

房 地 产 抵 押 估 价 报 告

项目名称：威海市惠河路 90-1、90-2、90-3、90-4 号四幢工业
用房地产抵押价值评估

估价委托人：山东中关村医药科技发展有限公司

估价机构：山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：蒋利娥（注册证号：3720150101）

滕晓荣（注册证号：3720060099）

估价报告出具日期：2023 年 8 月 22 日

估价报告编号：中创评字（2023）第 WH0211J 号

致估价委托人函

山东中关村医药科技发展有限公司：

接受委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的威海市惠河路 90-1、90-2、90-3、90-4 号四幢工业用房地产（即本报告所述估价对象）于 2023 年 8 月 22 日进行了现场查勘评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：估价对象房地产登记状况信息如下：

不动产权号	鲁（2018）威海市不动产权第 0036697 号		
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-1 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00010000	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	工业用地/工业
面积	共用宗地面积：132233.0m ² /房屋建筑面积：8403.60 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构， 房屋总层数 4，所在层：1 至 4 房屋竣工时间：2014 年 12 月 01 日		
附记	房屋规划用途为：综合楼		
不动产权号	鲁（2018）威海市不动产权第 0036698 号		
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-2 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00020000	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	工业用地/工业
面积	共用宗地面积：132233.0m ² /房屋建筑面积：6642.88 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构， 房屋总层数 2，所在层：1 至 2 房屋竣工时间：2014 年 12 月 01 日		
附记	房屋规划用途为：固体制剂车间		
不动产权号	鲁（2018）威海市不动产权第 0036699 号		
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-3 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00030000	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	工业用地/工业
面积	共用宗地面积：132233.0m ² /房屋建筑面积：2003.76m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		

权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构， 房屋总层数 1，所在层：1 房屋竣工时间：2014 年 12 月 01 日		
附记	房屋规划用途为：原料药车间		
不动产权号	鲁（2018）威海市不动产权第 0036701 号		
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-4 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00040000	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	工业用地/工业
面积	共用宗地面积：132233.0m ² /房屋建筑面积：2658.91m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构， 房屋总层数 1，所在层：1（含夹层） 房屋竣工时间：2014 年 12 月 01 日		
附记	房屋规划用途为：仓库		

目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

价值时点：现场查勘日期即 2023 年 8 月 22 日。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为抵押价值。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估土地采用基准地价修正法和比较法，建筑物采用重置成本法进行估价。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用成本法的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：12039.7 万元，人民币大写：壹亿贰仟零叁拾玖万柒仟元整（其中：土地使用权价格为 2916.9 万元）。

项目名称	房屋结构	房屋规划用途	总层数	建筑面积	建筑物单价	楼面地价	建筑物价值(万元)	土地价值(万元)	总价(万元)
惠河路 90-1 号	钢混	综合楼	4	8403.6	4200	1480	3529.5	1243.7	4773.2
惠河路 90-2 号	钢混	固体制剂车间	2	6642.88	5500	1480	3653.6	983.1	4636.7
惠河路 90-3 号	钢混	原料药车间	1	2003.76	5500	1480	1102.1	296.6	1398.7
惠河路 90-4 号	钢混	仓库	1（含夹层）	2658.91	3150	1480	837.6	393.5	1231.1
合计				19709.15			9122.8	2916.9	12039.7
备注	该宗土地上的建筑物总面积为 36093.83 平方米，土地总面积为 132233 平方米，本次评估								

分摊的土地面积为 72206.25 平方米。

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	
	估价对象	估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价 (万元)	12039.7
	单价 (元/m ²)	/
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (万元)	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额 (万元)	不考虑
2.2 拖欠的建设工程价款	总额 (万元)	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (万元)	0
3、抵押价值	总价 (万元)	12039.7
	单价 (元/m ²)	/

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价对象已经办理抵押，属于重估，本次评估不考虑抵押权的影响。
- 2、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- 3、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

4、以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出。

此函

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司



法定代表人：陈岩

2023年8月22日

陈岩

目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	11
六、价值类型:	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、有关说明	14
十二、房地产变现能力分析	15
十三、房地产抵押估价报告风险提示	17
十四、注册房地产估价师:	17
十五、实地查勘期	17
十六、估价作业期	17
附件	18
房地产估价技术报告	内部存档

估价师声明

我们郑重声明：

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）以及房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们于2023年8月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

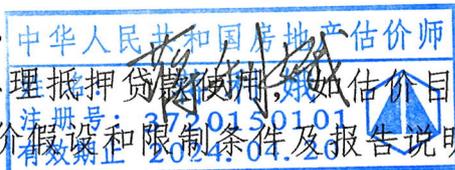
6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

8、本报告仅限于威海市商业银行办理抵押贷款使用，如估价目的发生改变，需重新评估。使用报告时请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

蒋利娥（注册证号：3720150101）



滕晓荣（注册证号：3720060099）



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。

(2) 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象的规划用途为工业，实际用途为工业，规划用途与实际用途一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供了反映估价对象状况的权属资料的不动产权证，权属完整，无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人、金融单位及估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(3) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

(4) 本估价报告经本估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：山东中关村医药科技发展有限公司

二、估价机构

名称：山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

地址：山东省烟台市芝罘区南大街 11 号 2010 号

法定代表人：陈岩

资质等级：壹级

资质编号：鲁评 051032

三、估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象：

(一)、估价对象及范围

位于威海市惠河路 90-1、90-2、90-3、90-4 号四幢工业用房地产，包含房产及分摊的 72206.25 平方米土地使用权价值。

(二)、估价对象基本状况

不动产权号	鲁(2018)威海市不动产权第 0036697 号		
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-1 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00010000	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	工业用地/工业
面积	共用宗地面积：132233.0m ² /房屋建筑面积：8403.60 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构， 房屋总层数 4，所在层：1 至 4 房屋竣工时间：2014 年 12 月 01 日		
附记	房屋规划用途为：综合楼		
不动产权号	鲁(2018)威海市不动产权第 0036698 号		
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-2 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00020000	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	工业用地/工业
面积	共用宗地面积：132233.0m ² /房屋建筑面积：6642.88 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构， 房屋总层数 2，所在层：1 至 2 房屋竣工时间：2014 年 12 月 01 日		
附记	房屋规划用途为：固体制剂车间		
不动产权号	鲁（2018）威海市不动产权第 0036699 号		
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-3 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00030000	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	工业用地/工业
面积	共用宗地面积：132233.0m ² /房屋建筑面积：2003.76m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构， 房屋总层数 1，所在层：1 房屋竣工时间：2014 年 12 月 01 日		
附记	房屋规划用途为：原料药车间		
不动产权号	鲁（2018）威海市不动产权第 0036701 号		
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-4 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00040000	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	工业用地/工业
面积	共用宗地面积：132233.0m ² /房屋建筑面积：2658.91m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构， 房屋总层数 1，所在层：1（含夹层） 房屋竣工时间：2014 年 12 月 01 日		
附记	房屋规划用途为：仓库		

至价值时点，估价对象已设定抵押，本次评估不考虑抵押权的影响。

根据估价委托人承诺估价对象不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况；另现场查勘发现估价对象不存在用益物权。因此本报告按估价对象不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利和不存在用益物权进行估价。

（三）、实物状况

估价对象的房屋共四栋建筑物，总建筑面积 19709.15 平方米，房屋所有权属于山东中关村医药科技发展有限公司，至估价期日止已设定抵押权，无

地役权、租赁权等他项权利限制。其中：

惠河路-90-1号：钢混结构四层高，建筑面积8403.60平方米，现用作办公楼，水、电及通讯等配套设施齐全。估价对象外墙铝板贴面，铝合金门窗，室内经过精装修，石膏板吊顶，部分木门、包门窗套，内墙面刷乳胶漆，地面铺地板砖。

惠河路-90-2号：钢混结构两层高，建筑面积6642.88平方米，现用作固体制剂车间，水、电及通讯等配套设施齐全。估价对象车间为制药厂生产所必需的高标准无尘车间，外墙铝板贴面，铝合金门窗，室内地面刷环氧地坪漆。

