

泰州华信药业投资有限公司所有位于
康居路6号103室-120室、8号104室-117室32处商业房屋;

祥和花园二期东大门2处商业房屋

房地产估价报告

泰恒房估字(2023)第049号

房地产估价报告

估价报告编号：泰恒房估字（2023）第 049 号

估价项目名称：康居路6号103室-120室、8号104室-117室32处商业房屋；祥和花

园二期东大门2处商业房屋租赁价值估价报告

估价委托人：泰州华信药业投资有限公司

房地产估价机构：泰州市恒业房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：燕鹤成（注册号：3220050150）

蒋国翔（注册号：3220160143）

估价报告出具日期：2023年12月29日

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，需要对泰州华信药业投资有限公司所有的康居路6号103室-120室、8号104室-117室、祥和花园二期东大门商业房屋租赁价值进行了估价。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为委托人拟出租房地产提供市场租赁价格参考依据而评估房地产市场租赁价值。

2、估价对象：本报告估价对象为位于康居路6号103室-120室、8号104室-117室、祥和花园二期东大门商业房屋，委托人提供的《不动产权证书》复印件记载，康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋共32处，房屋建筑面积共为12260.84 m²，土地面积共为4976.21 m²，房地产权利人均为泰州华信药业投资有限公司，登记用途均为商务金融用地/商业服务，权利性质均为出让/市场化商品房，权利类型均为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，土地使用期限均至2058年4月14日止；委托人提供的《产权证明》记载，祥和花园二期东大门商业房屋共2处，房屋建筑面积共为5384.86 m²，房屋用途为非住宅商业房屋，土地使用权面积、土地权利性质、土地用途估价委托人未提供，本次估价假设土地权利性质为出让，土地用途为商业用地情况下的房地产租赁价值。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房地产租赁权、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），不含装饰装修附属物、室内动产、债权债务等其他财产权益。

3、价值时点：2023年12月27日。

4、价值类型：市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

本次评估的价值是指估价对象设定的具备完全产权下的房地产，土地为出让方式取得，估价对象在价值时点的房屋状况并未设定他项权利状态下的租赁价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过测算，校核和比较分析，结合估价经验对影响房地产

市场租赁价值状况的进行了分析，经内部审议，以比较法的估价结果作为最终估价结果，确定在满足本次估价的假设限制条件的前提下，确定估价对象康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋共32处房地产在价值时点的租赁价值为每年人民币4146200元整，大写（人民币）：肆佰壹拾肆万陆仟贰佰元整，建筑面积单价：每年338元/平方米；祥和花园二期东大门商业房屋共2处房地产在价值时点的租赁价值为每年人民币1323900元整，大写（人民币）：壹佰叁拾贰万叁仟玖佰元整，建筑面积单价：每年246元/平方米。

估价结果详见附后的估价对象房地产市场租赁价值估价结果一览表。

房地产市场租赁价值估价结果一览表 表 49-1

（康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋共32处）

序号	不动产权证号	房屋坐落	所在楼层/总楼层	房屋建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	租金单价(元/m ² /年)	租金总价(元/年)	备注
1	苏(2020)泰州市不动产权第0101810号	泰州市医药高新区康居路6号120室	1/3	75.28	30.84	393.2	29600	不含装潢
2	苏(2020)泰州市不动产权第0101811号	泰州市医药高新区康居路6号119室	1-2/3	259.56	106.32	323.24	83900	不含装潢
3	苏(2020)泰州市不动产权第0101813号	泰州市医药高新区康居路6号118室	1-3/3	446.82	183.03	276.4	123500	不含装潢
4	苏(2020)泰州市不动产权第0101815号	泰州市医药高新区康居路6号117室	1-2/3	254.81	104.38	330.44	84200	不含装潢
5	苏(2020)泰州市不动产权第0101816号	泰州市医药高新区康居路6号116室	1-2/3	254.81	104.38	333.97	85100	不含装潢
6	苏(2020)泰州市不动产权第0101817号	泰州市医药高新区康居路6号115室	1-2/3	259.34	106.23	337.78	87600	不含装潢
7	苏(2020)泰州市不动产权第0101818号	泰州市医药高新区康居路6号114室	1-2/3	259.71	106.38	341.15	88600	不含装潢
8	苏(2020)泰州市不动产权第0101821号	泰州市医药高新区康居路6号113室	1-3/3	446.82	183.03	291.39	130200	不含装潢
9	苏(2020)泰州市不动产权第0101822号	泰州市医药高新区康居路6号112室	1-2/3	274.41	112.40	348.02	95500	不含装潢
10	苏(2020)泰州市不动产权第0101823号	泰州市医药高新区康居路6号111室	1-2/3	278.49	114.08	355.49	99000	不含装潢
11	苏(2020)泰州市不动产权第0101824号	泰州市医药高新区康居路6号110室	1-2/3	362.81	148.62	336.54	122100	不含装潢
12	苏(2020)泰州市不动产权第0101825号	泰州市医药高新区康居路6号109室	1-3/3	451.35	184.88	294.67	133000	不含装潢
13	苏(2020)泰州市不动产权第0101826号	泰州市医药高新区康居路6号108室	1-2/3	259.71	106.38	358.86	93200	不含装潢

致估价委托人函

14	苏(2020)泰州市不动产权第0101827号	泰州市医药高新区康居路6号107室	1-2/3	274.41	112.40	366.24	100500	不含装潢
15	苏(2020)泰州市不动产权第0101828号	泰州市医药高新区康居路6号106室	1-2/3	274.41	112.40	369.52	101400	不含装潢
16	苏(2020)泰州市不动产权第0101829号	泰州市医药高新区康居路6号105室	1-2/3	274.41	112.40	373.16	102400	不含装潢
17	苏(2020)泰州市不动产权第0101830号	泰州市医药高新区康居路6号104室	1-3/3	1632.17	668.58	341.51	557400	不含装潢
18	苏(2020)泰州市不动产权第0101534号	泰州市医药高新区康居路6号103室	1-2/3	308.97	126.56	372.53	115100	不含装潢
19	苏(2020)泰州市不动产权第0101809号	泰州市医药高新区康居路8号104室	1-3/3	1632.64	655.35	341.53	557600	不含装潢
20	苏(2021)泰州市不动产权第0062534号	泰州市医药高新区康居路8号105室	1-2/3	274.50	110.19	373.41	102500	不含装潢
21	苏(2021)泰州市不动产权第0062532号	泰州市医药高新区康居路8号106室	1-2/3	279.40	112.15	373.3	104300	不含装潢
22	苏(2021)泰州市不动产权第0062535号	泰州市医药高新区康居路8号107室	1-2/3	259.80	104.28	366.05	95100	不含装潢
23	苏(2020)泰州市不动产权第0101805号	泰州市医药高新区康居路8号108室	1-3/3	446.98	179.42	309.41	138300	不含装潢
24	苏(2021)泰州市不动产权第0062538号	泰州市医药高新区康居路8号109室	1-2/3	338.81	136.00	348.87	118200	不含装潢
25	苏(2021)泰州市不动产权第0062530号	泰州市医药高新区康居路8号110室	1-2/3	338.31	135.80	345.25	116800	不含装潢
26	苏(2021)泰州市不动产权第0062531号	泰州市医药高新区康居路8号111室	1-3/3	420.19	168.67	301.05	126500	不含装潢
27	苏(2020)泰州市不动产权第0101800号	泰州市医药高新区康居路8号112室	1-2/3	279.40	112.15	355.4	99300	不含装潢
28	苏(2020)泰州市不动产权第0101798号	泰州市医药高新区康居路8号113室	1-2/3	274.50	110.19	347.91	95500	不含装潢
29	苏(2020)泰州市不动产权第0101797号	泰州市医药高新区康居路8号114室	1-2/3	274.50	110.19	351.55	96500	不含装潢
30	苏(2021)泰州市不动产权第0062536号	泰州市医药高新区康居路8号115室	1-3/3	446.98	179.42	300.46	134300	不含装潢
31	苏(2020)泰州市不动产权第0101795号	泰州市医药高新区康居路8号116室	1-2/3	268.45	107.76	352.02	94500	不含装潢
32	苏(2020)泰州市不动产权第0101794号	泰州市医药高新区康居路8号117室	1/3	78.09	31.35	441.8	34500	不含装潢
	合计			12260.84	4976.21		4146200	

房地产市场租赁价值估价结果一览表（祥和花园二期东大门二期商业房屋共2处）

序号	不动产权证号	房屋坐落	所在楼层/总楼层	房屋建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	租金单价 (元/m ² /年)	租金总价 (元/年)	备注
1	无证	泰州市祥和花园二期东大门北侧商业房屋	1-3/3	3599.8	—	207.62	747400	不含装潢
2	无证	泰州市祥和花园二期东大门南侧商业房屋	1-2/2	1785.06	—	322.96	576500	不含装潢
	合计			5384.86			1323900	

7、特别提示:

(1) 估价对象房地产市场租赁价值估价结果仅作为参考，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) 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用前，估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才能使用。

(3) 本函为估价报告摘要，与估价报告全文是一个有机整体，利害关系人在使用本报告之前须对报告全文，特别是估价假设和限制条件、估价结果报告及有关说明认真阅读，以免使用不当，造成损失。

泰州市恒业房地产评估咨询有限公司

法定代表人（盖章）：司建江

2023年12月29日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	20
六、价值类型	20
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	23
十、估价结果	25
十一、注册房地产估价师	27
十二、实地查勘期	27
十三、估价作业期	27
附 件	28
一、委托书（复印件）	29
二、估价对象位置图	30
三、估价对象内、外部状况和周围环境状况照片	31

四、《不动产权证书》（复印件）	33
五、《产权证明》（复印件）	129
六、专业帮助情况和相关专业意见说明	130
七、房地产估价机构营业执照和备案证书（复印件）	131
八、注册房地产估价师注册证书（复印件）	133

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、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制以及相关法律法规的约束；

3、估价报告中的分析、意见和结论是注册估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

5、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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师已于2023年12月27日对本估价报告中估价对象的权益、实物、区位进行了实地查勘、记录和摄影等尽责调查，但仅限于对估价对象权益资料和估价对象的外观和使用情况的常规性检查，本报告依据了估价委托人提供的权益状况等相关资料，估价委托人应对权益状况资料的真实性、合法性负责，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料和常规设计标准的规定进行估价，不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和建筑结构质量进行调查的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件、《产权证明》等资料确认的土地使用权面积、土地用途、房屋建筑面积、房屋用途等，并据此资料测算估价对象的价值。

注册房地产估价师对本次依据估价委托人提供的估价对象权益状况等资料进行了必要检查，但未向有关部门进行核实，现场查勘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、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的估价对象权益状况及其它有关资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大影响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、假设估价对象在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国家有关规定正常负担状况下的价格。

4、价值时点到估价目的实现期间房地产市场保持稳定，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

5、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《不动产权证书》复印件、《产权证明》大体相当。

(二) 未定事项假设

1、委托人提供的《产权证明》记载，祥和花园二期东大门商业房屋共 2 处，房屋建筑面积共为 5384.86 m²，房屋用途为非住宅商业房屋，土地使用权面积、土地权利性质、土地用途估价委托人未提供，本次估价假设土地权利性质为出让，土地用途为商业用地情况下的房地产租赁价值。

2、本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况，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。不考虑有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况对估价对象房地产市场租赁价值的影响。

（三）背离事实假设

估价委托人未提供房屋租赁占用情况，经注册房地产估价师实际调查，本次估价存在租赁占用情况，根据委托人要求，本次估价不考虑租赁占用情况对估价对象房地产市场租赁价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

因估价委托人提供的《不动产权证书》复印件、《产权证明》等相关资料未载明抵押情况、查封冻结情况，根据估价委托人的要求，假定估价对象无抵押情况及查封冻结情况，由于本次估价目的为委托人拟出租房地产提供市场租赁价格参考依据而评估房地产市场租赁价值。因此不考虑抵押权及查封冻结权利限制及对估价对象房地产市场租赁价值的影响，提请利害关系人关注估价对象抵押权情况和查封冻结情况。

二、本报告使用的限制条件

1、本估价报告自出具之日起一年内有效。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。

2、本次估价未考虑价值时点至估价目的的实现日之间国家宏观经济政策的变化、市场状况的变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。

3、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在本次估价目的下的公开市场租赁价值。本报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，运用于其他用途本报告无效；凡因估价委托人使用不当而引发的后果，本估价机构和估价人员概不承担相应的责任。

4、估价委托人提供的资料真实准确完整合法，估价委托估价对象权属没有争议，不考虑估价对象的正常负债及估价对象范围内的法律问题，本估价对象的资料（含口头资料）均由估价委托人提供。估价委托人对提供资料的完整性、真实性及合法性负完全责任，由于估价委托人提供资料的真实性、准确性、完整性及合法性而影响估价结果，责任由估价委托人承担。

5、房地产估价假设委托人提供的估价资料真实准确且合法，若委托人提供的资料不准确，则估价结果须调整直到重新估价。

6、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产租赁价格(不含物业费)，未考虑未来处置风险和估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务等对其估价结果的影响。

7、因估价委托人未提供他项权利情况、出租情况以及查封情况，本次估价不考虑估价对象所受租赁、抵押查封等因素的影响。

8、本报告估价结果须与报告全文同时完整使用方为有效，对片面引用报告中部分内容所导致的客观事实偏离，本公司不承担责任。

9、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10、本报告房地产估价机构仅对估价技术应用的正确性负责，本估价报告结论系为估价委托人提供专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产租赁定价决策负责。

估价结果报告

泰恒房估字（2023）第 049 号

一、估价委托人

估价委托人名称：泰州华信药业投资有限公司

估价委托人住所：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：宋凌翔

二、房地产估价机构

估价机构名称：泰州市恒业房地产评估咨询有限公司

估价机构住所：泰州市海陵区税东街 26 幢（A-2）06 室

法定代表人：司建江

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）泰州 00008

联系电话：0523-86239202

三、估价目的

根据委托合同，本次估价目的是为委托人拟出租房地产提供市场租赁价格参考依据而评估房地产市场租赁价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本报告估价对象为位于康居路 6 号 103 室-120 室、8 号 104 室-117 室、祥和花园二期东大门商业房屋，委托人提供的《不动产权证书》复印件记载，康居路 6 号 103 室-120 室、8 号 104 室-117 室商业房屋共 32 处，房屋建筑面积共为 12260.84 m²，土地面积共为 4976.21

m²，房地产权利人均均为泰州华信药业投资有限公司，登记用途均为商务金融用地/商业服务，权利性质均为出让/市场化商品房，权利类型均为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，土地使用期限均至 2058 年 4 月 14 日止；委托人提供的《产权证明》记载，祥和花园二期东大门商业房屋共 2 处，房屋建筑面积共为 5384.86 m²，房屋用途为非住宅商业房屋，土地使用权面积、土地权利性质、土地用途估价委托人未提供，本次估价假设土地权利性质为出让，土地用途为商业用地情况下的房地产租赁价值。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房地产租赁权、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），不含装饰装潢附属物、室内动产、债权债务等其他财产权益。

(二) 估价对象的基本状况

1、估价对象名称：康居路 6 号 103 室-120 室、8 号 104 室-117 室、祥和花园二期东大门商业房屋。

2、估价对象坐落：康居路 6 号 103 室-120 室、8 号 104 室-117 室、祥和花园二期东大门商业房屋。

3、估价对象规模：康居路 6 号 103 室-120 室、8 号 104 室-117 室商业房屋共 32 处，房屋建筑面积共为 12260.84 m²，土地面积共为 4976.21 m²；祥和花园二期东大门商业房屋共 2 处，房屋建筑面积共为 5384.86 m²，土地使用权面积估价委托人未提供。

4、估价对象用途：康居路 6 号 103 室-120 室、8 号 104 室-117 室商业房屋登记用途均为商务金融用地/商业服务，委托人出具的《产权证明》载明祥和花园二期东大门商业房屋均为非住宅商业房屋，实际用途均为非住宅商业房屋，经与估价委托人沟通，本次估价估价对象用途按非住宅商业房屋进行估价。

5、估价对象权属

康居路 6 号 103 室-120 室、8 号 104 室-117 室商业房屋产权登记状况：权利根据估价委托人提供的权属资料《不动产权证书》复印件，于价值时点权属状况如下表：

估价对象房地产权属状况一览表 表 49-2

不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101810 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	泰州市医药高新区康居路 6 号 120 室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300120	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：30.84 m ² /房屋建筑面积：75.28 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止

权利其他状况	专有建筑面积: 73.15 m ²		
	分摊建筑面积: 2.13 m ²		
	房屋结构: 钢筋混凝土结构		
	房屋总层数: 3		
	所在层: 1		
不动产权证号	苏(2020)泰州市不动产权第0101811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	泰州市医药高新区康居路6号119室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300119	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 106.32 m ² /房屋建筑面积: 259.56 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 252.24 m ²		
	分摊建筑面积: 7.32 m ²		
	房屋结构: 钢筋混凝土结构		
	房屋总层数: 3		
	所在层: 1-2		
不动产权证号	苏(2020)泰州市不动产权第0101813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	泰州市医药高新区康居路6号118室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300118	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 183.03 m ² /房屋建筑面积: 446.82 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 434.2 m ²		
	分摊建筑面积: 12.62 m ²		
	房屋结构: 钢筋混凝土结构		
	房屋总层数: 3		
	所在层: 1-3		
不动产权证号	苏(2020)泰州市不动产权第0101815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	泰州市医药高新区康居路6号117室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300117	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务

面积	土地面积：104.38 m ² /房屋建筑面积：254.81 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止
权利其他状况	专有建筑面积：247.61 m ²		
	分摊建筑面积：7.2 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101816 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	泰州市医药高新区康居路 6 号 116 室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300116	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：104.38 m ² /房屋建筑面积：254.81 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止
权利其他状况	专有建筑面积：247.61 m ²		
	分摊建筑面积：7.2 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101817 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	泰州市医药高新区康居路 6 号 115 室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300115	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：106.23 m ² /房屋建筑面积：259.34 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止
权利其他状况	专有建筑面积：252.02 m ²		
	分摊建筑面积：7.2 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101818 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	泰州市医药高新区康居路 6 号 114 室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300114	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：106.38 m ² /房屋建筑面积：259.71 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止
权利其他状况	专有建筑面积：252.38 m ²		
	分摊建筑面积：7.33 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101821 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	泰州市医药高新区康居路 6 号 113 室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300113	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：183.03 m ² /房屋建筑面积：446.82 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止
权利其他状况	专有建筑面积：434.2 m ²		
	分摊建筑面积：12.62 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-3		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101822 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	泰州市医药高新区康居路 6 号 112 室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300112	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：112.40 m ² /房屋建筑面积：274.41 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66 m ²		
	分摊建筑面积：7.75 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101823 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	泰州市医药高新区康居路 6 号 111 室

