

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海城市房地产估价有限公司		资质等级	一级
	项目名称	上海市浦东新区海天五路2号“上海国际机场股份有限公司”部分房地产、装修等估价报告		分户报告	☐ 是 ☒ 否
	报告编号	沪城估（2024）（估）字第02097号		出具报告日期	2024年10月15日
	参与该项目的房地 产估价师姓名 及其作用	签字估价师（一）	顾蔚峰	签字估价师（二）	杨洁
		其他估价师			
		法定代表人	王常华		
		合作方			
委托方	上海市浦东新区房屋征收事务中心				
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)					
	坐落	上海市 浦东新区 海天五路2号			
	估价对象	土地面积	212809.6平方米	建筑面积	696.87平方米
	居住类				
	非居住类	站场码头			
估价 目的	估价服务	征收			
估价 结果	价值时点	2024年06月03日			
	评估总价	688595995(元)			

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估（2024）（估）字第 02097 号

估价项目名称：上海市浦东新区海天五路 2 号“上海国际机场股份有限公司”部分房地产、装修等估价报告

估价委托人：上海市浦东新区房屋征收事务中心

房地产估价机构：上海城市房地产估价有限公司

注册房地产估价师：顾蔚峰（注册号：3120150019）

杨 洁（注册号：3120170006）

估价报告出具日期：2024 年 10 月 15 日

致估价委托人函

上海市浦东新区房屋征收事务中心：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的上海市浦东新区海天五路2号“上海国际机场股份有限公司”部分房地产市场价值等进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的市场价值、房屋装饰装修价格、特殊类附属设施重置价格结合成新、可恢复使用设备搬迁价格、无法恢复使用设备重置价格结合成新以及物资搬迁价格。

2. 估价对象

(1) 财产范围：本次估价对象范围为浦东新区海天五路2号部分国有出让对外交通用地上的房地产、房屋装饰装修、特殊类附属设施、机器设备以及物资搬迁。

(2) 名称：上海国际机场股份有限公司。

(3) 坐落：本次估价对象坐落于上海市浦东新区海天五路2号。所在范围浦东新区祝桥镇，东至五跑道，南至申嘉湖高速，西至薛家宅，北至围场河。

(4) 规模：根据估价委托人提供的《不动产权证书》【沪(2018)浦字不动产权第088376号】及《上海市不动产登记簿》，估价对象所在宗地面积为4277390平方米，证载房屋总建筑面积为2540.86平方米，幢数为4幢。

根据《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202300574070），本次估价对象国有出让土地面积为 212809.6 平方米，估价对象涉及房屋的证载幢号为 2 号 3 幢，证载建筑面积为 696.87 平方米。本次评估另涉及房屋装饰装修，包括面砖、不锈钢防盗门窗等共计 4 项；特殊类附属设施为停机坪，共计 1 项；可恢复使用设备，包括调光器、切换柜等共计 29 项；无法恢复使用设备，包括变压器、储油罐等共计 3 项；物资搬迁为搬运车次，共计 1 项。

（5）用途：本次估价对象权证登记土地用途为对外交通用地，房屋用途为交通运输。

（6）权属：根据估价委托人提供的《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第 088376 号】及《上海市不动产登记簿》，估价对象权利人为“上海国际机场股份有限公司”，共有情况为单独所有，坐落为海天五路 2 号，权利类型为国有建设用地使用权及房屋所有权，土地权利性质为出让，用途为对外交通用地，宗地面积为 4277390 平方米，证载房屋建筑面积为 2540.86 平方米，幢数为 4 幢，地号为浦东新区浦东国际机场 36 街坊 2/4 丘。国有建设用地使用权期限为 2005 年 12 月 12 日起 2055 年 12 月 11 日止。

根据本次估价目的及估价要求，本次估价不考虑估价对象可能存在租赁、抵押等权利限制或可能存在的或有负债。

3. 价值时点

本报告的价值时点为 2024 年 6 月 3 日，即本项目的《上海市浦东新区人民政府房屋征收决定》【浦府房征决字（2024）第 006 号】的公告之日。

4. 价值类型

本报告所提供的估价结果是估价对象在现有条件下于价值时点正常交易情况下的房地产市场价格、房屋装饰装修重置价格结合成新、特殊类附属设施重置价格结合成新、可恢复使用设备搬迁价格、无法恢复使用设备