惠河路-90-3号：钢混结构一两层高，建筑面积2003.76平方米，现用作原料药车间，水、电及通讯等配套设施齐全。估价对象车间为制药厂生产所必需的高标准无尘车间，外墙铝板贴面，铝合金门窗，室内地面刷环氧地坪漆。

惠河路-90-4号：钢混结构一层高（含夹层），建筑面积2658.91平方米，现用作仓库，水、电及通讯等配套设施齐全。估价对象外墙铝板贴面，铝合金门窗，室内地面刷环氧地坪漆。

根据实地勘查，房屋基础、结构构件完好，无损坏、变形、不均匀沉降，表面装修和设备基本完好，无明显的损毁状况，使用正常，室内采光、通风较好，整体维护状况良好，属于完好房。

估价对象整体而言，宗地形状较规则，基础设施配套较齐全；建筑物设计、平面布局、建设规模合理，维护状况良好，能满足一般性工业用房的正常使用要求。

土地：估价对象使用一宗工业用地，土地使用权面积132233.0平方米，本次评估其分摊的72206.25平方米土地使用权。土地使用权；四至：北至孙家滩村，东、南、西至规划路；土地使用权终止日期2064年01月08日止，在价值时点剩余土地使用年期40.43年；用途为工业，形状较规则，宗地内部基本平坦，与相邻土地、道路相比地势稍高，自然排水良好，地基承载力一般，土壤无污染，宗地外基础设施达到“五通”，宗地内“五通一平”。

交通较便捷。

五、价值时点：2023年8月22日（现场查勘之日）。

六、价值类型：

1、价值类型

本次估价的价值类型为抵押价值。

2、价值类型定义

抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。估价对象已设定抵押，本次评估不考虑抵押权的影响。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物及土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。房屋面积内涵是建筑面积；没有扣除假定在价值时点预期实现抵押权的处置费用和税金。法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额及其他。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场

价值。

（四）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

（五）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（六）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

（一）、有关法律、法规及文件依据

- 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 72 号）；
- 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）；
- 3、《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令 第 74 号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 第 62 号）；
- 5、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令 第 50 号）；
- 6、《城市房地产抵押管理办法》（2001 年建设部令 第 98 号修正）；
- 7、《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）。

（二）、估价标准依据

- 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）；
- 3、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号文）。

（三）、估价委托方提供的资料依据

- 1、《不动产权证书》；

（四）、房地产估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的资料依据

- 1、实地查勘记录；
- 2、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015)规定：对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

(一) 估价技术路线

直接测算估价对象房地产市场价值。

(二) 估价方法的选择

本次评估根据估价对象的特点和利用现状，对估价对象地块采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估；对估价对象建筑物采用成本法进行评估。

(三) 估价方法的定义

基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$\text{土地价格 } V = V1b \times (1 + \sum K) \times K1 \times K2 \times K3$$

其中：V—待估宗地价格

V1b—宗地所在区域的基准地价

$\sum K$ —某宗地全部影响地价因素总修正值

K1—期日修正系数

K2—年限修正系数

K3—容积率修正系数（只对住宅、商业用地）

比较法：是讲估价对象与价值时点近期有过交易的类似可比实例进行比较，对这些类似可比实例的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式为：

待估宗地比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×土地状况调整系数

成本法即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。

运用成本法进行房产测算时，应按下列步骤进行：

1. 选择具体估价路径；
2. 测算重置成本或重建成本；
3. 测算折旧；
4. 计算成本价值。

十、估价结果

遵照有关法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用估价方法进行分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点（2023年8月22日）的估价结果：12039.7万元，人民币大写：壹亿贰仟零叁拾玖万柒仟元整（其中：土地使用权价格为2916.9万元）。

项目名称	房屋结构	房屋规划用途	总层数	建筑面积	建筑物单价	楼面地价	建筑物价值(万元)	土地价值(万元)	总价(万元)
惠河路90-1号	钢混	综合楼	4	8403.6	4200	1480	3529.5	1243.7	4773.2
惠河路90-2号	钢混	固体制剂车间	2	6642.88	5500	1480	3653.6	983.1	4636.7
惠河路90-3号	钢混	原料药车间	1	2003.76	5500	1480	1102.1	296.6	1398.7
惠河路90-4号	钢混	仓库	1(含夹层)	2658.91	3150	1480	837.6	393.5	1231.1
合计				19709.15			9122.8	2916.9	12039.7
备注	该宗土地上的建筑物总面积为36093.83平方米，土地总面积为132233平方米，本次评估分摊的土地面积为72206.25平方米。								

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	12039.7
	单价（元/m ² ）	/
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	不考虑
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	12039.7
	单价（元/m ² ）	/

十一、有关说明

1、本报告所得出的结果，仅供抵押双方参考。抵押贷款最终数额由抵押双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

2、根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》和《城市房地产抵押管理办法》，该项目一旦发生清偿问题，处分方法应参照国家有关政策、法规进行。此外，抵押房地产清偿的费用较之正常的房地产交易高，提请报告使用方注意。

3、本报告对现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

4、本报告估价结果仅作为估价方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。

5、本报告的全部或部分内容未经本估价机构同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担一切相应的责任。

6、本评估报告正文、附件为一整体，不可分割。

十二、房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1、房地产与其他动产相比由于具有价值量大、独一无二、不可移动、易受限制等特性，加上交易手续复杂、交易税费较多等原因，使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生，因此房地产相对其他动产来说具有难以变现的特性。

2、不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下,变现能力有所不同。影响某宗房地产变现能力的因素主要有:①房地产的通用性。通常情况下,通用性较差,如用途越专业化的房地产,使用者的范围较窄,变现能力较弱;估价对象是工业用房,在相关行业中具有一定的通用性。②房地产的独立使用性。即能否单独使用而不受限制,通常情况下,独立使用性越差的房地产,变现能力越弱。估价对象独立使用性好,变现能力相对较强。③房地产的可分割转让性,是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用,容易分割的房地产,变现能力较强。估价对象在共享水、电等动力设施及享有相应通行权的条件下可分割转让,在一定程度上会增强其变现能力。④房地产的区位。通常情况下,所处位置越偏僻,越不成熟区域的房地产,变现能力会越弱。估价对象区位良好,变现能力相对较强。⑤房地产的开发程度。通常情况下,开发程度越低的房地产,不确定因素越多,变现能力会越弱。估价对象是现房,变现能力相对较强。⑥房地产的价值大小。一般地说,价值越大的房地产,变现能力越弱。估价对象面积和总价值量偏大,在一定程度上会影响其变现能力。⑦同类房地产的市场状况。房地产市场越不景气,出售房地产越困难,变现能力就越弱。当地房地产市场目前较平稳,估价对象变现能力相对较强。

3、假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时,因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响,最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

4、处置房地产时,其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来,以拍卖方式处置房地产时,变现时间较短,但变现价格一般较低,变现成本较高,要支付增值税及附加、其它手续费等。

清偿顺序为:

- (1) 支付处分抵押房地产的费用;
- (2) 扣除抵押房地产应缴纳的税款;
- (3) 偿还法定优先受偿权;
- (4) 偿还抵押权人债权本息及支付违约金;

- (3) 偿还法定优先受偿权；
- (4) 偿还抵押权人债权本息及支付违约金；
- (5) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；
- (6) 剩余金额交还抵押人。

十三、房地产抵押估价报告风险提示

1、本报告所得出的结果，仅供抵押双方参考。抵押贷款最终数额由抵押双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不发生变化，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产抵押价值基本保持稳定。

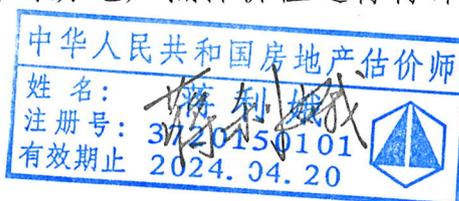
3、对抵押期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予关注：估价对象可能会由于房屋现状变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产抵押价值减损。

