》[GB/T 50291—2015]

2、《城镇土地估价规程》[GB/T18508—2014]

- 3、《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899—2013]
- 4、《房屋完损等级评定标准》[城住字（1984）第 678 号]
- 5、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（江苏省住建厅颁发）

（三）委托方提供的资料

- 1、《房地产估价委托合同》
- 2、估价对象《不动产权证书》复印件
- 3、估价对象《不动产登记证明》复印件
- 4、估价对象《房产测量报告》复印件
- 5、委托方提供的其他资料

（四）估价机构和估价人员掌握搜集的有关资料

- 1、估价人员现场勘察和搜集的资料
- 2、泰州市近期房地产价格指数资料
- 3、泰州市房地产市场交易信息资料

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象在一定权利状态在一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

比较法主要适用于类似房地产交易市场相对成熟规范的房地产估价。估价对象为泰州华信药业投资有限公司位于泰州药城大道一号的一宗商业房地产，区域内类似商业房地产市场交易案例甚少，案例收集相对困难，因此，本次评估不宜采用比较法。

收益法适用于具有收益或潜在收益的房地产估价；估价对象为商业性房地产，客观净收益较易取得，因此本次评估宜采用收益法。

成本法主要适用于新近开发建设或市场上很少发生交易的房地产估价。现时估价对象为很少发生交易的房地产，其价格与成本构成有较强的关联，其土地重置成本与建筑物重置或重建成本较能准确反映房地产的实际价值，因此本次评估宜采用成本法。

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，在价值时点时估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，因此本次评估不适宜采用假设开发法。

我们对估价对象的有关资料进行了认真的审核和分析，并对估价对象进行了实地查勘和调查了解，针对估价对象的实际情况、估价对象所处市场的状况以及本估价目的，本次评估选用收益法和成本法对估价对象的价格进行测算。

（二）估价技术路线

1、所谓成本法评估，就是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。具体计算公式如下：

成本法测算价格=土地重置成本+建筑物重置或重建成本—建筑物折旧

土地重置成本：是指在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。

建筑物重置或重建成本：是指在价值时点重新建造与估价对象中建筑物具有相同效用或完全相同全新状况的建筑物的必要支出及应得利润。

建筑物折旧：是指各种原因造成的建筑物价值减损。

2、所谓收益法评估，是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的基本计算公式：

$$V = \frac{A_1}{Y - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

公式中 V--收益价格

A₁--未来第 1 年的净收益

Y--报酬率

n--未来可获收益的年限

g--年净收益递增率

3、综合分析确定估价对象价值：通过两种不同的估价方法，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异以及导致差异的因素后，结合本次估价目的、估价对象所在市场状况、估价对象实际情况，分别确定两种方法结果的权重系数，最终确定估价对象市场价值。

十、估价结果

根据国家法律、法规和规范的有关规定，结合估价目的，遵循估价原则，充分利用现有资料，我对泰州华信药业投资有限公司位于泰州药城大道一号的一宗商业房地产进行了转让价格的评估，价值时点 2023 年 5 月 6 日，其可能实现的价值：

项目名称	单价		总价		备注
	小写 (元/m²)	大写 (元/m²)	小写 (万元)	大写 (万元)	
市场评估值	8347	每平方米约捌仟叁佰肆拾柒元	20995.48	贰亿零玖佰玖拾伍万肆仟捌佰元	

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产评估师

姓 名	注册号	签名（盖章）	签名日期
陈小林	3220100174	 	2023 年 5 月 10 日
陈伟才	3220110199	 	2023 年 5 月 10 日
吴 森	3220190117	 	2023 年 5 月 10 日
郭 勇	3220210031	 	2023 年 5 月 10 日

十二、实地查勘期

2023 年 5 月 6 日起至 2023 年 5 月 6 日止

十三、估价作业期

2023 年 5 月 6 日起至 2023 年 5 月 10 日止

附 件

- 一、《房地产估价委托合同》复印件
- 二、估价对象《不动产权证书》复印件
- 三、《不动产登记证明》复印件
- 四、《房产测量报告》复印件
- 五、估价对象位置图
- 六、估价对象实体照片
- 七、估价机构营业执照、资质证书复印件
- 八、估价师注册证书复印件

房地产估价委托合同

委托单位（以下简称甲方）：泰州华信药业投资有限公司

估价机构（以下简称乙方）：泰州安信房地产评估咨询有限公司

假日酒店价值评估项目经招投标确认，中标单位为泰州安信房地产评估咨询有限公司。甲乙双方根据《招标文件》，按照平等、自愿的原则，协商签订本合同。

一、估价目的：为房地产转让提供市场价值参考依据而评估房地产市场转让价格。

二、评估对象和评估范围：评估对象为泰州华信药业投资有限公司位于泰州市药城大道一号的假日酒店，评估范围为房产、土地（为毛坯房及土地使用权，不含装饰装修、设备设施、房屋室内外电梯、游泳馆及无证房屋、室外绿化，沥青路面等附属物）。该地块证载建筑面积 25152.77 m²，土地证载面积 14561.00 m²。

三、价值时点：现场勘查之日 2023 年 5 月 6 日。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值，即估价对象在价值时点状态下的公开市场价值，不考虑估价对象被抵押、被担保等因素对其价值的影响。

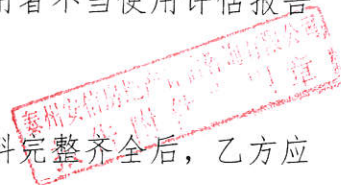
五、评估报告使用范围：评估报告使用者应按估价目的合理使用房地产估价报告。房地产估价师和估价机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

六、评估报告提交期限：本合同签订、甲方所应提供资料完整齐全后，乙方应在 10 日历天完成房地产估价报告书。如因甲方资料提供不及时不完整或由于甲方其他原因而影响乙方工作进度时，则相应推迟出具报告的时间。

七、评估服务费、支付时间和方式：

根据招投标结果，本次评估服务费总额为人民币肆仟柒佰玖拾捌元整（小写 4798 元），于出具报告后 10 个工作日内由甲方向乙方一次性支付。

在评估过程中，由于甲方原因，提前终止评估业务、解除评估委托合同的，甲方应当按照乙方已经开展评估业务的进度支付乙方相应的评估服务费；如乙方工作



已经过半，甲方应支付本项目评估费用的 80%；评估工作尚未过半，则由甲方按本项目评估费的 40% 支付。

八、乙方在估价期内需实地查勘，甲方有义务陪同并提供方便。

九、乙方对甲方委估的房地产相关资料、文件应妥善保管，严守保密之责，非经甲方同意不得擅自公开、泄露给他人。

十、乙方不得出具虚假评估报告，否则应对由此产生的后果承担相应的法律责任。

十一、双方约定的其他事项：

十二、本合同自甲乙双方签章之日起生效，任何一方不得随意更改，如有异议，需经双方协商解决。

十三、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行签定附件，附件经双方签章后与本合同具有同等法律效力。

十四、本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

甲方（签章）：

地址：

法定代表人（签章）：

联系电话：

委托代理人（签字）：



乙方（签章）：

地址：

法定代表人（签章）：

联系电话：

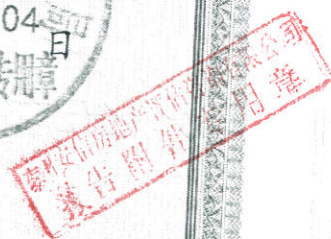
委托代理人（签字）：



樊世峰

签定日期 2023 年 5 月 9 日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

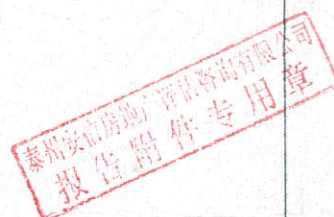


中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ D 32009065476

苏 (2019) 泰州 不动产权第 0012221 号

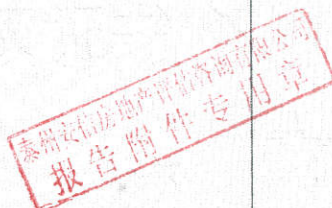
权利人	泰州华信药业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰州市药城大道一号
不动产单元号	321206 150202 GB00007 F24790688
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	其他商服用地 / 商业服务
面积	宗地面积: 14561.00m ² / 房屋建筑面积: 25152.77m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年12月19日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 14层 其中地下面积3875.25m ²