重置价格结合成新以及物资搬迁价格。

5. 估价方法

本次估价采用成本法。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

评估总价：人民币陆亿捌仟捌佰伍拾玖万伍仟玖佰玖拾伍元整

（RMB 688,595,995 元）

具体估价结果详见下表：

序号	项目	土地面积 (平方米)	房屋建筑面积 (平方米)	评估总价 (元)
1	房地产市场价格	212809.60	696.87	563,194,306
1.1	土地使用权	212809.60	—	558,625,200
1.2	证载房屋建筑物	—	696.87	4,569,106
2	房屋装饰	—	—	251,528
3	特殊类附属设施	—	—	124,155,564
4	机器设备	—	—	985,597
4.1	可恢复使用设备	—	—	869,512
4.2	无法恢复使用设备	—	—	116,085
5	物资搬迁	—	—	9,000
合计		212809.60	696.87	688,595,995

7. 特别提示

本估价报告的估价结果仅供房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，不作其他用途。

本报告应用的有效期限在正常情况下至本项目征收结束。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人(签章): 王常华



致函日期: 二〇二四年十月十五日

目录

估价师声明	8
估价假设和限制条件	9
房地产估价结果报告	13
一、估价委托人	13
二、房地产估价机构	13
三、估价目的	13
四、估价对象	14
五、价值时点	20
六、价值类型	20
七、估价原则	22
八、估价依据	24
九、估价方法	26
十、估价结果	28
十一、注册房地产估价师	29
十二、实地查勘期	29
十三、估价作业期	29
附件	30
1. 《确定估价机构结果公告》复印件；	
2. 《上海市浦东新区人民政府房屋征收决定》（浦府房征决字（2024）第 006 号）复印件；	
3. 《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第 088376 号】复印件；	

4. 《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202300574070）复印件；
5. 《上海市不动产登记簿》复印件；
6. 评估价格汇总表；
7. 估价对象地理位置示意图；
8. 估价对象房屋平面示意图；
9. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
10. 专业帮助情况；
11. 房地产估价机构营业执照复印件；
12. 房地产估价机构备案证书复印件；
13. 注册房地产估价师注册证书复印件。

估价师声明

我们郑重声明:

1. 注册房地产估价师在本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. 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估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本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. 注册房地产估价师是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与补偿实施细则》、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测得情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

（1）本次估价所依据的估价对象权属由估价委托人提供的《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第 088376 号】及《上海市不动产登记簿》等相关资料。由估价委托人提供的资料我们经过审慎检查并无怀疑的理由，假定其提供的资料为合法、真实、准确和完整的。

（2）本次估价对估价对象的房屋安全、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，假定本次估价对象安全性有一定的保障。

（3）本次评估被征收房屋的市场价值、房屋装饰装修价格、特殊类附属设施重置价格结合成新、可恢复使用设备搬迁价格、无法恢复使用设备重置价格结合成新以及物资搬迁价格。不包括各项征收补贴、奖励，不考虑因抵押、担保、租赁、债务或其他权利对估价对象价格的影响。

（4）注册房地产估价师进行估价对象实地查勘的日期为 2024 年 7 月 18 日，价值时点以委托方提供的《上海市浦东新区人民政府房屋征收决定》（浦府房征决字（2024）第 006 号）的公告之日为准，即 2024 年 6 月 3 日，

本估价报告设定估价对象于价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致，并以价值时点的法律、法规、政策规定和技术规范及市场情况为准进行评估。

（5）本报告提供的估价结果是以估价委托人提供的资料和评估人员实地查勘为依据，因资料的真实性问题引起的估价对象的价格失真，本公司不承担相应责任。注册房地产估价师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，依据现有资料进行评估。

2. 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需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、最可能的假定。

本次评估无未定事项假设。

3. 背离事实假设

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。

本次评估无未定事项假设。

4. 不相一致假设

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，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。

本次评估无不相一致假设。

5. 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需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。