4、抵押期限内可能会增加法定优先受偿款，主要指抵押权实现费用、企业所欠职工工资和劳动保险费用和企业所欠税款等情况；

5、在房地产市场价格变化比较快时对房地产抵押价值进行再评估。

十四、注册房地产估价师：

蒋利娥（注册证号：3720150101）



滕晓荣（注册证号：3720060099）



十五、实地查勘期：2023年8月22日至2023年8月22日。

十六、估价作业期：2023年8月22日至2023年8月22日。



山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

2023年8月22日

附件

- 1、 估价对象位置图、照片；
- 2、 不动产权证书复印件；
- 3、 估价机构营业执照复印件；
- 4、 估价机构备案证书复印件；
- 5、 注册房地产估价师证书复印件。

位置图



现场照片







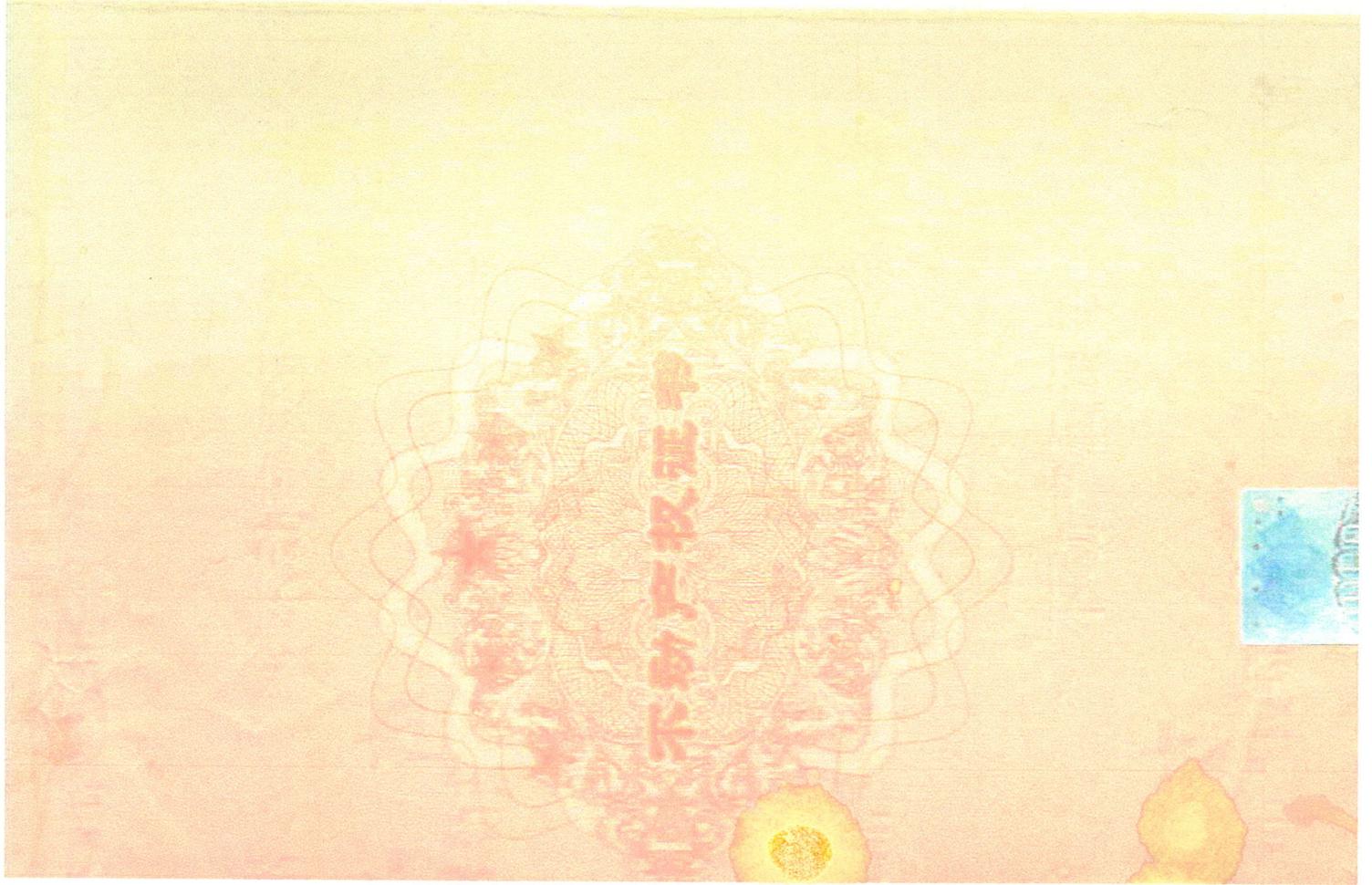
90-1



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 NO D 37005853904



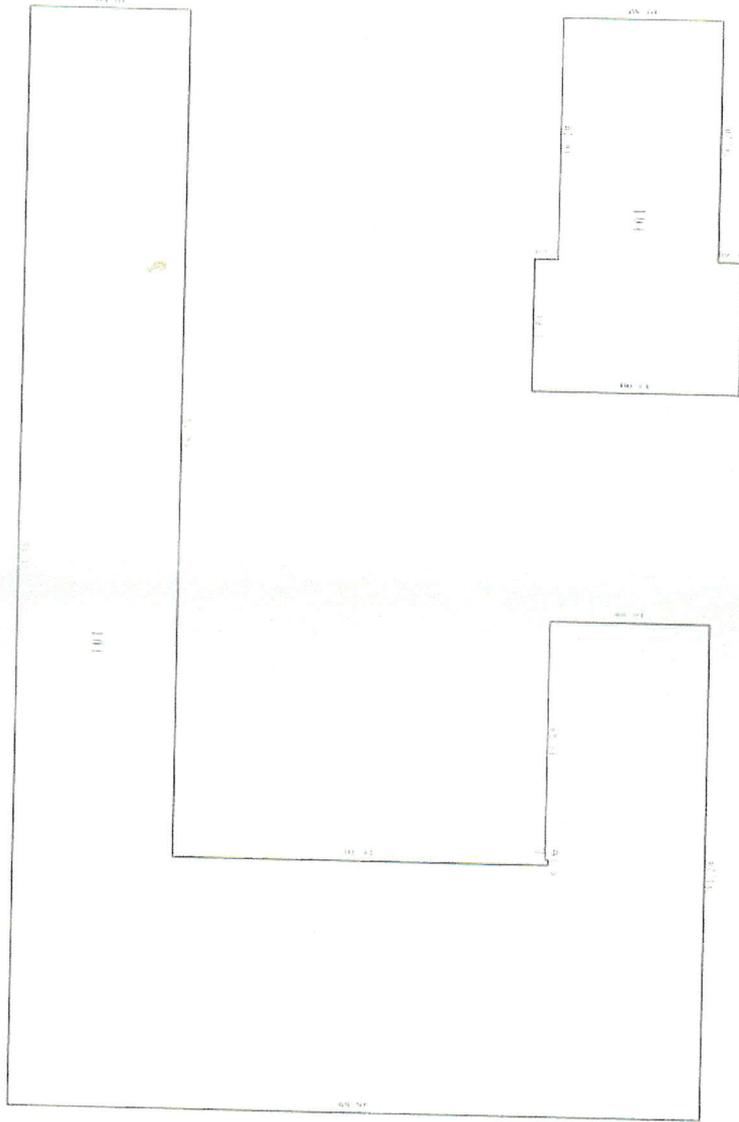
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-1号	
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00010000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 8403.60m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 8248.04m ² 分摊建筑面积: 155.56m ² 房屋总层数: 4, 所在层: 1至4 房屋竣工时间: 2014年12月01日	

