

房地产抵押估价报告

估价报告编号： 津同章房评字[2025]第 258 号
估价项目名称： 开发区西区新业九街 19 号非居住房地产抵押价值评估
估价委托人： 天津津药环境科技有限公司
房地产估价机构： 天津同章房地产土地资产评估有限公司
注册房地产估价师： 宋奎国(1220140004)
杨倩华(1220180002)
复核人员： 闫永浩(1220070045)
估价报告出具日期： 2025 年 06 月 19 日
序 列 号： 2025-282-062719



致估价委托人函

天津津药环境科技有限公司：

我公司接受贵公司的委托，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产抵押估价指导意见》等有关政策、法规，对贵公司拥有的位于开发区西区新业九街19号非居住房地产抵押价值进行了评估。评估范围包括房屋建筑物及国有土地使用权，房屋建筑物的建筑面积合计为104412.56平方米，独用的国有土地使用权面积为360511.3平方米。根据估价委托人签订的《房地产估价委托书》，本次估价目的是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。本次估价的一切取价标准均以价值时点有效的价格标准为依据，该价值时点为：2025年06月18日。根据本次估价目的，本次评估的价值为估价对象房地产在价值时点的抵押价值。

本次估价结果如下：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用成本法进行估价，并在综合分析影响房地产价值因素的基础上，结合估价师经验，估价对象房地产在2025年06月18日假定未设立法定优先受偿权利下的价值为人民币41239万元（大写人民币：肆亿壹仟贰佰叁拾玖万元整）（其中独用的国有土地使用权价值为人民币21090万元，房屋建筑物价值为人民币20149万元）。注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为人民币13000万元，扣除注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后估价对象的抵押价值为人民币28239万元（大写人民币：贰亿捌仟贰佰叁拾玖万元整）。

特别提示：本次估价结果为估价对象的抵押价值，已扣除法定优先受偿款，未扣除处分估价对象时的税费及其它相关费用。

此估价报告使用期限为自估价报告出具日期起规定为一年，即报告使用期限自2025年06月19日起至2026年06月18日止。

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2025年06月19日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 复核人员	15
(十三) 实地查勘期	15
(十四) 估价作业期	15

附件 (复印件)

1. 房地产估价委托书复印件;
2. 估价对象位置图;
3. 估价对象照片;
4. 不动产权证书复印件;
5. 法定优先受偿款调查情况;
6. 产权人营业执照复印件;
7. 没有人对本报告提供专业帮助和专业意见说明;
8. 估价师现场查勘说明;
9. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件;
10. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本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. 注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 和《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 本次评估以委托人所提供的有关法律性文件、资料、数据是真实、完整、合法和有效的为前提条件。

(2) 假设估价对象的产权确权清晰无误，在价值时点时没有任何产权纠纷，而且未考虑产权的任何担保或其他的法律诉讼行为。

(3) 注册房地产估价师对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，假设估价对象不存在安全隐患。

(4) 假设估价对象在以后的使用期内是在保持现状的前提下正常使用，没有考虑未来可能发生的用途转换，也没有考虑任何外在不可抗拒的因素，对于估价对象的价格影响。

(5) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染、估价对象未暴露及难以接触的部位（含装修）、水、电、暖、空调通风、消防或其他设施设备予以必要关注，假设估价对象房地产无结构性损坏等质量缺陷，水、电、暖、空调通风、消防或者其他设施设备及装修符合国家有关技术、质量验收标准，可以安全使用。

2. 未定事项假设

无未定事项假设

3. 背离事实假设

无背离事实假设

4. 不相一致假设

无不相一致假设

5. 依据不足假设

无依据不足假设

6. 限制条件

(1) 本报告仅用于产权人天津津药环境科技有限公司贷款使用，特提

醒报告使用人注意。

(2) 估价报告的使用者为估价委托人及其申请抵押贷款的银行和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经估价机构或估价委托人确认的机构或个人，不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。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。房地产估价机构不承担上述以外的任何单位或个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(3) 本次估价结果仅供估价委托人就报告书所述估价目的下使用，不得用于其他用途或目的。由于报告书使用不当造成的后果，与本次估价的注册房地产估价师及其所在的估价机构无关。

(4) 本次估价中没有考虑估价委托人在本次估价目的以外经济活动所产生的欠帐、负债、其他或有负债对于估价结果带来的影响。

(5) 此估价报告使用期限为自估价报告出具日期起规定为一年，即报告使用期限自 2025 年 06 月 19 日起至 2026 年 06 月 18 日止。估价目的在报告出具日期后的一年内实现时，应以本次估价结果作为底价和作价的参考依据。若超过一年，估价委托人应及时聘请估价机构重新确定估价对象的价格。

(6) 本估价结论是在估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效基础之上得出的。估价委托人对其所提供的相关资料及各种数据的真实性和有效性负责；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担责任。

(7) 本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点在现状利用下的抵押价值；若其土地用途、级别、面积以及房屋利用状况、建筑面积等影响房地产价值的因素发生变化时，则评估价值应做相应调整。