不动产单元号	321206102203GB00002F00300111	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：114.08 m ² /房屋建筑面积：278.49 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止
权利其他状况	专有建筑面积：270.62 m ²		
	分摊建筑面积：7.87 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101824 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	泰州市医药高新区康居路 6 号 110 室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300110	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：148.62 m ² /房屋建筑面积：362.81 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止
权利其他状况	专有建筑面积：352.56 m ²		
	分摊建筑面积：10.25 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101825 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	泰州市医药高新区康居路 6 号 109 室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300109	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：184.88 m ² /房屋建筑面积：451.35 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至 2058 年 04 月 14 日止
权利其他状况	专有建筑面积：438.61 m ²		
	分摊建筑面积：12.74 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-3		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第 0101826 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	泰州市医药高新区康居路6号108室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300108	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：106.38 m ² /房屋建筑面积：259.71 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：252.38 m ²		
	分摊建筑面积：7.33 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第0101827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	泰州市医药高新区康居路6号107室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300107	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：112.40 m ² /房屋建筑面积：274.41 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66 m ²		
	分摊建筑面积：7.75 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第0101828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	泰州市医药高新区康居路6号106室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300106	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：112.40 m ² /房屋建筑面积：274.41 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66 m ²		
	分摊建筑面积：7.75 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		

不动产权证号	苏(2020)泰州市不动产权第0101829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	泰州市医药高新区康居路6号105室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300105	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 112.40 m ² /房屋建筑面积: 274.41 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 266.66 m ²		
	分摊建筑面积: 7.75 m ²		
	房屋结构: 钢筋混凝土结构		
	房屋总层数: 3		
	所在层: 1-2		
不动产权证号	苏(2020)泰州市不动产权第0101830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	泰州市医药高新区康居路6号104室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300104	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 668.58 m ² /房屋建筑面积: 1632.17 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1586.09 m ²		
	分摊建筑面积: 46.08 m ²		
	房屋结构: 钢筋混凝土结构		
	房屋总层数: 3		
	所在层: 1-3		
不动产权证号	苏(2020)泰州市不动产权第0101534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	泰州市医药高新区康居路6号103室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300103	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 126.56 m ² /房屋建筑面积: 308.97 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 300.24 m ²		
	分摊建筑面积: 8.73 m ²		
	房屋结构: 钢筋混凝土结构		
	房屋总层数: 3		

	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第0101809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	泰州市医药高新区康居路8号104室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290104	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：655.35 m ² /房屋建筑面积：1632.64 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：46.65 m ²		
	分摊建筑面积：1585.99 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-3		
不动产权证号	苏（2021）泰州市不动产权第0062534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	泰州市医药高新区康居路8号105室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290105	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：110.19 m ² /房屋建筑面积：274.50 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66 m ²		
	分摊建筑面积：7.84 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2021）泰州市不动产权第0062532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	泰州市医药高新区康居路8号106室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290106	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：112.15 m ² /房屋建筑面积：279.40 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：271.43 m ²		
	分摊建筑面积：7.97 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		

	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2021）泰州市不动产权第0062535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	泰州市医药高新区康居路8号107室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290107	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：104.28 m ² /房屋建筑面积：259.80 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：252.38 m ²		
	分摊建筑面积：7.42 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第0101805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	泰州市医药高新区康居路8号108室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290108	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：179.42 m ² /房屋建筑面积：446.98 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：434.2 m ²		
	分摊建筑面积：12.78 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-3		
不动产权证号	苏（2021）泰州市不动产权第0062538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	泰州市医药高新区康居路8号109室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290109	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：136.00 m ² /房屋建筑面积：338.81 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：329.14 m ²		
	分摊建筑面积：9.67 m ²		

	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2021）泰州市不动产权第0062530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	泰州市医药高新区康居路8号110室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290110	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：135.80 m ² /房屋建筑面积：338.31 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：328.65 m ²		
	分摊建筑面积：9.66 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2021）泰州市不动产权第0062531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	泰州市医药高新区康居路8号111室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290111	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：168.67 m ² /房屋建筑面积：420.19 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：408.18 m ²		
	分摊建筑面积：12.01 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-3		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第0101800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	泰州市医药高新区康居路8号112室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290112	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：112.15 m ² /房屋建筑面积：279.40 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：271.43 m ²		

	分摊建筑面积：7.97 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第0101798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	泰州市医药高新区康居路8号113室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290113	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：110.19 m ² /房屋建筑面积：274.50 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66 m ²		
	分摊建筑面积：7.84 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第0101797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	泰州市医药高新区康居路8号114室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290114	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：110.19 m ² /房屋建筑面积：274.50 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66 m ²		
	分摊建筑面积：7.84 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2021）泰州市不动产权第0062536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	泰州市医药高新区康居路8号115室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290115	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：179.42 m ² /房屋建筑面积：446.98 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止

权利其他状况	专有建筑面积：434.2 m ²		
	分摊建筑面积：12.78 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-3		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第0101795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	泰州市医药高新区康居路8号116室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290116	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：107.76 m ² /房屋建筑面积：268.45 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：260.79 m ²		
	分摊建筑面积：7.66 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1-2		
不动产权证号	苏（2020）泰州市不动产权第0101794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	泰州市医药高新区康居路8号117室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290117	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：31.35 m ² /房屋建筑面积：78.09 m ²	使用期限	国有建设用地使用权-至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：75.86 m ²		
	分摊建筑面积：2.23 m ²		
	房屋结构：钢筋混凝土结构		
	房屋总层数：3		
	所在层：1		

祥和花园二期东大门商业房屋产权状况：根据估价委托人提供的《产权证明》等资料进行估价假设，估价对象产权人为泰州华信药业投资有限公司，房屋用途为非住宅商业房屋，房屋建筑面积共5384.86 m²，其中祥和花园二期东大门北侧商业房屋房屋建筑面积3599.80 m²，祥和花园二期东大门南侧商业房屋房屋建筑面积1785.06 m²，假设土地权利性质为出让，

土地用途为商服用地，产权清晰无争议。

5.1 房屋所有权与共有状况，用益物权设立状况

康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋，根据估价委托人提供的《不动产权证书》等相关资料复印件记载估价对象权利人、房屋建筑面积、房屋用途、权利性质、房屋结构、房屋总层数、所在层数、竣工时间（未记载）、用益物权（未记载）、抵押情况（未记载）、查封情况（未记载）等见表49-2。

祥和花园二期东大门商业房屋，根据估价委托人提供的《产权证明》等资料进行估价假设，房地产产权人为泰州华信药业投资有限公司，坐落为祥和花园二期东大门，房屋用途为非住宅商业房屋，房屋建筑面积共5384.86 m²，假设产权单独所有，用益物权不存在。

5.2 土地使用权状况

康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋，根据估价委托人提供的《不动产权证书》等相关资料复印件记载登记用途均为商务金融用地/商业服务，权利性质均为出让/市场化商品房，权利类型均为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，土地使用期限均至2058年4月14日止。

祥和花园二期东大门商业房屋，根据估价委托人提供的《产权证明》等资料进行估价假设，房地产产权人为泰州华信药业投资有限公司，坐落为祥和花园二期东大门，假设土地权利性质为出让，土地用途为商服用地，土地使用期限在有效期内。

5.3 担保物权设立情况

估价委托人提供的《不动产权证书》复印件、《产权证明》未记载抵押情况，根据委托人要求，假定估价对象无抵押情况。因此不考虑抵押权权利限制对估价对象房地产市场租赁价值的影响，提请利害关系人关注估价对象抵押权情况。

5.4 租赁及占用情况

估价委托人未提供房屋租赁占用情况，经注册房地产估价师实际调查，本次估价存在租赁占用情况，根据委托人要求，不考虑租赁占用情况对估价对象房地产市场租赁价值的影响。

5.5 拖欠税费情况

本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳情况及外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外处置过程中发生的税费转嫁情

况。不考虑有关税费的滞纳情况及外处置过程中发生的税费转嫁情况对估价对象房地产市场租赁价值的影响。

5.6 查封情况

估价委托人提供的《不动产权证书》复印件、《产权证明》未记载查封冻结情况，根据估价委托人要求，假定估价对象无查封情况。由于本次估价目的为委托人拟出租房地产提供市场租赁价格参考依据而评估房地产市场租赁价值。因此不考虑查封权利限制对估价对象房地产市场租赁价值的影响，提请利害关系人关注估价对象查封情况。

(三) 土地基本状况

四至：估价对象康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋，所在泰州市康居路，所在土地北至康居新城东苑住宅楼，东至康居新城东苑内部路，南至康居路，西至康居新城东苑内部路。

估价对象祥和花园二期东大门商业房屋，所在泰州市祥和花园二期东大门，所在土地北至现代路，东至口泰路，南至相邻房屋，西至祥和花园二期东大门住宅楼。

形状：土地形状均规则。

开发程度：实际开发程度均为宗地内外达到通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气等。

土地使用期限：康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋，根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件载明土地终止日期均为2058年4月14日。

祥和花园二期东大门商业房屋，根据估价委托人提供的《产权证明》等资料进行估价假设，土地权利性质为出让，土地用途为商服用地，土地使用期限在有效期内。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况明细表

表 49-3

幢号	建筑结构	新旧程度	檐高(m)	建筑面积(m ²)	设备实施	用途	装饰装修	
							公共部位	内部
康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋32处	钢筋混凝土结构	九成新	一层4.5米，二层3.75米，三层2.83米	12260.84	完善，满足非住宅需要	非住宅	外立面涂料粉刷，瓷砖贴面	满足非住宅使用需要
祥和花园二期东大门商业房屋2处	钢筋混凝土结构	九成新	一层3.95米，二层3.4米，三层3.44米	3599.80	完善，满足非住宅需要	非住宅	外立面涂料粉刷	满足非住宅使用需要
		九成新	一层3.97米，二层3.47米	1785.06				

五、价值时点

本次估价现场查勘时间为 2023 年 12 月 27 日，根据现场查勘时间确定本次估价的价值时点为 2023 年 12 月 27 日。

六、价值类型

本报告估价结果为估价对象在价值时点的房地产市场租赁价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，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。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房地产租赁权、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），不含装饰装修附属物、室内动产、债权债务等其他财产权益。

七、估价原则

本次估价是房地产市场租赁价值估价，应当遵循“独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则”五项原则。即：

1、独立、客观、公正原则。是指要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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”，就是要求的要求是，注册房地产估价师和房地产估价机构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。

2、合法原则。是指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。所谓依法，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，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出让合同、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种状况的房地产，

就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则。是指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。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价值，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

4、替代原则。是指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。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，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则。是指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。必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

（一）法律法规与政策文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《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72号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修订，2007年8月30日公布并施行）；

4、《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，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过修订，2004年8月28日公布并施行）；

5、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，1995年10月1日起施行）；

6、《中华人民共和国价格法》（中华人民共和国主席令第92号，第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自1998年5月1日起施行）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行）；

8、《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》（国务院令第55号发布，自1990年5月19日起施行）；

9、江苏省人民代表大会常务委员会关于修改《江苏省城市房地产交易管理条例》的决定（2004年8月20日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

10、泰州市房地产市场行情；

11、估价人员现场查勘及市场调查所取得的资料；

12、本估价机构掌握的其它市场相关资料等。

（二）估价技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

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）；

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、泰州华信药业投资有限公司《委托书》；

2、《不动产权证书》复印件；

3、《产权证明》；

4、估价委托人提供的与本次估价相关资料（包括口头资料）。

（四）估价人员实际查勘、调查所获取的资料

1、估价对象区位状况、权属状况、实物状况等方面的资料；

- 2、估价对象同一供需圈内的房地产市场信息和交易行情；
- 3、估价人员实地拍摄的估价对象现状照片；
- 4、估价对象现场查勘记录。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

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。不同的方法从不同的角度反映了所估价房地产在一定权利状态及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，需根据估价对象房地产的估价目的、实际情况等选择适合的估价方法。

我们对估价对象房地产的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法估价对象房地产价值。分析如下：

1、选用方法的理由

由于估价对象为非住宅用房，其所在区域类似房地产的市场租赁交易比较活跃，可搜集到较多的类似房地产租赁实例，可较好地反映其市场价格。所以适宜采用比较法进行估价。

2、未选用方法的理由

估价对象为非住宅用房，所在区位此类型房屋存在一定租赁案案例，但估价对象所在区位非住宅租售比率极低，不能客观反映房地产的公开市场租赁价值，资本化率的取值的弹性对估价结果影响极大，不易把控，故不宜采用收益法估价其市场价值。

由于该区位内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法进行计算。

假设开发法适用于“待开发房地产”是指具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成房产，并将维持现状以持续利用，不以假设开发为前提，故也不适用假设开发法。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法是指选取一定数量的与估价对象类似的非住宅房地产租赁可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例租赁价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法技术路线如下：

1、在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产租赁的实例。

2、从房地产租赁实例中选取符合条件的可比实例以估价对象作为参照标的，具体条件如下：

2.1 可比实例的价格类型与估价对象的估价目的相同；

2.2 可比实例必须是正常交易，或可修正为正常交易；

2.3 可比实例的建筑结构与估价对象的建筑结构相同；

2.4 可比实例的交易日期与估价对象的价值时点较接近。

3、建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括统一财产范围、统一付款方式和统一计价单位。

4、将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场租赁价值的交易情况进行修正。

5、将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场租赁价值的市场状况进行调整。

6、将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场租赁价值的房地产状况进行调整，实际对房地产状况包含的三个方面的状况即区位状况、实物状况及权益状况等分别进行调整。

7、求取估价对象比准价值或价格。

7.1 交易情况修正：

$\alpha = \text{估价对象正常交易情况条件指数} / \text{可比实例房地产交易情况条件指数}$

7.2 市场状况调整：

$\beta = \text{估价对象价值时点条件指数} / \text{可比实例交易日期条件指数}$

7.3 区位状况调整

$\gamma = \text{估价对象区位状况条件指数} / \text{可比实例区位状况条件指数}$

7.4 实物状况调整：

$\lambda = \text{估价对象实物状况条件指数} / \text{可比实例实物状况条件指数}$

7.5 权益状况调整：

$\delta = \text{估价对象权益状况条件指数} / \text{可比实例权益状况条件指数}$

7.6 得到比准价格：

$V_i = V \text{ 比较案例租赁价} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \lambda \times \delta$

8、将上述求得的各比准价格采取简单算术平均法，求取估价对象市场租赁单价。

$$V = \sum_{i=1}^m V_i \times \omega_i$$

ω_i = 比准价格对应的权重

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过测算，校核和比较分析，结合估价经验对影响房地产市场租赁价值状况的进行了分析，经内部审议，以比较法的估价结果作为最终估价结果，确定在满足本次估价的假设限制条件的前提下，确定估价对象康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋共32处房地产在价值时点的租赁价值为每年人民币4146200元整，大写（人民币）：肆佰壹拾肆万陆仟贰佰元整，建筑面积单价：每年338元/平方米；祥和花园二期东大门商业房屋共2处房地产在价值时点的租赁价值为每年人民币1323900元整，大写（人民币）：壹佰叁拾贰万叁仟玖佰元整，建筑面积单价：每年246元/平方米。

估价结果详见附后的估价对象房地产市场租赁价值估价结果一览表。

房地产市场租赁价值估价结果一览表 表 49-4

（康居路6号103室-120室、8号104室-117室商业房屋共32处）

序号	不动产权证号	房屋坐落	所在楼层/总楼层	房屋建筑面积(㎡)	土地面积(㎡)	租金单价(元/㎡/年)	租金总价(元/年)	备注
1	苏(2020)泰州市不动产权第0101810号	泰州市医药高新区康居路6号120室	1/3	75.28	30.84	393.2	29600	不含装潢
2	苏(2020)泰州市不动产权第0101811号	泰州市医药高新区康居路6号119室	1-2/3	259.56	106.32	323.24	83900	不含装潢
3	苏(2020)泰州市不动产权第0101813号	泰州市医药高新区康居路6号118室	1-3/3	446.82	183.03	276.4	123500	不含装潢
4	苏(2020)泰州市不动产权第0101815号	泰州市医药高新区康居路6号117室	1-2/3	254.81	104.38	330.44	84200	不含装潢
5	苏(2020)泰州市不动产权第0101816号	泰州市医药高新区康居路6号116室	1-2/3	254.81	104.38	333.97	85100	不含装潢
6	苏(2020)泰州市不动产权第0101817号	泰州市医药高新区康居路6号115室	1-2/3	259.34	106.23	337.78	87600	不含装潢
7	苏(2020)泰州市不动产权第0101818号	泰州市医药高新区康居路6号114室	1-2/3	259.71	106.38	341.15	88600	不含装潢
8	苏(2020)泰州市不动产权第0101821号	泰州市医药高新区康居路6号113室	1-3/3	446.82	183.03	291.39	130200	不含装潢

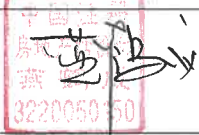
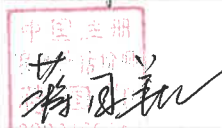
9	苏(2020)泰州市不动产权第0101822号	泰州市医药高新区康居路6号112室	1-2/3	274.41	112.40	348.02	95500	不含装潢
10	苏(2020)泰州市不动产权第0101823号	泰州市医药高新区康居路6号111室	1-2/3	278.49	114.08	355.49	99000	不含装潢
11	苏(2020)泰州市不动产权第0101824号	泰州市医药高新区康居路6号110室	1-2/3	362.81	148.62	336.54	122100	不含装潢
12	苏(2020)泰州市不动产权第0101825号	泰州市医药高新区康居路6号109室	1-3/3	451.35	184.88	294.67	133000	不含装潢
13	苏(2020)泰州市不动产权第0101826号	泰州市医药高新区康居路6号108室	1-2/3	259.71	106.38	358.86	93200	不含装潢
14	苏(2020)泰州市不动产权第0101827号	泰州市医药高新区康居路6号107室	1-2/3	274.41	112.40	366.24	100500	不含装潢
15	苏(2020)泰州市不动产权第0101828号	泰州市医药高新区康居路6号106室	1-2/3	274.41	112.40	369.52	101400	不含装潢
16	苏(2020)泰州市不动产权第0101829号	泰州市医药高新区康居路6号105室	1-2/3	274.41	112.40	373.16	102400	不含装潢
17	苏(2020)泰州市不动产权第0101830号	泰州市医药高新区康居路6号104室	1-3/3	1632.17	668.58	341.51	557400	不含装潢
18	苏(2020)泰州市不动产权第0101534号	泰州市医药高新区康居路6号103室	1-2/3	308.97	126.56	372.53	115100	不含装潢
19	苏(2020)泰州市不动产权第0101809号	泰州市医药高新区康居路8号104室	1-3/3	1632.64	655.35	341.53	557600	不含装潢
20	苏(2021)泰州市不动产权第0062534号	泰州市医药高新区康居路8号105室	1-2/3	274.50	110.19	373.41	102500	不含装潢
21	苏(2021)泰州市不动产权第0062532号	泰州市医药高新区康居路8号106室	1-2/3	279.40	112.15	373.3	104300	不含装潢
22	苏(2021)泰州市不动产权第0062535号	泰州市医药高新区康居路8号107室	1-2/3	259.80	104.28	366.05	95100	不含装潢
23	苏(2020)泰州市不动产权第0101805号	泰州市医药高新区康居路8号108室	1-3/3	446.98	179.42	309.41	138300	不含装潢
24	苏(2021)泰州市不动产权第0062538号	泰州市医药高新区康居路8号109室	1-2/3	338.81	136.00	348.87	118200	不含装潢
25	苏(2021)泰州市不动产权第0062530号	泰州市医药高新区康居路8号110室	1-2/3	338.31	135.80	345.25	116800	不含装潢
26	苏(2021)泰州市不动产权第0062531号	泰州市医药高新区康居路8号111室	1-3/3	420.19	168.67	301.05	126500	不含装潢
27	苏(2020)泰州市不动产权第0101800号	泰州市医药高新区康居路8号112室	1-2/3	279.40	112.15	355.4	99300	不含装潢
28	苏(2020)泰州市不动产权第0101798号	泰州市医药高新区康居路8号113室	1-2/3	274.50	110.19	347.91	95500	不含装潢
29	苏(2020)泰州市不动产权第0101797号	泰州市医药高新区康居路8号114室	1-2/3	274.50	110.19	351.55	96500	不含装潢
30	苏(2021)泰州市不动产权第0062536号	泰州市医药高新区康居路8号115室	1-3/3	446.98	179.42	300.46	134300	不含装潢