房屋规划用途为: 综合楼
2018年07月23日办理抵押权变更登记

房产分户图

单位: m . m

次



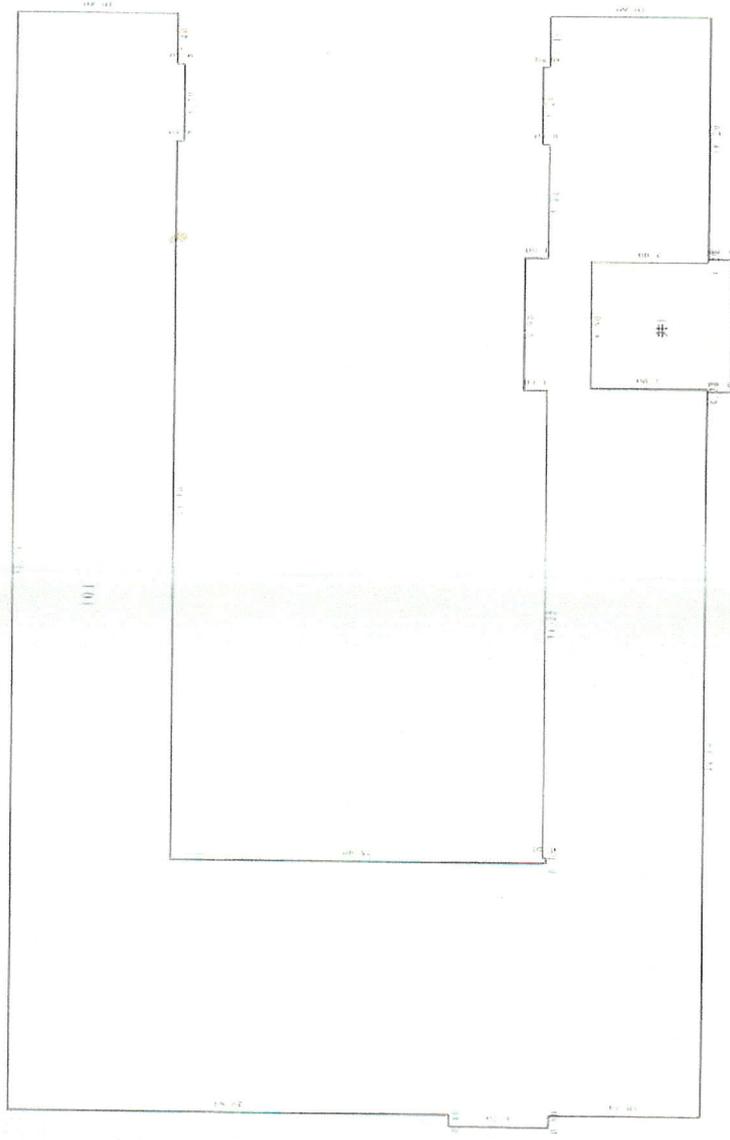
不动产单元号	371002008002GB01032F00010000	结构	钢混	专有建筑面积	1882.41
坐落	惠河路90-1号	总层数	4	分摊建筑面积	35.28
用途	工业(综合楼)	所在层次	第1层	建筑面积	1917.69

1:400



房产分户图

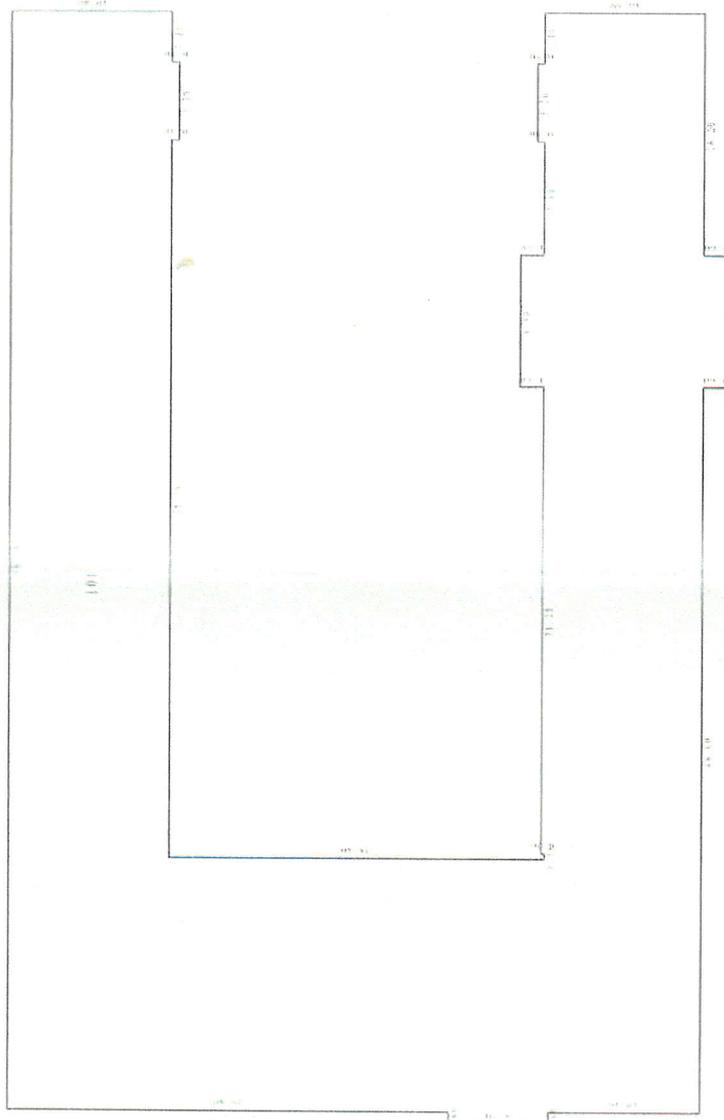
单位: m, m²



不动产单元号	371002008002GB01052F00010000	结构	钢混	专有建筑面积	1977.90
坐落	惠河路10.1号	总层数	4	分摊建筑面积	36.52
用途	工业(综合楼)	所在层次	第3层	建筑面积	2014.42

房产分户图

单位: m.m

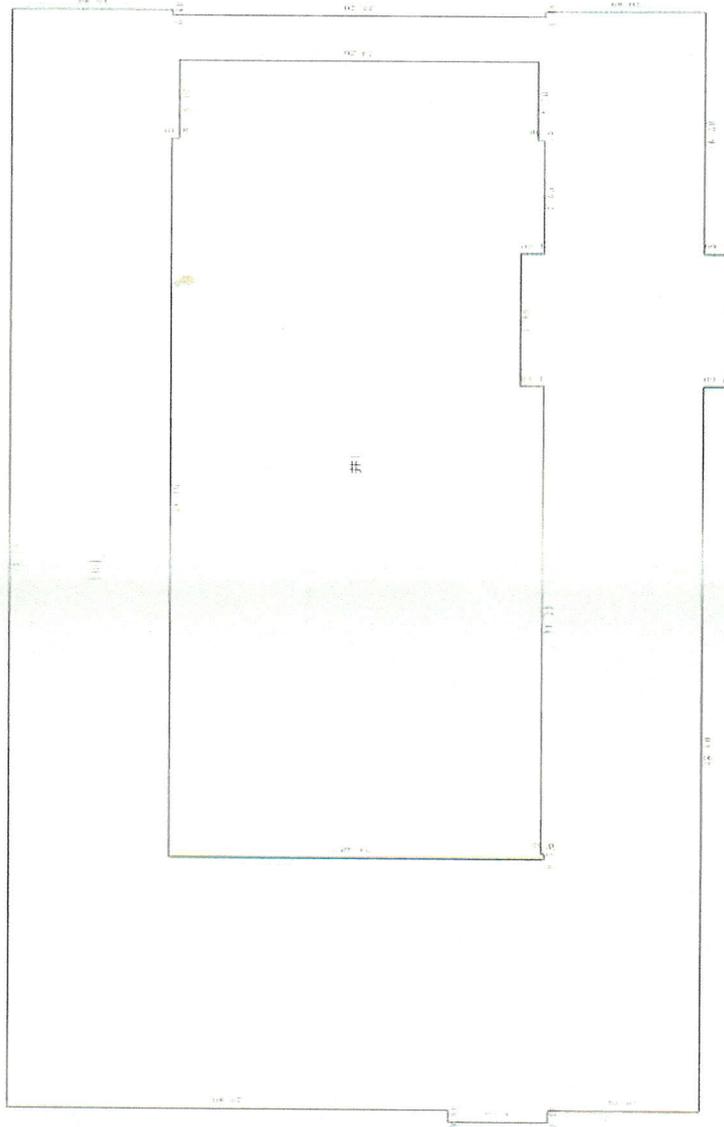


不动产单元号	371002008002GB01052E00010000	结构	钢混	专有建筑面积	2059.29
坐落	惠河路90-1号	总层数	4	分摊建筑面积	36.52
用途	工业(综合楼)	所在层次	第3层	建筑面积	2095.81