本次估价所依据均来源于估价委托人提供的资料扫描件，注册房地产

估价师于现场查勘时，未能取得相关权证资料原件，无法核对权证信息真伪，若相关产权信息与实际不符，应据实调整评估价值。

6. 估价报告使用限制

（1）本估价报告的估价结果仅供估价委托人作为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，不作其他用途。如改变估价目的和估价假设条件，其价格应当重新评估。

（2）本报告提供的估价结果为房地产市场价值、房屋装饰装修重置价格结合成新、特殊类附属设施重置价格结合成新、可恢复使用设备搬迁价格、无法恢复使用设备重置价格结合成新以及物资搬迁价格，不包括各项征收补贴、奖励，也不考虑因抵押、担保、租赁、债务或其他权利对估价对象价格的影响。

（3）本估价报告仅供估价委托人在此次设定的估价目的下以及估价行业管理部门审查时使用。未经委托方和本公司双方书面同意，不得将本报告的全部或部分内容提供给其他各方，也不得见诸于任何公开的媒体。若本估价报告被用于其他场合，本公司不负任何法律责任。

（4）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本房地产估价机构不承担责任。

（5）本次估价结果受价值时点的限制，且本报告应用的有效期限在正常情况下至本项目征收结束。

7. 其他需要说明的事项

（1）被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对本报告评估结果有异议的，应当在收到报告之日起 10 日内向出具该报告的房地产估价机构提出书面复核评估申请，并指出报告存在的问题。房地产估价机构应当在收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，收回原评估报告，重新出具评估报告。评估结果没有改变的，

书面告知复核评估申请人。

(2) 被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对房地产估价机构复核结果有异议的,应当自收到复核结果之日起 10 日内,向上海市房地产估价师协会估价专家委员会申请鉴定。

估价机构联系地址:上海市黄浦区北京西路 1 号(新金桥广场)15-18 楼,
联系电话 021-63589988, 邮编 200003。

上海市房地产估价师协会联系地址:徐汇区肇嘉洪路 159 号 8 楼 D 室及 6 楼, 联系电话 021-64174867; 021-64174722 (总机)。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：上海市浦东新区房屋征收事务中心
2. 住所：浦东新区张江路 1238 弄 1 号楼 707 室
3. 联系人：金伟盛
4. 联系电话：68558556

二、房地产估价机构

1. 单位名称：上海城市房地产估价有限公司
2. 住所：上海市宝山区月罗路 241 号 3 幢 D210 室
3. 法定代表人：王常华
4. 办公场所：上海市黄浦区北京西路 1 号（新金桥广场）15-18 楼
5. 联系电话：021-63589988
6. 公司网址：www.surea.com
7. 资质等级：一级
8. 房地产估价机构资质证书编号：沪建房估证字[2022]11 号
9. 资质证书有效期：自 2022 年 07 月 20 日至 2025 年 07 月 19 日止

三、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的市场价值、房屋装饰装修价格、特殊类附属设施重置价格结合成新、可恢复使用设备搬迁价格、无法恢复使用设备重置价格结合成

新以及物资搬迁价格。

四、估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

(1) 财产范围：本次估价对象范围为浦东新区海天五路2号部分国有出让对外交通用地上的房地产、房屋装饰装修、特殊类附属设施、机器设备以及物资搬迁。

(2) 名称：上海国际机场股份有限公司。

(3) 坐落：本次估价对象坐落于上海市浦东新区海天五路2号。所在范围浦东新区祝桥镇，东至五跑道，南至申嘉湖高速，西至薛家宅，北至围场河。

(4) 规模：根据估价委托人提供的《不动产权证书》【沪(2018)浦字不动产权第088376号】及《上海市不动产登记簿》，估价对象所在宗地面积为4277390平方米，证载房屋总建筑面积为2540.86平方米，幢数为4幢。根据《房屋土地权属调查报告书》(成果号：202300574070)，本次估价对象国有出让土地面积为212809.6平方米，估价对象涉及房屋的证载幢号为2号3幢，证载建筑面积为696.87平方米。本次评估另涉及房屋装饰装修，包括面砖、不锈钢防盗门窗等共计4项；特殊类附属设施为停机坪，共计1项；可恢复使用设备，包括调光器、切换柜等共计29项；无法恢复使用设备，包括变压器、储油罐等共计3项；物资搬迁为搬运车次，共计1项。