31	苏(2020)泰州市不动产权第0101795号	泰州市医药高新区康居路8号116室	1-2/3	268.45	107.76	352.02	94500	不含装潢
32	苏(2020)泰州市不动产权第0101794号	泰州市医药高新区康居路8号117室	1/3	78.09	31.35	441.8	34500	不含装潢
	合计			12260.84	4976.21		4146200	

房地产市场租赁价值估价结果一览表(祥和花园二期东大门二期商业房屋共2处)

序号	不动产权证号	房屋坐落	所在楼层/总楼层	房屋建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	租金单价(元/m ² /年)	租金总价(元/年)	备注
1	无证	泰州市祥和花园二期东大门北侧商业房屋	1-3/3	3599.8	—	207.62	747400	不含装潢
2	无证	泰州市祥和花园二期东大门南侧商业房屋	1-2/2	1785.06	—	322.96	576500	不含装潢
	合计			5384.86			1323900	

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证号	签名	签名日期
燕鹤成	3220050150		2023年12月29日
蒋国翔	3220160143		2023年12月29日

十二、实地查勘期

自2023年12月27日起至2023年12月27日止。

十三、估价作业期

自2023年12月27日起至2023年12月29日止。

附件

- 一、委托书（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象内、外部状况和周围环境状况照片
- 四、《不动产权证书》（复印件）
- 五、《产权证明》（复印件）
- 六、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 七、房地产估价机构营业执照和备案证书（复印件）
- 八、注册房地产估价师注册证书（复印件）

一、委托书（复印件）

委托书

泰州市恒业房地产评估咨询有限公司：

因房地产租金评估事宜我（单位）委托你公司对康居新城、祥和花园共 34 间门面房 房地产进行评估。价值时点为2023 年 12 月 27 日。为确保房地产评估机构客观、公正、合理地进行房地产评估，我（单位）承诺如下：

- 1、纳入评估范围的房地产权属明确，出具的房地产权属证明文件合法有效；
- 2、不干预评估工作；
- 3、委托期限2023 年 12 月 27 日至 2024 年 1 月 5 日。

委托人签字：_____

（盖章）

2023 年 12 月 27 日

二、估价对象位置图

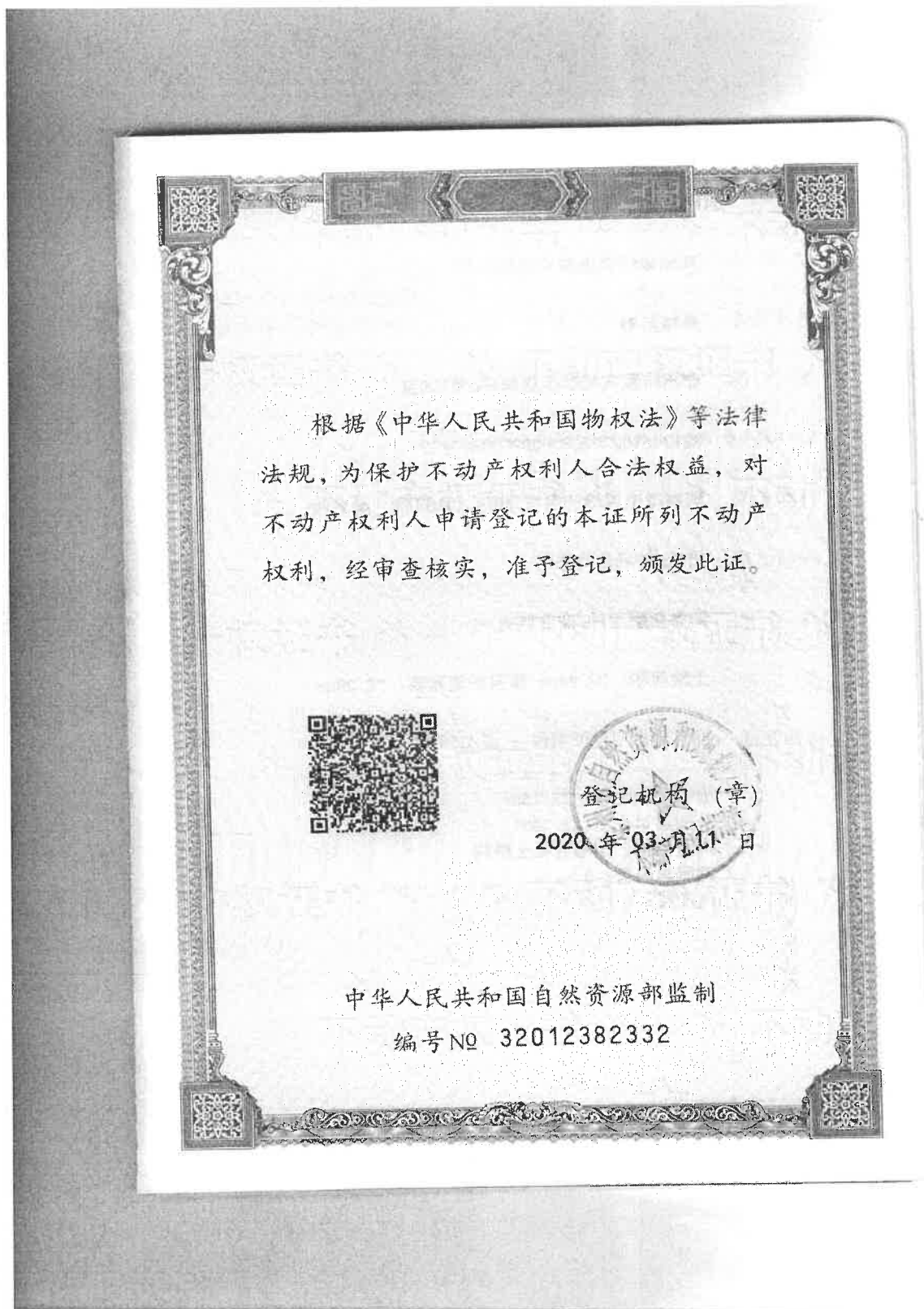


三、估价对象内、外部状况和周围环境状况照片





四、《不动产权证书》（复印件）



苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101810 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	泰州市医药高新区康居路6号120室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300120
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 30.84m ² /房屋建筑面积: 75.28m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 73.15m ² 分摊建筑面积: 2.13m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

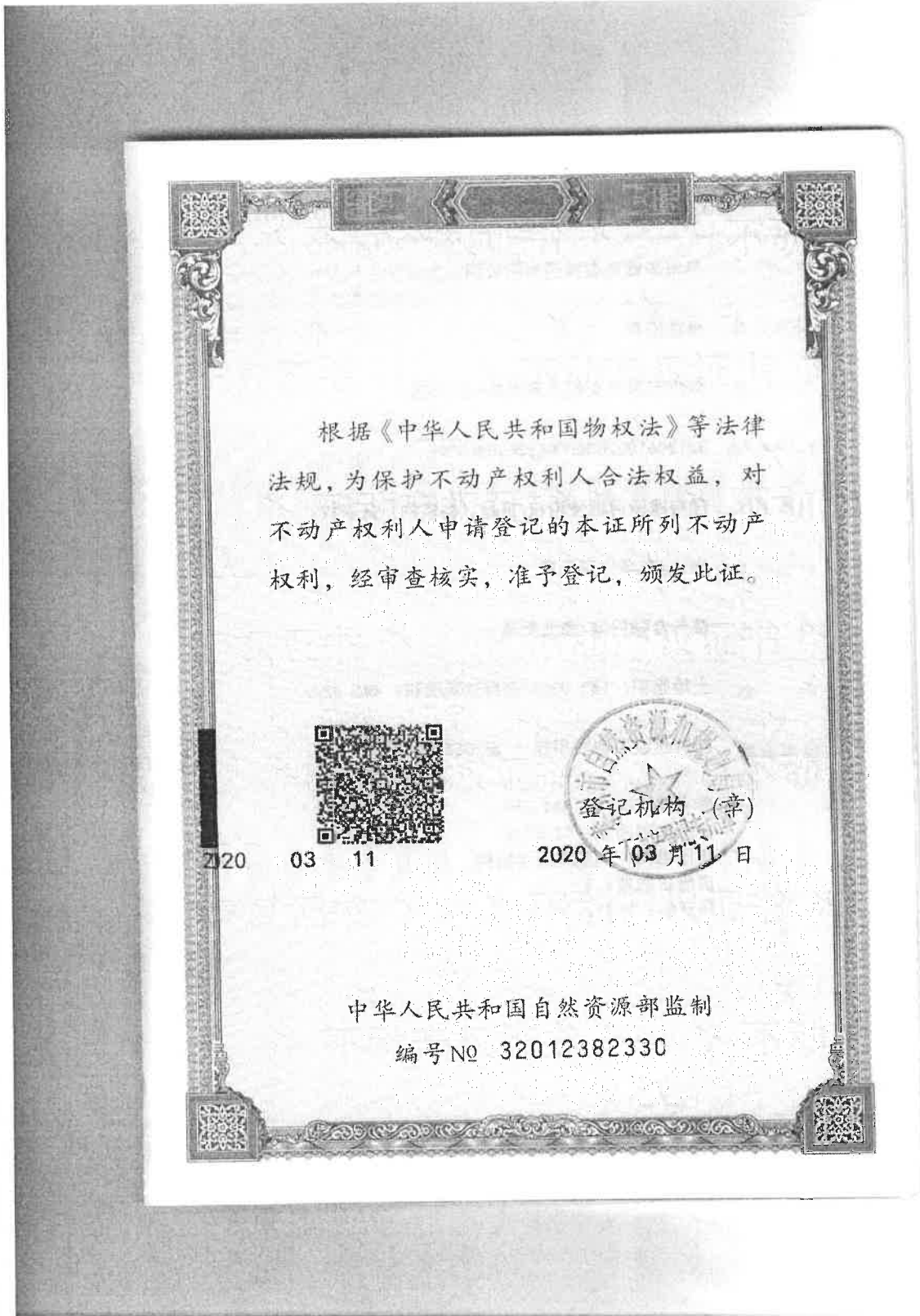


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101811 号

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	泰州市医药高新区康居路6号119室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300119
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 106.32m ² /房屋建筑面积: 259.56m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 252.24m ² 分摊建筑面积: 7.32m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101813 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	泰州市医药高新区康居路6号118室
不动产单元号	321206102203GB000002F00300118
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 183.03m ² /房屋建筑面积: 446.82m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 434.2m ² 分摊建筑面积: 12.62m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-3

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101815 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	泰州市医药高新区康居路6号117室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300117
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：104.38m ² /房屋建筑面积：254.81m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：247.61m ² 分摊建筑面积：7.2m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

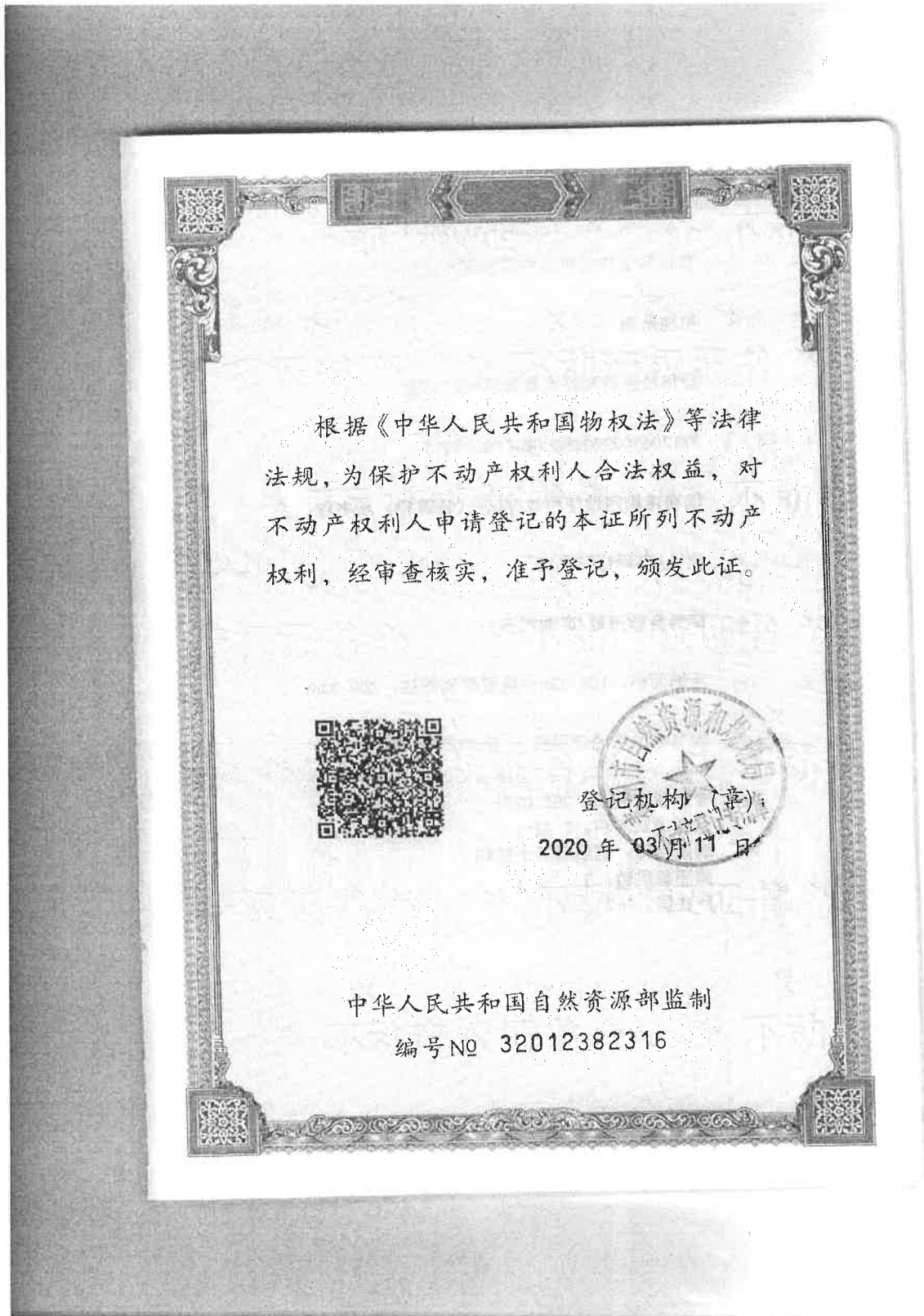


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101816 号

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	泰州市医药高新区康居路6号116室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300116
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 104.38m ² /房屋建筑面积: 254.81m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 247.61m ² 分摊建筑面积: 7.2m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

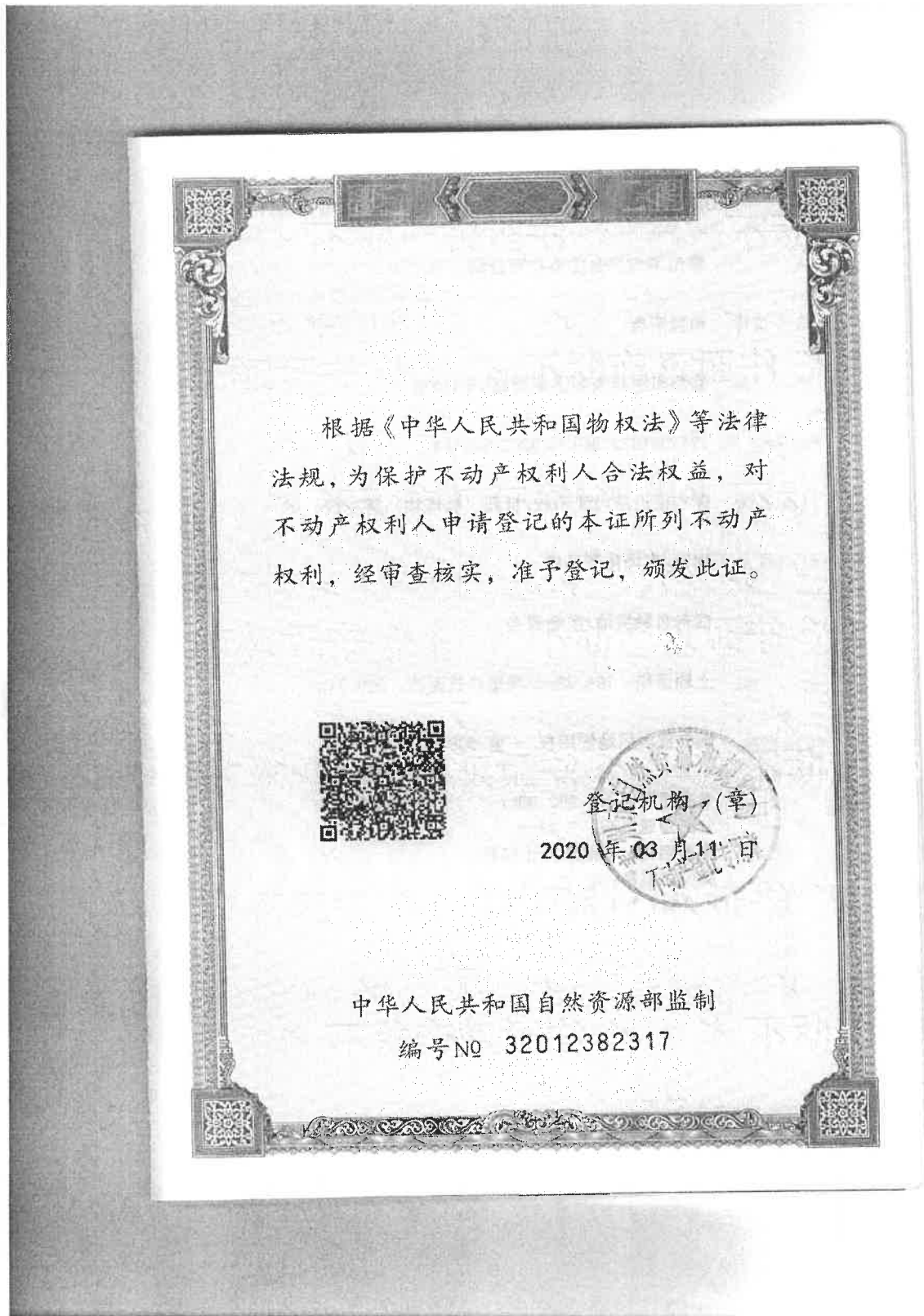


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101817 号

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	泰州市医药高新区康居路6号115室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300115
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：106.23m ² /房屋建筑面积：259.34m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：252.02m ² 分摊建筑面积：7.32m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

