



上海灿坤实业有限公司  
所属嘉定区曹安路4408号集体工业用地上  
非住房屋协议征收补偿估价报告  
估价报告编号：沪TX（2018）JZ0142

二〇一八年二月二十六日

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司  
ShangHai U-trust Land & Property Valuation And Investment Consultant Co., Ltd

■ 本报告仅供委托方为本估价目的使用，使用权归委托方所有，未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息



## 非住房屋协议征收补偿估价报告

估价报告编号：沪 TX (2018) JZ0142

估价项目名称：上海灿坤实业有限公司所属嘉定区曹安路 4408 号集体工业用地上非住房屋协议征收补偿估价报告

估价委托人：嘉定区安亭镇人民政府城镇规划建设管理办公室

房地产估价机构：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

注册房地产估价师：戴玮蓉      注册号 3120000073  
黄昊键      注册号 3120060018

估价报告出具日期：二〇一八年二月二十六日

## 致估价委托人函

嘉定区安亭镇人民政府城镇规划建设管理办公室：

受贵方委托，我公司依据《房产估价规范》【中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015】、《城镇土地估价规程》【中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014】《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》【沪规土资征(2012)378 号】，履行了必要的估价程序，对上海灿坤实业有限公司（以下简称“房屋所有人”）坐落于嘉定区曹安路 4408 号上的证载房屋及室内二次装潢、未见证房屋、附属设施、机器设备等实物资产及相应的集体土地使用权（以下简称“估价对象”）进行了现场查勘及评估。现估价工作已经完成，将估价结论及有关事项摘要如下：

### 一、估价目的：

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托方与房屋所有人协商货币补偿金额提供依据，评估证载房屋建安重置价及相应土地使用权取得费、未见证房屋建安重置价结合补偿率、附属设施建安重置价、二次装潢重置现值、可恢复使用机器设备等实物资产搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备的补偿费用。

### 二、估价对象：

估价对象坐落于嘉定区曹安路 4408 号，其权利人为上海灿坤实业有限公司。

根据委托方提供的上海市房地产权证[沪房地嘉字(2000)第 000737 号]记载，估价对象土地权属性质为集体、用途为制造工业用地，土地总面积 37576 m<sup>2</sup>，证载建筑面积为 21044.00 m<sup>2</sup>，幢号为 1-3 号。本次估价实际证载建筑面积为 20991.11 m<sup>2</sup>。除证载面积外，另建有 16 幢未见证房屋，未见证房屋建筑面积为 9762.92 m<sup>2</sup>。两者合计总建筑面积为 30754.03 m<sup>2</sup>。

本次估价范围为上述全部土地及房屋，包括附着于该宗地上的附属设

施、房屋内的二次装潢及该宗地内机器设备等实物资产。

**三、价值时点：**二〇一七年七月六日（现场查勘之日）

**四、价值类型：**

根据本次估价目的，本报告出具的评估值为协议征收集体土地房屋补偿价值，其中证载房屋及附属设施为建安重置价，未见证房屋为建安重置结合补偿率，集体土地为相应土地使用权取得费，二次装潢为重置现值，可恢复使用机器设备及物资为搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备为重置现值。

**五、估价方法：**成本法

**六、估价对象评估结果：**

——以下内容空白——

房地坐落	项目	单位(平方米)	评估值(元)	备注
嘉定区曹 安路 4408 号	集体土地使用权取得费	37576.00	¥19,008,902.00	
	房地产权证登记房屋评估值	20991.11	¥29,471,446.00	
	未见登记房屋评估值	9762.92	¥6,704,851.00	
	二次装潢评估值	/	¥6,143,105.00	
	附属设施及构筑物评估值	/	¥4,568,862.00	
	可恢复使用机器设备搬迁和 安装费用	/	¥3,166,400.00	
	无法恢复使用机器设备补偿 费用	/	¥1,284,791.00	
	评估值总计		¥70,348,357.00	
	评估值总计(大写)		柒仟零叁拾肆万捌仟叁佰伍拾柒	元

## 七、特别提示

1. 根据委托方委托,未见证房屋的补偿率为建安重置价的 50%。
2. 根据房地产权证[沪房地嘉字(2000)第 000737 号],估价对象土地使用权至价值时点起剩余使用年限 26.13 年。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人:严秋霞

二〇一八年二月二十六日



# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	8
估价的假设和限制条件 .....	9
非住房屋协议征收补偿估价结果报告 .....	12
一、委托方 .....	12
二、估价方 .....	12
三、估价目的 .....	12
四、估价对象 .....	13
五、价值时点 .....	26
六、价值类型 .....	27
七、估价依据 .....	28
八、估价原则 .....	29
九、估价方法 .....	30
十、估价结果 .....	34
十一、估价人员 .....	34
十二、实地勘查日 .....	35
十三、估价作业日期 .....	35
附 件 .....	36
1. 上海市房地产权证[沪房地嘉字（2000）第 000737 号]复印件 .....	36
2. 协议征收补偿结果汇总表 .....	36
3. 估价对象房屋平面示意图 .....	36
4. 非住房屋协议征收补偿结果汇总一览表 .....	36
5. 二次装潢明细表 .....	36
6. 附属设施及构筑物明细表 .....	36
7. 可恢复使用机器设备搬迁和安装费用明细表 .....	36
8. 无法恢复使用机器设备补偿费用明细表 .....	36