1:400

房产分户图

单位: m . m

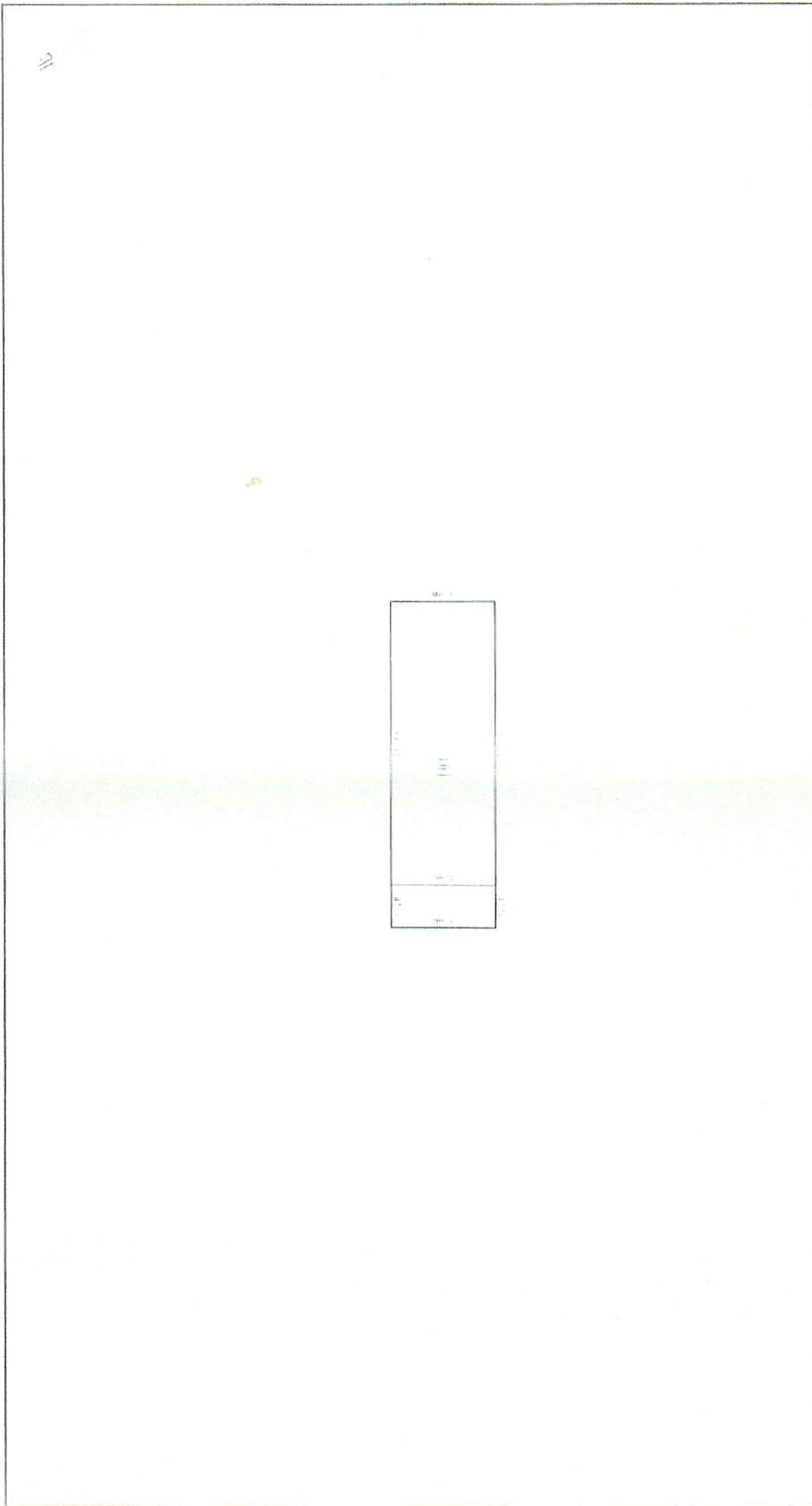


不动产单元号	371002008002GB01052F00010000	结构	钢混	专有建筑面积	2134.89
坐落	惠河路90-1号	总层数	4	分摊建筑面积	40.72
用途	工业(综合楼)	所在层次	第4层	建筑面积	2175.61

1:400

房产分户图

单位: m²



不动产单元号	371002008002GB01052100010000	结构	钢混	专有建筑面积	193.55
坐落	惠河路0-1号	总层数	4	分摊建筑面积	6.52
用途	工业(综合楼)	所在层数	屋顶层	建筑面积	200.07

宗地图

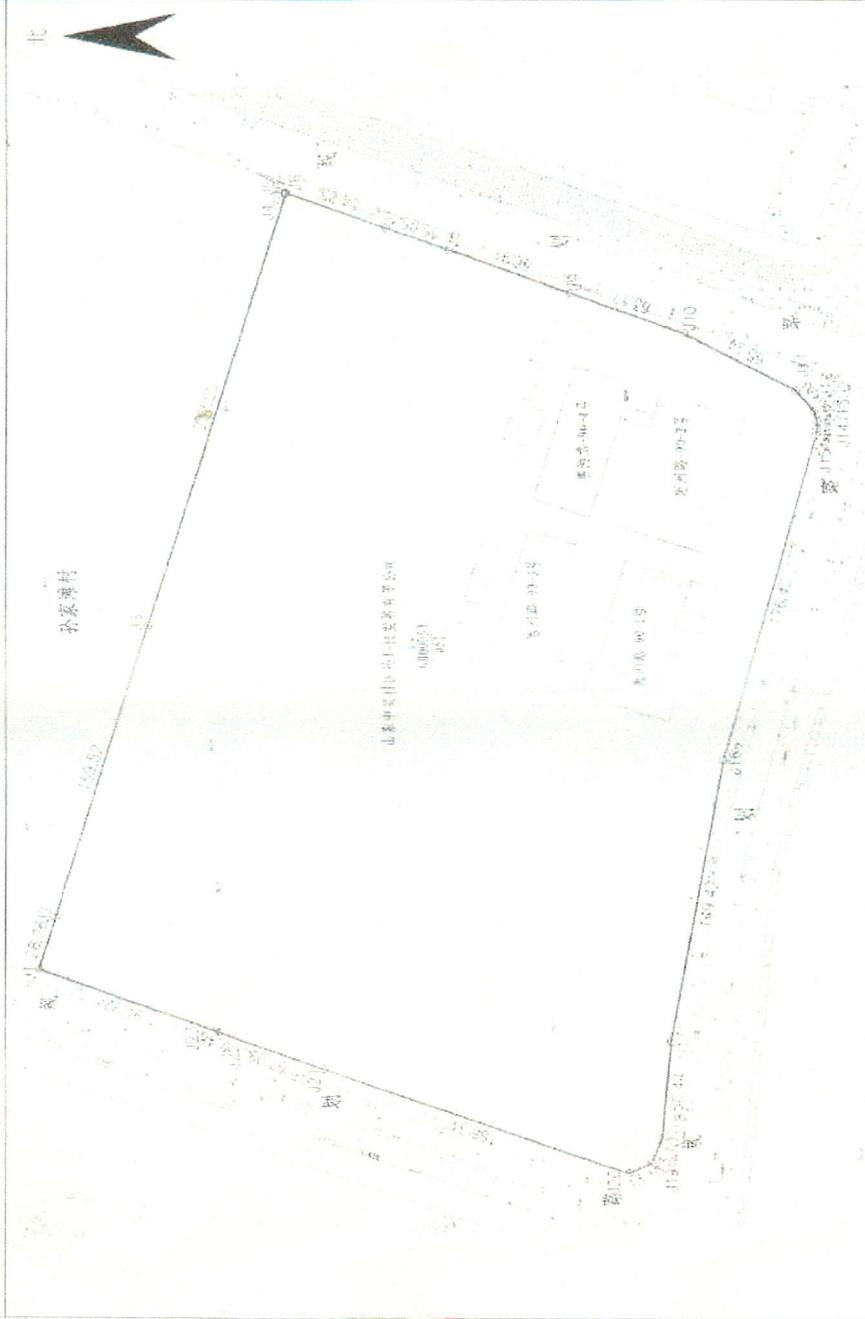
单位: m

宗地代码: 371002008002GBB01052

土地权利人: 山东中关村医药科技发展有限公司

所在图幅号: 4142.40-501.00

宗地面积: 132233.00m²



2016年10月解析法测绘界址点

制图日期: 2016年10月11日

审核日期: 2016年10月11日

1:5000

制图者: 林峰

审核者: 董彦良

90-2



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。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 37005853905