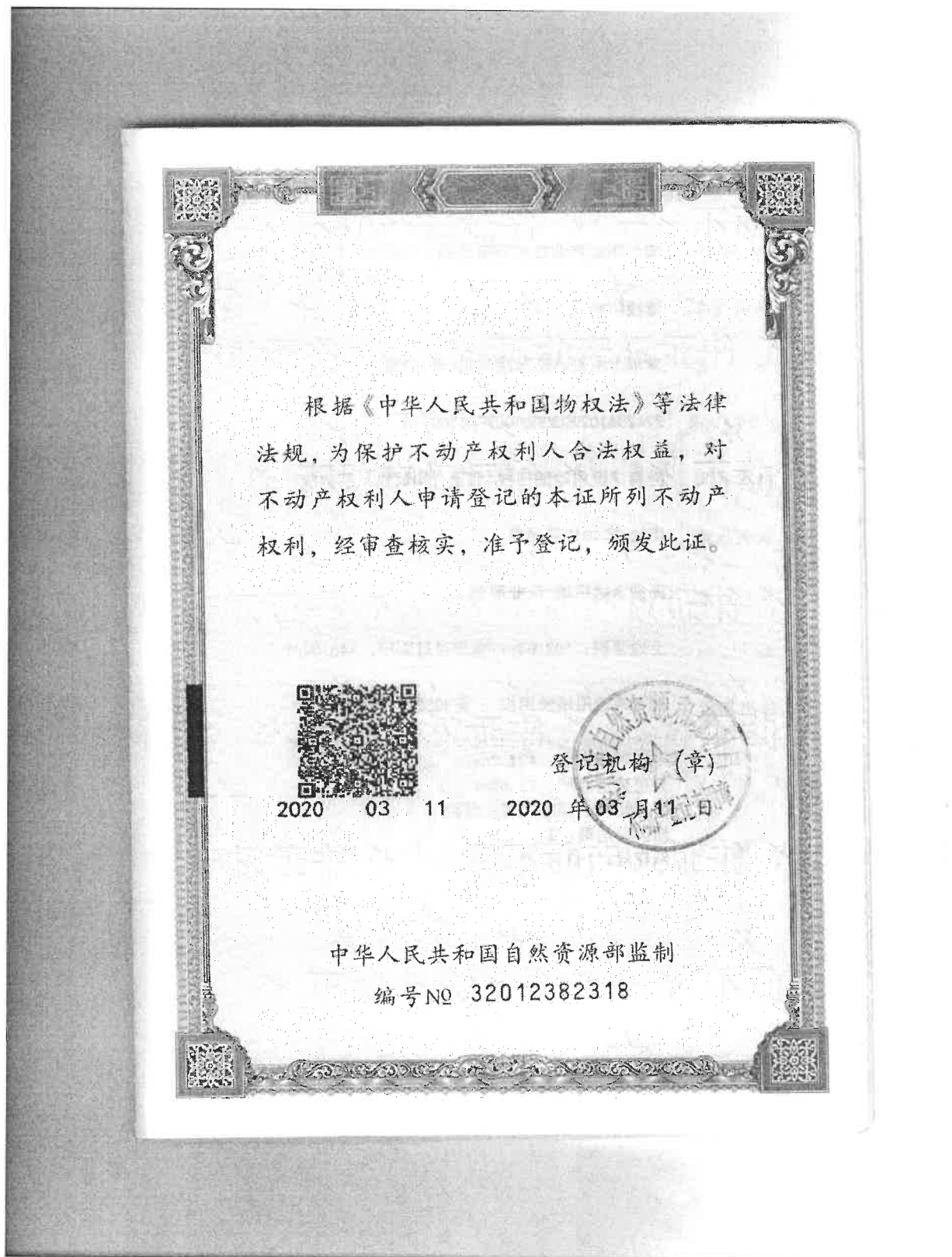


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101818 号

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	泰州市医药高新区康居路6号114室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300114
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：106.38m ² /房屋建筑面积：259.71m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：252.38m ² 分摊建筑面积：7.33m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

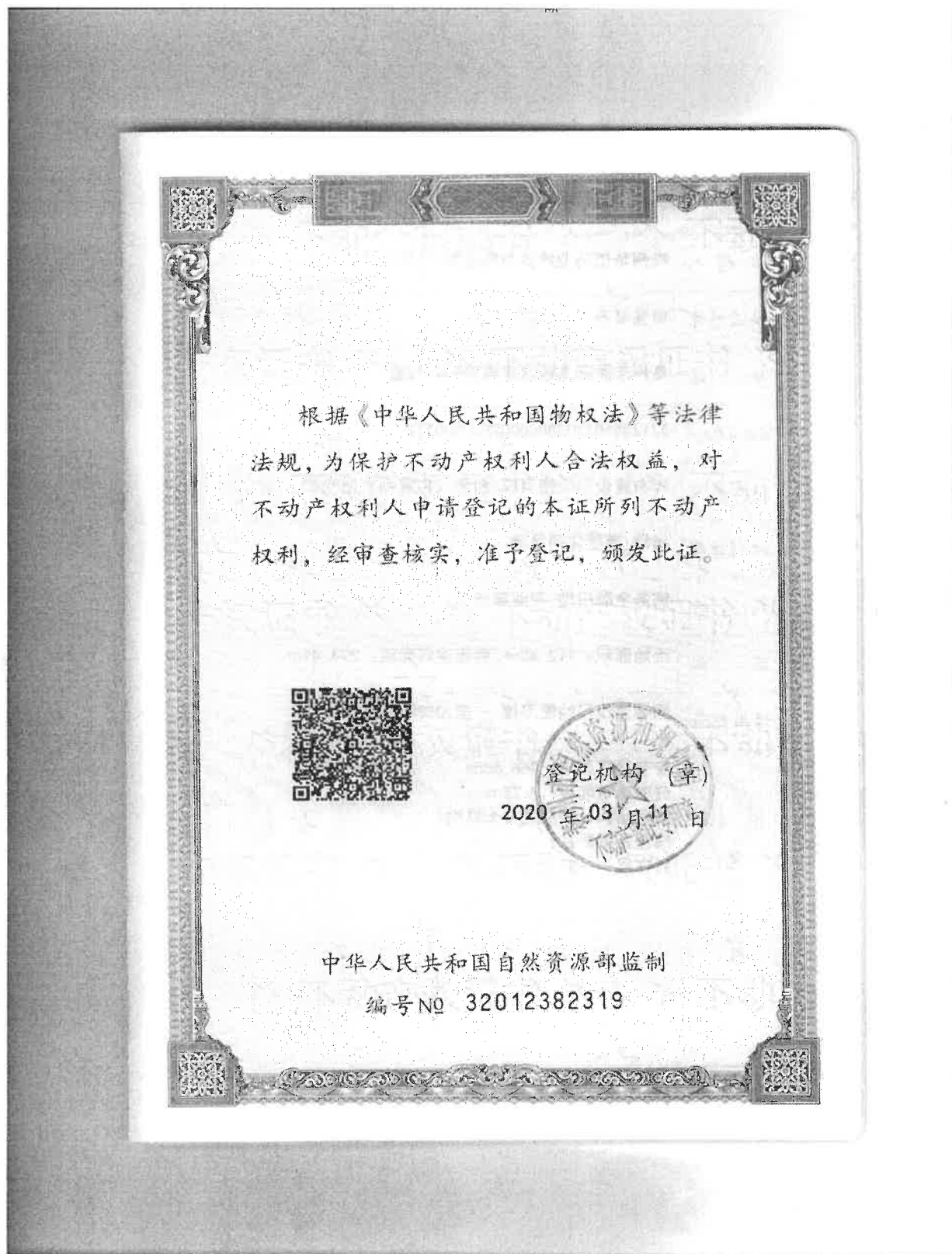


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101821 号

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	泰州市医药高新区康居路6号113室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300113
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 183.03m ² /房屋建筑面积: 446.82m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 434.2m ² 分摊建筑面积: 12.62m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-3

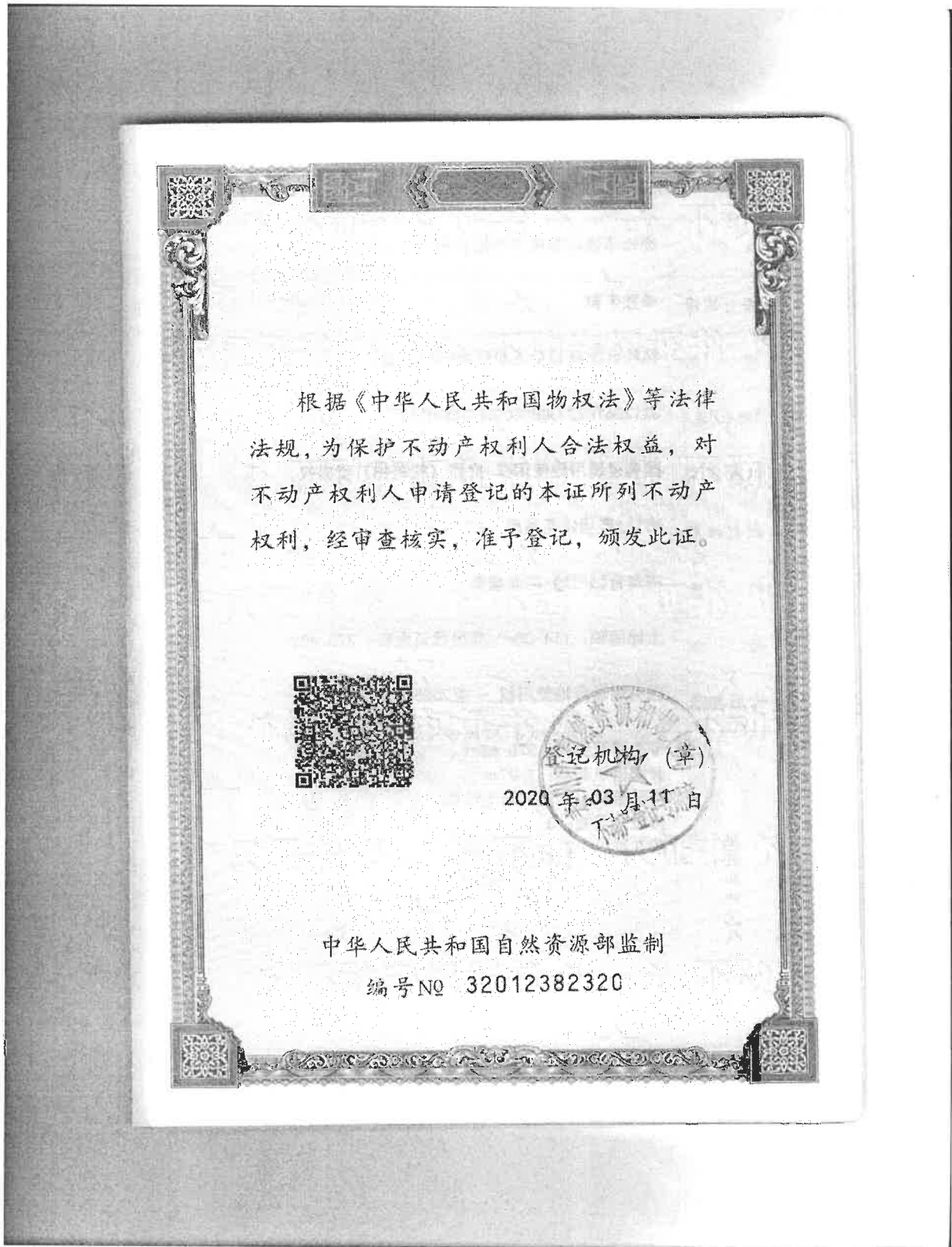
附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101822 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	泰州市医药高新区康居路6号112室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300112
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：112.40m ² /房屋建筑面积：274.41m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66m ² 分摊建筑面积：7.75m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

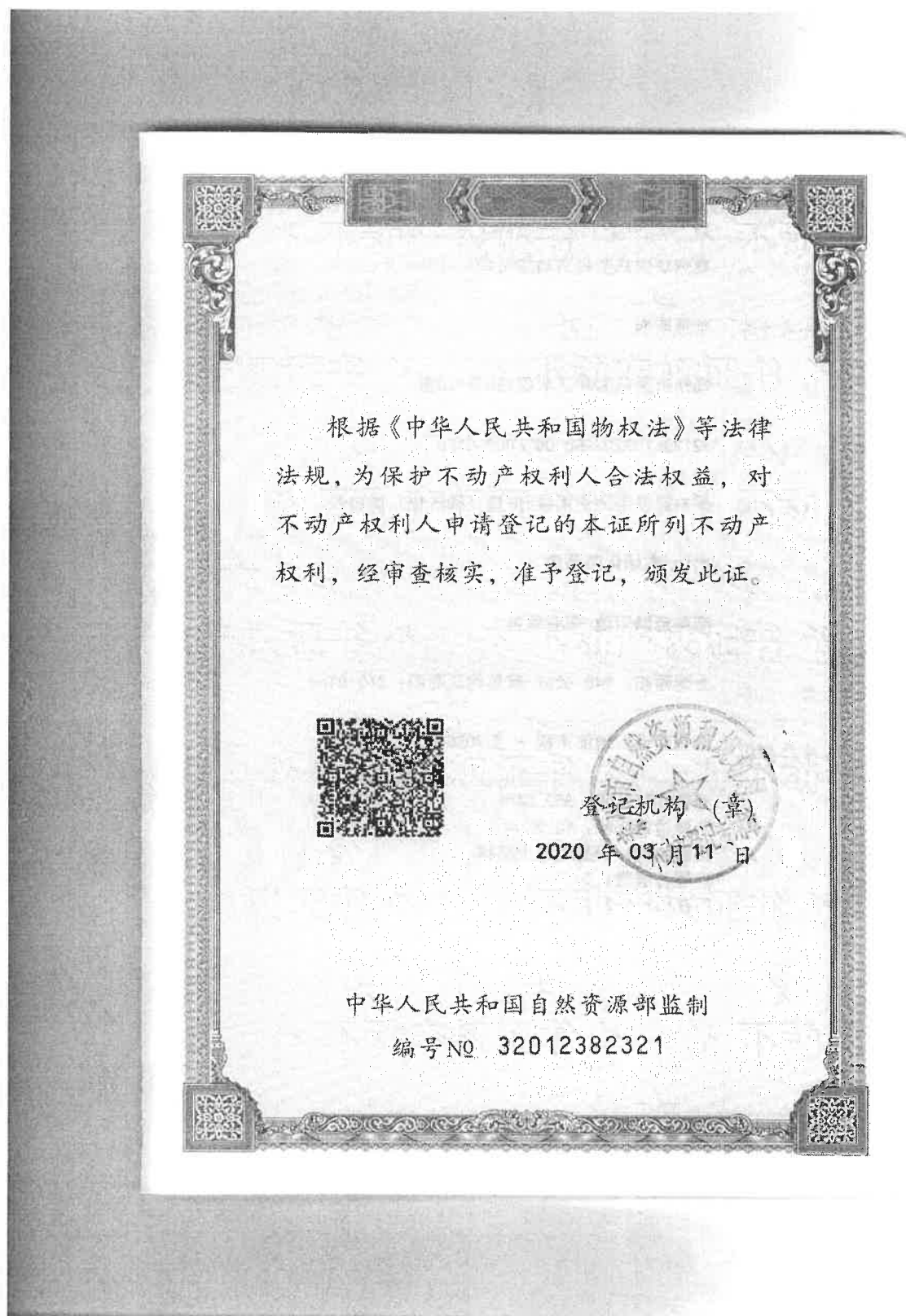


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101823 号

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	泰州市医药高新区康居路6号111室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300111
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：114.08m ² /房屋建筑面积：278.49m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：270.62m ² 分摊建筑面积：7.87m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



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。



2020年03月11日

中华人民共和国自然资源部监制

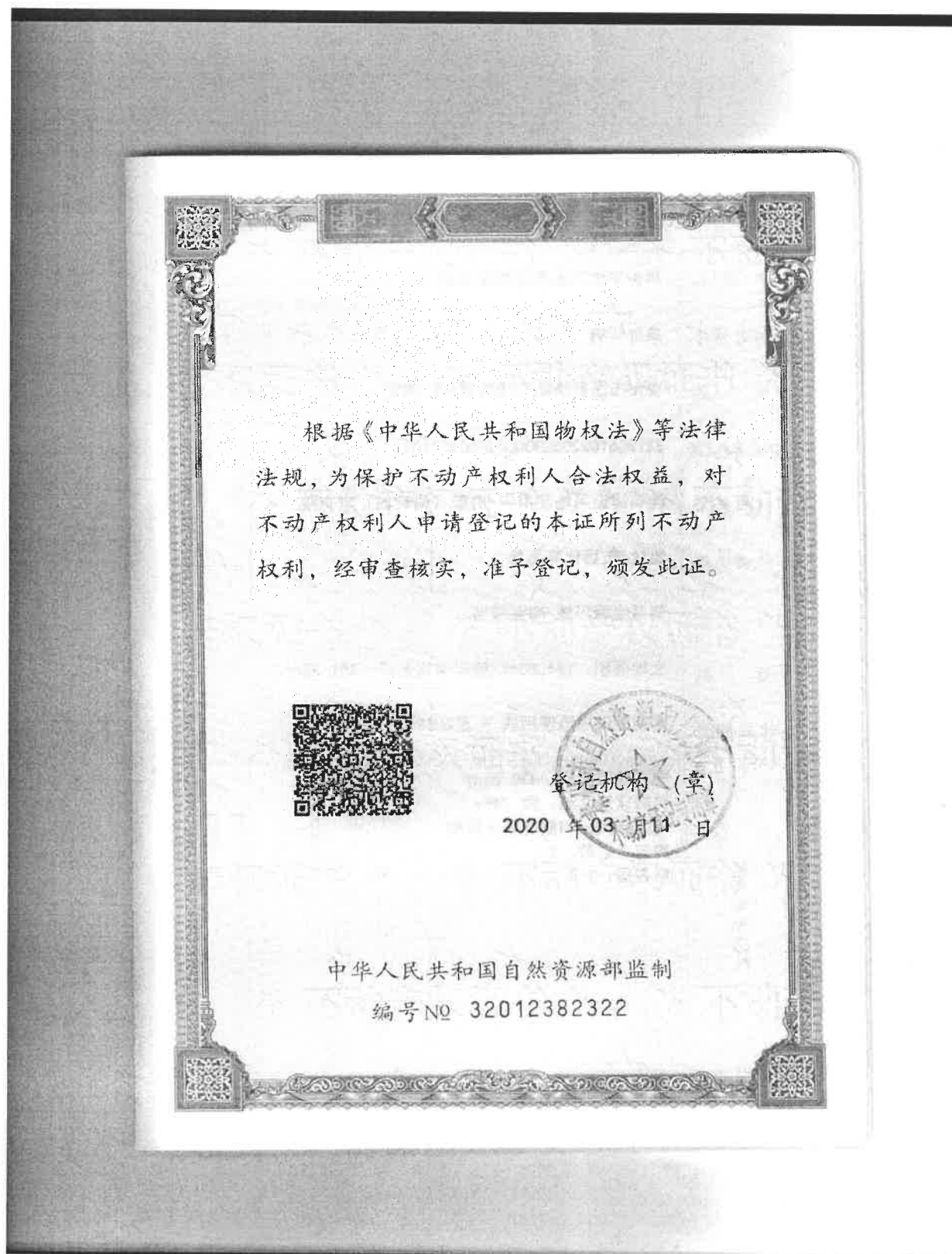
编号NO. 32012382321

苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101824 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	泰州市医药高新区康居路6号110室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300110
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 148.62m ² /房屋建筑面积: 362.81m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 352.56m ² 分摊建筑面积: 10.25m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