9. 估价对象区域位置图 .....	36
10. 估价对象图片资料 .....	36
11. 专业帮助情况和相关专业意见 .....	36
12. 估价机构营业执照复印件 .....	36
13. 估价机构资质证书复印件 .....	36
14. 注册房地产估价师资格证书复印件 .....	36
15. 注册土地估价师资格证书复印件 .....	36



## 注册房地产估价师声明

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. 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 GB/T 50291-2015 《房产估价规范》及中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》、《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》【沪规土资征(2012)378 号】进行估价工作，撰写估价报告。

二〇一八年二月二十六日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### 1. 一般假设

- 1.1 我们对委托方提供的关于估价对象权属信息资料进行了尽职调查，在无理由怀疑其真实性、合法性、准确性、完整性的情况下，在报告中采用了委托方提供的上述资料，并以此为估价前提。
- 1.2 我们对置于该宗地范围内的机器设备等实物资产进行盘点，但无法对其产权归属进行核实，经委托人认可后，假设房屋所有人为上述机器设备等实物资产的产权人，并以此为估价前提。
- 1.3 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，对估价对象房屋安全、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的情况下，假设估价对象的建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并以此作为估价前提。
- 1.4 本次价值时点设定为二〇一七年七月六日（现场查勘之日）。
- 1.5 未见证房屋建筑面积是估价师在房屋所有人配合下测量得出，此数量仅作为估价计算依据。若对此持异议，应以相关测绘部门出具的测绘报告为准。
- 1.6 本报告中关于未见证房屋投资建造方、竣工日期的阐述，是根据委托方及房屋所有人陈述而得，仅供参考，不作确权等他用。

#### 2. 未定事项假设

- 2.1 本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

#### 3. 背离事实假设

- 3.1 结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

#### 4. 不相一致假设

4.1 本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

5.1 本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

#### 6. 未考虑的因素假设

6.1 本次估价未考虑估价对象在价值时点至补偿协议签订期间，因生产经营过程所造成的损耗。

## 二、估价的使用限制条件

### 1. 估价目的使用限制

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托方与房屋所有人协商货币补偿金额提供依据，评估证载房屋建安重置价及相应土地使用权取得费、未见证房屋建安重置价结合补偿率、附属设施建安重置价、二次装潢重置现值、可恢复使用机器设备等实物资产搬迁和安装费用、无法恢复使用设备的补偿费用。若挪作他用，则本估价报告无效。

### 2. 估价报告使用人限制

2.1 本估价报告的使用人为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不能因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

2.2 未经我公司书面同意，任何单位和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，也不得以其他任何方式公开发表。

2.3 我公司不承担上述以外的任何单位和个人对本报告的全文或部分内容提出的任何责任。

### 3. 估价报告使用期限限制

3.1 本报告的估价结果为估价对象在价值时点的现有条件、用途及使用状态下的市场价值，结合本次评估目的，本估价报告有效使用期为

一年（2018 年 2 月 26 日至 2019 年 2 月 25 日），自报告出具之日起生效。但若国家相关政策、房地产市场需求发生变化对房地产价值产生较大影响时，其价值应随今后市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

3.2 超过估价报告有效使用期使用本报告的，相关责任由报告使用者承担；在估价报告有效使用期内使用本报告的，相关责任由我公司及签名的注册房地产估价师承担，但使用者不当使用的除外。

3.3 价值时点后发生重大事项时（指估价报告有效期内估价对象的用途、数量、现状、周边环境、室内装修、设施等发生明显变化）不能直接使用本估价结论。

4. 本报告由上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司负责解释。

# 非住房屋协议征收补偿估价结果报告

## 一、委托方

**委托方:** 嘉定区安亭镇人民政府城镇规划建设管理办公室

**联系人:** 邱永斌

**电 话:** 021-39503687

## 二、估价方

**机构名称:** 上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

**法定代表人:** 严秋霞

**单位地址:** 嘉定工业区叶城路 1311 号 3 幢 2173 室

**营业执照注册号:** 310109000276257

**资质等级:** 一级

**行政许可决定书号:** 沪房管估许(2015)20号

**证书编号:** 沪房管估证字[2015]15号

**有效期限:** 2015年05月18日至2018年05月17日

**联系人:** 张 霜

**联系电话:** 021-39910885

**传真:** 021-39910886-8017

## 三、估价目的

根据贵方的委托,本次估价目的是为委托方与房屋所有人协商货币补偿金额提供依据,评估证载房屋建安重置价及相应土地使用权取得费、未见证房屋建安重置价结合补偿率、附属设施建安重置价、二次装潢重置现值、可恢复使用机器设备等实物资产搬迁和安装费用、无法恢复使用机器

设备的补偿费用。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象房地坐落及范围界定

估价对象坐落于嘉定区曹安路 4408 号，该宗地四至为：东至星塔路、南至曹安公路、西至上海金城制冷设备有限公司及原梦幻乐园、北至河流。详见下图：



根据委托方要求，本次评估范围包括以下内容：

序号	项目名称	数量
1	集体土地使用权	37576 平方米
1	房地产权证登记房屋建筑面积（平方米）	20991.11 平方米
2	未见证房屋面积（平方米）	9762.92 平方米
3	附属设施和构筑物	厂区内所有（详见清单）
4	二次装潢	房屋内（详见清单）
5	机器设备等实物资产	厂区内所有（详见清单）

