

中路股份有限公司
工业房地产价格评估报告

沪纬临房地估(2024)征字第 0701 号

上海纬临房地产估价有限公司

二〇二四年九月二十五日

房地产估价报告

估价项目名称：中路股份有限公司工业房地产价格评估

估价委托人：上海市浦东新区宣桥镇人民政府

估价机构：上海纬临房地产估价有限公司

注册房地产估价师：易忠民（注册号：3120050054）
倪臻巍（注册号：3720150264）

估价报告出具日期：2024年9月25日

估价报告编号：沪纬临房地估(2024)征字第0701号

致估价委托人函

上海市浦东新区宣桥镇人民政府：

受贵方委托，本公司按照中华人民共和国国家标准《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)、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》以及其他有关法律法规和技术标准，遵循房地产估价独立、客观、公正、合法原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对中路股份有限公司拥有的位于上海市浦东新区宣桥镇南六公路 818 号的房地产价值及其它资产价值进行了专业分析、测算和判断，评估结果如下：

估价目的：供估价委托人为实施一般复垦、建设用地减量化而与房屋等财物所有人协商货币补偿金额时作价值参考，评估房地产及其它资产的价值（附属设施、绿化苗木价值）。

价值时点：2023 年 11 月 8 日（价值时点为立项批复日）

估价方法：成本法。

对工业类型房地产采用成本法评估，根据你们的要求，按照房地分估的思路，把土地和建筑物当做各自独立的物，分别估算估价对象的土地重置成本、建筑物重置成本，在此基础上求得房地产成本价值。

估价对象：中路股份有限公司工业房地产以及其他相关资产

房地产坐落于上海市浦东新区宣桥镇南六公路 818 号，根据《上海市房地产权证》【沪房地浦字(2010)第 206100 号】，权利人为中路股份有限公司，土地权属性质为国有出让，土地用途为工业土地面积为 248907 m²，建筑总面积 49771.9 m²。列入本次评估范围的是本地块南侧 78816 m² 工业用地，建筑面积 0 m²。具体评估范围见报告附件减量化立项红线范围内。

另列入本次估价范围还包括附属设施、绿化苗木价值。

价值类型：

本评估报告中房屋价值是指根据被补偿房屋及相应土地使用权的实际

状况，在价值时点，正常交易情况下的房地产市场价格。

附属设施的价值为建安重置成本

绿化苗木价值根据市场行情确定价值

估价结果：

经评估，评估对象在满足全部限制条件下于价值时点 2023 年 11 月 8 日的价值为人民币壹亿伍仟伍佰捌拾陆万捌仟壹佰叁拾陆元整 (RMB: 155,868,136 元)

详见下表：

序号	项 目	面积	评估价格(元)
1	土地使用权价值	118.22 亩	146282496
2	附属设施价值		9585640
合计			155868136

(详见附件——估价结果明细表)

特别提示：报告使用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”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》。

特此

奉达！

上海纬临房地产估价有限公司

法定代表人：



2024 年 9 月 25 日



目 录

致估价委托人函	3
注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 估价人员	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
附 件	15

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人或者相关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB / T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB / T 50899-2013)、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》以及其他的有关法律法规和技术标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师倪臻巍、易忠民于2024年9月14日日已对本估价报告中估价对象的室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本估价报告中房地产价值是指房屋及其相应土地使用权的实际状况，在价值时点的房地产市场价值，以合法、维持现状、持续正常使用为评估前提，并且不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。“市场价值”基于以下基本假设：

一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

三是谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

四是不受强迫，买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买，卖方不是基于出售，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

五是公平交易，即买方和买方都是出于自己利益的需要进行估价对象的交易，双方不是关联交易。

2. 根据估价委托方提供的《上海市房地产权证》复印件等资料，注册房地产估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确度和完整性，本次估价假设估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。

3. 因评估需要对评估对象进行了实地查勘，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，但对评估对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未对结构测量及设备测试以确定估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，假设估价对象可以正常使用，本报告不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

4. 有证建筑面积以估价委托人提供的《上海市房地产权证》复印件所记载建筑面积，注册房地产估价师未进行丈量以核实土地面积，以及相关资料明确的相应权益土地面积作为评估的依据。本公司不承担对土地面积、建筑面积准确性进行调查的责任。若与实际不符，应调整评估结果。