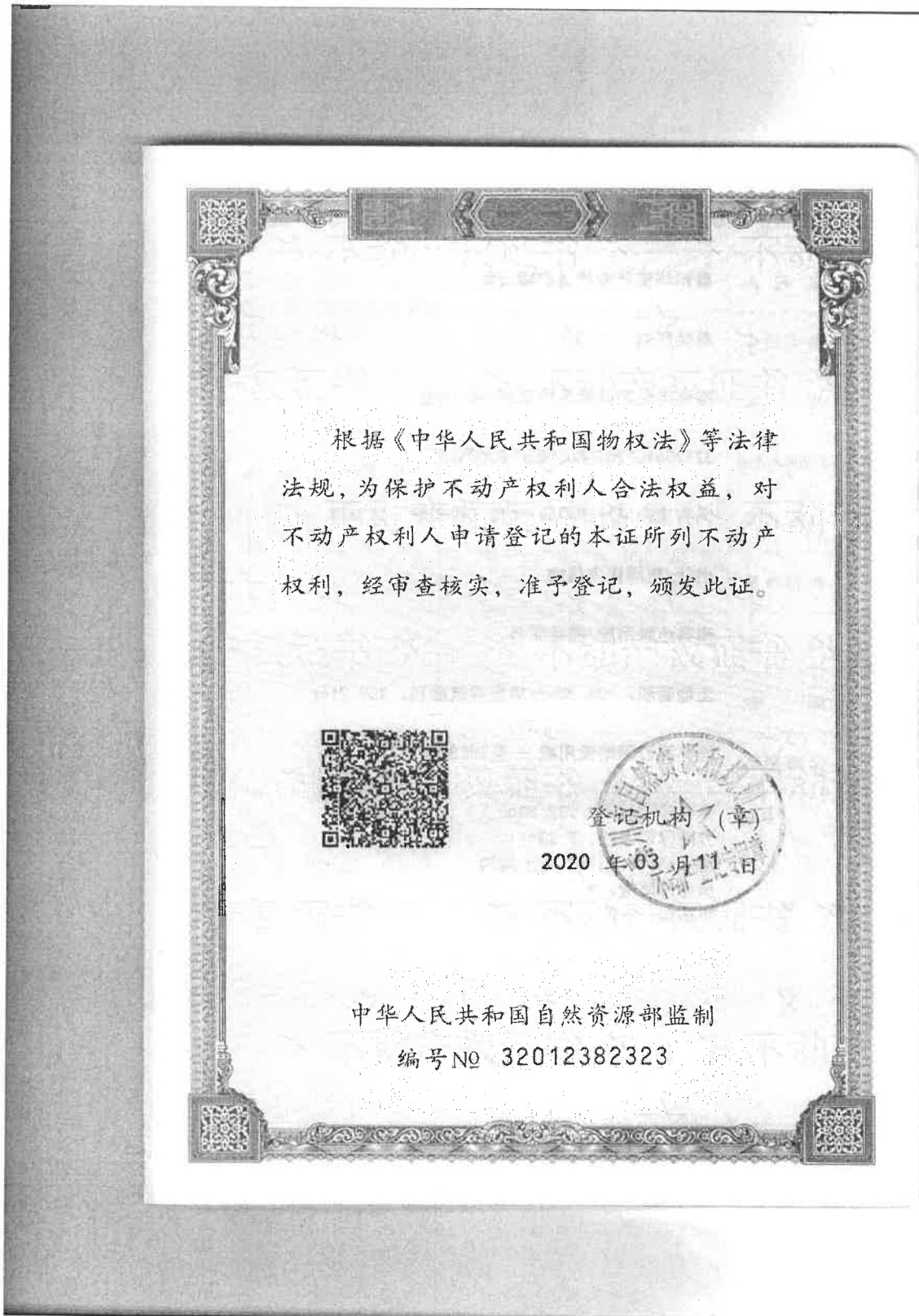


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101825 号

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	泰州市医药高新区康居路6号109室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300109
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：184.88㎡/房屋建筑面积：451.35㎡
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：438.61㎡ 分摊建筑面积：12.74㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-3

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101826 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	泰州市医药高新区康居路6号108室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300108
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：106.38m ² /房屋建筑面积：259.71m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：252.38m ² 分摊建筑面积：7.33m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

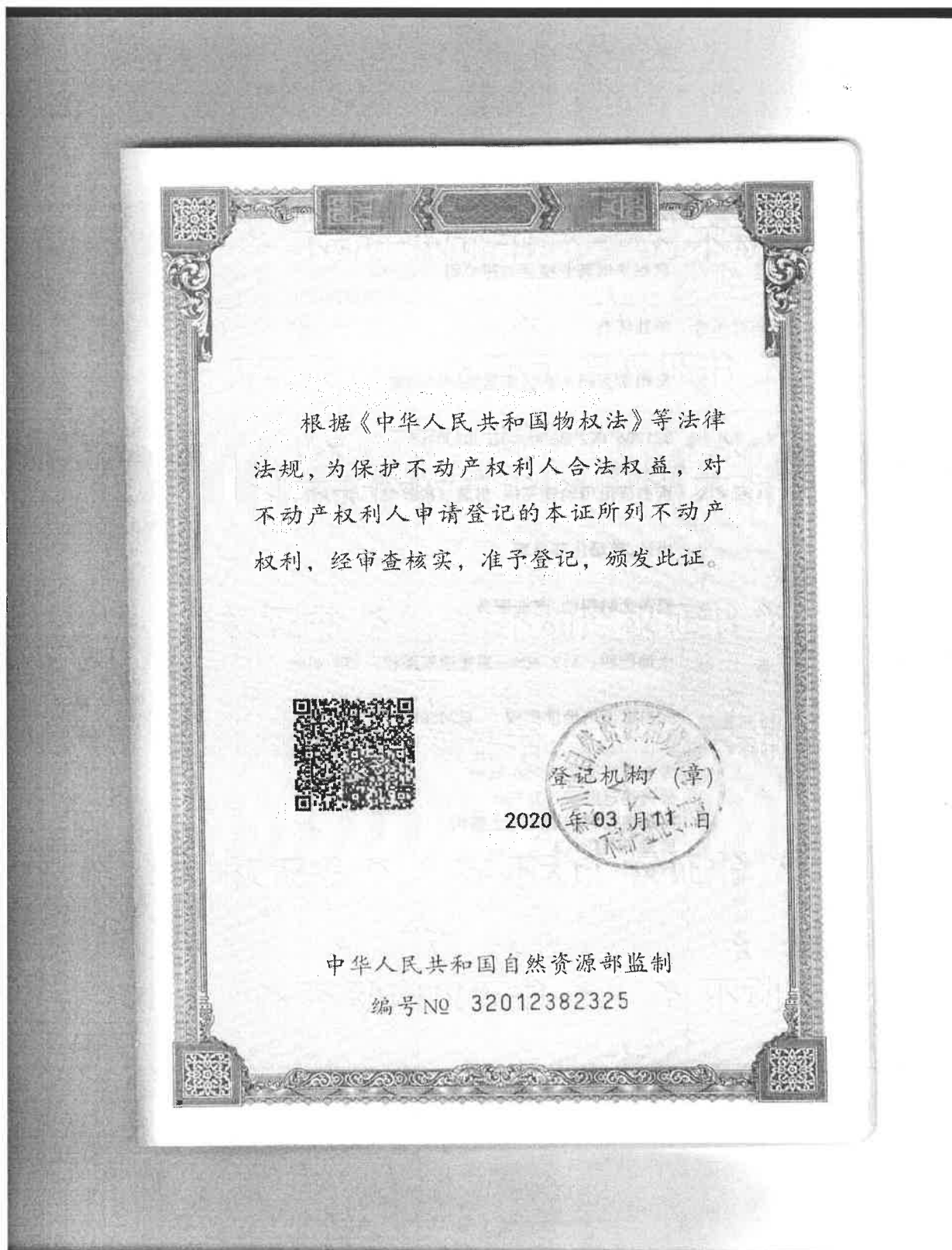


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101827 号

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	泰州市医药高新区康居路6号107室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300107
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 112.40m ² /房屋建筑面积: 274.41m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 266.66m ² 分摊建筑面积: 7.75m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101828 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	泰州市医药高新区康居路6号106室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300106
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 112.40m ² /房屋建筑面积: 274.41m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 266.66m ² 分摊建筑面积: 7.75m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101829 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	泰州市医药高新区康居路6号105室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300105
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：112.40m ² /房屋建筑面积：274.41m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66m ² 分摊建筑面积：7.75m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101830 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	泰州市医药高新区康居路6号104室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300104
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：668.58m ² /房屋建筑面积：1632.17m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：1586.09m ² 分摊建筑面积：46.08m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-3

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



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。



登记机关 (章)
2020年03月17日

中华人民共和国自然资源部监制

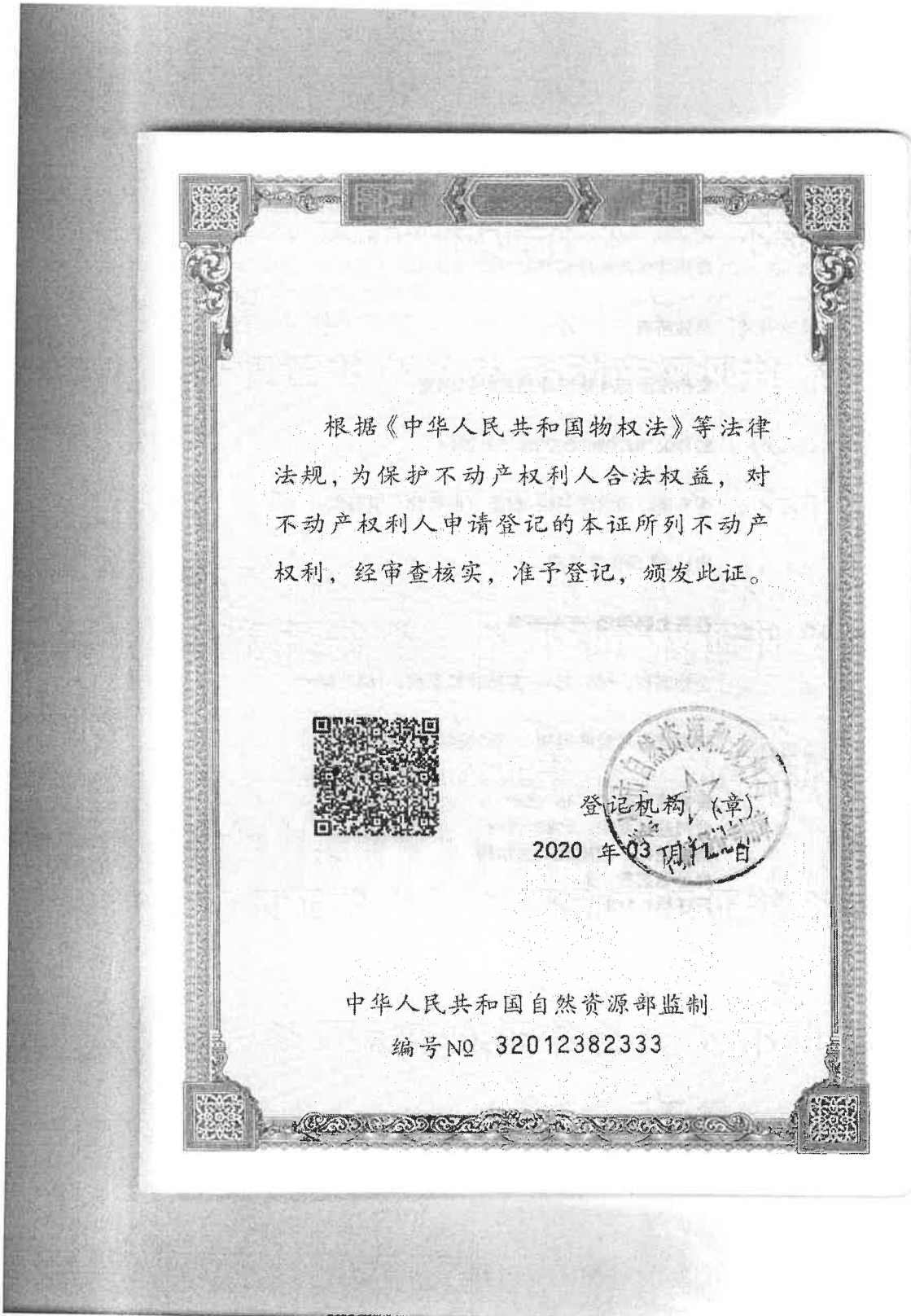
编号NO 32012382315

苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101534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	泰州市医药高新区康居路6号103室
不动产单元号	321206102203GB00002F00300103
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 126.56m ² /房屋建筑面积: 308.97m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 300.24m ² 分摊建筑面积: 8.73m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-06

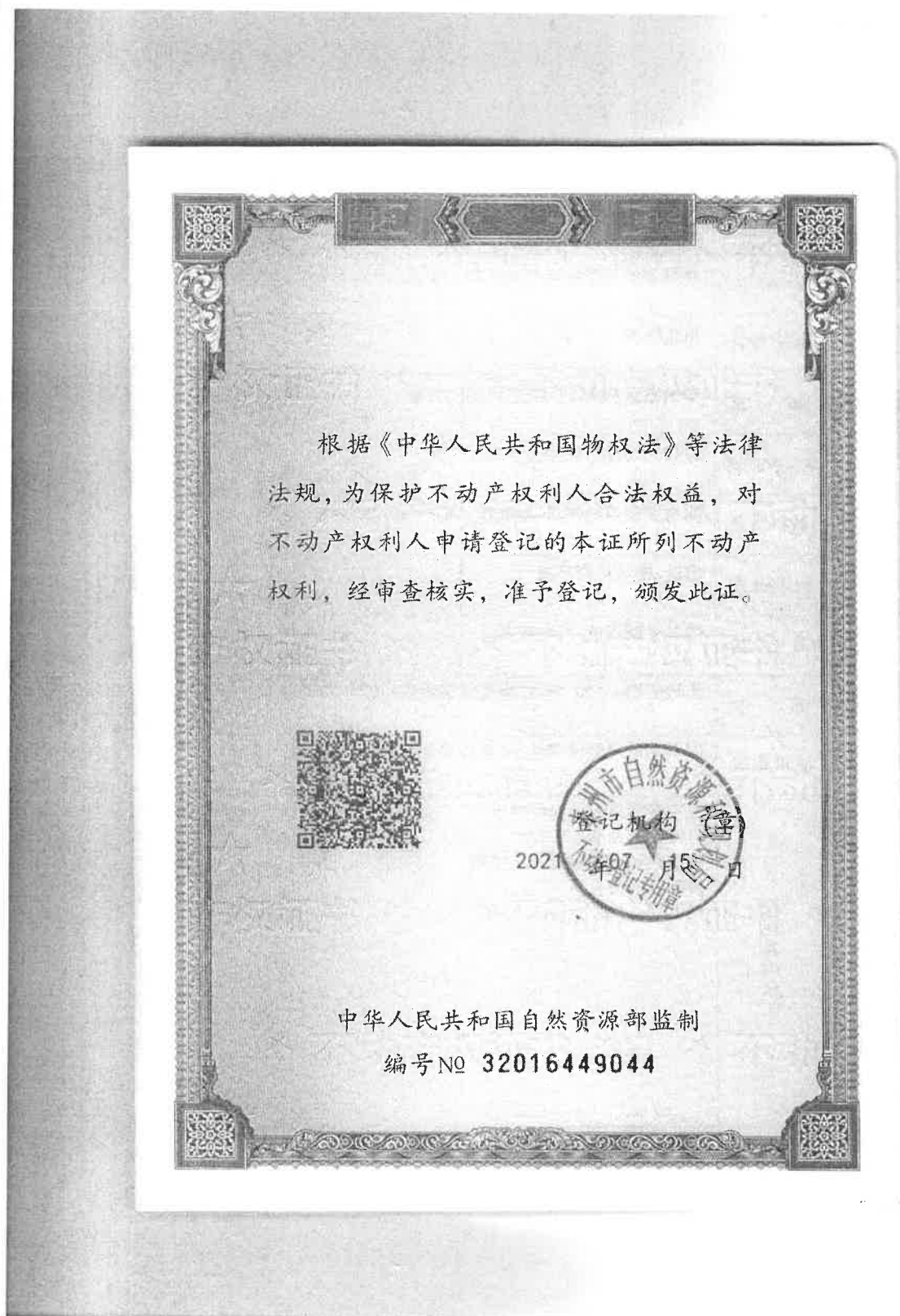


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101809 号

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	泰州市医药高新区康居路8号104室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290104
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：655.35m ² /房屋建筑面积：1632.64m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：46.65m ² 分摊建筑面积：1585.99m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-3