### 2. 估价对象权益状况

## 2.1 登记状况及登记信息

根据上海市房地产权证[沪房地嘉字（2000）第 000737 号]确认登记状况如下：

权利人	上海灿坤实业有限公司			
房地坐落	嘉定区曹安路 4408 号			
	土地状况	房屋状况		
权属性质	集体	所有权性质	中外合作	
用途	制造工业用地	建筑面积	21044.00	
地号	黄渡镇联群村 25/1 宗	幢数	3	
图号	IV21-24/89-92	幢号	详见附记	
使用期限	1993 年 8 月 17 日-2043 年 8 月 16 日	室号或部位	详见附记	
总面积	37576.0	类型	详见附记	
其中	独用面积	37576.0	结构	详见附记
	分摊面积	-	层数	详见附记

### 附记

幢号	室号或部位	建筑面积 (平方米)	层数	房屋类型	房屋结构	竣工日期
1	全幢	20904.11	4	工厂	混合一等	1999 年 6 月
2	全幢	87.00	1	工厂	混合一等	1999 年 6 月
3	全幢	52.89	1	工厂	混合一等	1999 年 6 月
合计		21044.00	-			

经估价师现场勘查，至价值时点证载 3 号房屋 52.89 平方米已拆除，证载剩余建筑面积共计 20991.11 平方米。

## 2.2 未见登记房屋状况

经估价师现场核实，除证载面积外，另建有 16 幢未见证房屋，为 3-18 号房屋，未见证房屋总建筑面积为 9762.92 m<sup>2</sup>。详见下表：

幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋结构	用途	竣工日期	总层数
3	全幢	2476.56	钢混	厂房	/	2
4	全幢	820.00	轻钢	仓库	/	1
5	全幢	1362.00	轻钢	仓库	/	1
6	全幢	2189.46	钢结构	仓库	/	1
7	全幢	968.00	轻钢	仓库	/	1

幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋结构	用途	竣工日期	总层数
8	全幢	104.40	钢混	门卫	/	2
9	全幢	825.00	轻钢	仓库	/	1
10	全幢	294.50	混合	宿舍	/	2
11	全幢	200.03	混合	仓库	/	1
12	全幢	87.19	混合	卫生间	/	3
13	全幢	18	彩钢	厕所	/	1
14	全幢	266.80	彩钢	宿舍	/	1
15	全幢	116.00	彩钢	宿舍	/	1
16	全幢	17.5	彩钢	宿舍	/	1
17	全幢	11.88	彩钢	附房	/	1
18	全幢	5.6	彩钢	附房	/	1
	合计	9762.92				

注：① 据房屋所有人陈述，未见证房屋是由上海灿坤实业有限公司投资建设，竣工日期不详。本报告中仅作阐述，不对房屋所有权进行确认。

② 未见证房屋建筑面积是估价人员在房屋所有人配合下测量得出，仅作参考。若对此持异议，应以相关测绘部门出具的测绘报告为准。

### 2.3 其他权利限制

结合本次估价目的，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

### 2.4 估价对象利用状况

于现场查勘日，估价对象处于空置状态。

## 3. 估价对象土地状况

估价对象坐落于嘉定区曹安路 4408 号，该宗地四至为：东至星塔路、南至曹安公路、西至上海金城制冷设备有限公司及原梦幻乐园、北至河流。

估价对象使用权来源为集体土地批准使用，土地用途为制造工业用地



用地，地号为黄渡镇联群村 25/1 宗，宗地总面积 37576.0 平方米。估价对象所在土地地势平坦、地质条件对地上建筑物无不良影响。

估价对象所在宗地两面临路，东临星塔路，沿星塔路宽约 310 米；南临曹安路，沿曹安路宽约 140 米；宗地形状规则，呈矩形。证载容积率为 0.56，实际容积率约为 0.81。

估价对象红线内土地开发程度达到“五通一平”（即通上水、通下水、通讯、通电、通路、场地平整）。红线外土地基础设施完备程度达到“五通”（即通上水、通下水、通讯、通电、通路）。

参照 2014 年 1 月 3 日沪规土资地[2014]1 号文的通知《上海市 2013 年基准地价更新成果》，估价对象属于上海市工业用地七级地范围内。

#### 4. 估价对象建筑物状况

##### 4.1 房屋状况

估价对象宗地上共建有 18 幢房屋，其中 1-2 号房对应房地产权证登记房屋，3-18 号房为未见证房屋。其房屋状况列表如下：

1 号房：对应产证登记 1 号房，证载面积 20904.11 平方米。

1 号房（房产证 1 号房）登记用途为厂房，现实际用途为物流仓库及办公楼，主体仓库及办公楼一至二层，局部办公区间为三层，平面形状不规则，呈近似矩形，檐高约 8 米。	
结 构	钢混结构。
基 础	现浇钢筋砼独立基础、钢筋砼基础梁、钢砼带型基础、楼梯基础、砖基础。
屋 面	现浇钢筋砼平屋面，保温层，防水层，女儿墙。
梁 柱	钢筋砼梁柱、圈梁、过梁。
楼 面	现浇钢筋砼楼面，找平层，面层。
楼 梯	现浇钢筋砼楼梯。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	砖墙，内外墙面抹灰，外面贴面砖，后刷涂料。
门 窗	铝合金门窗，电动卷帘门。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱，防雷带。
管 道	室内上下水管，消防。
竣工保养	房屋竣工于 1999 年，于价值时点，维修及保养状况一般。

2 号房：对应产证登记 2 号房，证载建筑面积 87.00 平方米。

2 号房（房产证 2 号房）登记用途为厂房，现实际用途为办公用房，单层，平面形状规则呈矩形，檐高约 4.3 米。	
结 构	混合结构。
基 础	钢砼带型基础、砖基础。
屋 面	现浇钢筋砼平屋面，保温层，防水层。
梁 柱	钢筋砼梁柱、圈梁、过梁。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	砖墙，内外墙面抹灰，外面贴面砖。
门 窗	钢窗，钢板门，塑钢门。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱，防雷带。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工于 1999 年，于价值时点，维修及保养状况一般。