(5) 用途：本次估价对象权证登记土地用途为对外交通用地，房屋用途为交通运输。

(6) 权属：根据估价委托人提供的《不动产权证书》【沪(2018)浦字不动产权第088376号】及《上海市不动产登记簿》，估价对象权利人为“上海国际机场股份有限公司”，共有情况为单独所有，坐落为海天五路2号，

权利类型为国有建设用地使用权及房屋所有权，土地权利性质为出让，用途为对外交通用地，宗地面积为 **4277390** 平方米，证载房屋建筑面积为 **2540.86** 平方米，幢数为 **4** 幢，地号为浦东新区浦东国际机场 **36** 街坊 **2/4** 丘。国有建设用地使用权期限为 **2005 年 12 月 12 日起 2055 年 12 月 11 日止**。

根据本次估价目的及估价要求，本次估价不考虑估价对象可能存在租赁、抵押等权利限制或可能存在的或有负债。

2. 土地基本状况

(1) 土地权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【沪(2018)浦字不动产权第 **088376** 号】，估价对象土地登记状况如下：

1) 权利人：上海国际机场股份有限公司；

2) 共有情况：单独所有；

3) 坐落：海天五路 2 号；

4) 权利类型：国有建设用地使用权；

5) 权利性质：出让；

6) 土地用途：对外交通用地；

7) 宗地面积：**4277390** 平方米，本次估价对象涉及土地面积为 **212809.6** 平方米；

8) 国有建设用地使用权使用期限：**2005 年 12 月 12 日起 2055 年 12 月 11 日止**；

9) 地号：浦东新区浦东国际机场 **36** 街坊 **2/4** 丘。

(2) 根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象土地现状如下：

1) 估价对象位于上海市浦东新区海天五路 2 号，四至状况：估价对象所在范围浦东新区祝桥镇，东至五跑道，南至申嘉湖高速，西至薛家宅，

北至围场河；

- 2) 形状：较规整；
- 3) 地势：平坦，适合作为建设用地利用；
- 4) 地质条件：适合作为建设用地利用，无不良地质现象；
- 5) 土地开发程度：估价对象所在宗地外为“七通”，即满足“通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气”，宗地内已建成建筑物；
- 6) 估价对象土地现状为作为对外交通用地使用。

3. 估价对象房屋基本状况

(1) 房屋登记状况

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》，估价对象证载房屋登记信息如下：

序号	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	房屋 结构	竣工日 期	房屋用途	总层数
1	2号1幢	全幢	1155.53	站场码头	混合1	1999年	交通运输	2
2	2号2幢	全幢	357.43	站场码头	混合1	1999年	交通运输	1
3	2号3幢	全幢	696.87	站场码头	混合1	1999年	交通运输	1
4	2号4幢	全幢	331.03	站场码头	混合1	1999年	交通运输	1

本次估价对象涉及房屋的证载幢号为2号3幢。

(2) 根据注册房地产估价师实地查勘，本次估价对象涉及有证房屋的现状如下：

序号	证载幢号	结构	层数	檐高 (米)	屋面 外形	屋顶 材料	墙体	门窗	建筑面积 (平方米)
1	2号3幢	混合	1	5.7	平屋顶	砼	砖墙	铝合金门窗	696.87

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象房屋整体维修保养情况较好。

(3) 房屋装饰装修状况

估价对象的房屋装饰装修包括面砖、不锈钢防盗门窗等共计4项，详见下表：

序号	所在房屋	项目名称	单位	数量
1	1	面砖	平方米	584
2	1	不锈钢防盗门窗	平方米	58
3	1	磨石子地坪	平方米	696
4	1	乳胶漆	平方米	1508

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象房屋装饰装修保养维护情况一般。

（4）特殊类附属设施状况

估价对象的特殊类附属设施为停机坪，共计 1 项，详见下表：

序号	项目名称	规格型号	单位	数量	备注
1	停机坪	包含地基、道面结构、照明、排水沟等	平方米	138412	

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象附属设施保养维护情况一般。

（5）机器设备状况

1）可恢复使用设备

估价对象可恢复使用设备包括调光器、切换柜等共计29项，详见下表：

序号	项目名称	规格型号	单位	数量	备注
1	柴油发电机	880DFJD	台	1	
2	油泵		台	1	
3	高压开关柜（进线）	施耐德 MVnex	台	2	
4	高压开关柜（电压互感器及避雷）	施耐德 MVnex	台	2	
5	高压开关柜（变压器）	施耐德 MVnex	台	2	
6	服务器	联想 SR590	台	2	
7	单灯服务器	联想 P520	台	2	
8	监控 UPS	APC SMARTT 3KW	台	2	
9	电力 UPS	GE SITEPRO 120KW	台	2	
10	光纤交换机	思科 2960	台	2	