权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-2号	
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00020000	
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	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 6642.88m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 6593.76m ² 分摊建筑面积: 49.12m ² 房屋总层数: 2, 所在层: 1至2 房屋竣工时间: 2014年12月01日	

房屋规划用途为: 固体制剂车间
2018年07月23日办理抵押权变更登记

房产分户图

单位: m²

不动产单元号	371002008002GB01052F00020000	结构	钢混	专有建筑面积	6573.92
坐落	惠河路90-2号	总层数	2	分摊建筑面积	47.20
用途	工业(固体制剂车间)	所在层次	1-2	建筑面积	6621.12

1-400



房产分户图

单位: m²

不动产单元号	371002008003GB01052F00020000	结构	钢混	专有建筑面积	19.84
坐落	蕙河路90-2号	总层数	2	分摊建筑面积	1.92
用途	工业(固体制剂车间)	所在层次	屋顶层	建筑面积	21.76

宗地图

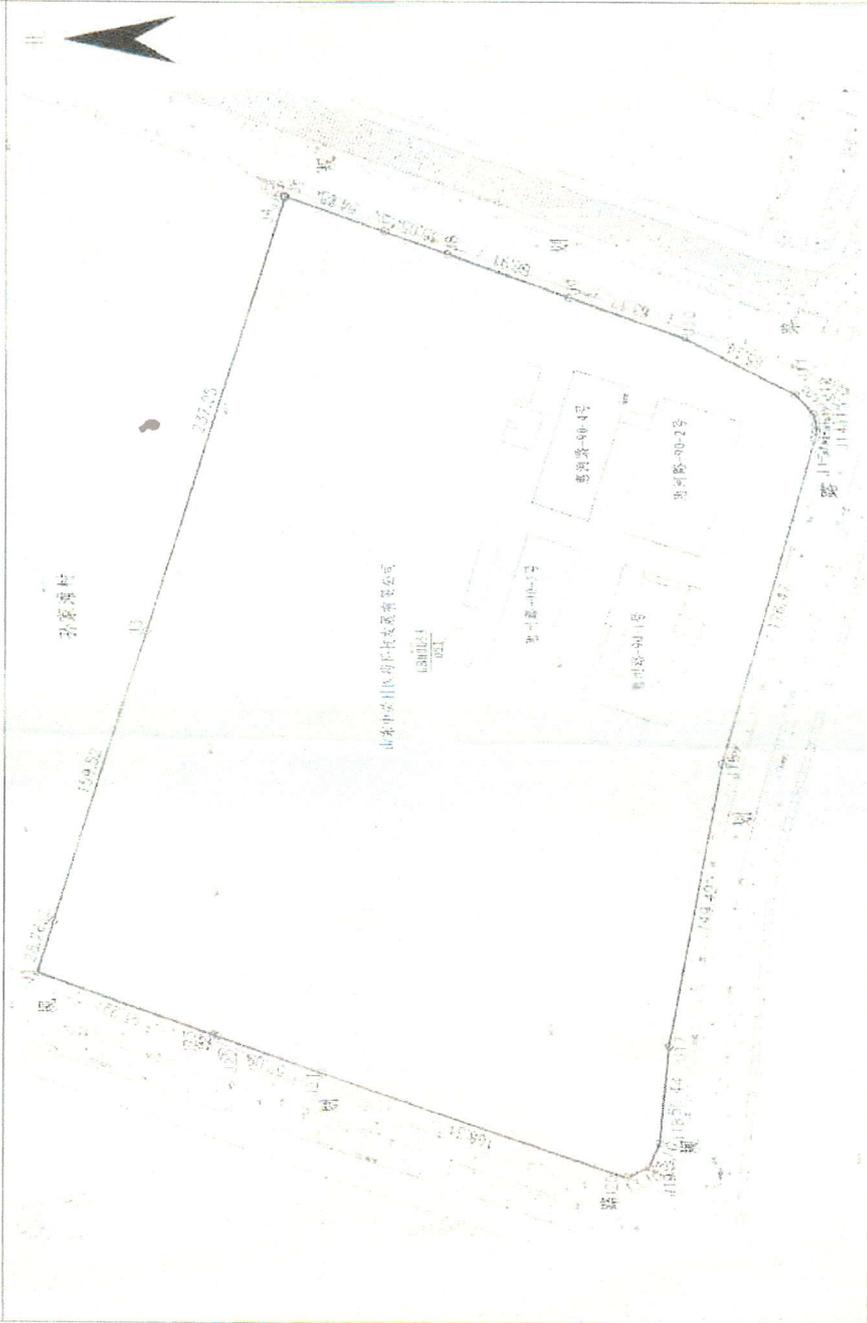
单位: m

宗地代码: 3710020080026801052

土地权利人: 山东中关村医药科技发展有限公司

所在图幅号: 4142.40-501.00

宗地面积: 132233.00m²



制图者: 林峰
审核者: 董彦良

2016年10月解析法测绘界址点
制图日期: 2016年10月11日
审核日期: 2016年10月11日

山东华地测绘地理信息有限公司

90-3