5. 列入本次评估范围的建筑物、附属设施的内容及数量已由估价委托人及权利人共同确认。

二、未定事项假设

是指对估价对象所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假设。

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

是指在估价委托人无法提供估价所必须的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

1. 本次评估范围的隐蔽附属设施的种类、规格、数量主要采用权利人的提供的信息。若在该地块平整、挖掘时，发现实际的隐蔽附属设施与之不符，需对报告中的评估值进行相应修正。

2. 本次评估范围内无证建筑物、附属设施，估价委托人未提供具体建造年代。

六、估价报告使用限制

1. 用途限制

本估价报告仅供估价委托人为实施一般复垦、建设用地减量化而与房屋等财物所有人协商货币补偿金额时作价值参考，若用于其他目的的经济活动，本估价报告无效。

2. 使用人限制

估价报告使用人为估价委托人，或为估价委托时约定的其他报告使用人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经本估价机构和估价委托人同时确认的机构或个人，不能因得到报告而自然成为本估价报告使用人，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者部分内容在任何公开的文件、通告或者声明中引用，也不得以其他任何形式公开发表。

本估价机构不承担上述以外任何单位或个人对本估价报告的全文或者部分内容提出的任何责任。

3. 使用期限限制

本估价报告在房地产情况无较大波动时有效使用期限为一年，自2024年9月25日至2025年9月24日，超过使用期限本报告无效。

在使用期限内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策、金融政策等发生重大变化、或遇有自然力或其他不可抗力对房地产价值产生重大影响，估价委托人和报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价

4. 其他使用限制或者注意事项

1) 若本报告假设条件及依据的其他条件发生改变，本报告自行失效。

2) 本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致纠纷和损失，

本估价机构和房地产估价师不承担法律责任。

3) 对存在影响房屋建筑物等瑕疵事项，估价委托人未作特殊说明，而房地产估价师等专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，估价机构及注册房地产估价师不承担相关责任。也不承担委托人提供资料失实或有隐匿而造成的任何责任。

4) 本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件，评估范围中的备注仅作为信息披露，不作为权属依据。

5) 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章、并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

6) 上海纬临房地产估价有限公司对本报告估价结果有解释权。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人：上海市浦东新区宣桥镇人民政府

联系人：樊志伟

联系电话：13002130058

(二) 估价机构

机构名称：上海纬临房地产估价有限公司

住 所：上海市浦东新区惠南镇南团公路 28 号 5 幢

法定代表人：金晓卿

联系人：张桂兴

联系电话：58025333

统一社会信用代码：91310115684081736Q

估价机构备案等级：一级

估价机构证书编号：沪建房估证字(2022)15 号

有效期限：2022 年 08 月 04 日至 2025 年 08 月 03 日

(三) 估价目的

估价目的：供估价委托人为实施一般复垦、建设用地减量化而与房屋等财物所有人协商货币补偿金额时作价值参考，评估房屋及其它资产的价值（附属设施、绿化苗木价值）。

(四) 估价对象

1. 估价对象财产范围

房地产坐落于上海市浦东新区宣桥镇南六公路 818 号，根据《上海市房地产权证》【沪房地浦字(2010)第 206100 号】，权利人为中路股份有限公司，土地权属性质为国有出让，土地用途为工业土地面积为 248907 m²，建筑总面积 49771.9 m²。列入本次评估范围的是本地块南侧 78816 m² 工业用地，建筑面积 0 m²。具体评估范围见报告附件减量化立项红线范围内。房地产处于正常使用状态，维修保养情况良好。

另列入本次估价范围还包括附属设施、绿化苗木价值。

2. 房地产权利状况

1) 产权登记状况

● 土地状况

权证编号	沪房地浦字(2010)第 206100 号号
登记日	2010-1-25
权利人	中路股份有限公司
房屋坐落	宣桥镇南六公路 818 号
权属	国有建设用地使用权
性质	出让
用途	工业用地
宗地号	宣桥镇 15 街坊 29/1 丘
面积	248907.0 m ²
使用期限	2005 年 4 月 15 日至 2054 年 12 月 30 日止