序号	项目名称	规格型号	单位	数量	备注
11	SCM 单灯调制解调器		台	8	
12	SCF 单灯滤波器	591676	台	8	
13	串口服务器	MOXA5630	台	4	
14	快速切换单元	RSU8040	台	5	
15	PLC 柜		台	1	
16	SFL 控制柜		台	1	
17	电容柜		台	2	
18	低压柜		台	18	
19	空调	KFR-50	台	9	
20	空调	KFR-32	台	3	
21	调光器	4KVA	台	4	
22	调光器	10KVA	台	6	
23	调光器	15KVA	台	9	
24	调光器	20KVA	台	2	
25	调光器	25KVA	台	1	
26	调光器	30KVA	台	17	
27	切换柜		台	5	
28	监控设备	含 12 个探头	套	1	探头及主机搬迁, 线路报废
29	监控控制柜		台	5	

2) 无法恢复使用设备

估价对象无法恢复使用设备包括变压器、储油罐等共计3项, 详见下表:

序号	项目名称	规格型号	单位	数量	备注
1	变压器	SC8-630/10	台	2	
2	储油罐	1 立方米	个	1	
3	储油罐	10 立方米	个	3	

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象机器设备均可以正常使用。

（6）物资搬迁状况

估价对象物资搬迁为搬运车次，共计1项，详见下表：

序号	项目名称	规格型号	单位	数量
1	搬运车次（生活用品、物资等搬迁）	8T	车	10

4. 区位状况

（1）坐落位置

估价对象坐落于上海市浦东新区海天五路 2 号，所在范围浦东新区祝桥镇，东至五跑道，南至申嘉湖高速，西至薛家宅，北至围场河，位于郊环外，估价对象距市中心人民广场约 34 公里。

（2）交通状况

估价对象所处地区道路网密度、道路等级及道路通达度均一般，公共交通主要有轨道交通。估价对象附近有飞翱路等道路，以及申嘉湖高速，周边有轨道交通 2 号线浦东 1 号 2 号航站楼站，交通便捷度程度一般。周边部分道路有交通管制。

（3）外部配套设施

估价对象所属地块市政基础设施比较完善，通路、通电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气等市政设施，基础设施较齐全；周边无超市、银行等配套设施，配套设施情况一般。

（4）周围环境情况

估价对象周边主要以飞机跑道、草地为主，无空气污染，有噪音污染，自然、人文环境一般，景观一般。

（5）关联产业聚集度

估价对象位于机场区域，周边以机场相关设施为主，关联产业聚集度较高。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2024 年 6 月 3 日，即本项目的《上海市浦东新区人民政府房屋征收决定》【浦府房征决字（2024）第 006 号】的公告之日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本报告所提供的估价结果是估价对象在现有条件下于价值时点正常交易情况下的房地产市场价格、房屋装饰装修重置价格结合成新、特殊类附属设施重置价格结合成新、可恢复使用设备搬迁价格、无法恢复使用设备重置价格结合成新以及物资搬迁价格。

2. 价值定义

市场价值：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。

房屋装饰装修价格：根据现行施工规范、采用现有建筑及装饰材料和施工技术，按照价值时点的价格水平，重新完成具有同等功能效用的全新状态下的装饰项目的正常工程造价，包括直接消耗的人工、材料、机械台班等直接费用，施工企业的管理费、利润和税金等间接费用，以及设计、监理、质量检测等其他费用，结合成新确定。

附属设施重置价格结合成新，是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家则税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的附属设施具有相同效用的全新附属设施的必要支出及应得利润，结合成新确定。