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 NO D 37005853906

不动产权证书

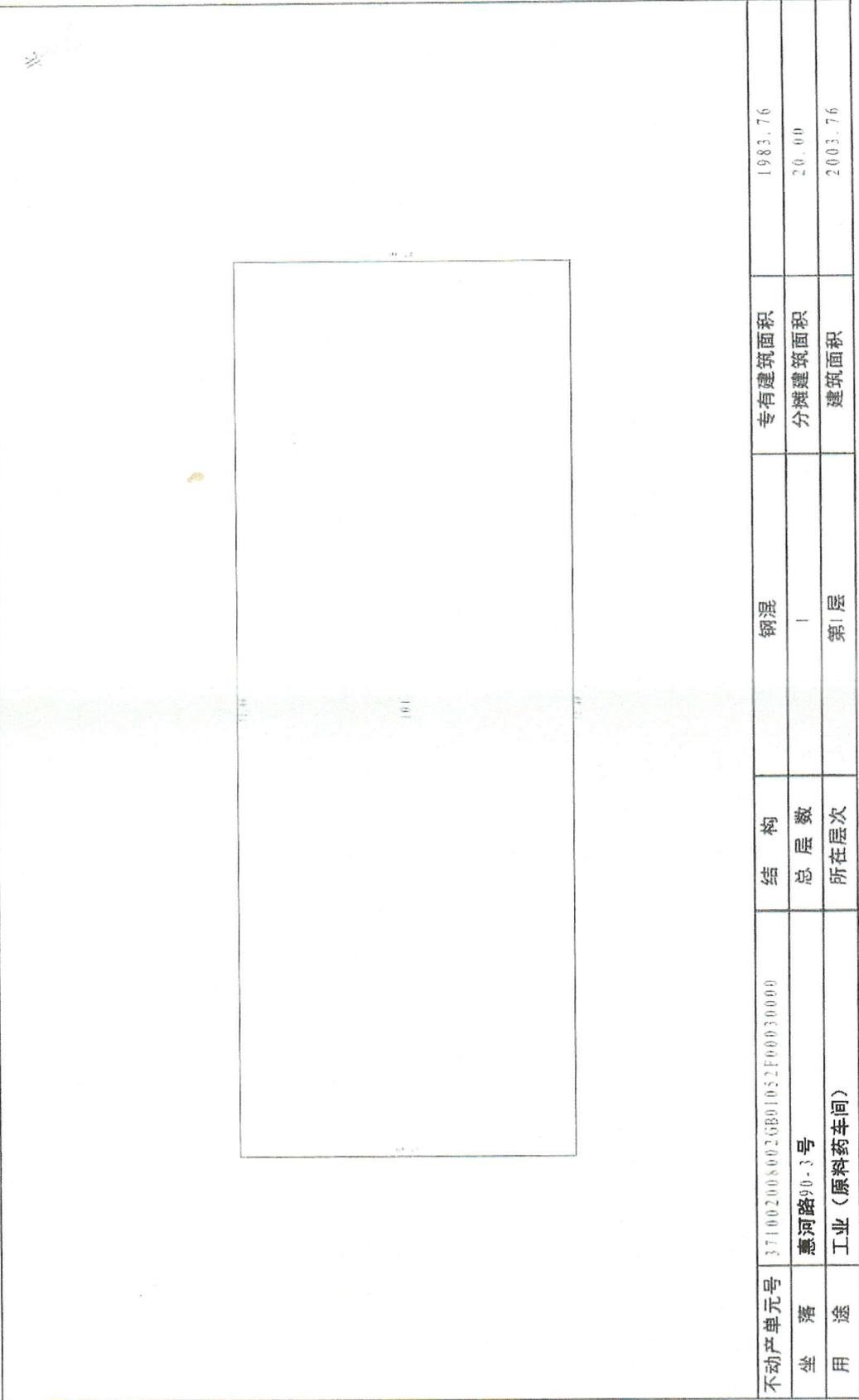


权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-3号	
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00030000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 2003.76m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 1983.76m ² 分摊建筑面积: 20.00m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 1 房屋竣工时间: 2014年12月01日	

房屋规划用途为; 原料药车间
2018年07月23日办理抵押权变更登记

房产分户图

单位: m, m²



不动产单元号	371002008002GB01052F00030000	结构	钢混	专有建筑面积	1983.76
坐落	惠河路90-3号	总层数	1	分摊建筑面积	20.00
用途	工业(原料药车间)	所在层次	第1层	建筑面积	2003.76

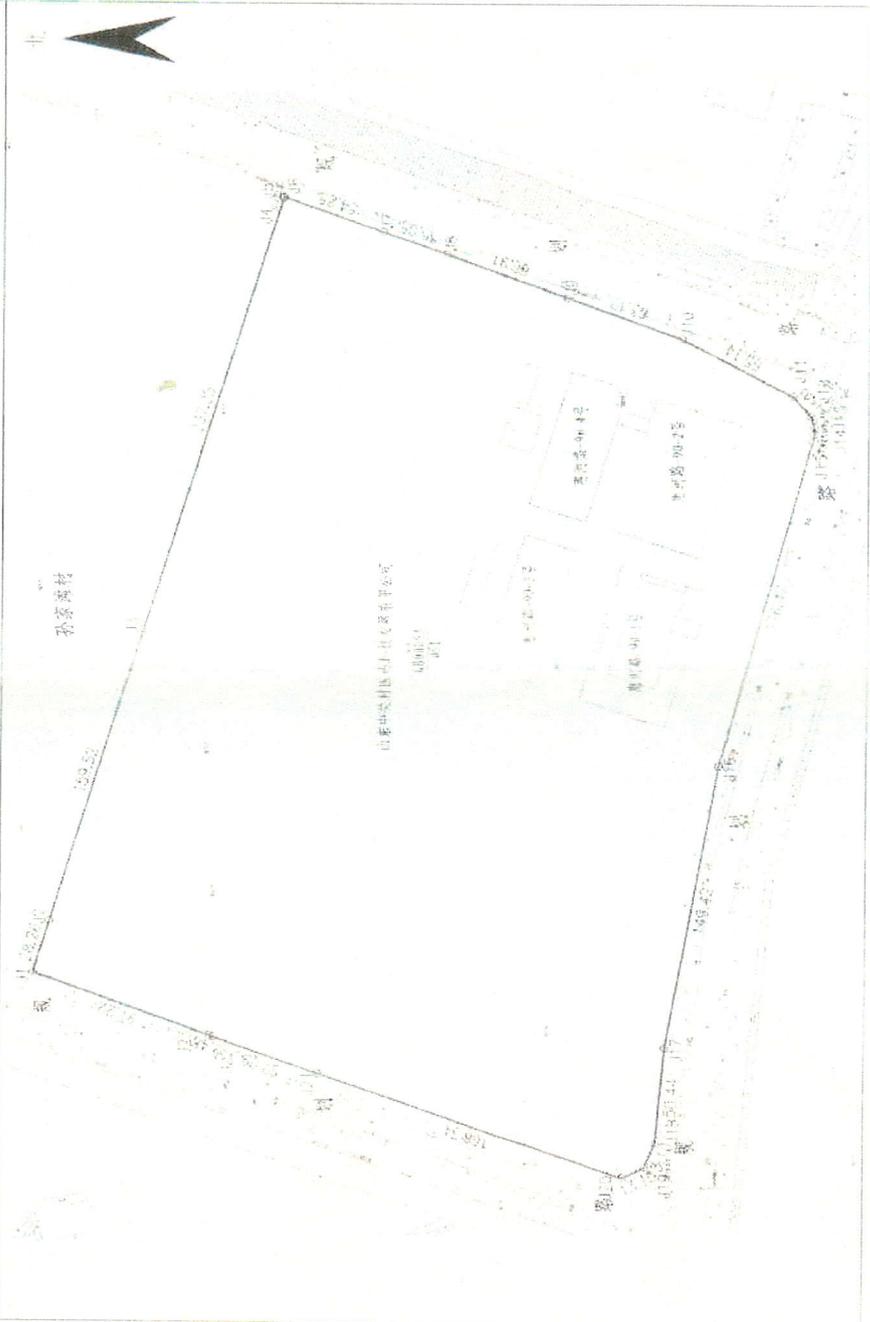
1:400



宗地图

单位: m

宗地代码: 371002008002GB01052
土地权利人: 山东中关村医药科技发展有限公司
所在图幅号: 4142.40-501.00
宗地面积: 132233.00m²



2016年10月解析法测绘界址点
制图日期: 2016年10月11日
审核日期: 2016年10月11日
制图者: 林峰
审核者: 董彦良

Go-4#



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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 37005853907