● 房屋状况：（摘自《附记》）

幢号	建筑面积	房屋类型	用途	层数	竣工年代
1	13162.52	工厂	厂房	2	2007
2	35182.00	工厂	厂房	1	2007
3	59.50	工厂	厂房	1	2007
4	100.50	工厂	厂房	1	2007
5	146.77	工厂	厂房	1	2007
6	58.59	工厂	厂房	1	2007
7	160.89	工厂	厂房	1	2007
8	901.13	工厂	厂房	1	2007

注：列入本次评估范围的是本地块南侧 78816 m²工业用地，建筑面积 0 m²。

2) 房地产他项权利、租赁状况

估价对象无他项权利限制，截止价值时点，存在土地出租给他人的情况。

根据估价目的，减量化补偿建筑物价值评估不考虑租赁、抵押、查封、担保等其他他项权利。

3. 房地产实物状况

1) 土地状况

四至范围：东临无名河，南至镇北路，西接南六公路，北临四灶港

土地取得方式：国有出让

土地用途：工业

土地形状：近矩形

地形（地势）：平整

开发程度：五通一平（通路、供电、通讯、通上水、通下水、宗地内场地平整）

2) 建筑物和地上附着物状况

被收储房屋坐落于上海市浦东新区宣桥镇南六公路 818 号，土地面积 78816 m²，房屋建筑总面积 0 m²，实际用途为工业。

附属设施状况：

估价对象附属设施主要包括香樟、围墙、下水道等 6 项，明细如下：

序号	项 目 名 称	规 格	计 量 单 位	数 量
1	香樟 1		棵	680
2	香樟 2		棵	410
3	香樟 3		棵	191
4	下水道		m	880
5	围墙		m ²	2375
6	道渣场地		m ²	1486

4. 区域因素

1) 地理位置

估价对象位于浦东新区宣桥镇南六公路 818 号，东临无名河，南至镇北路，西接南六公路，北临四灶港。

2) 交通便捷概况

估价对象位于南六公路 818 号，西面有主干道南六公路，至申嘉湖高速入口约 1 公里。

估价对象附近公交线路较多，有浦东 51 路、71 路、南新专线等等，交通便捷程度一般。

估价对象范围内有充足的地面停车场地。

3) 基础设施配套

估价对象所属地块周边市政基础设施完善，达到五通一平的开发程度，基础配套设施均能满足使用要求。

4) 公共配套设施

估价对象周边超市、银行、邮局、学校、医院、商业配套设施等各类公共服务设施较少，离宣桥镇人民政府约 7 公里。

5) 工业聚集度

估价对象位于南六公路 818 号，周边工业企业分布较为分散，工业聚集度一般。

(五) 价值时点

2023 年 11 月 8 日

本次估价为宣桥镇 2023 年度土地整理复垦项目，根据委托人要求将价值时点设定为 2023 年 11 月 8 日（立项批复日）。

(六) 价值类型

1. 价值类型

本评估报告中房屋价值是指被补偿房地产于价值时点的实际状况可在市场上出售的市场价值

2. 价值内涵:

有证房屋价值: 位于宣桥镇南六公路 818 号工业房地产(土地使用权来源为出让、土地用途为工业、土地面积 78816 m²、土地开发程度为“五通一平”, 房屋建筑面积为 0 m², 于价值时点(2023 年 11 月 8 日)及满足本评估报告中“估价的假设和限制条件”下、权属完整状态下的市场价值。

(七) 估价原则

本报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、最高最佳利用原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性, 估价机构和估价人员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。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属, 以及使用、处分等权利。

3、最高最佳利用原则

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使用。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不应明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中, 在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用, 其价格会互相牵制而趋于一致。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，所以房地产价格也是不断变化的，具有很强的时效性，估价结果必须是体现估价对象在某一特定时间（即价值时点）的客观合理价格或价值。

（八）估价依据

1、有关法律、法规文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (4) 《中华人民共和国物权法》
- (5) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》
- (6) 《国有土地上房屋征收评估办法》
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》
- (8) 《土地储备管理办法》
- (9) 《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》【沪房规范（2018）5号】（2018年7月4日）
- (10) 《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》【沪房规范（2018）6号】（2018年7月4日）
- (11) 《上海市人民政府关于印发<上海市土地储备办法实施细则>的通知》（2004年10月25日）
- (12) 其他有关法律、法规和政策

2、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
- (2) 《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 508991-2013]