可恢复使用机器设备搬迁价格：经清理拆卸、包装运输、安装调试后可恢复并继续使用的机器设备，搬迁与安装费用一般由拆除费、运输装卸费、安装调试费构成。

无法恢复使用机器设备是指无法拆卸、搬移，或者拆卸、搬移易造成损坏、无法恢复使用，或者搬迁和安装费用大于机器设备残余价值的机器设备。对于依照建筑物尺寸定制的机器设备，由估价委托人认定其无法恢复使用后，估价机构按照无法恢复使用机器设备进行评估。无法恢复使用机器设备价值为重置价结合成新。

物资主要包括生产原材料、半成品、成品、存货、外购商品、办公家具及低值易耗品等。物资的搬迁费用，计算运杂费。运杂费一般通过计车次、计件、计批次、计重量或计体积等计量单位，核算搬迁数量，并根据市场行情确定单位运杂费价格，求算物资搬迁费用。计算公式为：物资搬迁费用=搬迁数量×单位运杂费价格。

3. 价值内涵

界定估价对象坐落于上海市浦东新区海天五路2号，估价对象权利人为上海国际机场股份有限公司，土地权属性质为国有出让，用途为对外交通用地，宗地面积为4277390平方米，本次估价对象涉及土地面积为212809.6平方米。宗地外为“七通”，即满足“宗地外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气”，宗地内已建成房屋。估价对象权证记载建筑面积为2540.86平方米，幢数为4幢；本次评估涉及房屋的证载幢号为2号3幢，证载建筑面积为696.87平方米。另涉及房屋装饰装修，包括面砖、不锈钢防盗门窗等共计4项；特殊类附属设施为停机坪，共计1项；可恢复使用设备，包括调光器、切换柜等共计29项；无法恢复使用设备，包括变压器、储油罐等共计3项；物资搬迁为搬运车次，共计1项。

在满足本报告中假设和限制条件下，于价值时点2024年6月3日的房地产市场价值、房屋装饰装修价格、特殊类附属设施重置价格结合成新、可恢复使用设备搬迁价格、无法恢复使用设备重置价格结合成新以及物资搬迁价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产注册房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标

文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

1. 有关法律、行政法规、部门规章

- ◆ 《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、2016 年 12 月 1 日起施行)；
- ◆ 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行)；

- ◆ 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号、2019年8月26日修改);
- ◆ 《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32号、2019年8月26日修改);
- ◆ 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第29号、2019年4月23日修改);
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第743号、2021年7月2日修正);
- ◆ 《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32号、2019年8月26日修改);
- ◆ 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第29号、2019年4月23日修正);
- ◆ 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行);
- ◆ 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令第590号、2011年1月21日起施行);
- ◆ 《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号、2011年6月3日起施行);
- ◆ 《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(上海市人民政府令第71号、2011年10月19日起施行);
- ◆ 《上海市房屋管理局关于印发〈上海市国有土地上房屋征收评估管理规定〉的通知》(沪房规范〔2018〕5号、2018年7月9日起施行);
- ◆ 《上海市房屋管理局关于延长〈上海市国有土地上房屋征收评估管理规定〉和〈上海市国有土地上房屋征收评估技术规范〉有效期的通知》(沪房规范〔2022〕4号)。

2. 规范性文件、技术规范

- ◆ 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- ◆ 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- ◆ 《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10日印发）。

3. 估价委托人提供的有关资料

- ◆ 《确定估价机构结果公告》；
- ◆ 《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202300574070）；
- ◆ 《上海市浦东新区人民政府房屋征收决定》（浦府房征决字（2024）第006号）；
- ◆ 《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第088376号】；
- ◆ 《上海市不动产登记簿》；
- ◆ 其他有关资料。

4. 估价受托方依据的有关资料

- ◆ 《上海市建筑工程预算定额 2016》；
- ◆ 《资产评估常用方法与参数手册》；
- ◆ 近期上海市房地产市场调查资料；
- ◆ 其它相关资料。

九、估价方法

根据本次估价的特定目的，注册房地产估价师严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地查勘、并对其邻近地区进行调查之后，根据估价对象的特点和实际状况综合考虑，选取成本法作为本次估价的基本方法。

1. 本次估价所选取方法的理由

成本法一般适用于新开发房地产、或房地产市场欠发育、交易实例少的地区的房地产价格评估。本次估价在与价值时点相近的一段时间内，与估价对象类似的区域内具有开发土地所耗费的各项客观费用数据，能准确反映价值时点的地价水平，所以适合成本法。