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
抵押有效期限(2019年10月28日至2029年10月27日止)
经办人:





宗地图

单位: m · m²

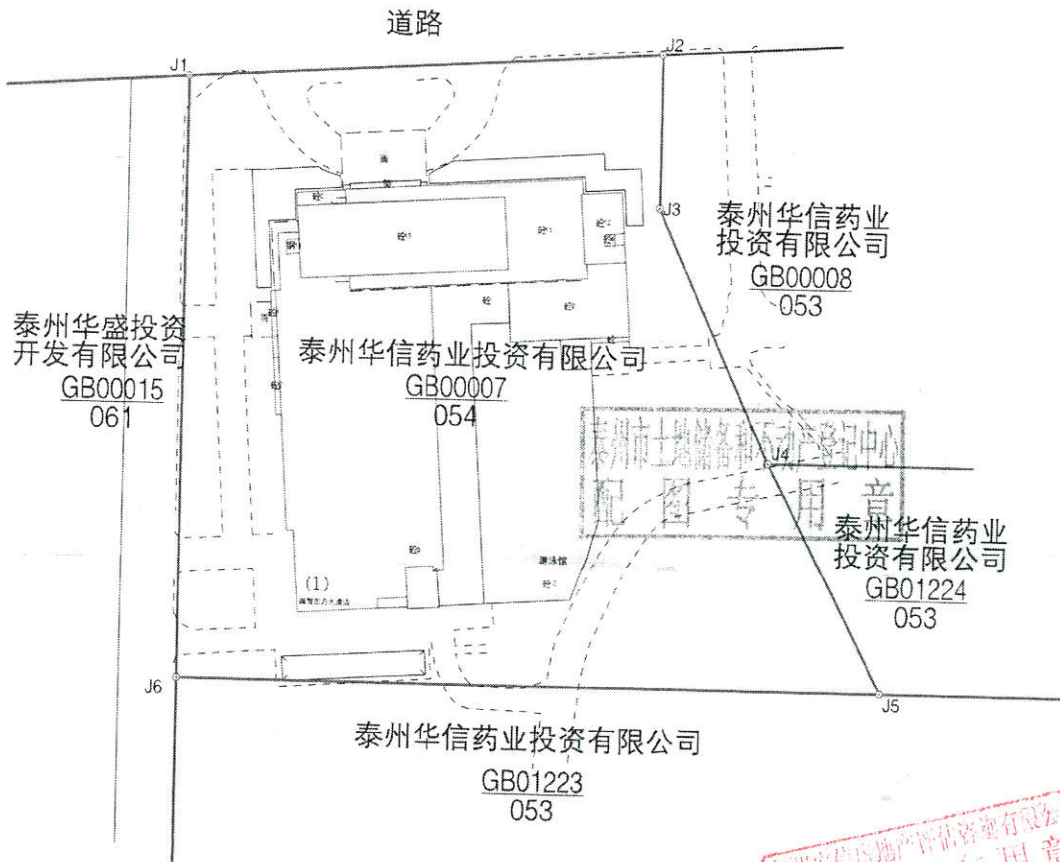
宗地代码: 321206150202GB00007

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,

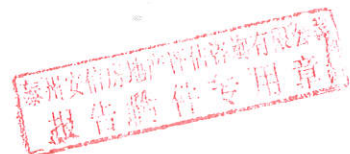
宗地面积: 14561.00

北



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

1:1500

制图日期: 2019年3月25日

审核日期: 2019年3月25日

调查者: 刘德广

制图者: 黄梅

审核者: 周华健

陈经纬

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



2019 年

中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 32008567677

苏 2019) 泰州 不动产证明第 0012997 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	国家开发银行江苏省分行
义务人	泰州华信药业投资有限公司
坐落	泰州市药城大道一号
不动产单元号	321206 150202 GB00007 F24790688
其他	不动产权证书号:苏(2019)泰州不动产证明第0012221号 抵押方式:一般抵押 被担保主债权数额:17735.00万元 担保范围:详见抵押合同 债务履行期限:2014年10月28日至2039年10月27日 抵押面积:土地面积:14561m ² ;房屋面积:25152.77 m ² 第三方借款人:江苏省城乡建设投资有限公司
附记	合并抵押 抵押变更,原不动产证明号:苏(2017)泰州不动 产证明第0009087号

房产测量报告

(TF-2009-010)

项目名称: 泰州国家医药高新区专家
服务中心房产测量报告

委托单位: 泰州华信药业投资有限公司

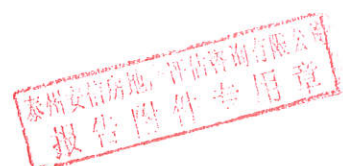
测绘单位: 南京海河测绘科技有限公司

测量日期: 2009 年 06 月 15 日



目 录

一、概况.....	2
二、房产测量依据.....	2
三、房产测量单位资质.....	2
四、房产测量仪器、设备.....	2
五、房产测量项目、内容.....	2
六、房屋面积测绘成果.....	3
七、房产测量平面图.....	5



一、概况

受泰州华信药业投资有限公司的委托，南京海河测绘科技有限公司于 2009 年 06 月 15 日对位于泰州国家医药高新区药城大道的专家服务中心进行房产测量。

二、房屋面积测绘依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T17986-2000《房产测量规范》；
- 2、建设部“关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知”（建住房〔2002〕74 号）；
- 3、《江苏省房屋面积测算及共有建筑面积分摊规则》（2004）
- 4、本宗房产测量合同书。

三、房产测绘单位资质

南京海河测绘科技有限公司为丙级测绘资质持证单位，具有独立法人资格。测绘资质证书编号为：丙测资字 32001319 号。

四、房产测量仪器、设备

仪器名称	测量精度	检定日期
DISTO A5 手持式测距仪	测距中误差：±1.2mm	2008 年 9 月 06 日
Nikon 全站仪 (DTM-352)	± (2mm+2ppm×D)	2008 年 9 月 20 日
AutoCAD 软件	图形绘制及面积计算	

五、房产测量项目、内容

根据房产测量合同中要求，本次房产测量的项目及内容为：

泰州国家医药高新区专家服务中心建筑面积；



六、房屋面积测绘成果

1、整幢房屋各类面积测算统计表

单位: m²

幢号	层数	套内建筑 面积	分摊 面积	分摊 系数	建筑 面积	结构	用途	备 注
1	14				25152.77	钢筋 混凝土	办公	
说明：总建筑面积 25152.77m ² 。格								
审核专用章								
申请单位(人)		泰州华信药业投资有限公司						
房 屋 座 落		泰州国家医药高新区药城大道						
测 绘		陆建强		审核意见：房屋面积测算符合 GB/T17986-2000《房产测量规范》。				
检 核		王明						
复 核		沈明						
				签 章：				