(8) 本报告估价结果是估价对象在价值时点时的正常经济环境及正常的市场价值基础上的估算价值。未考虑国家经济政策发生变化、未来市场变化风险、短期强制处分及不可抗力等因素对房地产价值的不利影响。

(9) 本估价报告的估价结果为估价对象于价值时点的抵押价值。以注册房地产估价师通过常规流程可知悉的法定优先受偿权利和法定优先受偿款为假设前提（估价委托人经刻意伪造、掩饰等非法途径隐瞒的法定优先受偿权利及款项，不在注册房地产估价师可知悉的范围之内，注册房地产估价师对上述事项不承担相应责任）。

(10) 价值时点后，若发生估价对象因不可抗力而发生毁损、灭失等影响估价对象价值的期后事项（期后事项是指价值时点之后至出具估价报告之前的重大事项）时，不能直接使用本次估价结果。

(11) 本估价结果未考虑房地产交易时应向国家缴纳的税费，如需转让、拍卖、变更、处置房地产，应按国家有关规定办理。

(12) 本估价报告及附件需同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中的部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

(13) 此估价报告须经天津同章房地产土地资产评估有限公司加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用，并以正本为准。

(14) 此估价报告由天津同章房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：天津津药环境科技有限公司
住所：天津开发区西区新业九街 19 号
法定代表人：武胜
统一社会信用代码：91120116777317875D

(二) 房地产估价机构

名称：天津同章房地产土地资产评估有限公司
地址：天津市河东区十一经路 7 号河东金融大厦三层 306-310 室
统一社会信用代码：911201047257248316
电话：(022) 27225810
邮编：300171
法定代表人：闫永浩
资质等级：壹级
证书编号：(2018) 津房评估证字第 13 号
有效期限：2024 年 2 月 26 日至 2027 年 2 月 25 日

(三) 估价目的

根据估价委托人签订的《房地产估价委托书》，本次估价目的是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

1. 总体状况描述

本次评估范围依据估价委托人签订的《房地产估价委托书》及估价委托人提供的《不动产权证书》确定的坐落于开发区西区新业九街 19 号非居住房地产，房屋建筑物的建筑面积合计为 104412.56 平方米，独用的国有土地使用权面积为 360511.3 平方米，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，土地权利性质为出让，用途为工业



022-2722 7575

Telephone / 市内

022-2582 8319

Telephone / 滨海

用地/非居住，权利人为天津津药环境科技有限公司。其东临春华路，南临新业九街，西临新环西路，北临新业十街，地理位置较好，交通便捷度较好，估价对象周边基础设施齐全，适宜作为生产及办公等用房使用。

2. 实物状况描述

(1) 土地实物状况描述

估价对象土地为开发区西区新业九街 19 号工业用地；根据评估人员现场查勘，估价对象位于开发区西区新业九街 19 号，其东临春华路，南临新业九街，西临新环西路，北临新业十街，地理位置较好，交通道路畅通。宗地号：1201104000013960000；权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为工业用地，土地使用期限至 2054 年 12 月 27 日，土地使用权面积为 360511.3 平方米；所在区域基础设施达到“七通”，即通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通暖、通路；地质承载力一般；土壤状况无污染；地势平坦；土地形状一般；所在区域用地类型无特殊规划限制。

估价对象土地位于开发区西区新业九街 19 号，其土地用途符合该区域发展方向和规划用途，用途为工业用地，土地面积大，基础设施完善，对开发利用有一定影响。

(2) 房屋建筑物实物状况描述

经估价人员现场查勘及委托人介绍，估价对象共包括 38 幢建筑物，证载建筑面积合计为 104412.56 平方米，包括钢混，混合，钢、钢混等结构，为单层或多层，建筑物内部均根据使用需要进行了装修，其中 27 号建筑物部分墙体已拆除。现作为生产及办公等用房使用。

另估价对象土地上有非证载建筑物，非证载建筑物不在本次评估范围内。

经估价人员现场查勘确定，估价对象各种电、通讯等设施较齐备，维护状况一般，整体结构稳定，使用功能正常。

3. 权益状况描述

《不动产权证书》



022-2722 7575

Telephone / 市内

022-2582 8319

Telephone / 滨海

不动产权证号	津（2024）开发区不动产权第 0165477 号	
权利人	天津津药环境科技有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	开发区西区新业九街 19 号	
不动产单元号	120116050001GB00254F00010001 等	
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	
用途	工业用地/非居住	
面积	360511.3 平方米/104412.56 平方米	
使用期限	至 2054 年 12 月 27 日	
权利其他状况	建筑结构：钢混 建筑结构：混合 建筑结构：钢、钢混结构 建筑结构：钢 建筑结构：钢、钢混 建筑结构：钢混结构	建筑面积：60759.14 平方米 建筑面积：23.74 平方米 建筑面积：249.18 平方米 建筑面积：2729.52 平方米 建筑面积：18930.96 平方米 建筑面积：21720.02 平方米
附记	宗地号：1201104000013960000	