2. 未选用其他方法的原因

本次评估对外交通房地产的市场价值，在估价对象周边区域内无类似房地产成交案例，故不宜采用比较法；估价对象周边区域内缺少类似房地产相关租赁案例，且收益现金流难以可靠计量，故不宜采用收益法；同时估价对象已建成房屋，不具备重新开发的可能，故亦不适用假设开发法。

3. 本次运用估价方法定义和基本公式

（1）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。

运用成本法求取估价对象的成本价值，基本公式如下：

成本价值 = 土地取得成本 + 建设成本 + 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

（2）房屋装饰价格、附属设施等

房屋装饰装修价值一般为房屋装饰装修重置价格结合成新，计算公式为：房屋装饰装修评估值 = 房屋装饰装修重置价 × 成新率。

附属设施重置价格结合成新，是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家则税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的附属设施具有相同效用的全新附属设施的必要支出及应得利润，结合成新确定。基本公式如下：附属设施重置价格 = 附属设施建设成本价格 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 利

润

可恢复使用机器设备是指经清理拆卸、包装运输、安装调试后可恢复并继续使用的机器设备，搬迁与安装费用一般由拆除费、运输装卸费、安装调试费构成。计算公式为：机器设备搬迁与安装费用 = 拆除费 + 运输装卸费 + 安装调试费。

无法恢复使用机器设备是指无法拆卸、搬移，或者拆卸、搬移易造成损坏、无法恢复使用，或者搬迁和安装费用大于机器设备残余价值的机器设备。对于依照建筑物尺寸定制的机器设备，由估价委托人认定其无法恢复使用后，估价机构按照无法恢复使用机器设备进行评估。无法恢复使用机器设备价值为重置价结合成新，计算公式为：无法恢复使用机电设备评估价值 = 重置价格 × 成新率。

物资主要包括生产原材料、半成品、成品、存货、外购商品、办公家具及低值易耗品等。物资的搬迁费用，计算运杂费。运杂费一般通过计车次、计件、计批次、计重量或计体积等计量单位，核算搬迁数量，并根据市场行情确定单位运杂费价格，求算物资搬迁费用。计算公式为：物资搬迁费用 = 搬迁数量 × 单位运杂费价格。

十、估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2024 年 6 月 3 日的估价结果如下：

1. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

评估总价：人民币陆亿捌仟捌佰伍拾玖万伍仟玖佰玖拾伍元整

(RMB 688,595,995 元)

具体估价结果详见下表：

序号	项目	土地面积 (平方米)	房屋建筑面积 (平方米)	评估总价 (元)
1	房地产市场价格	212809.60	696.87	563,194,306
1.1	土地使用权	212809.60	—	558,625,200
1.2	证载房屋建筑物	—	696.87	4,569,106
2	房屋装饰	—	—	251,528
3	特殊类附属设施	—	—	124,155,564
4	机器设备	—	—	985,597
4.1	可恢复使用设备	—	—	869,512
4.2	无法恢复使用设备	—	—	116,085
5	物资搬迁	—	—	9,000
合计		212809.60	696.87	688,595,995

本次估价不包括各项征收补贴、奖励，不考虑因抵押、担保、租赁、债务或其他权利对估价对象价格的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾蔚峰	3120150019	顾蔚峰	2024.10.15
杨洁	3120170006	杨洁	2024.10.15

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2024 年 7 月 18 日。

十三、估价作业期

2024 年 7 月 8 日至 2024 年 10 月 15 日。

附件

1. 《确定估价机构结果公告》复印件；
2. 《上海市浦东新区人民政府房屋征收决定》（浦府房征决字（2024）第 006 号）复印件；
3. 《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第 088376 号】复印件；
4. 《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202300574070）复印件；
5. 《上海市不动产登记簿》复印件；
6. 评估价格汇总表；
7. 估价对象地理位置示意图；
8. 估价对象房屋平面示意图；
9. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
10. 专业帮助情况；
11. 房地产估价机构营业执照复印件；
12. 房地产估价机构备案证书复印件；
13. 注册房地产估价师注册证书复印件。