测绘单位: 南京海河测绘科技有限公司
 南京海河测绘科技有限公司

测量日期: 2009 年 06 月 15 日

2、各幢房屋内分层各类面积测算统计表

单位: m²

幢号	楼层	房号	套内建筑面积	分摊面积	建筑面积	分层图位置	备注
1	-1				3875.25	第5页	
	1				3612.21	第6页	
	2				2995.28	第7页	
	3				3316.25	第8页	
	4				1250.66	第9页	
	5				1278.02	第10页	
	6				1278.02	第10页	
	7				1278.02	第10页	
	8				1278.02	第10页	
	9				1278.02	第10页	
	10				1278.82	第11页	
	11				1275.43	第12页	
	12				758.25	第13页	
	13				400.52	第14页	
申请单位(人)		泰州华信药业投资有限公司					
房屋座落		泰州国家医药高新区药城大道					
测 绘		陈旭明			审核意见: 房屋面积测算符合 GB/T17986-2000 《房产测量规范》		
检 核		Jomly					
复 核		ikzmj					
				签 章:			

泰州市房地产测绘合格
审核专用章

泰州安信房地产评估咨询有限公司
报告附件专用章

测绘单位: 南京海河测绘科技有限公司

测量日期: 2009年06月15日

南京海河测绘科技有限公司

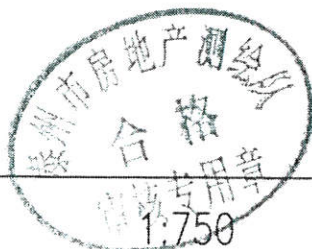
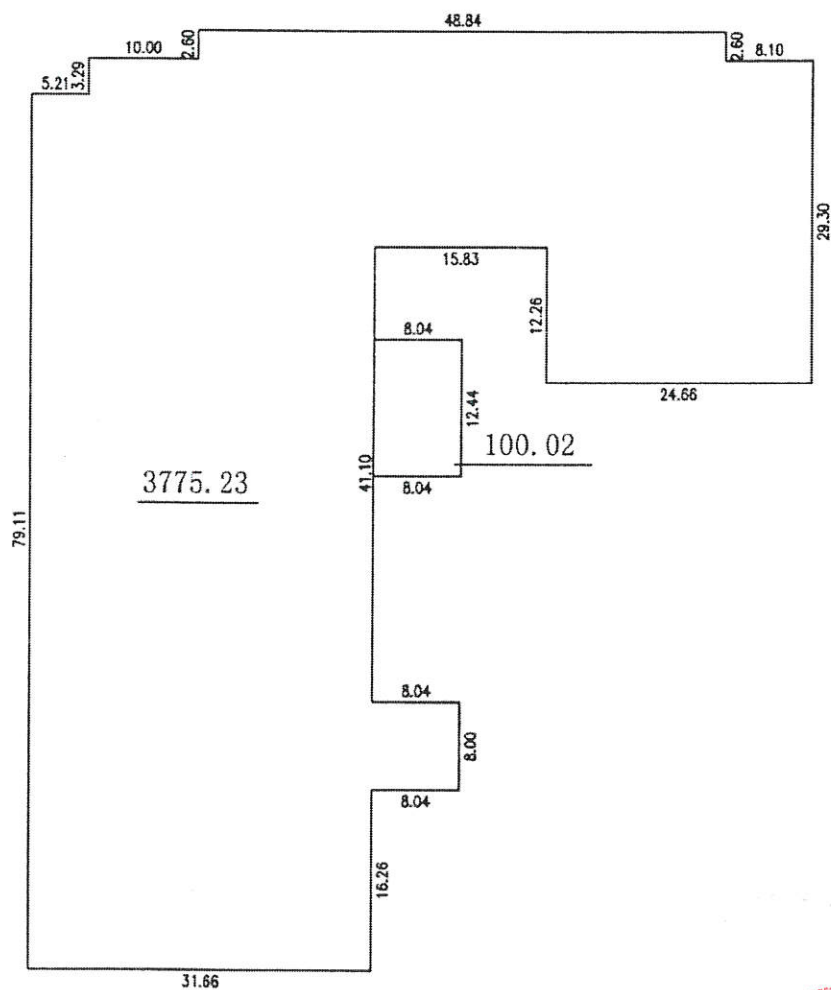
第4页

共14页

房产分层图

丘 号		结 构	钢筋混凝土	套内面积合计, m ²	— —
幢 号	1#	用 途	办公	分摊面积合计, m ²	— —
层 数	14	层 次	-1	建筑面积合计, m ²	3875.25
座 落	泰州国家医药高新区药城大道				

1#楼-1层平面图

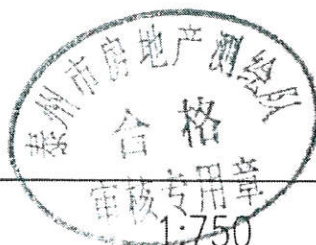
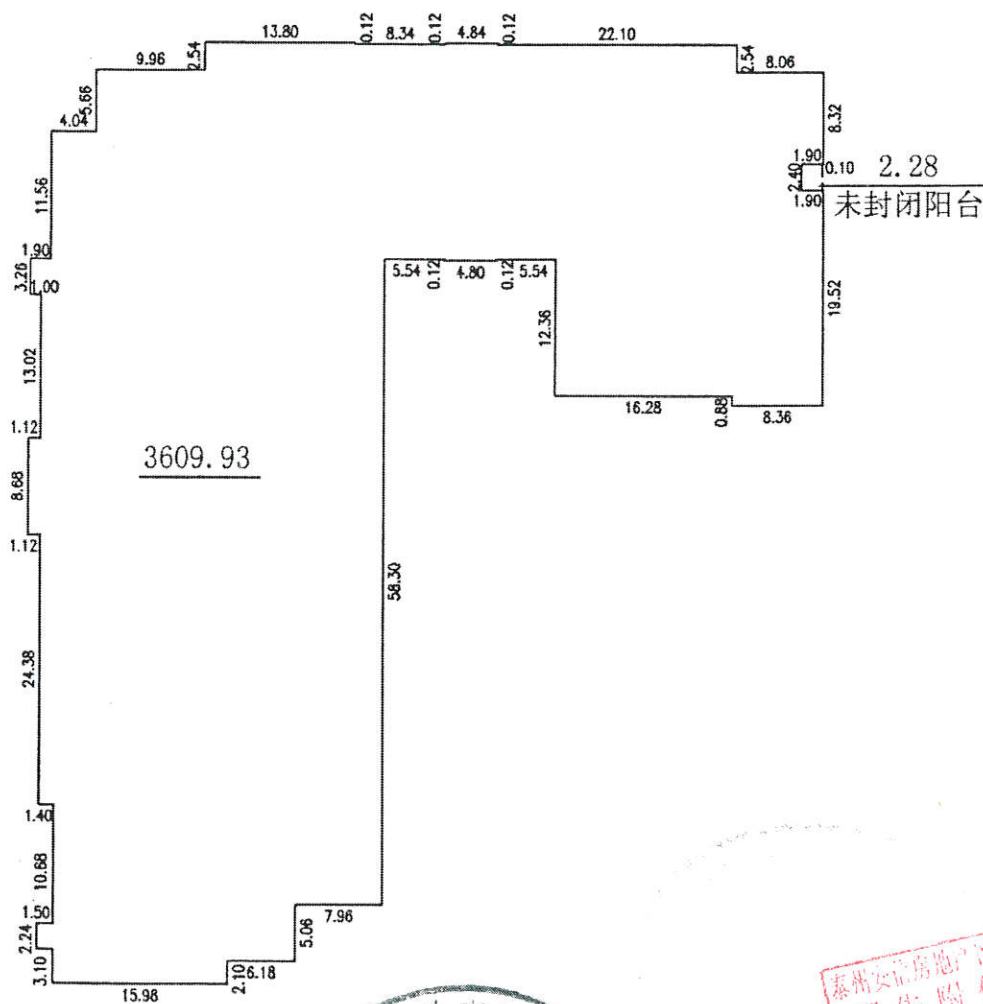