通过查阅估价委托人提供的相关资料及估价委托人介绍，于价值时点，估价对象产权清晰，房地产权利人为天津津药环境科技有限公司。估价对象于价值时点存在抵押权，不存在担保权、地役权、地上地下权等他项权利，相邻关系权利等注册房地产估价师知悉的权利。

（五）价值时点

根据《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，本次价值时点为 2025 年 06 月 18 日。该价值时点系估价对象现场查勘日并与估价委托人根据估价目的经充分协商确定的，本次估价的一切取价标准均为价值时点的有效的价格标准。

（六）价值类型

本报告中所述的评估价值是指本公司对于估价对象在既定用途不变的前提下，在价值时点的外部经济环境条件和本报告所载明的其他前提条件及假设条件均不改变的情况下，为本报告前面所述及的估价目的而提出的房地产抵押价值。

房地产抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下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。

估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值是以市场价值为原则充分考虑谨慎原则得到的价值。



022-2722 7575

Telephone / 市内

022-2582 8319

Telephone / 滨海

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。

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、发包人拖欠承包人的建筑工程价款，以及其他法定优先受偿款。

（七）估价原则

本公司遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、谨慎原则实施本次的估价操作。

1. 独立、客观、公正原则是指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。

3. 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。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。

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。

5. 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。

6. 谨慎原则是指要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（八）估价依据

1. 法律、法规、技术标准依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

- (2) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (4) 《中华人民共和国民法典》;
- (5) 银监会《商业银行房地产贷款风险管理指引》(银监发〔2004〕57号);
- (6) 建设部《城市房地产抵押管理办法》(2021年3月30日中华人民共和国建设部令第52号修改);
- (7) 建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房[2006]8号);
- (8) 《房地产抵押估价指导意见》(2006年1月13日 建住房[2006]8号);
- (9) 《房地产估价规范》(GB/T 50291 -2015);
- (10) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899 -2013);
- (11) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (12) 《天津市城乡建设委员会文件》(津建工程(2018)506号)

2. 行为依据

《房地产估价委托书》

3. 产权依据

《不动产权证书》(津(2024)开发区不动产权第0165477号)

4. 取价依据

- (1) 天津市建设工程定额管理研究站、天津市建设工程造价信息中心发布的《天津市工程造价信息》;
- (2) 注册房地产估价师现场查勘、记录等;
- (3) 房地产估价常用数据与参考手册;
- (4) 有关询价资料和参数资料;

(5) 估价委托人提供的与估价有关的其他资料。

(九) 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

比较法：选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法；适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且有一定可比性的房地产。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法；适用的估价对象是收益性房地产。

成本法：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；新近开发建设的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产，都可以采用成本法估价。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法；凡是具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产都适用假设开发法。

本次估价采用成本法：

成本法：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。本估价按房地分估的路径分别测算土地重置成本及建筑物重置成本。估价对象成本价值为土地重置成本加建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧。

建筑物价值=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

土地价值=土地取得费用+土地取得税费+土地开发费+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

(十) 估价结果

行估价，并在综合分析影响房地产价值因素的基础上，结合估价师经验，估价对象房地产在 2025 年 06 月 18 日假定未设立法定优先受偿权利下的价值为人民币 41239 万元（大写人民币：肆亿壹仟贰佰叁拾玖万元整）（其中独用的国有土地使用权价值为人民币 21090 万元，房屋建筑物价值为人民币 20149 万元）。注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为人民币 13000 万元，扣除注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后估价对象的抵押价值为人民币 28239 万元（大写人民币：贰亿捌仟贰佰叁拾玖万元整）。

特别提示：本次估价结果为估价对象的抵押价值，已扣除法定优先受偿款，未扣除处分估价对象时的税费及其它相关费用。

(十一) 注册房地产估价师

宋奎国 (注册号: 1220140004)



2025 年 6 月 9 日

杨倩华 (注册号: 1220180002)



2025 年 6 月 19 日

(十二) 复核人员

闫永浩 (注册号: 1220070045)



2025 年 6 月 19 日

(十三) 实地查勘期

2025 年 06 月 18 日。

(十四) 估价作业期

2025 年 06 月 18 日至 2025 年 06 月 19 日。

变现能力分析

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

项目	内容
通用性	估价对象为生产及办公等用房，房型结构设计一般，通用性一般。
独立使用性	估价对象为生产及办公等用房，具有完全的独立使用性。
可分割转让性	估价对象为生产及办公等用房，针对整个抵押范围不可以分割转让。
变现价值	假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、处置税费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。估价对象为位于开发区西区新业九街 19 号，房屋建筑总面积合计为 104412.56 平方米，独用的国有土地使用权面积为 360511.3 平方米，如整体出售，面积较大，投资额较大，市场上缺少有实力的购买者，地理位置较好，产业集聚效应较优，但通用性一般，故变现能力一般，变现时间为一年。变现时如采用拍卖处置方式变现，需缴纳拍卖佣金约为成交价款的 5%，评估费为拍卖底价的 5%，契税为成交价款的 3%，手续费为 9 元/平方米，登记费 550 元/件。合计约为 10%，
清偿顺序	在房地产抵押权实现后，处分房地产所得的金额，应当依下列顺序分配： (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) 偿还抵押权人债权本息及支付的违约金；(4) 赔偿因债务人违反合同而对抵押权人造成的损失；(5) 剩余金额交还抵押人。