3 号房：未见证房屋，实量建筑面积 2476.56 平方米。

3 号房，途为厂房、办公室，单层、部分二层，平面形状矩形，檐高约 10 米。	
结 构	钢混结构。
基 础	钢筋砼独立基础、基础梁，钢砼带型基础、楼梯基础、砖基础。
屋 面	车间预应力大板屋面，办公部分现浇钢筋砼平屋面，保温层，防水层。
梁 柱	钢筋砼梁柱、连系梁、圈过梁。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
楼 面	现浇钢筋砼楼板，找平层，面层。
楼 梯	现浇钢筋砼室外楼梯。
墙 体	砖墙，内外墙面抹灰，外面贴面砖。
门 窗	铝合金窗、卷帘门。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱，防雷带。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工于时间不详，于价值时点，维修及保养状况良好。

4 号房：未见证房屋，实量建筑面积 820.00 平方米。

4 号房用途为仓库，单层，平面形状矩形，檐高约 6.2 米。	
结 构	轻钢结构。
基 础	砼独立基础、砖基础。
屋 面	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面。
梁 柱	钢管柱，钢屋架。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	下部砖墙，上部夹心彩钢板。
门 窗	卷帘门。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

5 号房：未见证房屋，实量建筑面积为 1362.00 平方米。

5 号房用途为仓库，单层，平面形状为矩形，檐高约 6.5 米。	
结 构	轻钢结构。
基 础	砼独立基础、砖基础。
屋 面	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面。
梁 柱	钢管柱，钢屋架。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	下部砖墙，上部夹心彩钢板。
门 窗	卷帘门。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

6 号房：未见证房屋，实量建筑面积为 2189.46 平方米。

6 号房用途为仓库，单层，平面形状矩形，檐高约 12.5 米。	
结 构	钢结构。
基 础	钢砼独立基础，基础梁。
屋 面	“H”型钢屋架，轻钢檩条，夹心彩钢保温层，彩钢板屋面。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。

梁 柱	“H”型钢结构柱，“H”型钢结构屋面梁。
墙 体	下部砖墙，上部夹心彩钢板。
门 窗	铝合金窗，卷帘门。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱，防雷带。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

7 号房：未见证房屋，实量建筑面积为 968.00 平方米。

7 号房用途为仓库，单层平面形状矩形，檐高约 6 米。	
结 构	轻钢结构。
基 础	砼独立基础、砖基础。
屋 面	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面。
梁 柱	钢管柱，钢屋架。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	下部砖墙，上部夹心彩钢板。
门 窗	卷帘门。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

8 号房：未见证房屋，实量建筑面积为 104.40 平方米。

8 号房用途为门卫间，二层，平面形状矩形，檐高约 6 米。	
结 构	钢混结构。
基 础	钢筋砼带形基础、砖基础。
柱 梁	现浇钢筋砼框架柱梁，连系梁。
屋 面	现浇平顶，保温层，防水层。
楼 板	现浇楼面板，找平层，面层。
楼 梯	现浇钢筋砼楼梯。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	砖墙，内外墙面抹灰，外墙面面砖。
门 窗	铝合金门窗
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱。

管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

9 号房：未见证房屋，实量建筑面积为 825.00 平方米。

9 号房用途为仓库，单层，平面形状矩形，檐高约 6.5 米。	
结 构	轻钢结构。
基 础	砼独立基础、砖基础。
屋 面	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面。
梁 柱	钢管柱，钢屋架。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	下部砖墙，上部夹心彩钢板。
门 窗	卷帘门。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

10 号房：未见证房屋，实量建筑面积为 294.50 平方米。

10 号房用途为宿舍，二层，平面形状矩形，檐高约 6 米。	
结 构	混合结构。
基 础	砼带形基础，砖基础。
屋 面	夹心彩钢保温层，单层彩钢板屋面。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
楼 面	多孔板楼面，找平层，面层。
楼 梯	室外钢梯。
墙 体	砖砌墙体，内外墙面抹灰刷涂料。
门 窗	塑钢门窗，卷帘门。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

11 号房：未见证房屋，实量建筑面积为 200.03 平方米。

11 号房用途为仓库，单层，平面形状矩形，檐高约 4.3 米。	
---------------------------------	--

结 构	混合结构。
基 础	砼带形基础、砖基础。
屋 面	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	砖砌墙体，内外墙面抹灰刷涂料。
门 窗	铝合金
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

12 号房：未见证房屋，实量建筑面积为 87.19 平方米。

12 号房用途为卫生间，三层，平面形状矩形，檐高约 9.4 米。	
结 构	混合结构。
基 础	钢筋砼带型基础，砖基础。
屋 面	现浇钢筋砼屋面，保温层，防水层。
楼 面	现浇钢筋砼楼板，保温层，防水层。
楼 梯	现浇钢筋砼室外楼梯。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	砖墙，外墙面面砖。
门 窗	铝合金门窗。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座、配电箱。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

13 号房：未见证房屋，实量建筑面积为 18 平方米。

13 号房用途为厕所，单层，平面形状矩形，檐高约 2.5 米。	
结 构	彩钢结构。
基 础	砖基础。
屋 面	夹心彩钢板屋面。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	夹心彩钢板墙体。
门 窗	铝合金。