房产分层图

丘 号		结 构	钢筋混凝土	套内面积合计, m ²	— —
幢 号	1#	用 途	办公	分摊面积合计, m ²	— —
层 数	14	层 次	1	建筑面积合计, m ²	3612.21
座 落	泰州国家医药高新区药城大道				

1#楼1层平面图

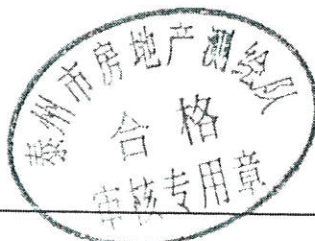
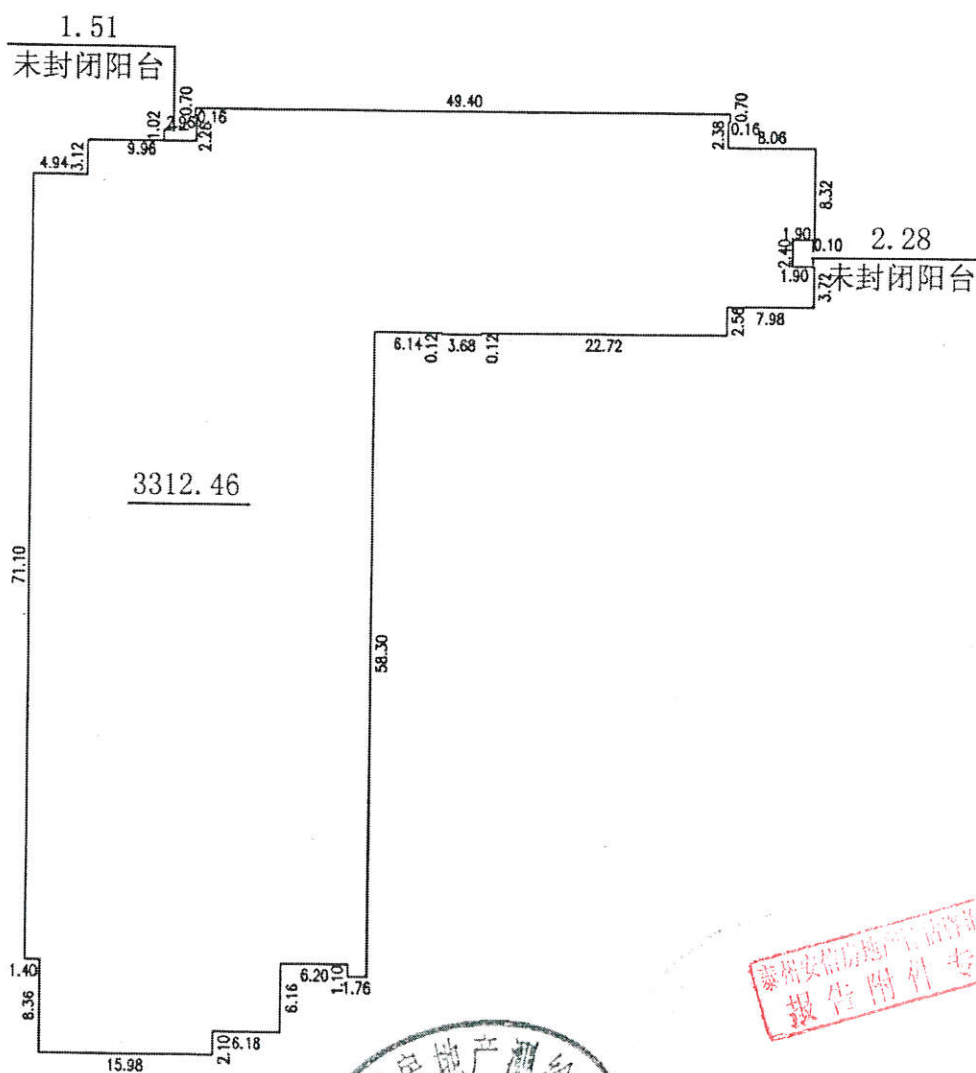
北



房产分层图

丘 号		结 构	钢筋混凝土	套内面积合计, m ²	— —
幢 号	1#	用 途	办公	分摊面积合计, m ²	— —
层 数	14	层 次	3	建筑面积合计, m ²	3316.25
座 落	泰州国家医药高新区药城大道				

1#楼3层平面图



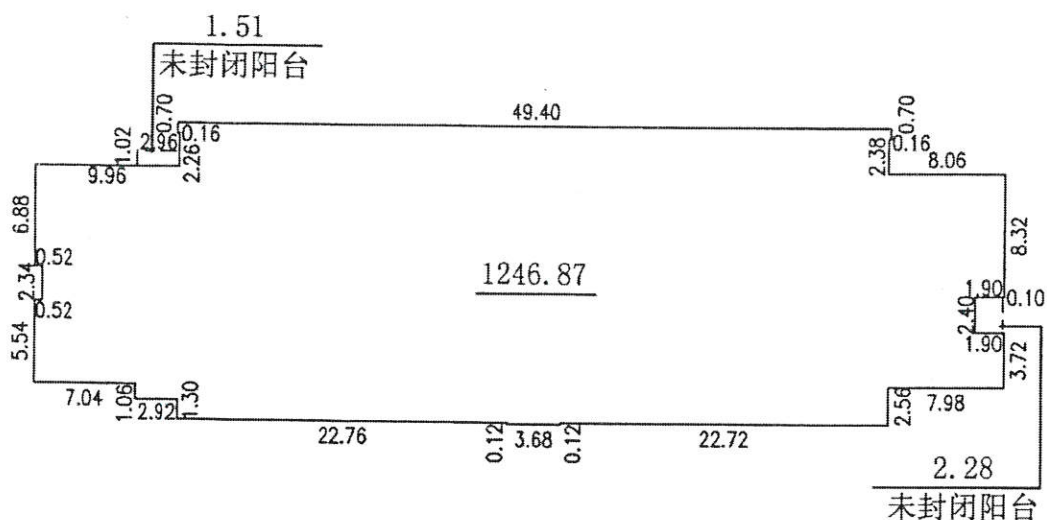
1:750



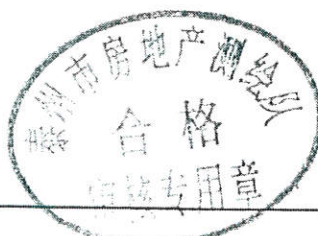
房产分层图

丘 号		结 构	钢筋混凝土	套内面积合计, m ²	— —
幢 号	1#	用 途	办公	分摊面积合计, m ²	— —
层 数	14	层 次	4	建筑面积合计, m ²	1250.66
座 落	泰州国家医药高新区药城大道				