风险提示

1. 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。因时间变化，可能存在多种风险导致抵押房地产的抵押价值发生变化：

(1) 相关当事人的生产经营活动中，因正常或非正常使用、维护不善及不能获得赔偿的意外事故等使抵押房地产的价值发生一般损耗或严重减损；

(2) 因社会环境、经济环境、法律环境变化导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使抵押房地产的价值发生减损；

(3) 因相关法律法规变化而使抵押房地产的部分或全部不适合设定抵押，出现已抵押房地产的市场价格没有大的变化而其抵押价值却发生较大减损。

2. 在抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点。

一般而言，房地产抵押贷款中，与房地产本身直接相关的、能够给贷款方带来损失可能性的主要情形有：

(1) 由于房地产管理体制、社会征信机制等方面的原因，使得房地产所有者或使用者有可能无权抵押房地产或者在抵押了房地产之后还可以几乎很少受到限制地将其出租，从而将贷款方拖入漫长的司法诉讼程序中；

(2) 由于房地产管理体制、司法执行力度、社会保障机制等方面的原因，由可能出现本应优先受偿的抵押权沦落为一般的返还请求权的情形或者官司胜诉却迟迟无法执行的情形。

3. 合理使用评估价值。

房地产抵押价值的得出是建立在一个逻辑严密、系统完整的评估测算过程的基础上的，因此应合理使用本评估价值、完整使用本评估报告。

4. 定期或在房地产市场价格发生较快变化时对房地产抵押价值进行再评估。

房地产估价委托书

天津同章房地产土地资产评估有限公司：

我方根据需要，经认真充分地考虑，正式委托您所就房地产价值进行评估。

委托具体事项如下：

（一）委托内容：

- 1、估价目的：抵押贷款
- 2、估价范围：房地产
- 3、坐落地点：开发区西区新业九街 19 号
- 4、评估基准日：2021 年 6 月 18 日

（二）我方承诺对提供的相关资料的（详见附件）真实性负责。

（三）委托人：

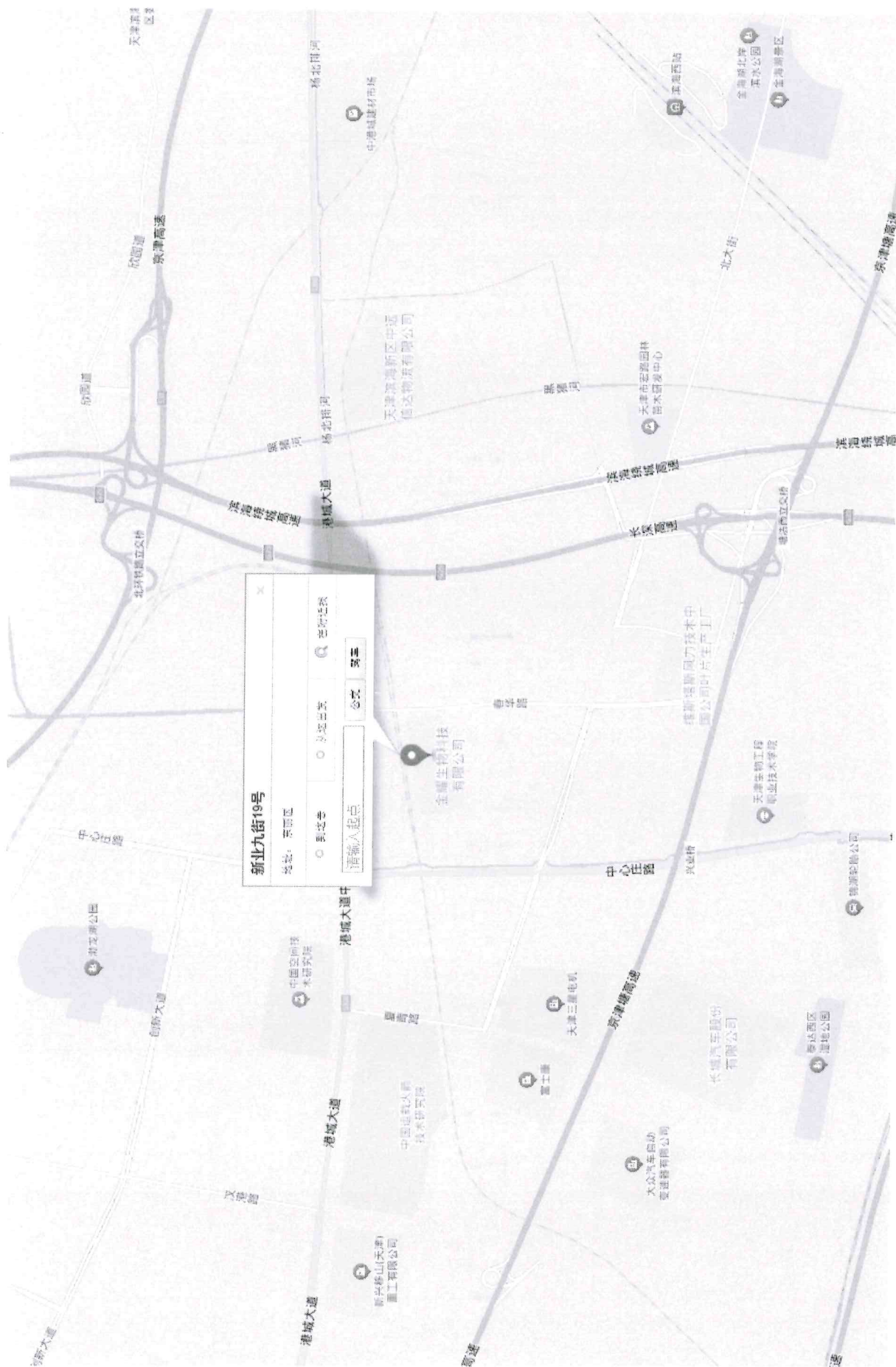
电话：

联系人：

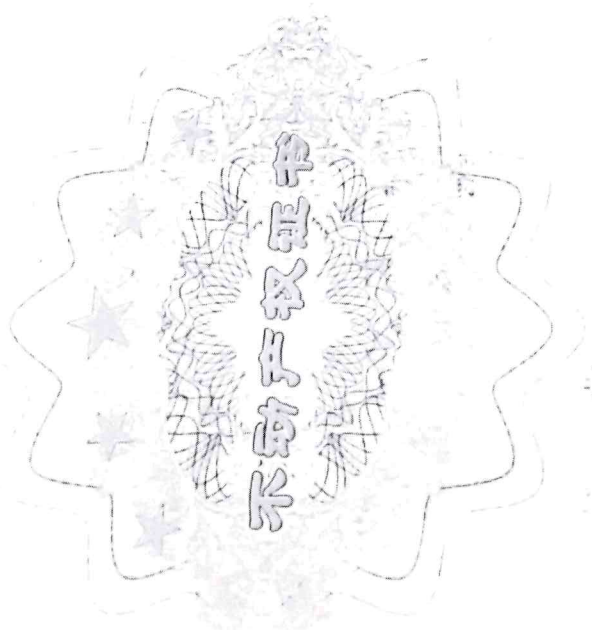
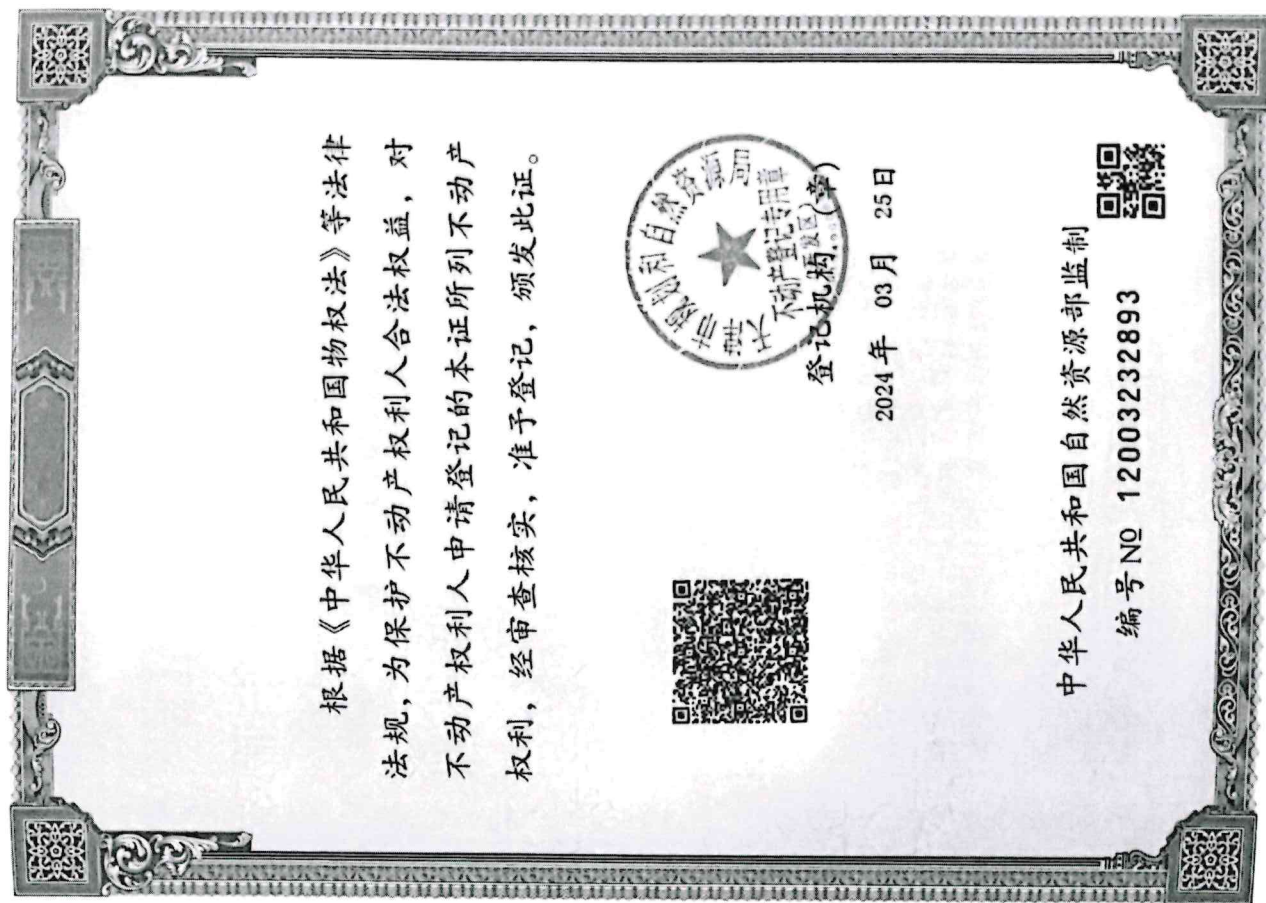
电话：