电 气	照明电气配线，配管，开关插座。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

14-18 号房：均为未见证房屋，实量建筑面积分别为 266.8 平方米、116 平方米、17.5 平方米、11.88 平方米、5.6 平方米。

14-18 号房用途为宿舍，均单层，平面形状均矩形，14 号房檐高约 3.2 米、其余 3 米。	
结 构	彩钢结构。
基 础	砖基础。
屋 面	夹心彩钢板屋面。
地 面	碎石垫层，混凝土地坪，砂浆抹光。
墙 体	夹心彩钢板墙体。
门 窗	塑钢。
电 气	照明电气配线，配管，开关插座。
管 道	室内上下水管。
竣工保养	房屋竣工日期不详，于价值时点，维修及保养状况一般。

#### 4.2 二次装潢状况

经估价人员现场查勘，估价对象房屋二次装潢主要包括地面工程，如铺设地砖、水磨石地坪、复合地板、环氧地坪等；墙面工程，如墙面砖、各类墙体隔断等；顶面工程如矿棉板吊顶等等；门窗工程，如工艺木门、门窗套等；以及广告牌等其他零星项目。详见附件 5《二次装潢明细表》。

#### 4.3 附属设施状况

经估价人员现场查勘，估价对象附属设施主要包括场地、下水道、围墙、彩钢板棚等。详见附件 6《附属设施及构筑物明细表》。

#### 4.4 机器设备等实物资产状况

经估价人员现场查勘，估价对象主要分为两类，一类为不可恢复使用机器设备，如电线电缆，报警系统、中央空调、水处理、电梯等等；另一类为可恢复使用机器设备及物资，可恢复使用机器设备如注塑机、机床、流水线、办公家具等等。详见附件 7《可恢复使用机器设备搬迁和安装费用明细表》

和附件 8《无法恢复使用机器设备补偿费用明细表》。

## 5. 房地产价格影响因素分析

### 5.1 一般因素分析

#### 5.1.1 上海市概况

上海市，简称“沪”，别称“申”，是中国第一大城市，世界第八大城市，中国中央四个直辖市之一。上海位于北纬 31 度 14 分，东经 121 度 29 分，地处太平洋西岸，亚洲大陆东沿，长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口，长江与东海在此连接。上海正当我国南北弧形海岸线中部，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是一个良好的江海港口。

上海属北亚热带季风性气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，春秋较短，冬夏较长；上海全市土地面积为 6340.5 平方公里，占全国总面积的 0.06%。

上海市的公交交通，其线路、车辆、载客量均居全国第一。目前上海已形成由铁路、水路、公路、航空、管道等 5 种运输方式组成的，具有相当规模的综合交通运输网络。上海港是中国大陆最大的枢纽港，共有 47 个客运站，长途班线 1611 条，可抵达全国 14 个省市的 692 个地方。全市已形成了由地面道路、高架道路、越江隧道和大桥以及地铁、高架式轨道交通组成的立体型市内交通网络。

#### 5.1.2 嘉定区概况

嘉定区位于上海西北部，是上海国际汽车城所在地。其中心位置在东经 121° 26'，北纬 31° 39'。东与宝山、普陀两区接壤；西与江苏省昆山市毗连；南襟吴淞江，与闵行、长宁、青浦三区相望；北依浏河，与江苏省太仓市为邻。总面积 463.55 平方公里。全境地势平坦，东北略高，西南稍低。市、区级河道蕴藻浜、练祁河、娄塘河横卧东西，向东流经宝山区直通长江和黄浦江；盐铁塘、横沥、新槎浦（罗蕴河）纵贯南北，与吴淞江、浏河相连。全区水面率 7.71%。河道总长 1800 余公里，平均河网密度



为每平方公里 4 公里。

嘉定区交通便捷，区政府驻地离上海市中心的人民广场 30 公里，距浦东国际机场 75 公里，距虹桥交通枢纽约 25 公里，距铁路上海站、张华浜国际集装箱码头均约 25 公里。

铁路方面：有沪宁线、沪杭线，京沪高速铁路、沪宁城际铁路（在嘉定境内设有南翔北、安亭北两个站点）、沪杭城际铁路。

公路方面：主要公路有沪宁高速公路（G2）、嘉金高速公路（G15）、郊区环线（G1501）、沪嘉高速公路（S5）、外环线（S20）、沪宜公路（204 国道）、曹安公路（312 国道），还有嘉罗公路和外青松公路两条市道。公交沪嘉专线、沪钱专线、沪唐专线、北嘉线、北安线、嘉亭线等几十条客运线路分别连结上海、周边区县、区内各镇。长途客运方面，嘉定还有开往浙江、江苏、安徽等省的始发省际客运班车，以及江苏、浙江、安徽、山东、河南、四川、湖北等地的过境配载客运班车。

嘉定区的通信水平已达到国际先进水平，通信能力亦为国内领先。

嘉定区电力、燃气、自来水供应充足。

### 5.1.3 安亭镇概况

安亭镇，上海西部的中心城镇，上海市最发达的城镇之一。位于上海市西北郊，南濒沪宁高速公路，西接江苏省昆山市，北归嘉定区，处于嘉定、江苏昆山、青浦三地之交界，距上海市中心 32 公里，距上海虹桥机场 20 公里。

安亭是典型的江南城镇，民风淳厚，乡情浓郁，风景优美，舒适宜人。安亭不仅是上海国际汽车城的核心区域，也是上海市“一城九镇”建设的重点镇。新镇区依托上海国际汽车城，以汽车产业、房地产业和旅游业三大产业为支撑，力争用 5 年左右时间建成高品位、高起点、特色鲜明的现代化城镇。是以轿车工业和轿车生产配套工业为主的现代化综合性工业城。

