

## 房地产抵押价值资产评估报告书

佳中强评报字[2023]第 00016 号

一、委托方及产权所有者：委托方：中国农业银行股份有限公司顺和支行；

产权所有者及借款人：多多药业有限公司；住所：黑龙江省佳木斯市东风区安庆街 555 号

统一社会信用代码：91230800716614788A 企业法人：车德辉

身份证号：230805197004281015

住址：哈尔滨市南岗区轩辕东路 22-1 号盟科时代 A 栋 4 单元 16 层 2 号

二、评估目的：确定被评估房地产的市场价值，为委托方拟确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

三、评估范围与对象：本次评估对象为中国农业银行股份有限公司顺和支行拟确定房地产抵押价值的资产。评估范围为多多药业有限公司所有房屋 16 项，建筑面积：32,441.15 平方米；共有宗地 5 项，宗地面积共计 62,229.12 平方米。

四、价值类型：根据本次评估目的，确定本次评估价值类型为抵押价值。

五、评估基准日：评估基准日 2022 年 11 月 21 日

六、评估依据：（一）行为依据：与委托方签署的《评估委托合同》；（二）法规依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）、其他相关法律、法规、通知文件等。（三）准则依据：财政部财企〔2017〕43 号文关于印发《资产评估基本准则》的通知、中国资产评估协会〔2017〕30 号《资产评估职业道德准则》、中国资产评估协会〔2018〕35 号《资产评估执业准则—资产评估报告》、中国资产评估协会〔2018〕36 号《资产评估执业准则—资产评估程序》、中国资产评估协会〔2017〕33 号《资产评估执业准则—委托合同》、中国资产评估协会〔2017〕38 号《资产评估执业准则—不动产》；（四）产权依据：委托方提供的《不动产权证》及《营业执照》复印件；（五）取价及参考依据：建设部《房屋完损等级评定标准》、佳木斯市人民政府（佳政发〔2022〕2 号）2022 年 3 月 18 日发布、2022 年 4 月 1 日起执行的《佳木斯市人民政府关于调整佳木斯市城镇土地级别及基准地价的通知》佳木斯市人民政府 2020 年 10 月 23 日佳政综〔2020〕04 号《佳木斯市人民政府关于征地区片价综合地价标准的通告》；黑龙江省建设工程监测中心组织编制的 2019 年《建筑与装饰工程消耗量定额》、《通用安装工程消耗量定额》、《建设工程施工机械台班费用定额》、《建设工程施工仪器仪表台班费用定额》、《建筑安装工程费用定额》、市场类似房地产价格信息及评估人员收集的其他资料。

七、评估方法：成本法、基准地价系数修正法、成本逼近法

八、评估程序实施过程 and 情况：1、资产评估机构接受评估委托；2、评估程序实施过程和情况。

九、评估假设：本报告以评估对象作工业用地用用途为前提进行评估；产权所有者提供的权属证明文件真实、合法、有效；本次评估以评估对象不存在抵押等项权利、不存在拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提；我们仅对评估对象物业作一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有内在缺陷，本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

十、评估结论：根据以上评估工作得出如下评估结论，在评估基准日 2022 年 11 月 21 日，房地产评估价值取整为：人民币陆仟柒佰壹拾陆万零陆佰贰拾玖元整（RMB：67,160,629 元）。

十一、特别事项说明：1、本次评估依据以委托方提供的评估范围为准，委托方对所提供资料的完整性、合法性和真实性负责，并对提供资料的真实性承担法律责任。2、本次评估未考虑被评估对象应缴而未缴纳或欠缴的税、规费等对评估结论的影响。3、本次评估结论是在评估目的对应的经济行为完全符合现行法律、法规为必要假设前提；评估结论反映的是评估对象在本报告特定目的及必要假设前提下确定的价格；未考虑遇到国家宏观经济政策调整以及特殊的交易方可能追加付出的价格等因素对评估结果的影响；未考虑评估基准日后评估对象溢价或折价因素对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明：1、本报告中的分析、意见和结论仅用于本次约定，而不用于其它情况。只有在本报告的有效期内及用于此处指定的目的时，本报告有效。2、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得随意向他人提供或公开。本评估报告只能由本报告所载明的评估报告使用者使用。对报告使用者不适当使用本报告所引起的后果，评估机构不负任何经济和法律责任。3、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。4、根据资产评估的现行规定，本评估结论有效期一年，即自评估基准日 2022 年 11 月 21 日起至 2023 年 11 月 20 日有效。超过评估报告有效期不得使用本评估报告。5、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日：资产评估师形成最终专业意见日期为 2023 年 2 月 10 日。

评估项目负责人：唐丽红

评估专业人员：刘一博



佳木斯中强资产评估事务所

2023 年 2 月 10 日