委托日期：2021 年 6 月 18 日







津——(2024) —— 开发区 不动产权第0165477 号

权利人	天津津药环境科技有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	开发区西区新业九街19号				
不动产单元号	120116050001GB00254F00010001等				
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				
用途	工业用地/非居住				
面积	360511.3平方米/104412.56平方米				
使用期限	至 2054年12月27日				
权利其他状况	建筑结构: 钢筋混凝土 建筑面积: 60759.14平方米 建筑结构: 混合 建筑面积: 23.74平方米 建筑结构: 钢、钢筋混凝土 建筑面积: 249.18平方米 建筑结构: 钢 建筑面积: 2729.52平方米 建筑结构: 钢、钢筋混凝土 建筑面积: 18930.96平方米 建筑结构: 钢筋混凝土 建筑面积: 21720.02平方米				

附 记

宗地号: 1201104000013960000

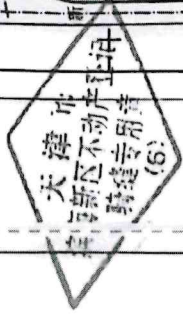
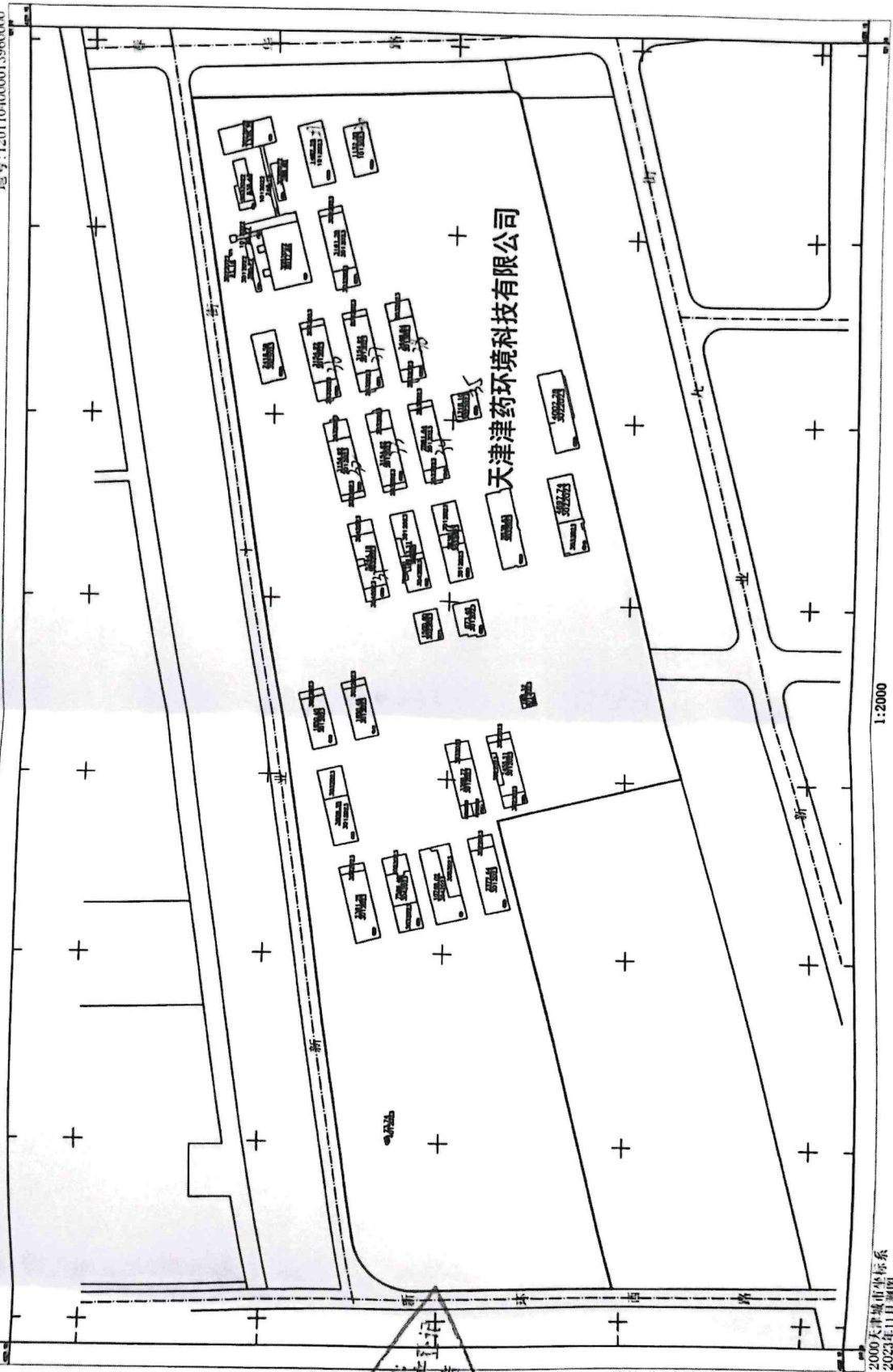




