

# 房地产估价报告

估价报告编号：江苏济川房估字（2024）HX 第 001 号

估价项目名称：泰州华信药业投资有限公司委托的位于医药高新区

CMC 大楼 M 楼 1-4 层部分区域房地产租金市场价值

估价

估价委托人：泰州华信药业投资有限公司

房地产估价机构：江苏济川房地产土地资产评估造价有限公司

注册房地产估价师：许翠萍（注册号 3220170165）

秦 凯（注册号 3220210414）

估价报告出具日期：2024 年 6 月 25 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，本估价机构委派注册房地产估价师许翠萍（注册号 3220170165）、秦凯（注册号 3220210414）对医药高新区 CMC 大楼 M 楼 1-4 层部分区域房地产租金市场价值进行了估价。

一、估价目的：为出租非住宅房地产提供市场价值参考依据而评估被出租房地产租金市场价值。

### 二、估价对象

1. 名称：泰州华信药业投资有限公司委托的位于医药高新区 CMC 大楼 M 楼 1-4 层部分区域房地产租金市场价值估价；

2. 坐落：医药高新区 CMC 大楼 M 楼；

3. 财产范围：估价对象财产范围包括房屋使用权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

4. 规模：房屋总建筑面积为 88312.24m<sup>2</sup>，估价对象面积为 3276.61m<sup>2</sup>，宗地面积未提供；

5. 用途：非住宅；

6. 权属证书编号：泰房权证高新字第 S0013222。

三、价值时点：2024 年 6 月 19 日；

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

### 六、估价结果

根据估价委托人提供的资料和估价委托人要求，医药高新区 CMC 大楼 M 楼 1-4 层部分区域，我公司注册房地产估价师依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，坚持独立、客观、公正的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定：估价对象在满足本报告中已说明的“估价假设和限制条件”下于价值时点 2024 年 6 月 19 日租金市场价值为人民币 125.58 万元/年，大写人民币壹佰贰拾伍万伍仟捌佰元每年，详情如下：

序号	地址	规模(m <sup>2</sup> )	所在楼层/总层	结构	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·年)	租金 (万元/ 年)
1	CMC 大楼 M 楼	3276.61	1-4/19	钢筋混凝土结构	383.25	125.58

特别提示:

1. 本次评估委托方提供产权证为整体产权证, 估价对象部分面积根据委托方提供的测绘报告。

2. 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《估价结果报告》、《估价技术报告》。

房地产估价机构: 江苏济川房地产土地资产评估造价有限公司

法定代表人: 许翠萍

致函日期: 2024年6月25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 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、房地产估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	5
六、价值类型 .....	5
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	7
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	10
附 件 .....	11
一、估价对象位置示意图	
二、估价对象实地查勘相关照片	
三、产权证、测绘报告复印件	
四、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
五、注册房地产估价师资格证书复印件	

## 估价师声明

本报告注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们保证，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，在我们的专业知识和经验的最佳范围内勤勉尽职地开展估价业务。

二、我们在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。

三、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

四、我们与估价报告中的估价对象没有现实或者潜在的利益，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。

五、我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师许翠萍、秦凯已于 2024 年 6 月 19 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，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

七、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。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 根据估价对象的现状，认为维持现状继续利用最为有利，故本估价报告以维持现状前提进行估价。

2. 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。

3. 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：

- 3.1 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- 3.2 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- 3.3 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- 3.4 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 3.5 不存在特殊买者的附加出价。

### 二、未定事项假设

1. 因估价对象办理的房屋所有权证为整体产权证，本次评估采用的建筑面积以委托方提供的测绘报告数据为前提。

2. 本估价报告评估价值以估价对象不改变用途且能保持目前的使用环境和条件为前提。

3. 国家宏观经济政策稳定，估价对象能够保持目前的使用环境和条件，不考虑偶发自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

### 三、背离事实假设

本次评估以不考虑抵押、租赁、占用等他项权利限制及查封因素影响为假设前提。

### 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

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价报告的使用限制

1. 本次估价结果仅为出租商业房地产提供市场价值参考依据，不得用于其他目的和用途；若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本报告估价结果仅为估价委托人提供专业性的估价意见，该意见本身并无强制执行效力，注册房地产估价师仅对估价结果本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