## 5.2 区位状况分析

### 5.2.1 交通条件

### 5.2.1.1 道路通达度

估价对象位于安亭镇联群村，西侧的嘉松公路，南面的曹安公路，东侧的嘉金高速公路组成了估价对象所在地面交通网路。

估价对象所在宗地南临曹安路，曹安路呈东西向，路幅宽约为 20 米左右，双向六条机动车道及二条非机动车道。

### 5.2.1.2 交通便捷度

估价对象位于安亭镇曹安路 4408 号，南临曹安路，距嘉金高速公路匝道约 400 米，故交通便捷度较好。

### 5.2.1.3 交通管制情况

交通管制一般发生在旅游观光、庆典区域，而估价对象为上海市郊区，估价对象不属于这些区域，故基本无交通管制情况。

### 5.2.1.4 停车方便程度

估价对象厂区内设有停车场地，目前基本能满足停车需求。

### 5.2.1.5 距货物集散地距离

估价对象距上海南站约 30 公里，距上海火车站约 16.5 公里，距虹桥国际机场 20 公里、浦东国际机场 70 公里，距上海港集装箱码头约 42 公里。

## 5.2.2 环境质量条件

估价对象所在区域以工业用地为主，无特殊人文环境，少量绿化设施，景观一般。所在地区空气质量较好，水污染较小，噪音污染较小，整体环境质量一般。

## 5.2.3 基础设施

### 5.2.3.1 宗地红线内外基础设施完备度

估价对象所在宗地红线内已具备“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整），排水系统纳入市政管网。宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）。

### 5.2.3.2 公建配套设施

估价对象距安亭镇黄渡中心约 2.5 公里。黄渡公建配套设施齐全，有医院、学校、银行、邮政、菜场、超市、社区中心等生活配套设施。

#### 5.2.4 周边土地利用情况

估价对象地处安亭镇联群村，目前周边大部分为工厂企业。

#### 5.2.5 产业聚集度

估价对象地处嘉定区曹安路 4408 号，周边大都为工业企业，工业聚集度较好。

#### 5.2.6 土地等级

参照 2014 年 1 月 3 日沪规土资地[2014]1 号文的通知《上海市 2013 年基准地价更新成果》，估价对象属于上海市工业用地七级地范围内。

### 5.3 个别因素分析

#### 5.3.1 土地面积、形状及地形坡度

估价对象土地总面积为 37576 平方米，宗地形状不规则；宗地地势平坦、地质条件对地上建筑物无不良影响。

#### 5.3.2 临路状况

宗地二面临路，南临曹安路，曹安路为国家级道路，双向六车道，有人行道，有道路绿化带。

#### 5.3.3 容积率

根据房地产权证登记及现场勘查，估价对象证载建筑面积为 20991.11 平方米，未见证房屋建筑面积为 9762.92 平方米。证载容积率为 0.56，实际容积率约为 0.81。

#### 剩余土地使用年限

根据委托方提供的房地产权证（沪房地嘉字（2000）第 000737 号）登记信息，估价对象土地为集体土地批准使用，土地用途为制造工业用地，土地使用期限为 1993 年 8 月 17 日至 2043 年 8 月 16 日，至价值时点剩余使用年限为 26.13 年。

## 五、价值时点

二〇一七年七月六日（现场查勘之日）

## 六、价值类型

### 1. 价值名称

根据本次估价目的，本报告出具的评估值为协议征收集体土地房屋补偿价值，其中证载房屋及附属设施为建安重置价，未见证房屋为建安重置价结合补偿率，集体土地为相应土地使用权取得费，二次装潢为重置现值，可恢复使用机器设备及物资为搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备为重置现值。

### 2. 价值定义

- 2.1 建安重置价即指采用现有建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与被拆除房屋具有同等功能效用的全新状态的房屋的正常价格；
- 2.2 相应土地使用权取得费用即指在价值时点取得相同性质、相同数量、相同地段等级土地使用权所应支付的费用；
- 2.3 重置现值即指估价对象于价值时点的现行价值与其全新状态下重置价值的百分比；
- 2.4 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，搬迁与安装费用由运杂费、拆卸费和安装调试费构成。
- 2.5 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。
- 2.6 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。

### 3. 价值内涵

本报告提供的集体土地房屋补偿价值是在满足估价对象全部假设和限制条件下，还应符合以下条件：

- (1) 估价对象土地权属性质为集体，土地总面积（独用面积）为 37576

平方米，法定用途为制造工业用地，现状使用用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地。

(2) 估价对象房屋类型法定用途为工厂，现状用途为厂房，本次评估设定用途为厂房；房屋幢号为 1-18 幢，总建筑面积 30754.03 平方米，其中证载建筑面积为 20991.11 平方米，未见证建筑面积为 9762.92 平方米。

(3) 该宗地红线外土地开发程度达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），红线内土地开发程度达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整）。

## 七、估价依据

### 1. 有关法律文件及行业法规

- 1.1 《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第 62 号
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第 8 号]
- 1.3 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 1.4 《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- 1.5 《关于印发〈上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定〉的通知》[沪府发（2011）75 号]
- 1.6 关于印发《关于贯彻实施〈上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定〉的若干意见》的通知[沪规土资规（2017）2 号]
- 1.7 《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》[沪规土资征规（2014）265 号]