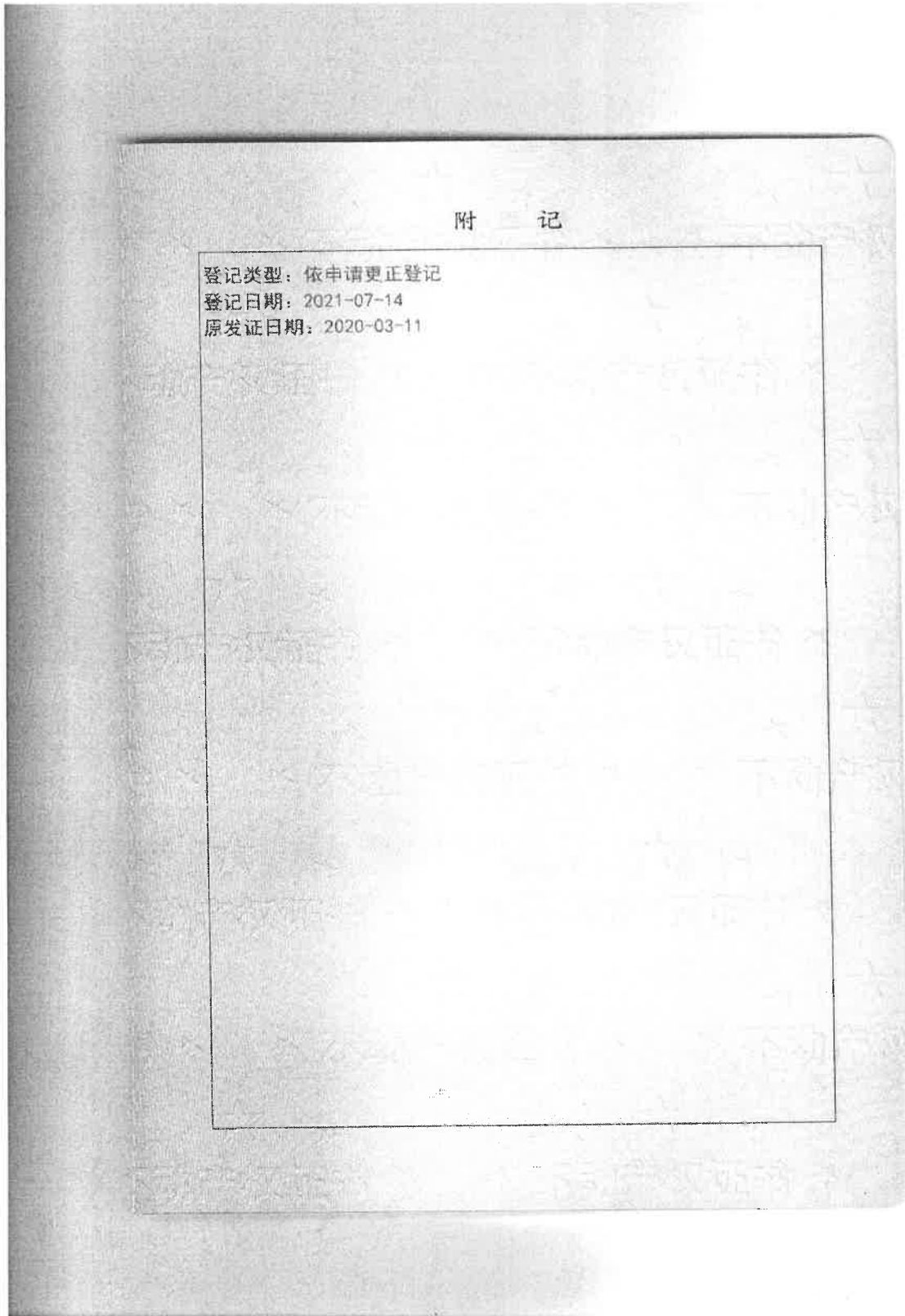
附 记

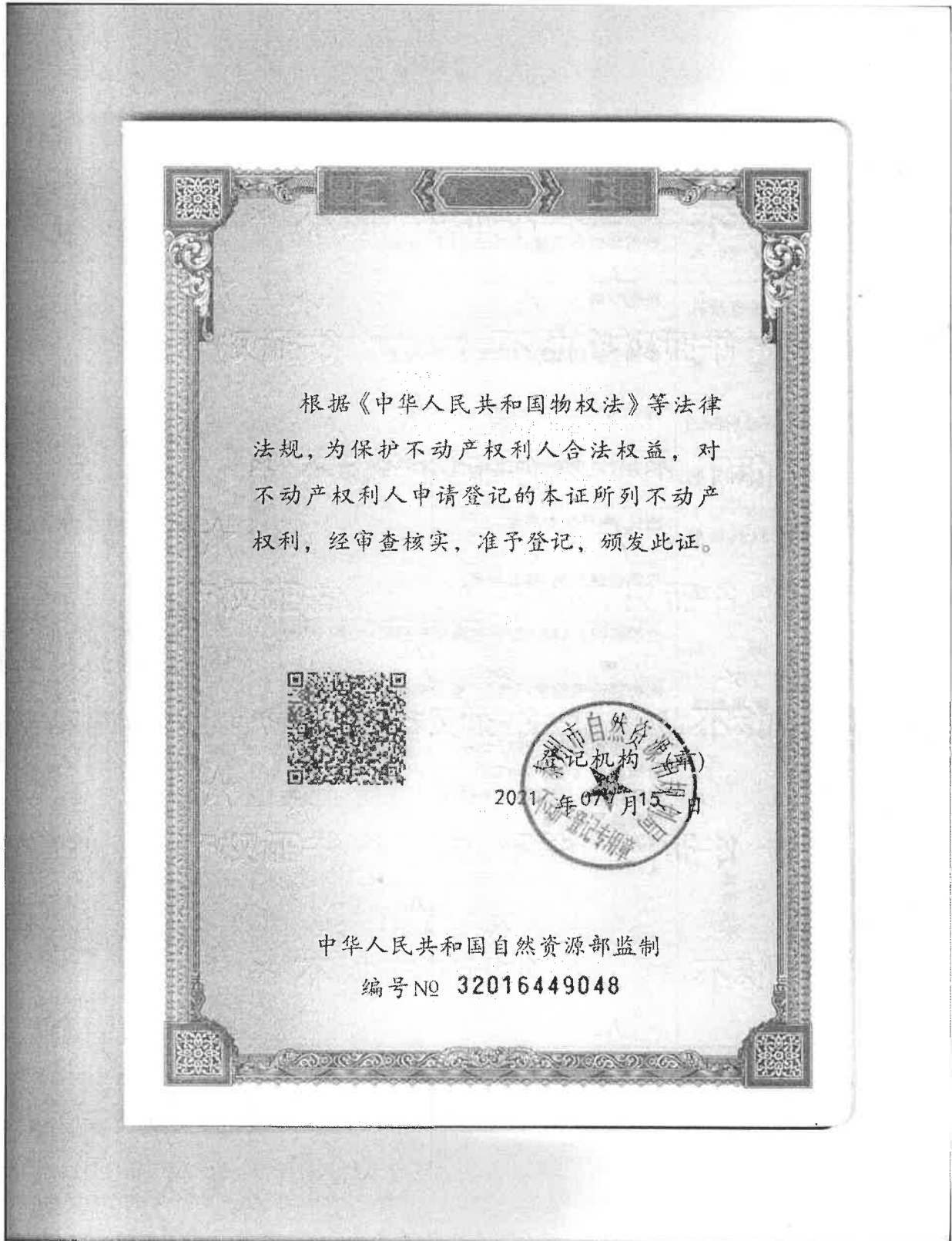
登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2021) 泰州市 不动产权第 0062534 号

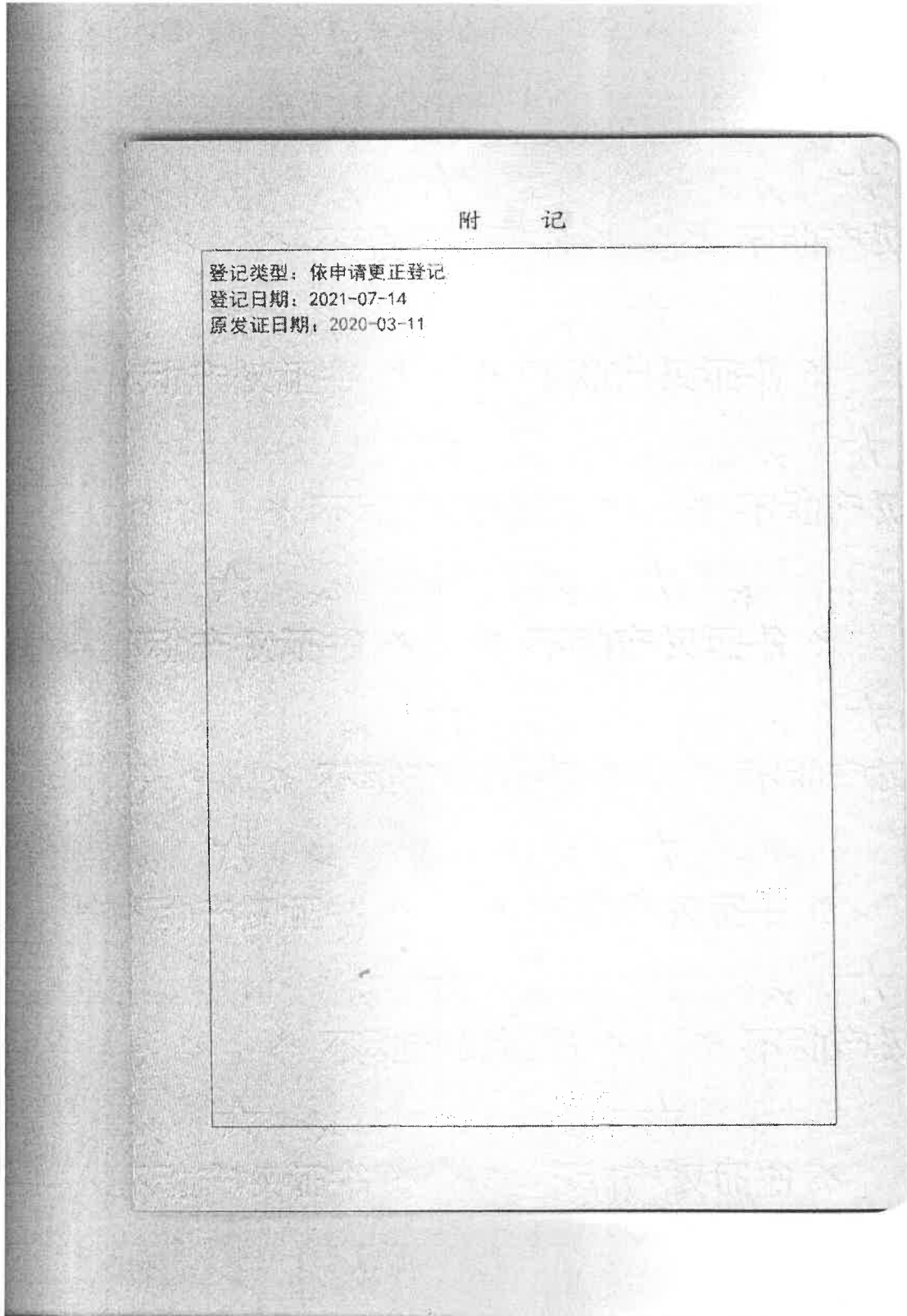
权利人	泰州华信药业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰州市医药高新区康居路8号105室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290105
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：110.19m ² /房屋建筑面积：274.50m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66m ² 分摊建筑面积：7.84m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

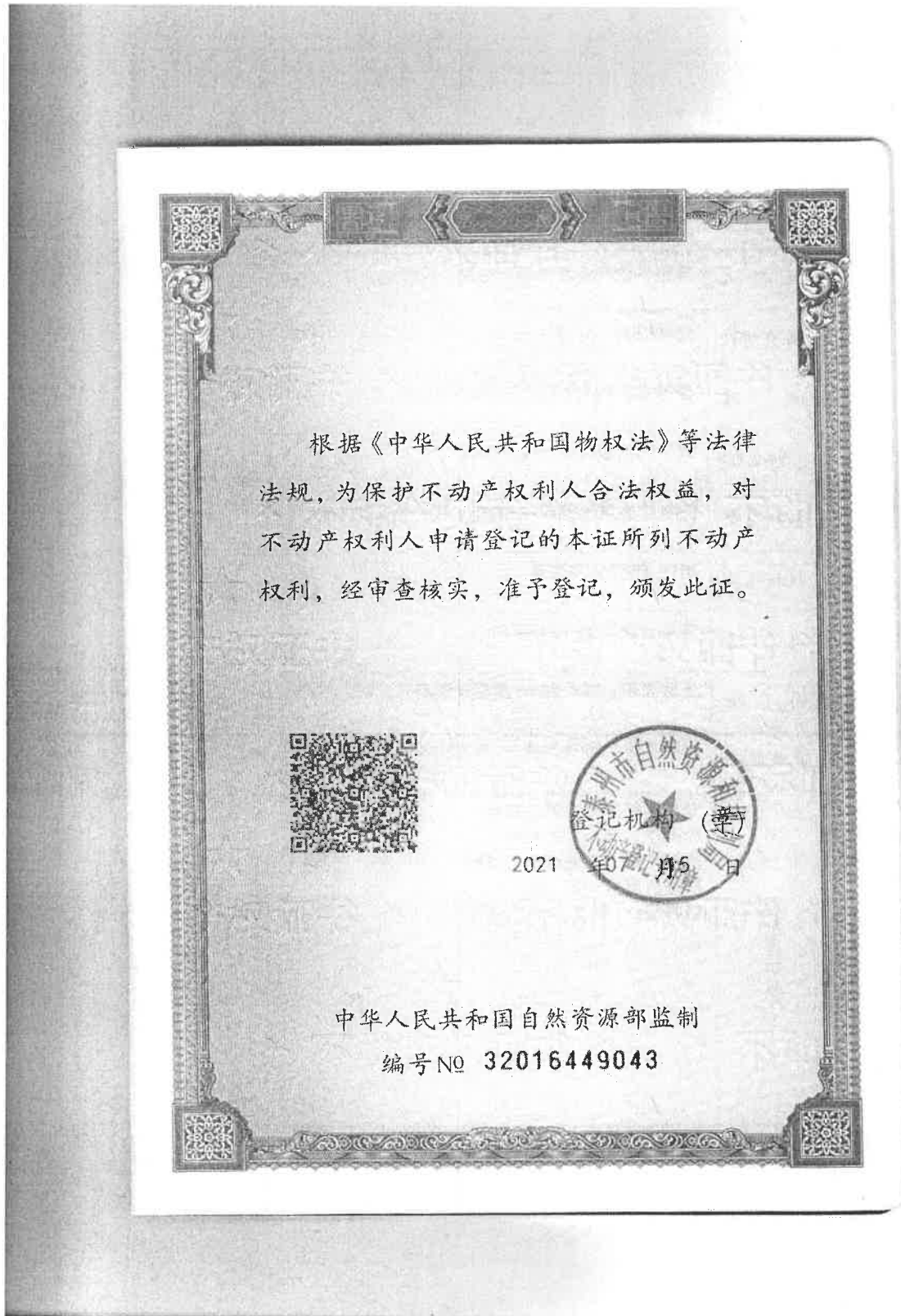




苏 (2021) 泰州市 不动产权第 0062532 号

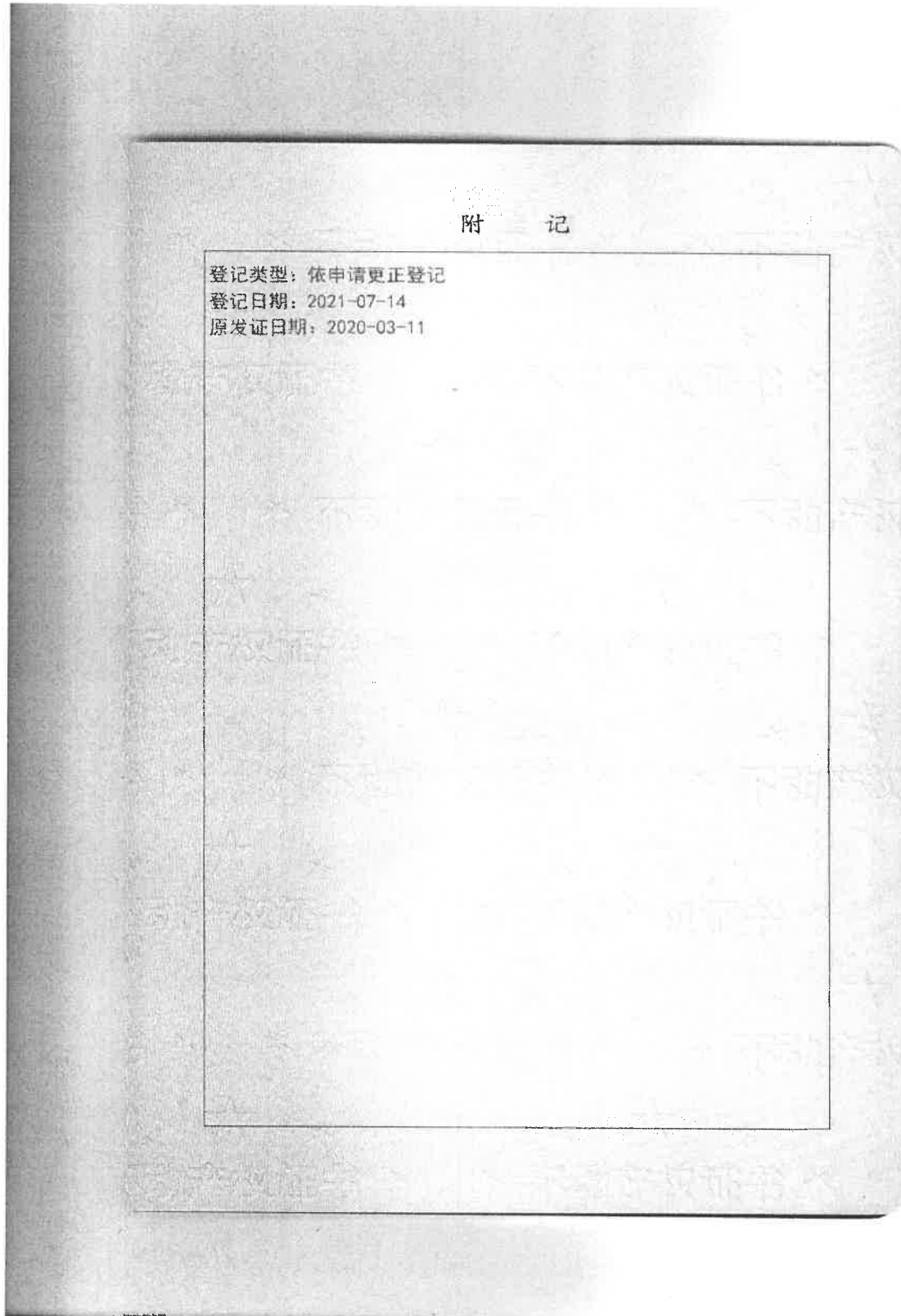
权利人	泰州华信药业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰州市医药高新区康居路8号106室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290106
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 112.15m ² /房屋建筑面积: 279.40m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 271.43m ² 分摊建筑面积: 7.97m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2





苏 (2021) 泰州市 不动产权第 0062535 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	泰州市医药高新区康居路8号107室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290107
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 104.28m ² /房屋建筑面积: 259.80m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 252.38m ² 分摊建筑面积: 7.42m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2