3、委托人提供的有关资料

(1) 《建设用地减量化项目评估委托合同》

(2) 估价对象权属证明-《上海市房地产权证》（复印件）

【沪房地浦字(2010)第 206100 号】

(3) 委托人或有关当事人提供的其他资料

4、 其他有关资料

5、 估价人员现场查勘记录和影响资料

(九) 估价方法

1、 技术路线

本次评估范围包括已进行产权登记的建筑物（含土地使用权）、附属设施、不可恢复使用机器设备补偿费、可恢复使用机器设备搬迁与安装费用，对涉及的各类资产进行逐项评估。

2、 估价方法

已进行产权登记的房屋（土地使用权及已进行产权登记建筑物）；

成本法：根据委托方的要求，对工业类型房地产采用成本法评估，按照房地分估的思路，把土地和建筑物当做各自独立的物，分别估算估价对象的土地重置成本、建筑物重置成本及建筑物折旧，在此基础上求得房地产成本价值。其中：

土地重置成本在价值时点重新购置土地或重新开发土地的必要支出及应得的利润，包括土地购置价款和相关的税费，或待开发土地成本、土地开发成本、管理费、销售费用等。本次估价土地取得费用采用成本逼近法求取。

建筑物重置成本是指采用价值时点的建筑材料、建筑物构配件、建筑物设备和建筑技术及工艺等，在价值时点和国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象建筑物具有同等功能效用的全新状态的建筑物的必要支出及应得的利润。

分部分项法是以房屋的各个独立构件或工程的单位价格或成本为基础来估算房屋的重新建造价格的方法。房屋建安重置价根据《上海房屋拆迁中

建筑物建安重置价的应用研究》及《上海房屋拆迁中建筑物建安重置清单单价清册》等，采用分部分项法测算房屋的建安重置价。

分部分项法及操作程序

- (1) 现场勘测房屋各组成部分(即分项，如墙体、楼地面、屋面等)的主要特征，如用料、工艺及规格数量等；
- (2) 计算各分项数量；
- (3) 根据现行工程定额标准确定各分项价格；

截止至价值时点 2023 年 11 月 8 日，最近的清单清册期号为 2023 年 7 月，在征得委托方的同意的前提下，将《上海房屋拆迁中建筑物建安重置清单单价清册 2023.7》作为分部分项法的确定分项价格的测算依据。

成本法公式：房地产成本价值=土地重置成本+建筑物重置成本

附属设施及：附属设施价值一般为建安重置成本。附属设施及装饰装修建安重置价通过对已知类似工程建安造价与估价对象对比分析，修正得到委托无证建筑物及附属设施的单位面积建安工程造价。不考虑开发过程中的专业费、管理费、资金利息、正常开发利润。

计算公式为：附属设施价值=建安重置价

绿化苗木价值：通过双方确定的补偿方案，根据市场行情确定价值。计算公式为：绿化、苗木价值=市场价格*数量。

(十) 估价结果

本公司按照中华人民共和国国家标准《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)、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》以及其他的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、工整、合法原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对中路股份有限公司拥有的位于上海市浦东新区宣桥镇南六公路 818 号的房屋价值及其它资产价值进行了专业分析、测算和判断，评估结果如下：

经评估，评估对象在满足全部限制条件下于价值时点 2023 年 11 月 8 日的价值为人民币壹亿伍仟伍佰捌拾陆万捌仟壹佰叁拾陆元整 (RMB: 155,868,136 元)

详见下表：

序号	项 目	面积	评估价格(元)
1	土地使用权价值	118.22 亩	146282496
2	附属设施价值		9585640
合计			155868136

(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
易忠民	3120050054		2024 年 9 月 25 日
倪臻巍	3720150264		2024 年 9 月 25 日

(十二) 实地查勘期

2024 年 9 月 14 日

(十三) 估价作业期

2024 年 9 月 14 日至 2024 年 9 月 25 日

附 件

- 1、立项批复
- 2、估价分类明细表
- 3、估价对象房屋影像资料
- 4、估价对象地理位置示意图
- 5、估价对象权属证书
- 6、上海纬临房地产估价有限公司营业执照
- 7、上海纬临房地产估价有限公司备案证书
- 8、房地产估价师注册证书

以上均为复印件