3. 本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起壹年。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重新估价。

4. 未经估价机构书面同意，本估价报告不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或其部分内容均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。

5. 本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

## 估价结果报告

江苏济川房估字（2024）HX 第 001 号

### 一、估价委托人

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：江苏济川房地产土地资产评估造价有限公司

法定代表人：许翠萍

住所：泰州市经济开发区泰高路 309 号泰州国际汽车城 7 幢 336 室

统一社会信用代码：913212916993445517

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）泰州 00059

有效期限：2021 年 08 月 05 日至 2024 年 08 月 04 日

### 三、估价目的

为出租商业房地产提供市场价值参考依据而评估被出租房地产租金市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

本次估价对象为医药高新区CMC大楼M楼1-4层部分区域的房地产，房屋总建筑面积为88312.24m<sup>2</sup>，估价对象面积为3276.61m<sup>2</sup>。估价对象财产范围包括房屋使用权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1. 房地产权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，泰房权证高新字第S0013222号，总建筑面积为88312.24m<sup>2</sup>，根据委托人提供的测绘报告，估价对象部分面积为3276.61m<sup>2</sup>。

##### 2. 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象在价值时点抵押权未查明。

#### （三）土地基本状况



1. 坐落：医药高新区 CMC 大楼 M 楼 1-4 层部分区域；

2. 用途：非住宅；

3. 面积：未提供；

4. 形状：估价对象所在地块形状较规则；

5. 四至：估价对象医药高新区 CMC 大楼 M 楼 1-4 层所在地块东至陶弘景路，南至杏林路，西至口泰路，北至药城大道；

6. 地形、地势、地质、土壤：估价对象所在地区处于江苏省中心、位于长江三角洲地区，地形中部较高、南北两侧较低；地势平坦、以平原为主；土壤类型主要由砂壤、轻壤构成，地质环境平稳、土壤承载力较强、沉降幅度较小；

7. 开发程度：估价对象所在地块已达到宗地红线内外通路、通电、供水、排水、通讯“五通”及场地平整“一平”的开发水平；

8. 土地使用期限：未提供。

#### （四）建筑物基本状况

1. 坐落：医药高新区 CMC 大楼 M 楼 1-4 层部分区域；

2. 建筑面积：医药高新区 CMC 大楼 M 楼 1-4 层建筑面积 3276.61 m<sup>2</sup>；

3. 层数：：医药高新区 CMC 大楼 M 楼总层数 19 层，所在楼层 1-4 层；

4. 建筑结构：钢筋混凝土结构；

5. 层高：CMC 大楼 M 楼层高 5.4 米；

6. 用途：非住宅；

7. 装饰装修：估价对象内部为毛坯。

8. 设施设备：估价对象具备水电设施设备，能满足日常经营需要；

9. 新旧程度：九成新；

10. 维护、保养及使用情况：估价对象维护、保养情况一般。

#### 五、价值时点

根据委托方的要求，本次以注册房地产估价师完成实地查勘之日 2024 年 6 月 19 日作为本次估价的价值时点。

#### 六、价值类型

价值名称：根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下，用途为非住宅，在价值时点2024年6月19日的房地产租金市场价值。

价值定义：市场价值为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，以公平方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵：本报告估价结果界定为估价对象于价值时点满足估价的全部假设及限制条件下的租金市场价值。

租金内涵：建筑面积租金，租期为一年，开发程度为现房，具备“五通”。

## 七、估价原则

本估价报告遵循下述估价原则：

1. 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；

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：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）法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
8. 其他有关法律、法规、司法解释和政策。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 委托方提供的相关资料。

(四) 估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
2. 估价对象所在地统计资料；
3. 估价对象所在地城市规划资料；
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；
5. 估价对象所在地商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料。

(五) 注册房地产估价师搜集的有关资料

1. 注册房地产估价师实地查勘和调查搜集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
2. 注册房地产估价师实地查勘和调查搜集的有关估价对象建筑物的状况资料；
3. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象房地产状况的照片。