图幅号: 328-515-15、20、328-520-11、12、16、17
房屋坐落: 开发区西区新业九街19号

分丘图

地号: 1201104000013960000



天津泰达规建技术服务有限公司

2000天津市坐标系
2023年11月测图

1:2000



宗地图

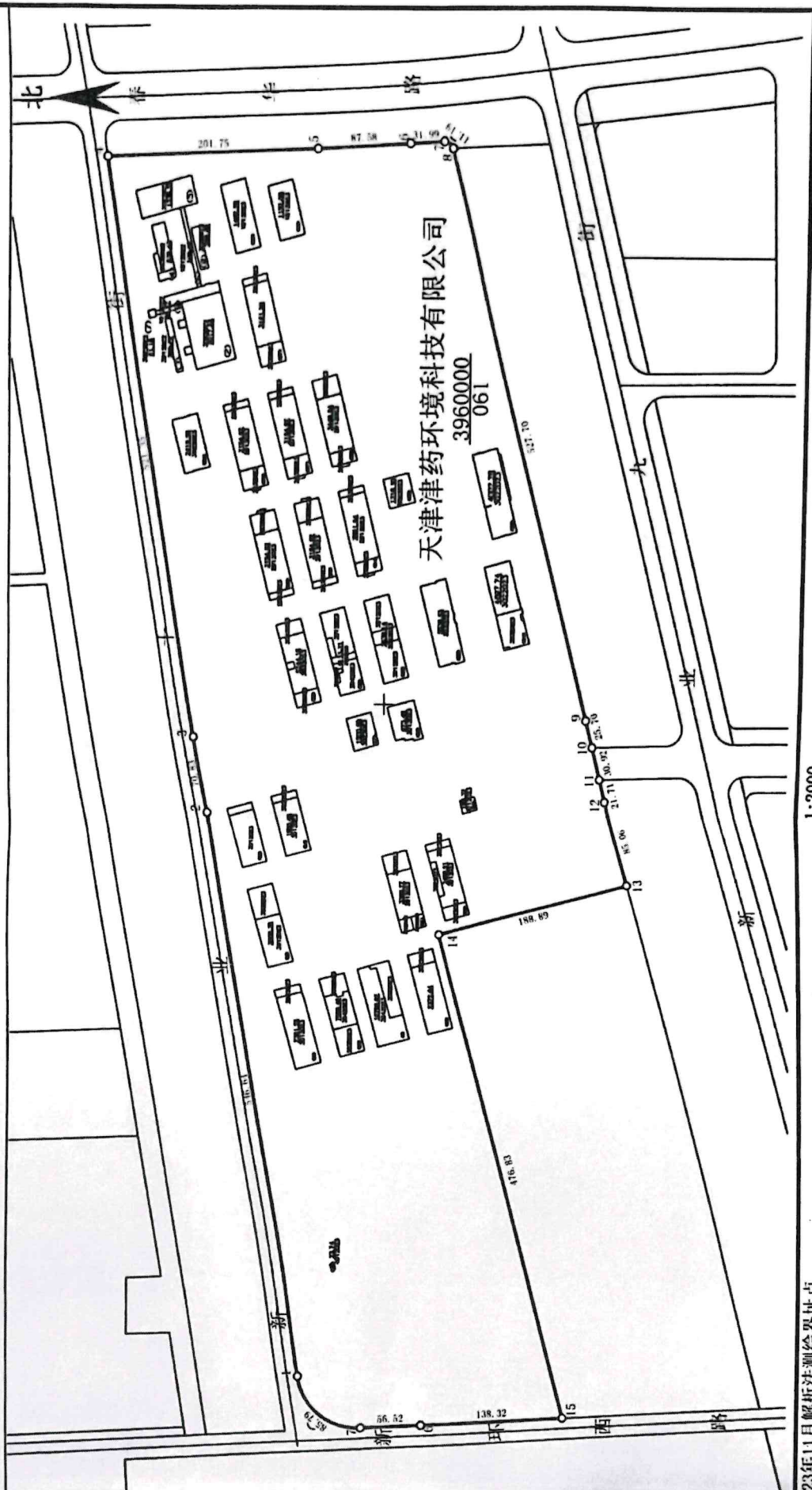
单位: m

地籍号: 1201104000013960000

土地权利人: 天津津药环境科技有限公司

所在图幅号: 328-515-15、20, 328-520-11、12、16、17

宗地面积: 360511.3m²



023年11月解折法测绘界址点
制图日期 2023年11月21日
审核日期 2023年11月21日

1:2000

不动产业务综合服务平台

默认.aspx?i=06cd83c2-d93b-47fb-bdd6-c33490bce3e1#/Pages/FinculRealCard.aspx?i=159hae83-5b78-4b46-a667-689b43ebd1d0

三

首页 权属查询

基本信息

权利人:

天津津药环境科技有限公司

共有情况:

单独所有

坐落:

开发区西区新业九街19号

登记日期:

2024-03-25 14:02:11

房地产权证号/房屋所有权证号:

津 (2024) 开发区不动产证0165477号

建筑面积:

104412.56

是否查封:

未被查封

计划种类:

其他

用途建筑:

否

土地权利类型:

国有建设用地使用权

土地权利性质:

出让

土地权利用途:

工业用地

房屋规划用途:

非居住

不动产单元号:

120116050001GB00254F00010001

详情:

详细

抵押登记信息

抵押时间:

2024-06-19 09:04:05

抵押权利人/房屋抵押权人:

天津医药集团财务有限公司

抵押人/房屋所有权人:

天津津药环境科技有限公司

建筑面积:

104412.56

设定日期:

2024-06-17

是否查封:

未被查封

详情:

详细

房地产权证号/房屋所有权证号:

津 (2024) 开发区不动产证036172号

房地产权证号/房屋所有权证号:

津 (2024) 开发区不动产证0165477号

坐落/房屋坐落:

开发区西区新业九街19号

抵押权主债权数额/最高债权额:

130000000.0000

续发日期:

开发区房屋

约定期限:

2024-06-17至2032-06-16

计划种类: 其他

违法建筑: 否

土地权利类型: 国有建设用地使用权

土地权利性质: 出让

土地权利用途: 工业用地

房屋规划用途: 非居住

不动产单元号: 120116050001G800254F00010001

译值: 送温

抵押登记信息

审批时间: 2024-06-19 09:04:05

他项权利人/房屋他项权人: 天津医药集团财务有限公司

权利人/房屋所有权人: 天津建药环境科技有限公司

建筑面积: 104412.56

设定日期: 2024-06-17

是否查封: 未查封

详情: 送温

居住权登记信息

登记日期:

居住权人:

终止日期:

查封登记信息

查封机关:

查封时间:

查封期限:

异议登记信息

房地地籍权证号/房屋地籍权证号: 津 (2024) 开发区不动产证明第0367173号

房地产权证号/房屋所有权证号: 津 (2024) 开发区不动产证明0165477号

坐落/房屋坐落: 开发区西区新业九路19号

被担保主债权数额/最高债权额: 130000000.0000

续发单位: 开发区房管局

约定期限: 2024-06-17至2025-06-16

居住权登记证明号:

起始日期:

居住条件及要求:

查封类型:

查封文件及文号:

现场查勘情况说明

我公司估价人员于 2025 年 06 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2025 年 06 月 19 日