### 2. 规范

- 2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2.2 《房地产估价基本术语标准》[中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2015]
- 2.3 《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》[沪规土资征（2012）378 号]
- 2.4 《上海市建筑和装饰工程预算定额 2000》

3. 委托方提供的有关资料
  - 3.1 上海市房地产权证[沪房地嘉字（2000）第 000737 号]
  - 3.2 委托方提供的其他有关资料
4. 有关市场资料
  - 4.1 《上海建设工程造价与交易信息》
  - 4.2 上海市建筑安装材料市场调查资料
  - 4.3 《嘉定年鉴》
  - 4.4 上海市建筑安装材料市场调查资料
5. 估价人员实地查勘资料

## 八、估价原则

结合本次估价目的，本次估价应遵循的估价原则为：

### 1. 独立、客观、公正原则

即站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估处对各方估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。

### 2. 合法原则：

即估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值的原则。

### 3. 价值时点原则：

即估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值的原则。

### 4. 替代原则：

即估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内的原则。

### 5. 最高最佳使用原则：

即估价结果是在估价对象最高最佳利用下状况的价值的原则。

### 6. 谨慎原则：

即在影响估价对象价值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偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值偏高的一面的原则。本次估价目的为协议征收补偿估价，故本次估

价要充分考虑导致估价对象价值偏高的因素。

## 九、估价方法

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托方与房屋所有人协商货币补偿金额提供依据，评估证载房屋和附属设施建安重置价及相应土地使用权取得费、未见证房屋建安重置价结合补偿率、二次装潢重置现值、可恢复使用机器设备等实物资产搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备的补偿费用。

### 1. 估价对象土地使用权取得费评估

#### 1.1 估价思路

估价对象土地为集体土地，故可参照《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》规定：相应的土地使用权取得费用评估按现行有关政策进行；具体的费用项目构成应根据实际情况及相应政策规定确定。

#### 1.2 技术路线

相应的土地使用权取得费，是指土地使用权人在价值时点取得相同性质、相同数量、相同地段等级土地使用权所应支付的费用，一般按照征收该地块集体土地的现行标准评估。

土地取得费=耕地开垦费+土地补偿费+青苗补偿费+劳动力安置补偿费+集体资产、农用设施补偿费+耕地占用税

估价对象土地剩余使用年限为 26.13 年，还需进行土地使用权年期修正，求得修正后的土地价格。

修正后的土地价格=土地使用权取得费 $\times$ (1-1/(1+土地还原利率)<sup>土地剩余使用年限</sup>)

### 2. 估价对象非居住房屋及附属设施价值评估

#### 2.1 估价思路

参照《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》有关规定，估价对象非居住房屋及附属设施价值为其建安重置价。应委托方要求，未见证房屋评估其建安重置价结合补偿率。

建安重置价评估的价值定义，是指采用现有建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与被拆除房屋（或附属设施）具有同等功能效用的全新状态的房屋的正常价格。

## 2.2 技术路线

非居住房屋及附属设施建安重置价采用分部分项法进行估价。

2.2.1 现场勘测估价对象房屋各组成部份主要特征，如用料、工艺及规格等；

2.2.2 估算各分项数量；

2.2.3 根据现行工程定额标准确定各分项价格；

2.2.4 确定非居住房屋及附属设施工程各子项目评估价格；

2.2.5 非居住房屋及附属设施工程各子项目价格 =  $\Sigma$  分项价格。

未见证房屋补偿率根据委托方委托确定为 50%。

## 3. 估价对象二次装潢价值评估

### 3.1 估价思路

参照《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》有关规定，估价对象房屋装饰评估价值为装饰重置价结合成新，计算公式为：装饰评估值 = 装饰重置价 × 成新率

装饰重置价是指根据现行施工规范、采用现有建筑及装饰材料和施工技术，按照评估时点的价格水平，重新完成具有同等功能效用的全新状态下的装饰装修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。

### 3.2 技术路线

评估室内装饰重置价的方法有清单综合单价法、单位比较法、指数调整法。单位比较法一般适用于精度要求不高的预评估项目或估算工作，不适用本次评估工作。指数调整法一般适宜于近期完成，有较完整结算依据的装饰装修工程项目，而本次估价对象的室内装修是由权利人在不同时期修建完成的，且多数为零散装修项目且无法提供决算资料，故指数调整法



也不适用本次评估工作。针对本次评估情况，采用清单综合单价法。

清单综合单价法是根据在评估时点的装饰装修工程各子项目的清单综合单价与工程量，计算求得装饰装修工程造价，加上所需的工程建设其他费用确定装饰装修重置价的方法。

成新率的求取：采用实际观察法，了解装饰装修的耐用年限、已使用年限、以及维护、保养等情况综合确定。

#### 4. 机器设备等实物资产搬迁和安装费用评估

##### 4.1 估价思路

参照《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》有关规定，机器设备等实物资产搬迁和安装费用评估的主要内容包括：因征收房屋造成的可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用，无法恢复使用机器设备的价值，物资搬迁的费用。

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运杂费、拆卸费和安装调试费构成。计算公式为：

可恢复使用机器设备搬迁与安装费用 = 运杂费+拆卸费+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。无法恢复使用设备补偿费为该类设备于价值时点的市场公允价值及更新的设备重新安装调试，搬迁到正常使用状态下所需费用的总和，计算公式为：