1#楼4层平面图



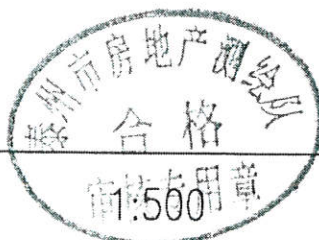
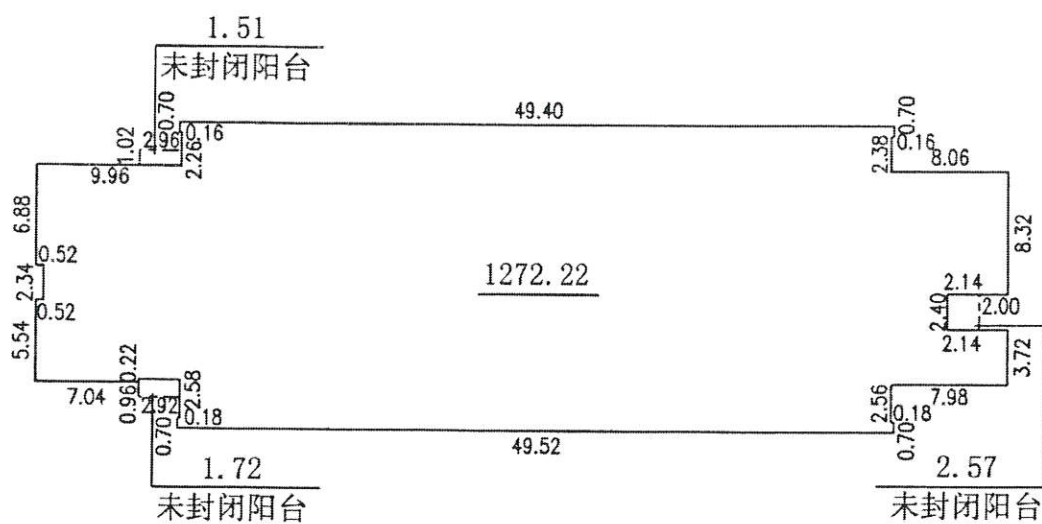
泰州安信房产测绘有限公司
报告附件专用章



1:500

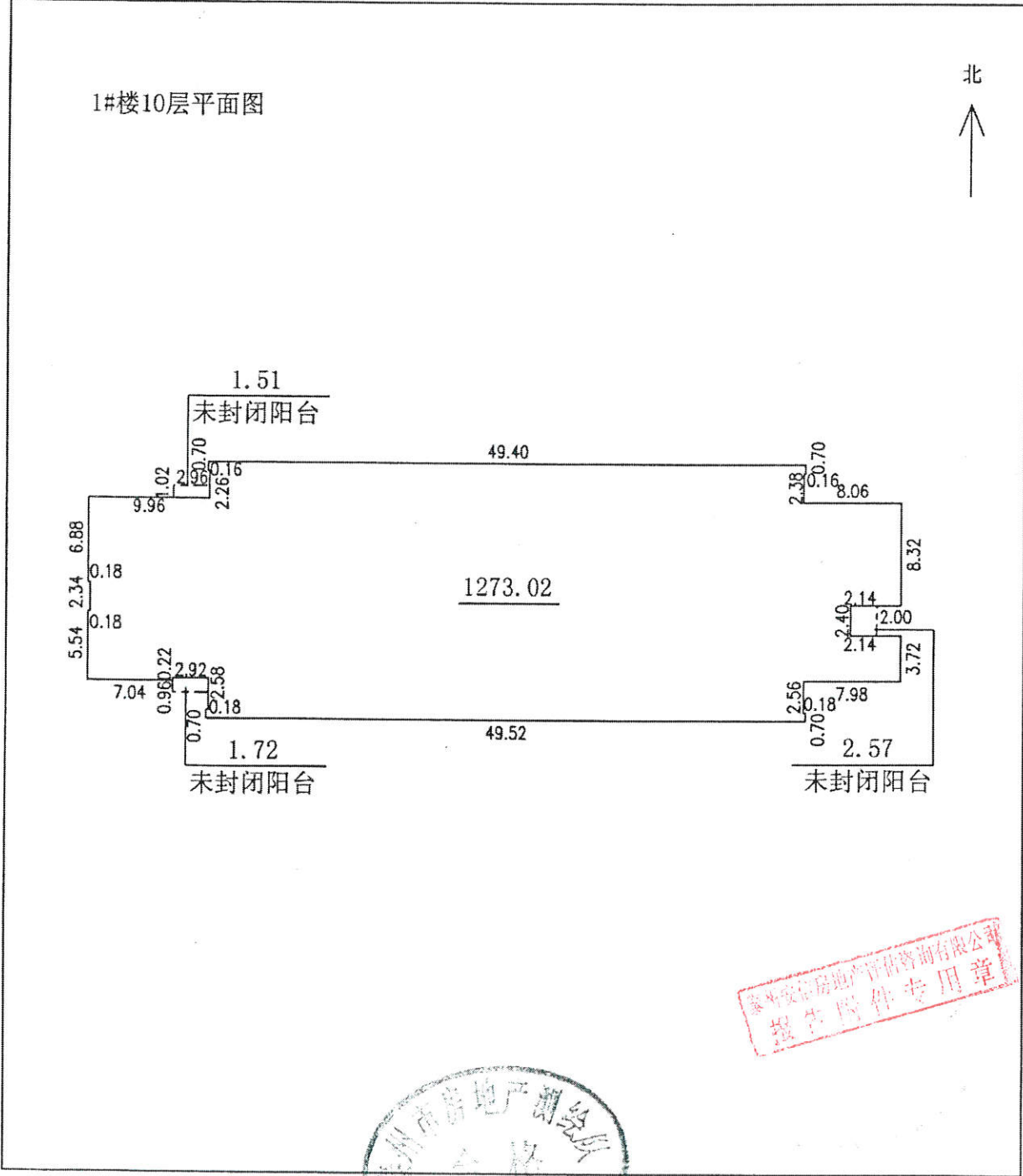
1#楼5-9层平面图

北
↑



房产分层图

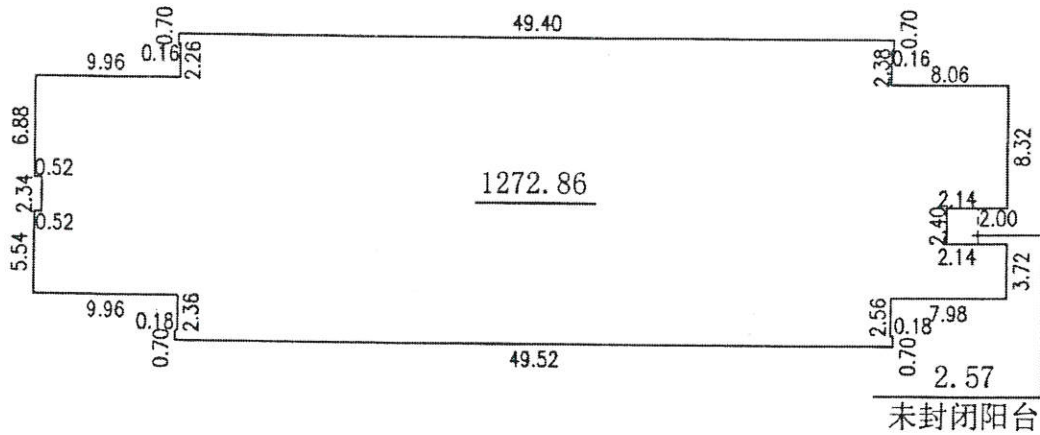
丘 号		结 构	钢筋混凝土	套内面积合计, m²	— —
幢 号	1#	用 途	办公	分摊面积合计, m²	— —
层 数	14	层 次	10	建筑面积合计, m²	1278.82
座 落	泰州国家医药高新区药城大道				



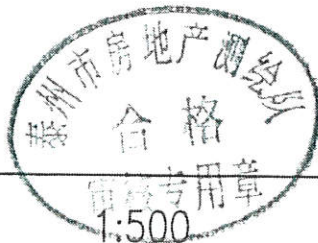
房产分层图

丘 号		结 构	钢筋混凝土	套内面积合计, m ²	— —
幢 号	1#	用 途	办公	分摊面积合计, m ²	— —
层 数	14	层 次	11	建筑面积合计, m ²	1275.43
座 落	泰州国家医药高新区药城大道				