不动产权证书

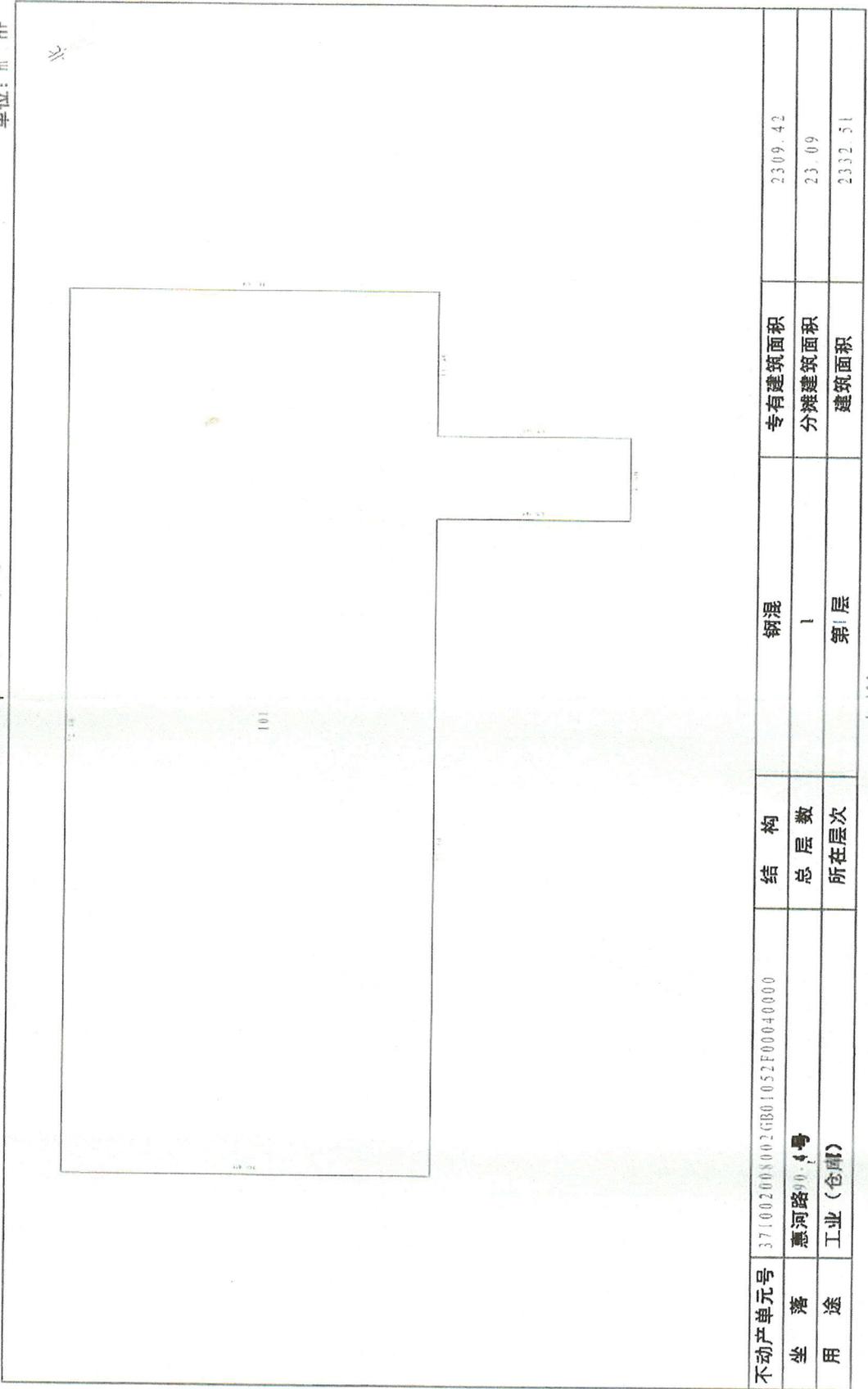


权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-4号	
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00040000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 2658.91m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日 止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 2625.26m ² 分摊建筑面积: 33.65m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 1 (含夹层) 房屋竣工时间: 2014年12月01日	

房屋规划用途为: 仓库
 2018年07月23日办理抵押权变更登记

房产分户图

单位: m, m²



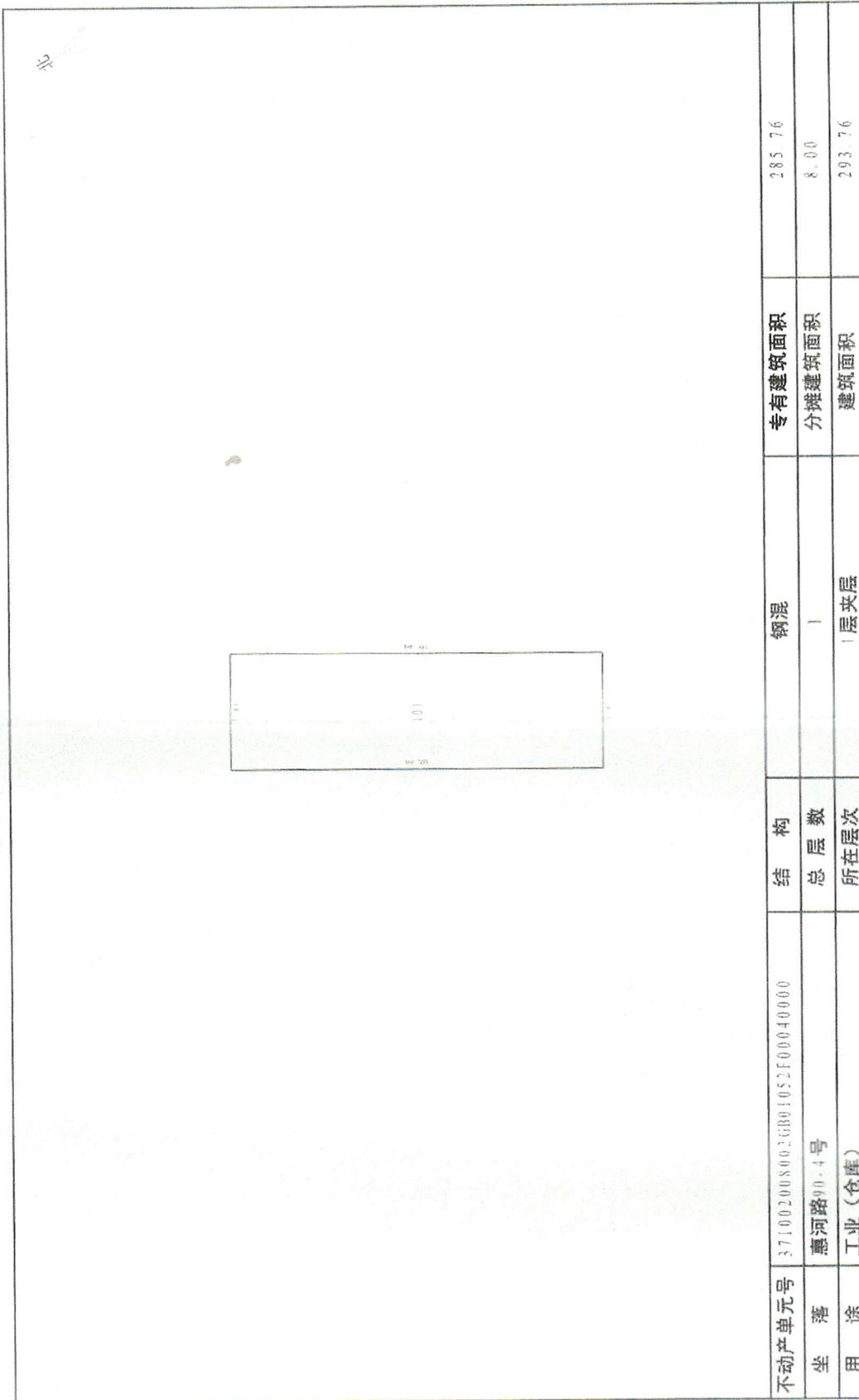
不动产单元号	371002008002GB01052F00040000	结构	钢混	专有建筑面积	2309.42
坐落	惠河路004号	总层数	1	分摊建筑面积	23.09
用途	工业(仓库)	所在层次	第1层	建筑面积	2332.51

1:400

图(6)

房产分户图

单位: m.m



不动产单元号	371002008003GB01052F00040000	结 构	钢混	专有建筑面积	285.76
坐 落	惠河路00-4号	总 层 数	1	分摊建筑面积	8.00
用 途	工业(仓库)	所在层次	1层夹层	建 筑 面 积	293.76

房产分户图

单位: m²

不动产单元号	371002008002GB01052F00040000	结构	钢混	专有建筑面积	30.08
坐落	惠河路90-4号	总层数	1	分摊建筑面积	2.56
用途	工业(仓库)	所在层次	屋顶层	建筑面积	32.64



宗地图

单位: m

宗地代码: 371002008002GB01052

土地权利人: 山东中关村医药科技发展有限公司

所在图幅号: 4142.40-501.00

宗地面积: 132233.00m²



2016年10月解析法测绘界址点

制图日期: 2016年10月11日

审核日期: 2016年10月11日

制图者: 林峰

审核者: 董彦良

1:3000

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：山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：
陈岩

(执行事务合伙人)

住所：

山东省烟台市芝罘区南大街11号2010号

统一社会信用代码：

91370602769742855M

备案等级：

壹级

证书编号：

鲁评051032

有效期限：

2020年08月31日至2023年08月30日



发证机关(公章)

二〇二三年二月十八日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关

No. 00287049

姓名 / Full name

蒋利娥

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370602197003093443

注册号 / Registration No.

3720150101

执业机构 / Employer

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-04-20

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批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关

No. 00287048

姓名 / Full name

滕晓荣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370102197001193312

注册号 / Registration No.

3720060099

执业机构 / Employer

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-15

持证人签名 / Bearer's signature

