

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	上海浦东机场四期扩建工程航站区工程 涉及海天五路2号“上海国际机场股份有限公司”土地使用权价格及附属设施估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪城估(2025)(估)字第02051号		出具报告日期	2025年10月24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	上海机场(集团)有限公司、上海国际机场股份有限公司					
估价对象 信息(以不 动产登记 或相关部 门认定结 果为准)	坐落	上海市 浦东新区 海天五路2号				
	估价对象	土地面积	146419.4平方米	建筑面积		
	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	2025年10月22日				
	评估总价	495629334(元)				

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2025)(估)字第02051号

估价项目名称：上海浦东机场四期扩建工程航站区工程涉及海天
五路2号“上海国际机场股份有限公司”土地使
用权价格及附属设施估价

估价委托人：上海机场(集团)有限公司

上海国际机场股份有限公司

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：2025年10月24日

致估价委托人函

上海机场(集团)有限公司、上海国际机场股份有限公司:

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,对贵方委托的上海浦东机场四期扩建工程航站区工程涉及海天五路2号“上海国际机场股份有限公司”的土地及附属设施进行了评估,现将有关情况和估价结果简要报告如下:

1. 估价目的

为估价委托人确定协议补偿的金额提供价格参考,评估估价对象的土地使用权价格及附属设施重置价格结合成新。

2. 估价对象

(1) 财产范围:本次估价对象范围为上海浦东机场四期扩建工程航站区工程涉及海天五路2号“上海国际机场股份有限公司”的国有对外交通用地以及地上附属设施。

(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。本项目具体四至为:浦东新区祝桥镇东至第二跑道第二平滑,南至现状围场河,西至T3航站楼西侧站坪第一条机位滑行道,北至南垂滑最南侧滑行道附近。

(4) 规模:根据估价委托人提供的《房屋土地权属调查报告书》(成果号:202314580968)并经注册房地产估价师现场查勘核实,本次估价对象共包括国有土地面积146419.4平方米,及相应地上附属设施停机坪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。

(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》,本次估价对象权利人为

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，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。本次估价涉及土地面积为146419.4平方米，位于宗地南侧。

根据本次估价目的及估价要求，本次估价不考虑租赁、抵押、查封等其他权利限制因素的影响。

3. 价值时点

本报告的价值时点为2025年10月22日，即注册房地产估价师实地查勘之日。

4. 价值类型

本报告所提供的土地使用权价值类型为市场价值，附属设施价值类型为重置价格结合成新。

5. 估价方法

本次估价采用成本法进行评估。

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：人民币肆亿玖仟伍佰陆拾贰万玖仟叁佰叁拾肆元整

(RMB 495,629,334 元)

序号	项目	土地面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
1	土地使用权	146419.4	2644	387132894
2	附属设施	—	—	108496440
合计				495629334

本报告评估价格不考虑租赁、抵押、查封等其他权利限制因素的影响。

7. 特别提示

本报告仅为估价委托人确定补偿的金额提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2025 年 10 月 24 日起至 2026 年 10 月 23 日止。

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：二〇二五年十月二十四日



目录

估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	8
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	12
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
附件.....	22
1. 《评估项目委托合同》复印件;	
2. 《不动产权证书》【沪(2018)浦字不动产权第088376号】复印件;	
3. 《上海市不动产登记簿》复印件;	
4. 《房屋土地权属调查报告书》(成果号: 202314580968)复印件;	

5. 评估价格汇总表;
6. 估价对象地理位置示意图;
7. 估价对象实地查勘情况和相关照片;
8. 专业帮助情况;
9. 房地产估价机构营业执照复印件;
10. 房地产估价机构备案证书复印件;
11. 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】、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。本次评估一般假设如下：

(1) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能同时满足以下条件：

- 1) 交易双方自愿地进行交易；
- 2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- 3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(2) 本次估价所依据的估价对象权属依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】、《上海市不动产登记簿》、《房屋土地权属调查报告书》(成果号：202314580968)确定。由估价委托方人提供的资料经注册房地产估价师审慎检查，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。

(3) 估价对象所在宗地总面积为 4277390 平方米，本次估价涉及土地面积为 146419.4 平方米，位于宗地南侧。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5) 本报告估价结果是建立在建筑物的建筑设计、建筑施工符合国家现行

有关设计、施工规范，能正常使用，假设在价值时点附近的一段时间内，与估价对象所在同一供求圈内的建造成本不会发生突发变化，即相对平稳。

(6) 本次估价对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，并进行了实地查勘，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，假定其是安全的。

(7) 本公司估价人员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。

(8) 本次估价不考虑租赁、抵押、查封等其他权利限制因素的影响。

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。

本次评估无背离事实假设。

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。

本次估价所依据的相关资料均为估价委托方提供的复印件，估价人员经过必要的审查后，无法获取本次估价所必需资料的原件，考虑到本次估价目的及估价委托方的企业性质，假定本次估价所依据的复印件与原件内容一致。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为估价委托人确定协议补偿的金额提供价格参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 本次估价评估估价对象的土地使用权价格及附属设施价格，估价对象的权益状况由估价委托人认定。本报告亦不作为是该估价对象的任何形式产权证明。

(3) 未经本房地产估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(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，且本房地产估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2025 年 10 月 24 日起至 2026 年 10 月 23 日。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

(一) 名称: 上海机场(集团)有限公司

1. 住所: 上海市长宁区迎宾二路 200 号
2. 联系人: 张平川
3. 联系电话: 13564709512

(二) 名称: 上海国际机场股份有限公司

1. 住所: 上海市浦东新区启航路 900 号
2. 联系人: 汪逸旻
3. 联系电话: 13918905654

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[2025]09 号
9. 资质证书有效期: 自 2025 年 07 月 20 日至 2028 年 07 月 19 日止