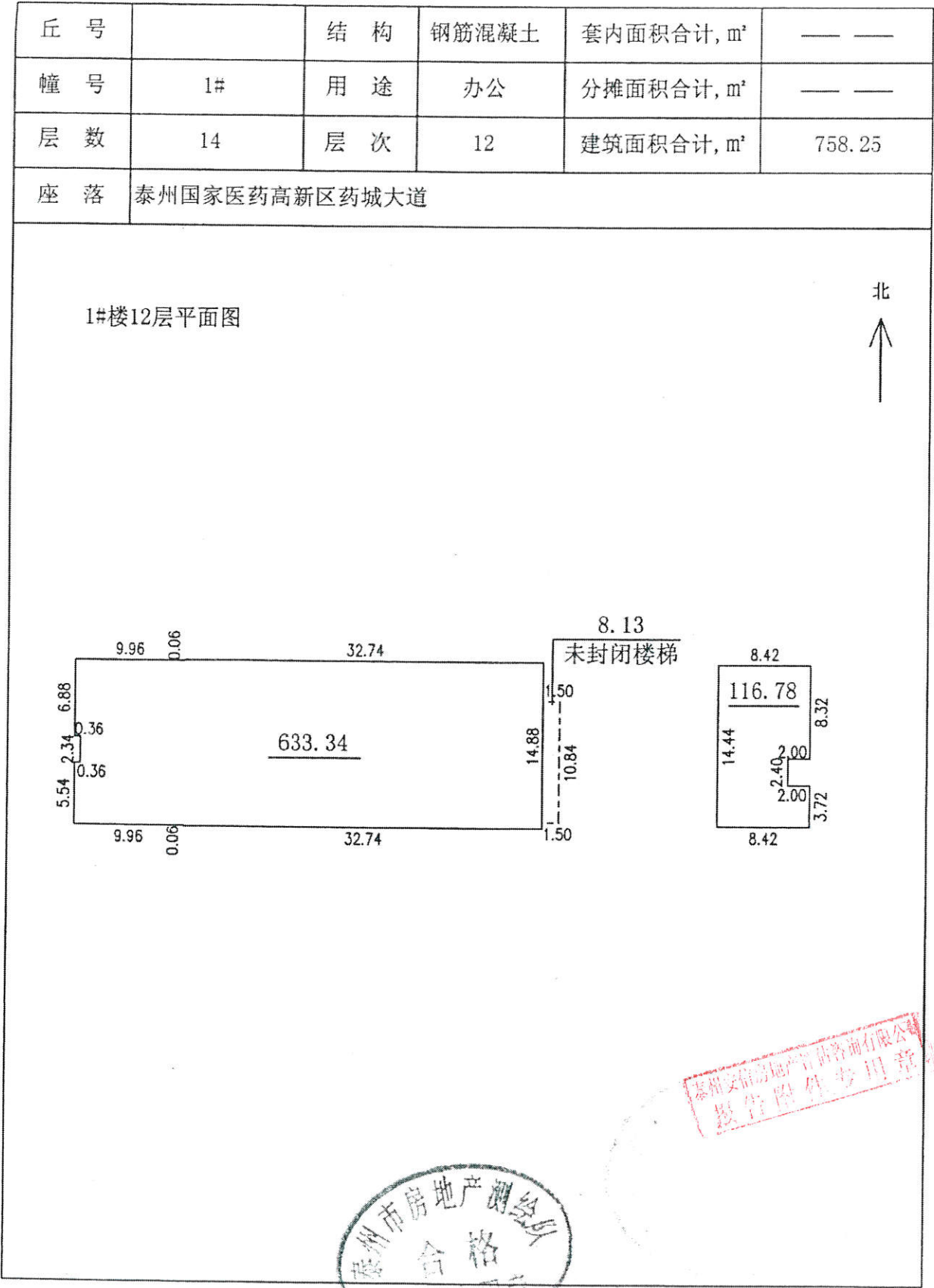
1#楼11层平面图



泰州安信房地产评估咨询有限公司
报告附件专用章



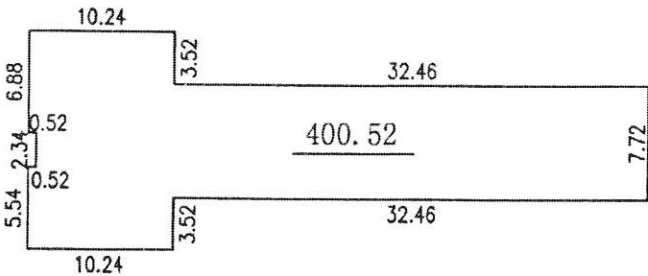
房产分层图



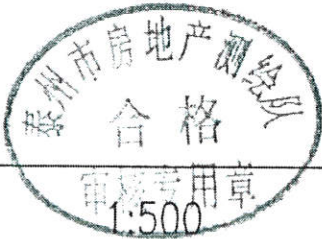
房产分层图

丘 号		结 构	钢筋混凝土	套内面积合计, m²	— —
幢 号	1#	用 途	办公	分摊面积合计, m²	— —
层 数	14	层 次	13	建筑面积合计, m²	400.52
座 落	泰州国家医药高新区药城大道				