## 九、估价方法

(一) 估价方法的选择

一般而言，求取房地产市场价值时，主要的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。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。

我们对收集到的估价对象的相关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，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法进行了估价，排除了其它估价方法。

1. 选用方法的理由：

1.1 估价对象为商业房地产，其所在区域类似房地产的租赁市场交易比较活跃，可搜集到较多的类似房地产租赁交易实例，适宜采用比较法进行估价。

(二) 技术路线

比较法估价的步骤：比较法是遵循替代原理，将估价对象房地产与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较，从已经发生了交易的类似房地产的价值，修正得出估价对象客观、合理价值的一种估价方法。

1. 收集交易实例。资料收集范围包括：估价对象与交易实例位置、面积、用途、成交时间、双方当事人、地块条件、使用年期、交易条件、影响房地产价值的自身因素，包括区位因素、实物因素、权益因素、房地产成交价格等。应与估价对象处于相同特征的同一年或邻近地区，或处于同一供需圈内或同一等级土地内。

2. 选取可比实例。应从房地产买卖成交实例中选取符合条件的交易实例作为参照标的，具体要求如下：

- 2.1 可比实例与估价对象房地产的用途相同的交易案例；
- 2.2 可比实例的价值类型与估价对象房地产的估价目的相同；
- 2.3 可比实例必须是正常交易，或者可修正为正常交易；
- 2.4 可比实例与估价对象房地产的建筑物结构相同；
- 2.5 可比实例的交易日期与价值时点较接近。

3. 建立价值可比基础。各可比实例应在以下方面统一：财产范围、付款方式、融资条件、税费负担、计价单位等。

4. 将估价对象房地产与交易实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况、交易日期（市场状况调整）、区位状况、实物状况、权益状况等五个方面进行修正，求取估价对象房地产的比准价值。

5. 计算公式为：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E \times F$$

V—进行因素修正后的可比实例价值

VB—可比实例价值

A—估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数

B—价值时点房地产价值指数/可比实例交易日期价值指数

D—估价对象区位条件指数/可比实例区位因素条件指数

E—估价对象实物条件指数/可比实例实物因素条件指数

F—估价对象权益条件指数/可比实例权益因素条件指数

### 6. 比准价值的确定

所选取三个可比实例价值经过上述各项比较修正后，可选用下列方法之一计算综合结果，作为比准价值：

6.1 简单算术平均法；

6.2 加权平均法；

6.3 中位数法；

6.4 众数法

### 7. 综合确定估价对象的房地产比准价值

## 十、估价结果

根据估价委托人提供的资料和估价委托人要求，医药高新区 CMC 大楼 M 楼 1-4 层部分区域，我公司注册房地产估价师依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，坚持独立、客观、公正的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定：估价对象在满足本报告中已说明的“估价假设和限制条件”下于价值时点 2024 年 6 月 19 日租金市场价值为人民币 125.58 万元/年，大写人民币壹佰贰拾伍万伍仟捌佰元每年，详情如下：

序号	地址	规模(m <sup>2</sup> )	所在楼层/总层	结构	租金(元/m <sup>2</sup> ·年)	租金(万元/年)
1	CMC 大楼 M 楼	3276.61	1-4/19	钢筋混凝土结构	383.25	125.58

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
许翠萍	3220170165	 中国注册 房地产估价师 许翠萍 3220170165	2024年6月25日
秦凯	3220210414	 中国注册 房地产估价师 秦凯 3220210414	2024年6月25日