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。



中华人民共和国自然资源部监制

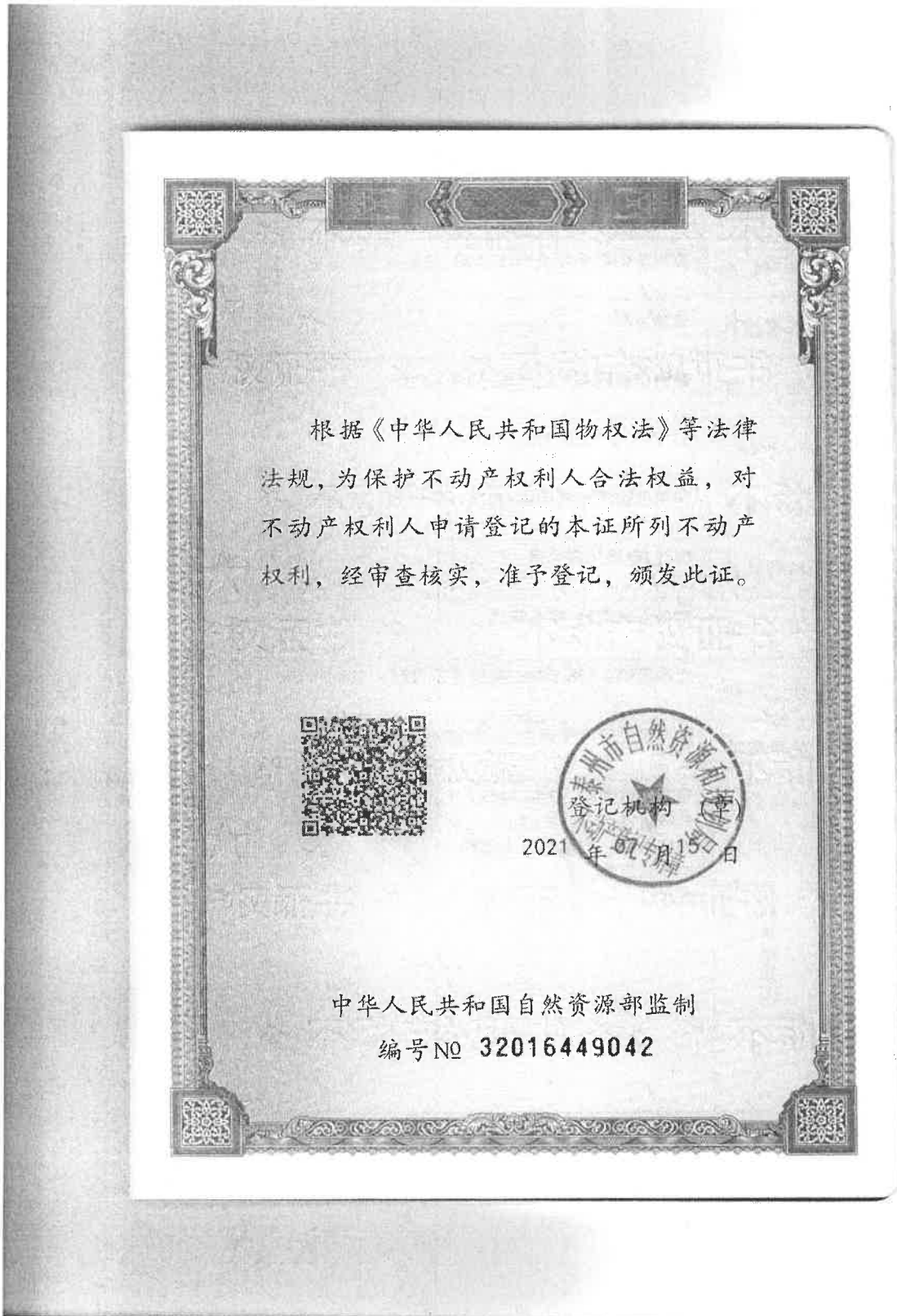
编号NQ 32012382337

苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101805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	泰州市医药高新区康居路8号108室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290108
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 179.42m ² /房屋建筑面积: 446.98m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 434.2m ² 分摊建筑面积: 12.78m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-3

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

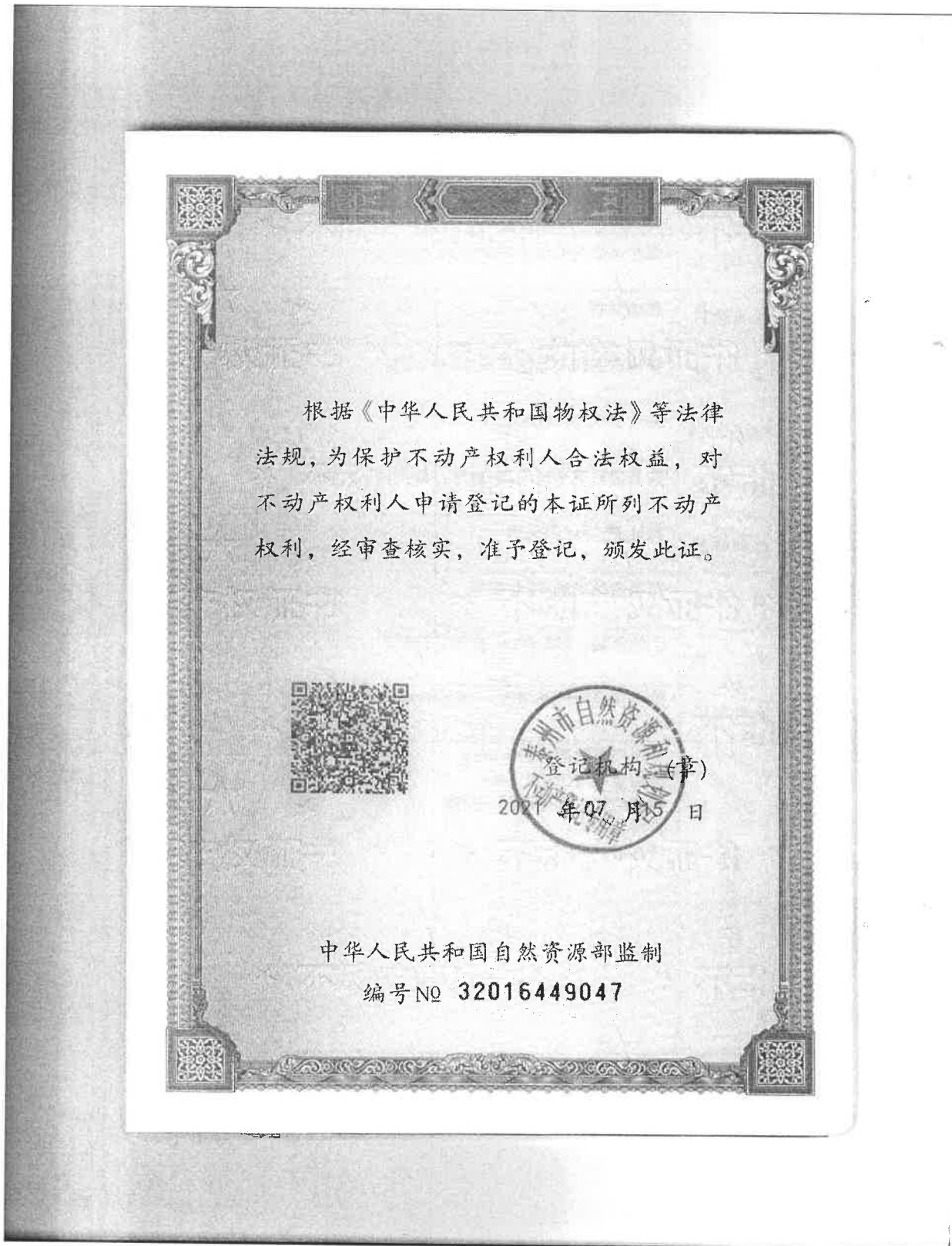


苏 (2021) 泰州市 不动产权第 0062538 号

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	泰州市医药高新区康居路8号109室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290109
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 136.00m ² /房屋建筑面积: 338.81m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 329.14m ² 分摊建筑面积: 9.67m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2

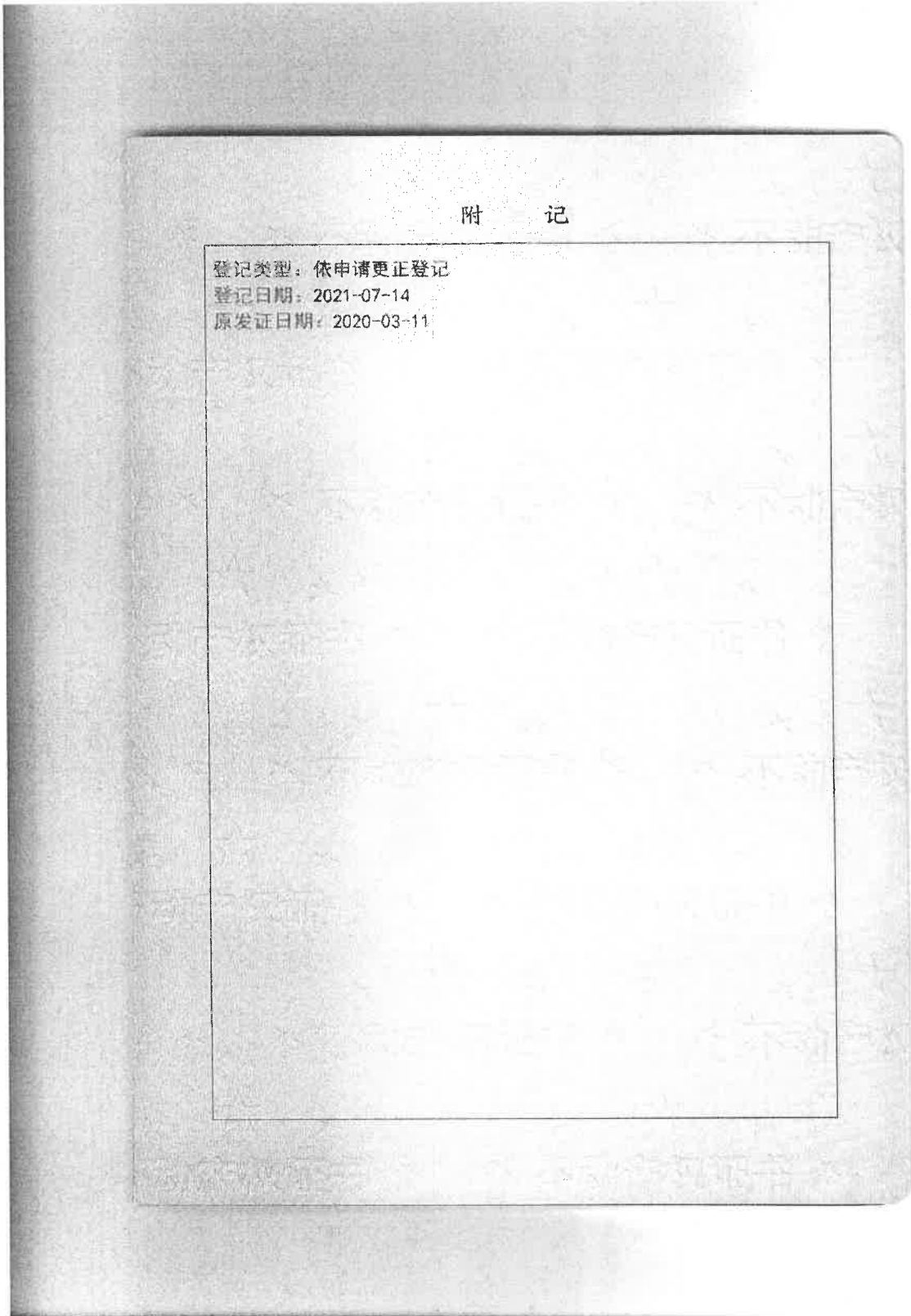
附 记

登记类型：依申请更正登记
登记日期：2021-07-14
原发证日期：2020-03-11



苏 (2021) 泰州市 不动产权第 0062530 号

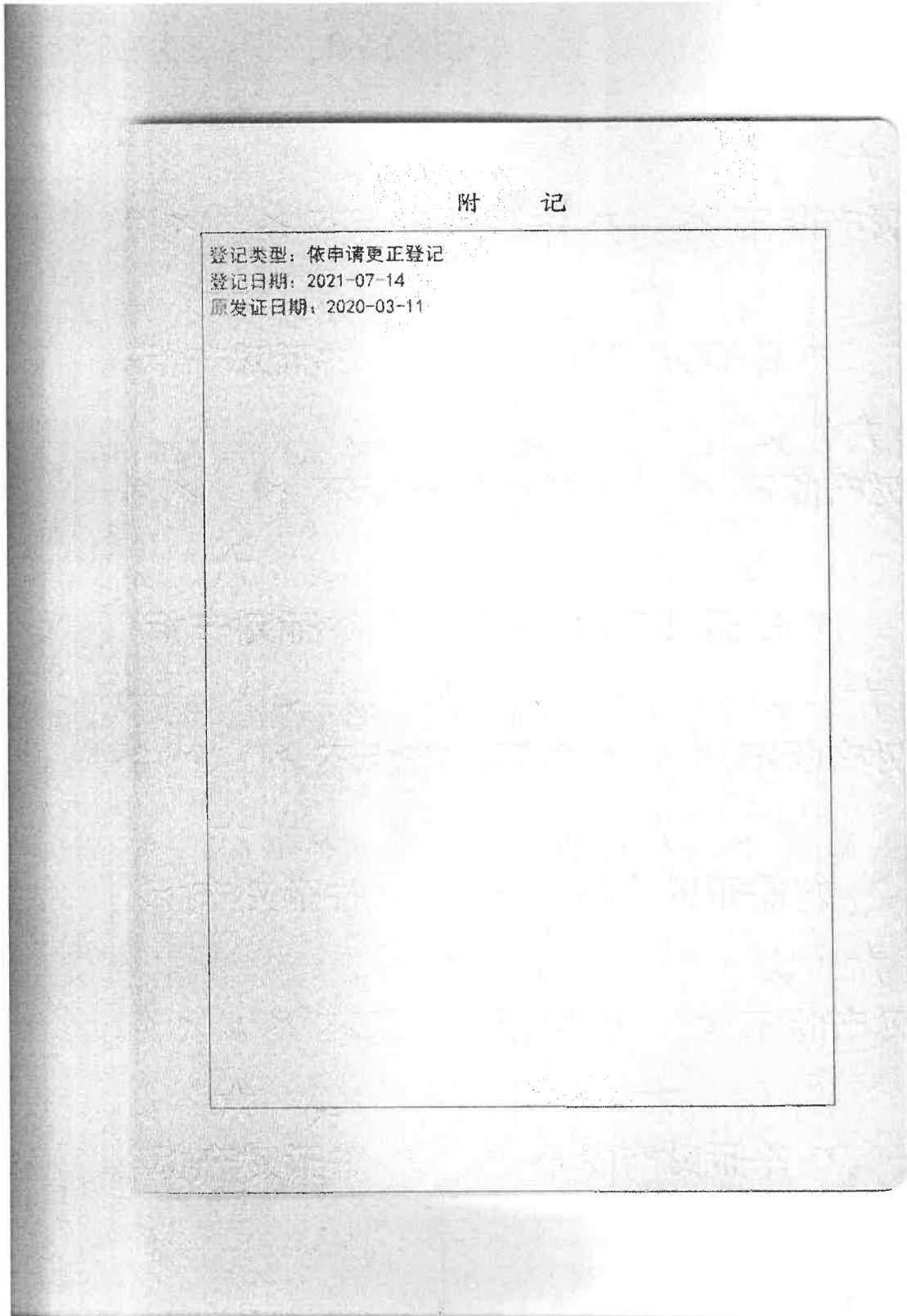
权利人	泰州华信药业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰州市医药高新区康居路8号110室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290110
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 135.80m ² /房屋建筑面积: 338.31m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 328.65m ² 分摊建筑面积: 9.66m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-2





苏 (2021) 泰州市 不动产权第 0062531 号

权利入	泰州华信药业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰州市医药高新区康居路8号111室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290111
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 168.67m ² /房屋建筑面积: 420.19m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 408.18m ² 分摊建筑面积: 12.01m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-3





苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101800 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	泰州市医药高新区康居路8号112室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290112
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：112.15m ² /房屋建筑面积：279.40m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：271.43m ² 分摊建筑面积：7.97m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

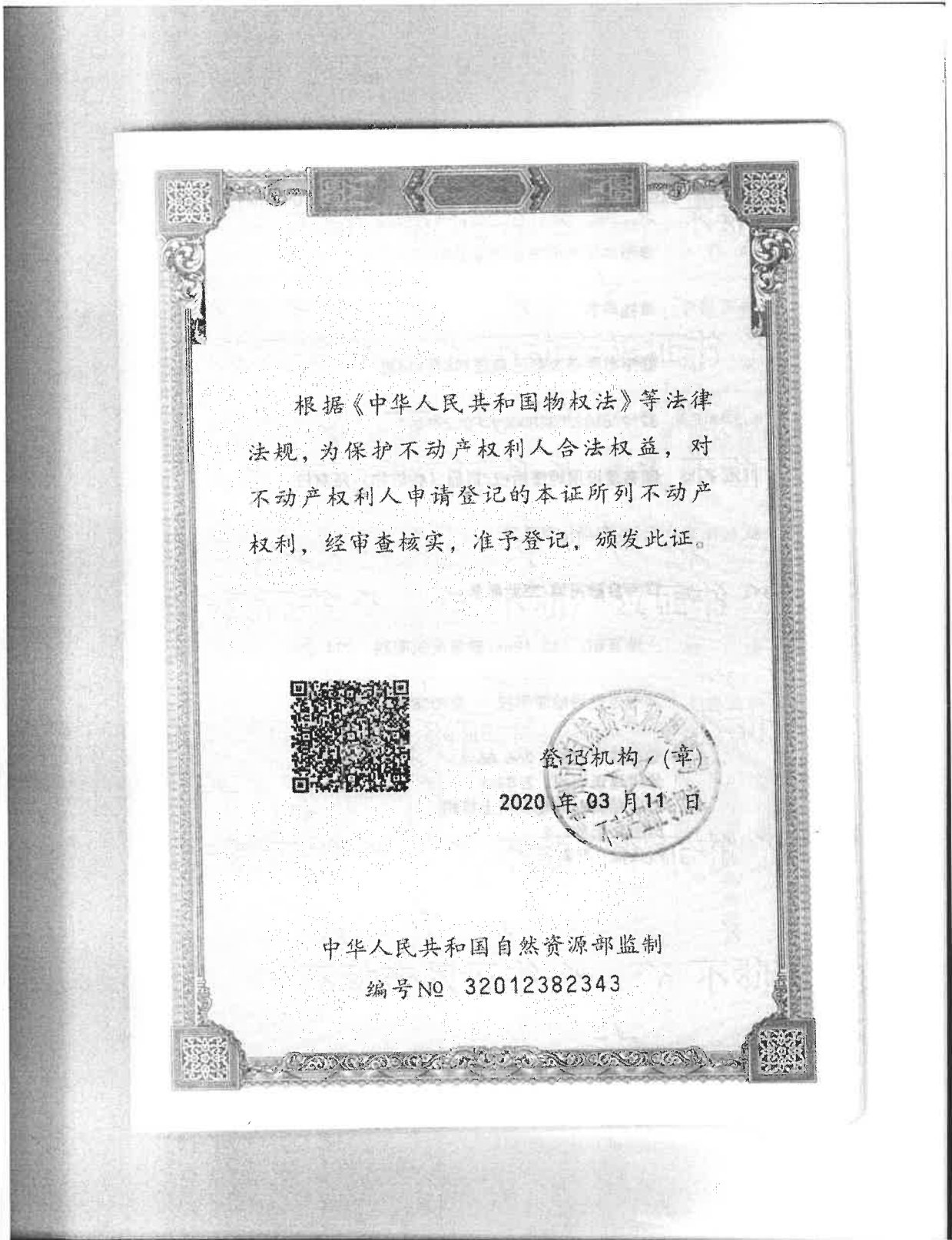


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101798 号

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	泰州市医药高新区康居路8号113室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290113
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：110.19m ² /房屋建筑面积：274.50m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66m ² 分摊建筑面积：7.84m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