1#楼13层平面图



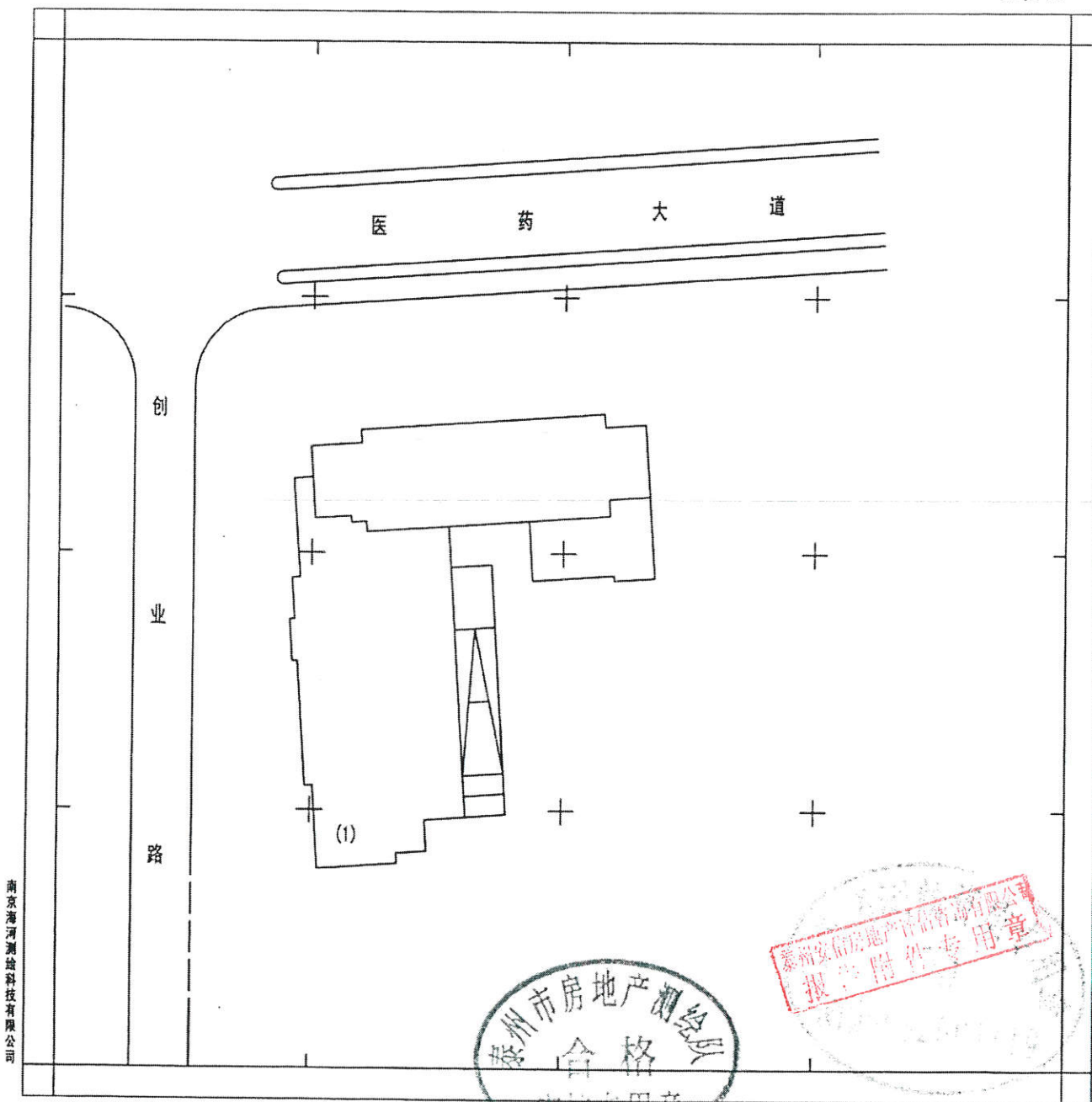
泰州安信测绘有限公司
报告附件专用章



坐落：泰州国家医药高新区药城大道

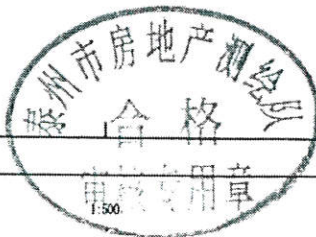
泰州国家医药高新区专家服务中心分丘图

丘号：010



南京海河测绘科技有限公司

2009年10月数字土地制图
1954北京任意投影坐标系
1985国家高程基准
1996年版图式

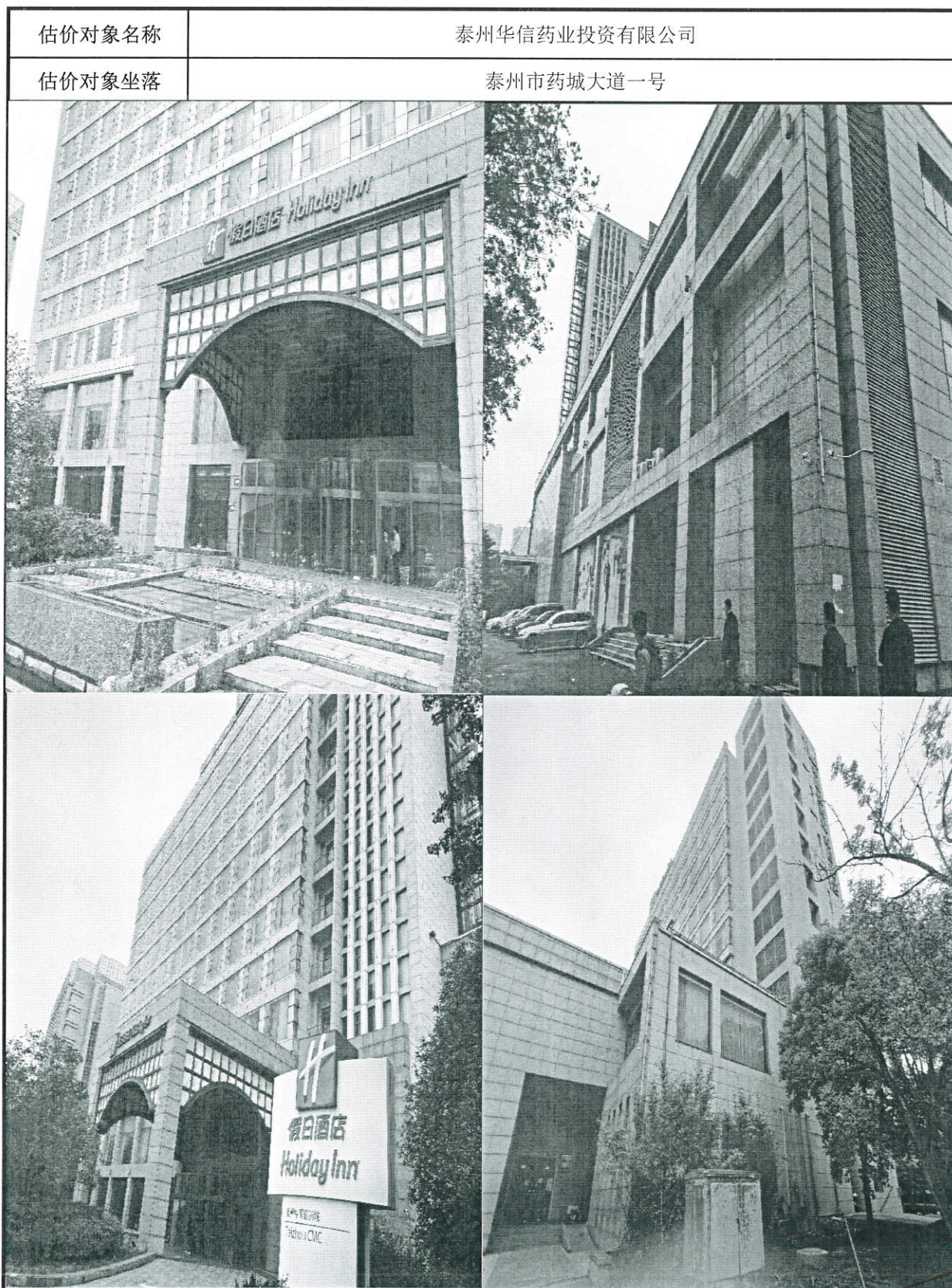


制图员：陈地明
审核员：周堂波
成图员：李其俊

估价对象位置图



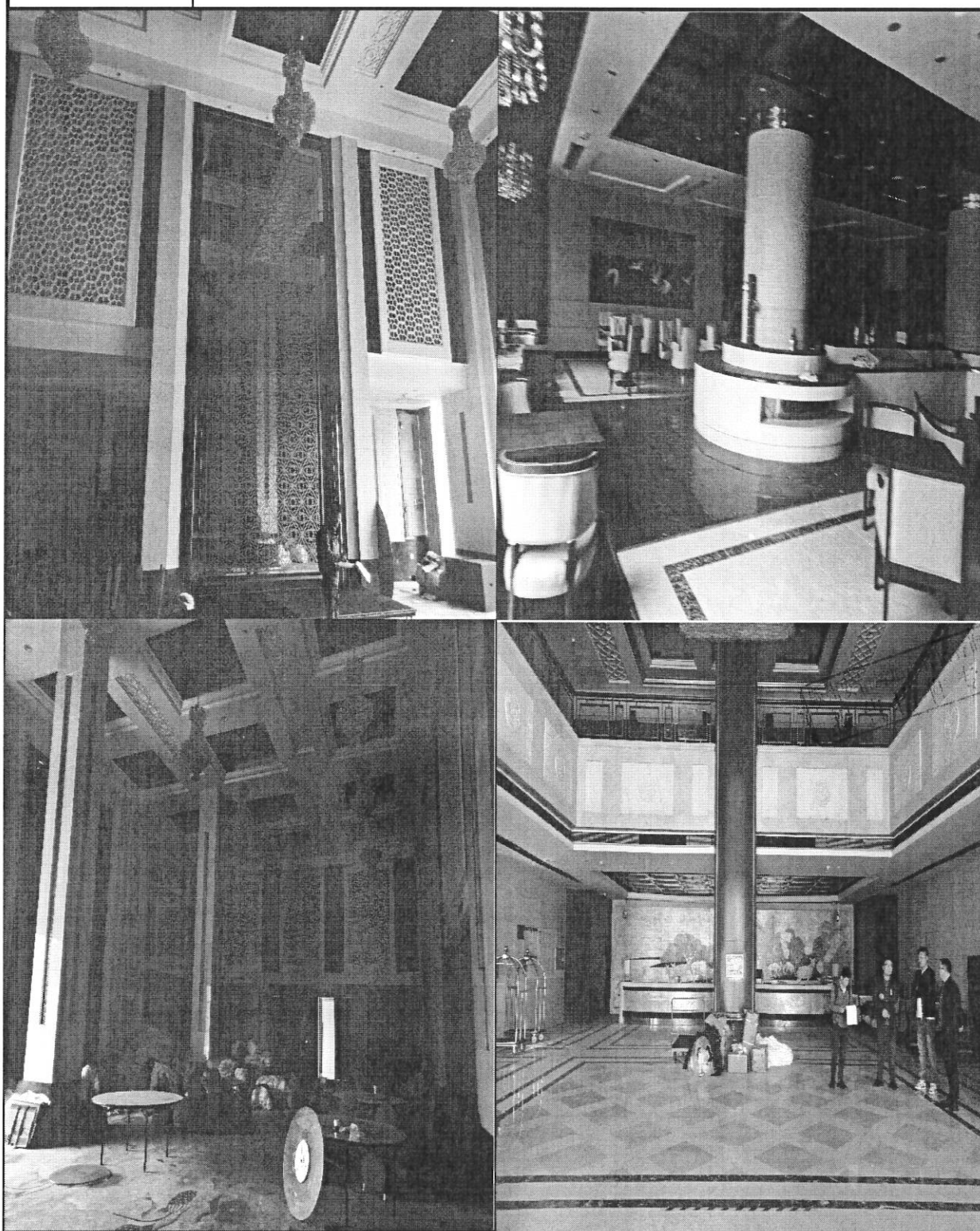
估价对象实体照片



泰州安信房地产经纪有限公司
报告附件专用章

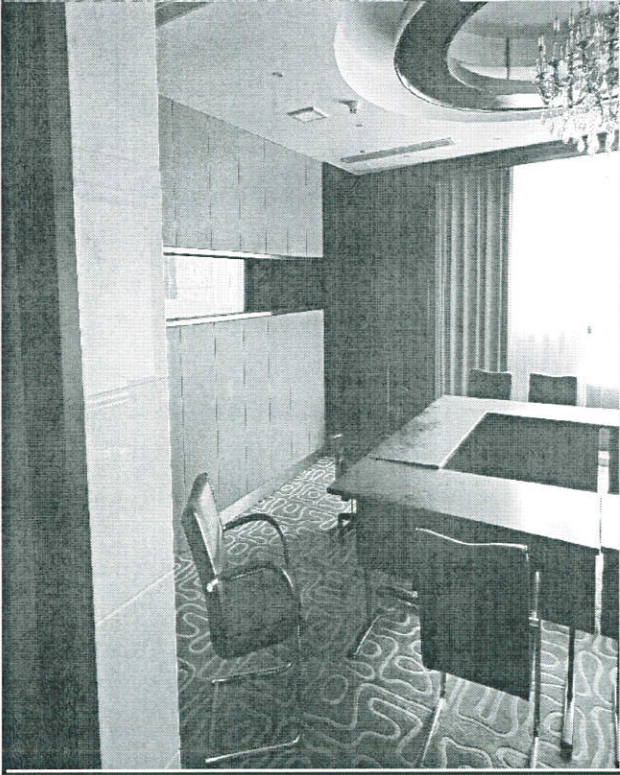
估价对象实体照片

估价对象名称	泰州华信药业投资有限公司
估价对象坐落	泰州市药城大道一号



有限公司
印章

估价对象实体照片

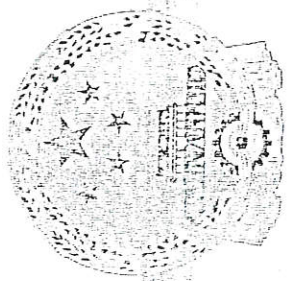
估价对象名称	泰州华信药业投资有限公司
估价对象坐落	泰州市药城大道一号
	
	
	
	

江苏华信资产评估有限公司
业务专用章

估价对象实体照片

估价对象名称	泰州华信药业投资有限公司
估价对象坐落	泰州市药城大道一号
	

泰州华信药业投资有限公司
评估咨询有限公司
报告附件专用章



统一社会信用代码
91321202781262811D

营业执照

扫描二维码
“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。



编号 0110066209107210007

名称 泰州安信房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 樊世峰

经营范围 许可项目：工程造价咨询业务；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；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定性风险评估；房地产咨询；招投标代理服务；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）

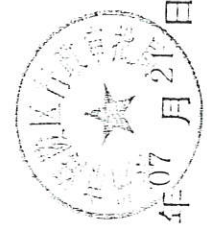
注册资本 100万元整

成立日期 2005年11月08日

营业期限 2005年11月08日至*****

住所 泰州市海陵区宏基花园公建B幢109室
209室309室

泰州安信房地产评估咨询有限公司
报告附件专用章



登记机关

2021年07月21日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称: 泰州安信房地产评估咨询有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 樊世峰

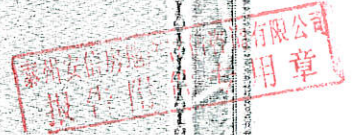
住所: 江苏省泰州市海陵区宏基花园公建幢109室209室309室

统一社会信用代码: 91321202781262811D

备案等级: 贰级

证书编号: 苏建房估备(贰)泰州 00034

有效期限: 2015年11月12日至 2025年01月06日



江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕362号

备案公告

泰州安信房地产评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为泰州安信房地产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为樊世峰。