三、估价目的

为估价委托人确定协议补偿的金额提供价格参考，评估估价对象的土地使用权价格及附属设施重置价格结合成新。

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上海浦东机场四期扩建工程航站区工程涉及海天五路 2 号“上海国际机场股份有限公司”的国有对外交通用地以及地上附属设施。

(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。本项目具体四至为：浦东新区祝桥镇东至第二跑道第二平滑，南至现状围场河，西至 T3 航站楼西侧站坪第一条机位滑行道，北至南垂滑最南侧滑行道附近。

(4) 规模：根据估价委托人提供的《房屋土地权属调查报告书》(成果号：202314580968)并经注册房地产估价师现场查勘核实，本次估价对象共包括国有土地面积 146419.4 平方米，及相应地上附属设施停机坪 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。

(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》，本次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，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。本次估价涉及土地面积为 146419.4 平方米，位于宗地南侧。

根据本次估价目的及估价要求，本次估价不考虑租赁、抵押、查封等

其他权利限制因素的影响。

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】及《上海市不动产登记簿》，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146419.4平方米；

8) 地号：浦东新区浦东国际机场36街坊2/4丘；

9) 使用期限：2005年12月12日起2055年12月11日止。

(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：东至第二跑道第二平滑，南至现状围场河，西至T3航站楼西侧站坪第一条机位滑行道，北至南垂滑最南侧滑行道附近，位于郊环外；

2) 形状：较规整；

3) 地势：平坦；

4) 地质条件：无不良地质现象；

5) 土地开发程度：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”，宗地内已建设机场停机坪；

6) 土地现状作为浦东机场配套停机坪使用，本次估价对象涉及146419.4平方米土地位于宗地南侧。

3. 附属设施状况

本次估价对象地上物包含附属设施停机坪 1 项，占用土地面积 139098 平方米，停机坪包含地基、道面结构、照明、排水沟等设施。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。

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。具体四至为：东至第二跑道第二平滑，南至现状围场河，西至 T3 航站楼西侧站坪第一条机位滑行道，北至南垂滑最南侧滑行道附近，位于郊环外。估价对象距人民广场直线距离约 34 公里，距上海东站直线距离约 2 公里，距浦东国际机场直线距离约 3 公里，地理位置一般。

(2) 交通状况

估价对象所处地区道路网密度一般、道路等级较高。估价对象位于机场航站区内部，附近其他主要道路有申嘉湖高速、迎宾高速、两港公路等；估价对象距轨道交通 2 号线、市域机场线浦东 1 号 2 号航站楼站直线距离约 3 公里，周边主要公交站点有机场专线、浦东 9 路、1092 路、1093 路等，交通便捷度一般。

(3) 外部配套设施

估价对象所在区域外部基础设施齐全，道路、供水、供电、通讯、燃气、排污水、排雨水等配套设施完备。周边多为飞机机库、机场航站楼，外部配套设施一般。

(4) 周围环境情况

估价对象周边现在主要以飞机机库、机场航站楼为主，无空气、噪声等污染，自然、人文环境一般，景观一般。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2025 年 10 月 22 日，即注册房地产估价师实地查勘之日。

六、价值类型

1. 价值类型

本报告所提供的土地使用权价值类型为市场价值，附属设施价值类型为重置价格结合成新。

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。

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。

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 146419.4 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”，宗地内已建设机场停机坪，以及附属设施停机坪 1 项。

在满足本报告中假设和限制条件下，于价值时点 2025 年 10 月 22 日的土地使用权价格。

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。

本次估价以估价对象合法用途为前提,根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

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，使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)；

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)；

3. 估价委托人提供的有关资料

- ◆ 《评估项目委托合同》；
- ◆ 《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》；
- ◆ 《房屋土地权属调查报告书》(成果号: 202314580968)；
- ◆ 其他有关资料。

4. 估价受托方依据的有关资料

- ◆ 近期上海房地产市场调查资料；
- ◆ 实地查勘资料；
- ◆ 其他相关资料。

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

本次评估对外交通土地的使用权价格以及重置价格结合成新，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机场停机坪，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 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润。

(2) 附属设施

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。

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 2025 年 10 月 22 日的估价结果如下：

评估总价：人民币 肆亿玖仟伍佰陆拾贰万玖仟叁佰叁拾肆元整
(RMB 495,629,334 元)

序号	项目	土地面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
1	土地使用权	146419.4	2644	387132894
2	附属设施	—	—	108496440
合计				495629334

本报告评估价格不考虑租赁、抵押、查封等其他权利限制因素的影响。

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	2025.10.24
杨洁	3120170006	杨洁	2025.10.24

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2025 年 10 月 22 日。

十三、估价作业期

2025 年 10 月 21 至 2025 年 10 月 24 日。

附件

1. 《评估项目委托合同》复印件;
2. 《不动产权证书》【沪(2018)浦字不动产权第088376号】复印件;
3. 《上海市不动产登记簿》复印件;
4. 《房屋土地权属调查报告书》(成果号: 202314580968)复印件;
5. 评估价格汇总表;
6. 估价对象地理位置示意图;
7. 估价对象实地查勘情况和相关照片;
8. 专业帮助情况;
9. 房地产估价机构营业执照复印件;
10. 房地产估价机构备案证书复印件;
11. 注册房地产估价师注册证书复印件。