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。



登记机构(章)
2020年03月11日

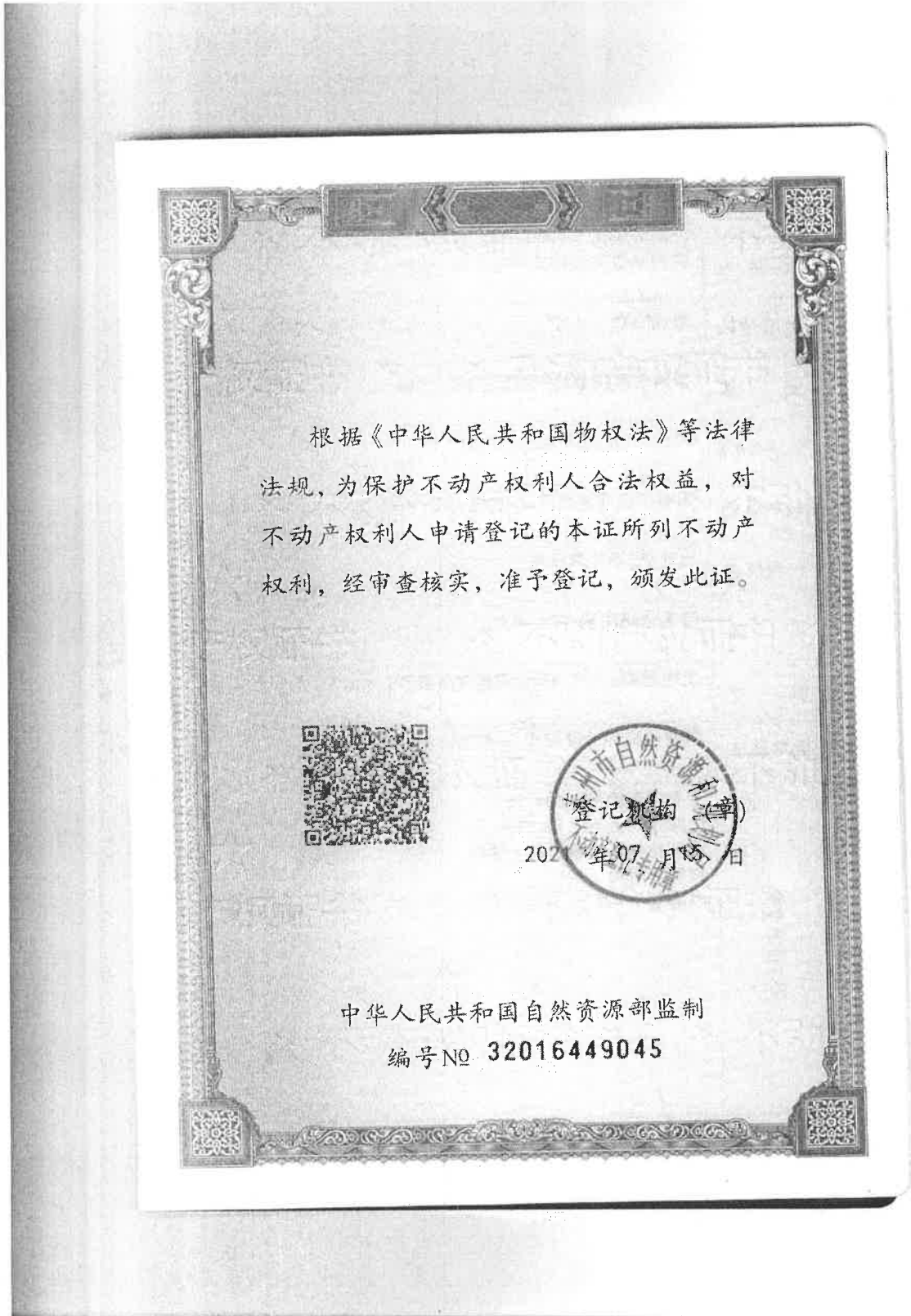
中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 32012382343

苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101797 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	泰州市医药高新区康居路8号114室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290114
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：110.19m ² /房屋建筑面积：274.50m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：266.66m ² 分摊建筑面积：7.84m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

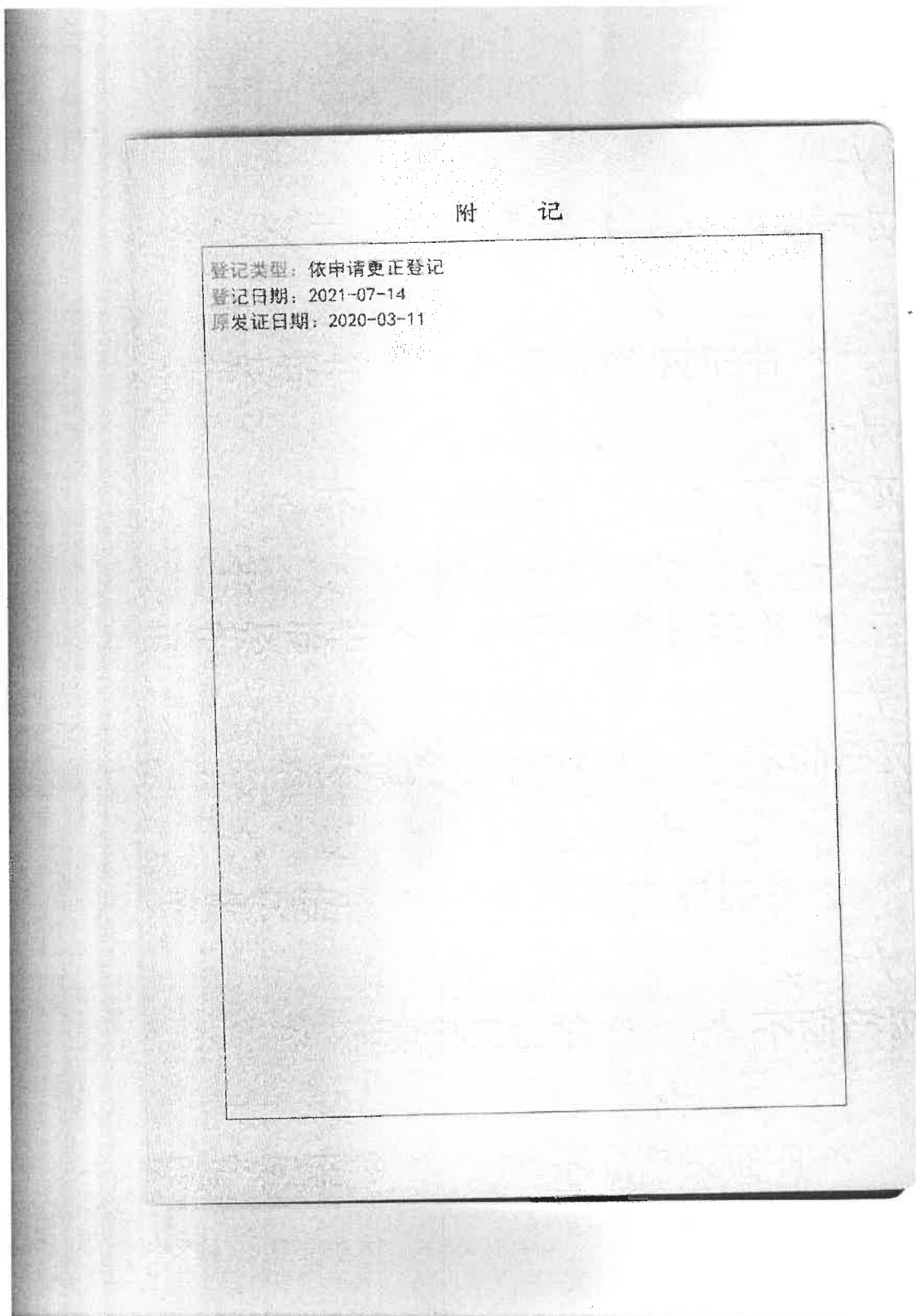
附 记

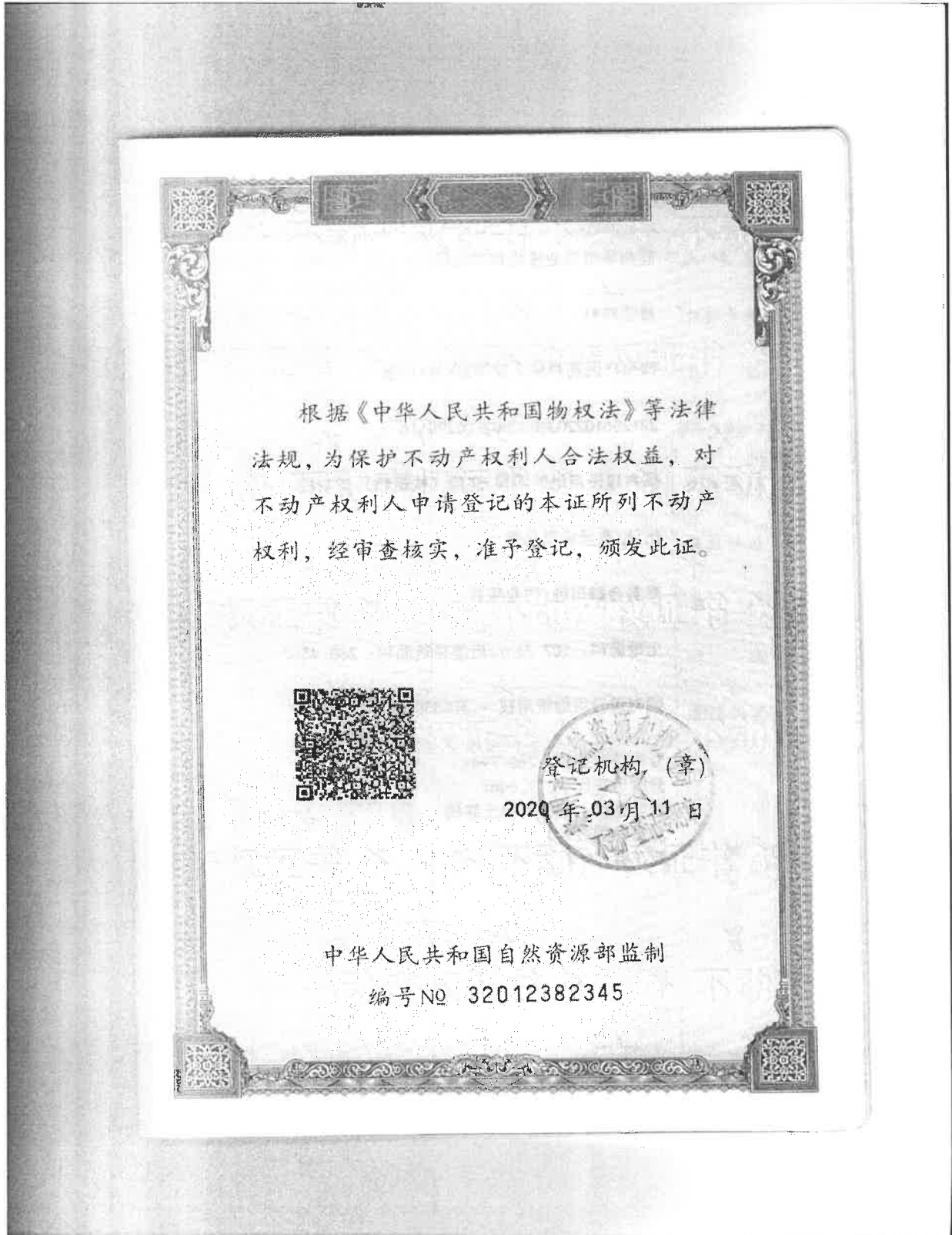
登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2021) 泰州市 不动产权第 0062536 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	泰州市医药高新区康居路8号115室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290115
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 179.42m ² /房屋建筑面积: 446.98m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 434.2m ² 分摊建筑面积: 12.78m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1-3



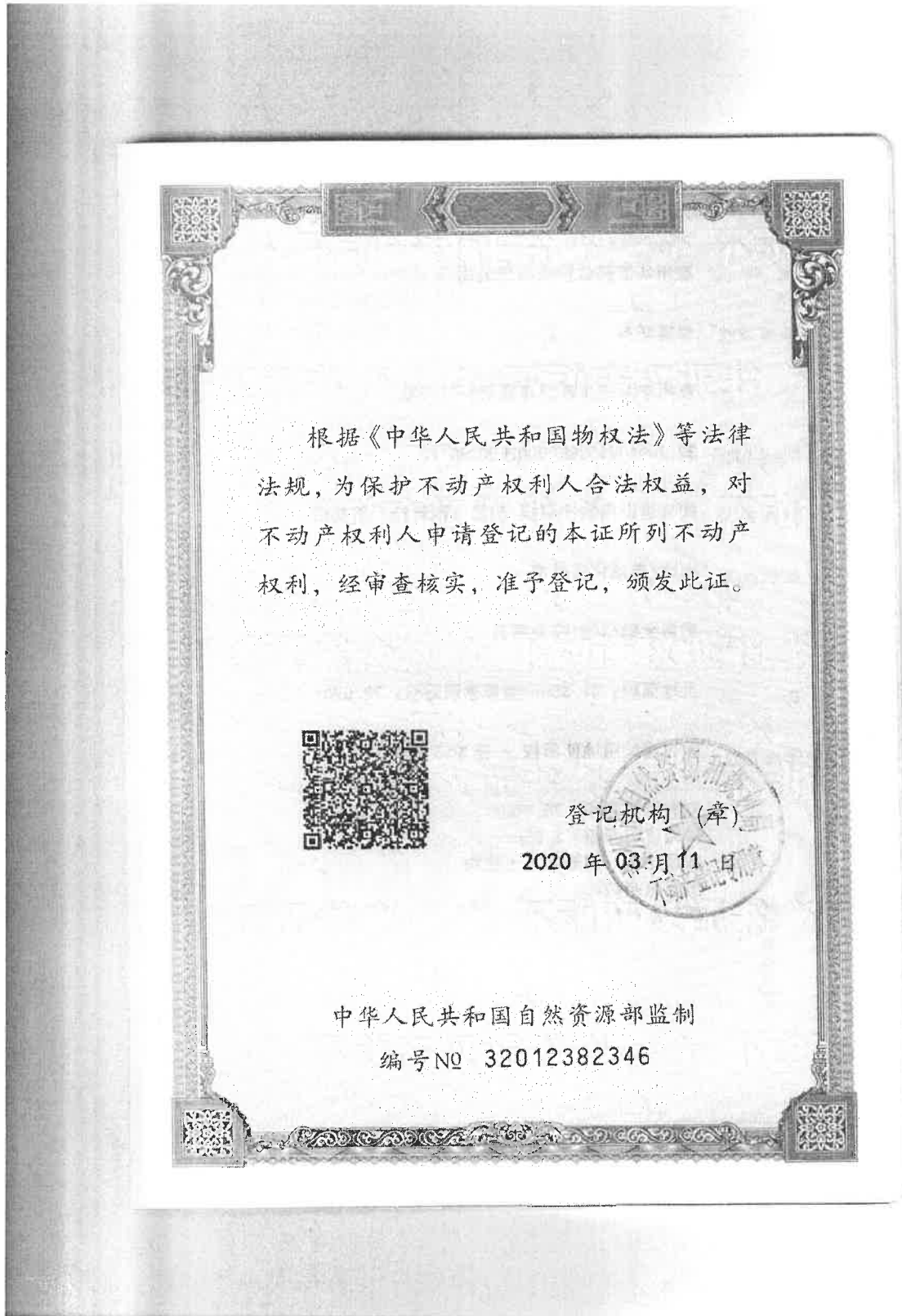


苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101795 号

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	泰州市医药高新区康居路8号116室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290116
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积：107.76m ² /房屋建筑面积：268.45m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积：260.79m ² 分摊建筑面积：7.66m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1-2

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10



苏 (2020) 泰州市 不动产权第 0101794 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	泰州市医药高新区康居路8号117室
不动产单元号	321206102203GB00002F00290117
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地面积: 31.35m ² /房屋建筑面积: 78.09m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2058年04月14日止
权利其他状况	专有建筑面积: 75.86m ² 分摊建筑面积: 2.23m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1

附 记

登记类型：不动产其他信息变更登记
业务小类：其他变更登记
登记日期：2020-03-10

五、《产权证明》（复印件）

产权证明

口泰路祥和花园二期东门两处门面房，产权归我单位泰州华信药业投资有限公司所有，建筑面积一共 5384.86 平方米，其中祥和花园二期东大门北侧门面房为总层数 3 层的房屋，建筑面积为 3599.80 平方米；祥和花园二期东大门南侧门面房为总层数 2 层的房屋，建筑面积面积 1785.06 平方米，房屋用途均为非住宅商业房屋。

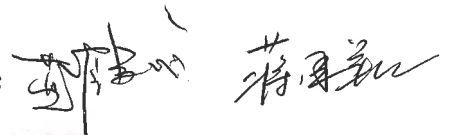
特此证明



六、专业帮助情况和相关专业意见说明

本公司注册房地产估价师燕鹤成、蒋国翔在本次估价过程中，对贵单位委托的泰州华信药业投资有限公司所有的康居路6号103室-120室、8号104室-117室、祥和花园二期东大门商业房屋租赁价值进行了估价，没有单位和个人提供重要专业帮助，亦未依据专业机构和个人的出具的相关专业意见。

注册房地产估价师：



(签名)

泰州市恒业房地产评估咨询有限公司

2023年12月29日



七、房地产估价机构营业执照和备案证书（复印件）



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：泰州市恒业房地产评估咨询有限公司

法定代表人：
 (执行事务合伙人) 司建江

住所：税东街26幢(A-2)06室

统一社会信用代码：91321202752718269T

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备(贰)泰州00008

有效期限：2017年5月9日至2026年5月8日



发证机关

2023年05月23日

八、注册房地产估价师注册证书（复印件）