十二、实地查勘期

2024年6月19日至2024年6月19日。

十三、估价作业期

2024年6月19日至2024年6月25日。

## 附 件

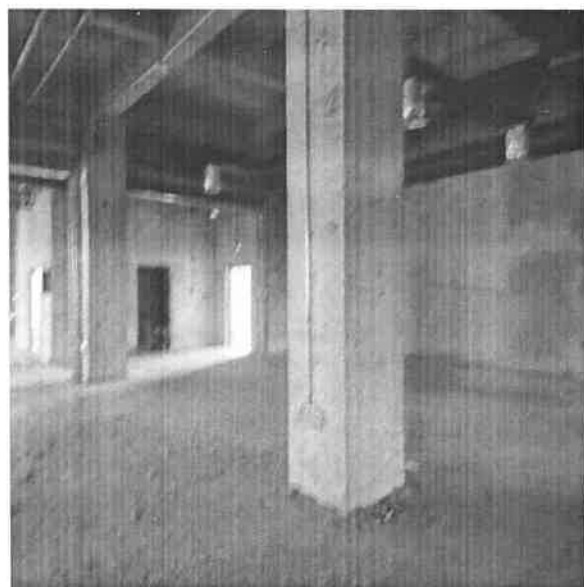
- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象实地查勘相关照片
- 三、产权证、测绘报告复印件
- 四、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 五、注册房地产估价师资格证书复印件

## 一、估价对象位置示意图





二、估价对象实地查勘相关照片



三、产权证、测绘报告复印件

HX-0101074

CMC楼M.C2幢

泰 房权证 高新 字第 S0013222 号

房屋所有权人	泰州华信药业投资有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	泰州市药城大道一号			
登记时间	2014年06月21日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
		88312.24		
	<b>房屋登记专用章</b>			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

### 项目信息汇总表

委托单位	泰州医药高新区华融资产经营有限公司					
项目名称	CMC 写字楼 M 楼 1-4F (局部)					
房产坐落	泰州市医药高新区 CMC 写字楼 M 楼					
测绘幢数	1	本次测绘总建筑面积 (m <sup>2</sup> )				3276.61
丘号	幢名	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	幢总层数	本次测绘层	房屋结构	报告编号
20231115	1 幢	3276.61	4	1, 2, 3, 4		



四、房地产估价机构营业执照和备案证书（复印件）

统一社会信用代码 913212916993445517 (1/1)	统一社会信用代码“四 码合一”应用信息公示 系统，了解更多经营 备案、许可、监管信息。 	<h1 style="margin: 0;">营业执照</h1> <p style="margin: 0;">(副本)</p>	编号 3212916662020070300040		
名称 江苏济川房地产土地资产评估造价有限公司	注册资本 1000万元整	成立日期 2009年12月29日	经营范围	营业期限 2009年12月29日至.....	登记机关
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)	法定代表人 许翠萍	住所 泰州经济开发区泰高路309号泰州国际新城7幢336室	房地产评估、土地评估、资产评估、工程咨询、工程造价、工程招评标代理、工程测量、工程检测、工程测绘、工程信息登记代理、房地产生态环境、工程可行性研究、测绘服务、地理信息数据集成、地理信息加工处理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	2020 年 05 月 16 日	

国家市场监督管理总局监制

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。

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

国家企业信用信息公示系统网址：

# 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：江苏济川房地产土地资产评估造价有限公司  
 法定代表人：许翠萍  
 (执行事务合伙人)  
 住所：泰州经济开发区泰高路309号泰州国际汽车城7幢506室  
 统一社会信用代码：913212916993445517  
 备案等级：壹级  
 证书编号：苏建房估备(壹)泰州 00059  
 有效期限：2021年08月05日 至 2024年08月04日



发证机关(公章)  
2021 08

中华人民共和国住房和城乡建设部制

五、注册房地产估价师资格证书（复印件）

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p>	<p>姓名 / Full name</p>	
<p>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。</p>	<p>许莹倩 性别 / Sex</p>	
<p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p>	<p>女 身份证件号码 / ID No.</p>	
<p>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.</p>	<p>321082197910030025 注册号 / Registration No.</p>	
	<p>3220170165</p>	
<p>发证机关 No. 00209845</p>	<p>执业机构 / Employer 江苏济川房地产土地资产评估 估价有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry</p>	
	<p>2023-07-12</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	
<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p>	<p>姓名 / Full name</p>	
<p>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。</p>	<p>秦锐 性别 / Sex</p>	
<p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p>	<p>男 身份证件号码 / ID No.</p>	
<p>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.</p>	<p>321284199202277230</p>	
	<p>注册号 / Registration No.</p>	
<p>发证机关 No. 00211905</p>	<p>3220210414</p>	
	<p>执业机构 / Employer 江苏济川房地产土地资产评估估价 有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry 2024-05-20</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	