三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

江苏省自然资源厅

苏土估备字〔2020〕0173号

关于泰州安信房地产评估咨询有限公司备案情况的 函

泰州安信房地产评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年9月16日
完成土地估价机构备案，主要备案信息如下：

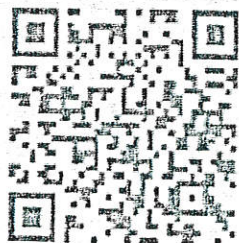
机构名称：泰州安信房地产评估咨询有限公司

备案编号：2020320173

统一社会信用代码：91321202781262811D

法定代表人（执行事务合伙人）：樊世峰

估价师信息见附记页

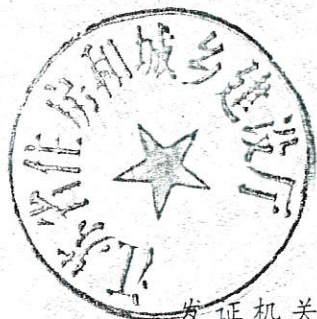


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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. 00268745

姓名 / Full name

陈小林

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

32062319801124005X

注册号 / Registration No.

3220100174

执业机构 / Employer

泰州安信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-09-26

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00208536

姓名 / Full name

陈伟才

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

321281198307264213

注册号 / Registration No.

3220110199

执业机构 / Employer

泰州安信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-11

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00221566

姓名 / Full name

吴奇



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

321281196004232913

注册号 / Registration No.

0220190117

执业机构 / Employer

苏州安信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-01-26

持证人签名 / Bearer's signature

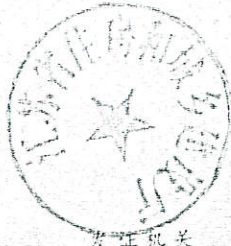
泰州安信房地产评估咨询有限公司
报告附件专用章

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 provide real estate appraisal services and to sign on the estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00209676

姓名 / Full name

性别 / Sex

出生日期 / Date of birth

照片



身份证号码 / ID No.

321202198701171511

注册号 / Registration No.

0220210031

执业机构名称 / Name of the institution

有效期至 / Date of expiry

2024-02-01

持证人签名 / Owner's signature