专业帮助说明和相关专业意见

委托人	天津津药环境科技有限公司
估价对象坐落	开发区西区新业九街 19 号
价值时点	2025 年 06 月 18 日
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
情况说明	本报告没有本公司以外的其他人员提供专业帮助和相关专业意见

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2025 年 06 月 19 日





照 执 业 证

(本圖)

统一—社会信用代码
911201047257248316

[illegible]

名称 天津同章房地产土地资产评估有限公司

注册资本 本 貳佰萬元人民幣

类型 有限责任公司

成立日期 二〇一一年一月八日

同永浩 代表人

住所 天津市河东区十一经路7号河东金融大厦
三层306-310室

图 2-1-1 起卸经

[illegible]

登记机关



2024年03月27日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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。

國家市場監督管理總局

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：天津同章房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 闫永浩

住所：天津市河东区十一经路7号河东金融大厦三层306-310室
统一社会信用代码：911201047257248316
备案等级：壹级
证书编号：(2018) 津房评估证字第13号
有效期限：2024年2月26日至2027年2月25日

发证机关(公章)

二〇二四年二月二十六日

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. 00267671

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. 00299196

姓名 / Full name

宋奎国

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

239005198608150410

注册号 / Registration No.

1220140004

执业机构 / Employer

天津同章房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-10-27

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

杨倩华

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

120224199405194422

注册号 / Registration No.

1220180002

执业机构 / Employer

天津同章房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-13

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. 00299348

姓名 / Full name

闫永浩

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

12010419820103291X

注册号 / Registration No.

1220070045

执业机构 / Employer

天津同章房地产土地资产评估
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-09-13

持证人签名 / Bearer's signature