无法恢复使用设备补偿费 = (设备重置价×成新率) + 设备运杂安装基础费

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。计算公式为：

物资搬迁费用=搬迁数量×单位运杂费价格

##### 4.2 技术路线

根据估价对象设备情况按是否可搬迁分为可恢复使用机器设备、无法

恢复使用机器设备及物资类。

#### 4.2.1 可恢复使用的机器设备评估路线：

##### 4.2.2.1 确定各项设备于价值时点的重新购置价。

其中通用类设备的重新购置价采用市场法获取，即根据公开市场上与评估对象相似或可比的参照物价格，通过比较分析，确定评估对象重新购置价的方法。自制类设备的重新购置价采用成本法获取，即通过估算被评估机器设备的重置成本来确定其重新购置价的方法。

4.2.2.2 对各项设备逐项判断，确定各项设备的搬迁和安装费，包括保护性拆除、包装、装卸、运输、安装、调试、设备基础重置等费用。

搬迁和安装费的取价依据为《机器设备安装定额标准》（1993 年）、《资产评估常用参数》。

#### 4.2.2 无法恢复使用设备评估路线：

##### 4.2.2.1 确定各项设备于价值时点的重新购置价。

其中通用类设备的重新购置价采用市场法获取，即根据公开市场上与评估对象相似或可比的参照物价格，通过比较分析，确定评估对象重新购置价的方法。自制类设备的重新购置价采用成本法获取，即通过估算被评估机器设备的重置成本来确定其重新购置价的方法。

##### 4.2.2.2 确定各项设备的成新率。

成新率，根据机器设备的经济寿命、已使用年限、以及维护、保养、使用等情况综合评定。

##### 4.2.2.3 确定各项设备的运杂费、安装调试费。

##### 4.2.2.4 确定无法恢复使用设备的现值。

#### 4.2.3 物资搬运评估路线：

4.2.3.1 估算需运送物资的体积或吨位，按 5 吨卡车装载量核算运输量。

##### 4.2.3.2 根据现行运输企业运输费率测算 5 吨单位运杂费价格。

##### 4.2.3.3 确定物资搬迁费用。

## 十、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则并结合房地产价格形成和变动的客观规律，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细查勘、了解了其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的方法对估价对象进行估价。经过周密细致的测算，并结合估价师的专业经验，综合评估出估价对象于价值时点的房地产价值。结论如下：

房地坐落	项目	单位(平方米)	评估值(元)	备注
嘉定区曹 安路 4408 号	集体土地使用权取得费	37576.00	¥19,008,902.00	
	房地产权证登记房屋评估值	20991.11	¥29,471,446.00	
	未见登记房屋评估值	9762.92	¥6,704,851.00	
	二次装潢评估值	/	¥6,143,105.00	
	附属设施及构筑物评估值	/	¥4,568,862.00	
	可恢复使用机器设备搬迁和 安装费用	/	¥3,166,400.00	
	无法恢复使用机器设备补偿 费用	/	¥1,284,791.00	
	评估值总计		¥70,348,357.00	
评估值总计(大写)		柒仟零叁拾肆万捌仟叁佰伍拾柒	元	

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
戴玮蓉	3120000073		2018年2月26日
黄昊键	3120060018		2018年2月26日

## 十二、实地勘查日

二〇一七年七月六日（现场查勘之日）

## 十三、估价作业日期

二〇一七年七月六日至二〇一八年二月二十六日

## 附 件

1. 上海市房地产权证[沪房地嘉字（2000）第 000737 号]复印件
2. 协议征收补偿结果汇总表
3. 估价对象房屋平面示意图
4. 非住房屋协议征收补偿结果汇总一览表
5. 二次装潢明细表
6. 附属设施及构筑物明细表
7. 可恢复使用机器设备搬迁和安装费用明细表
8. 无法恢复使用机器设备补偿费用明细表
9. 估价对象区域位置图
10. 估价对象图片资料

注册房地产估价师/土地估价师戴玮蓉、注册房地产估价师黄昊键于 2017 年 7 月 6 日至估价对象实地勘察，并拍摄了照片。

11. 专业帮助情况和相关专业意见

注册造价工程师李英生对本报告中房屋建安造价测算提供了专业帮助。设备工程师徐克平对本报告中设备评估提供了专业帮助。

12. 估价机构营业执照复印件
13. 估价机构资质证书复印件
14. 注册房地产估价师资格证书复印件
15. 注册土地估价师资格证书复印件



二期

上海市  
房地产权证

沪房地嘉字 ( 2000 ) 第 000737 号

发证日期: 2000年01月12日

权利人		上海灿坤实业有限公司		
身份证号				
房地座落		嘉定区曹安路4408号		
共情		有况		
土地	权属性质	集体	用途	制造工业用地
	地号	黄渡镇联群村25/1宗		
	图号	IV21-24/89-92		
	土地等级			
	使用期限	1993年8月17日 — 2043年8月16日		
	状况	使用面积	总面积	37576.00
独用面积			37576.00	
共用面积				其中分摊面积

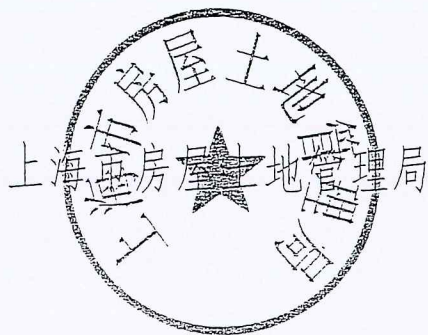


房	所有权性质	中外合作
	建筑面积	21044.00
	幢数	3
屋	幢号	详见附页
	室号或部位	详见附页
	类型	详见附页
	结构	详见附页
况	层数	详见附页
	竣工日期	详见附页

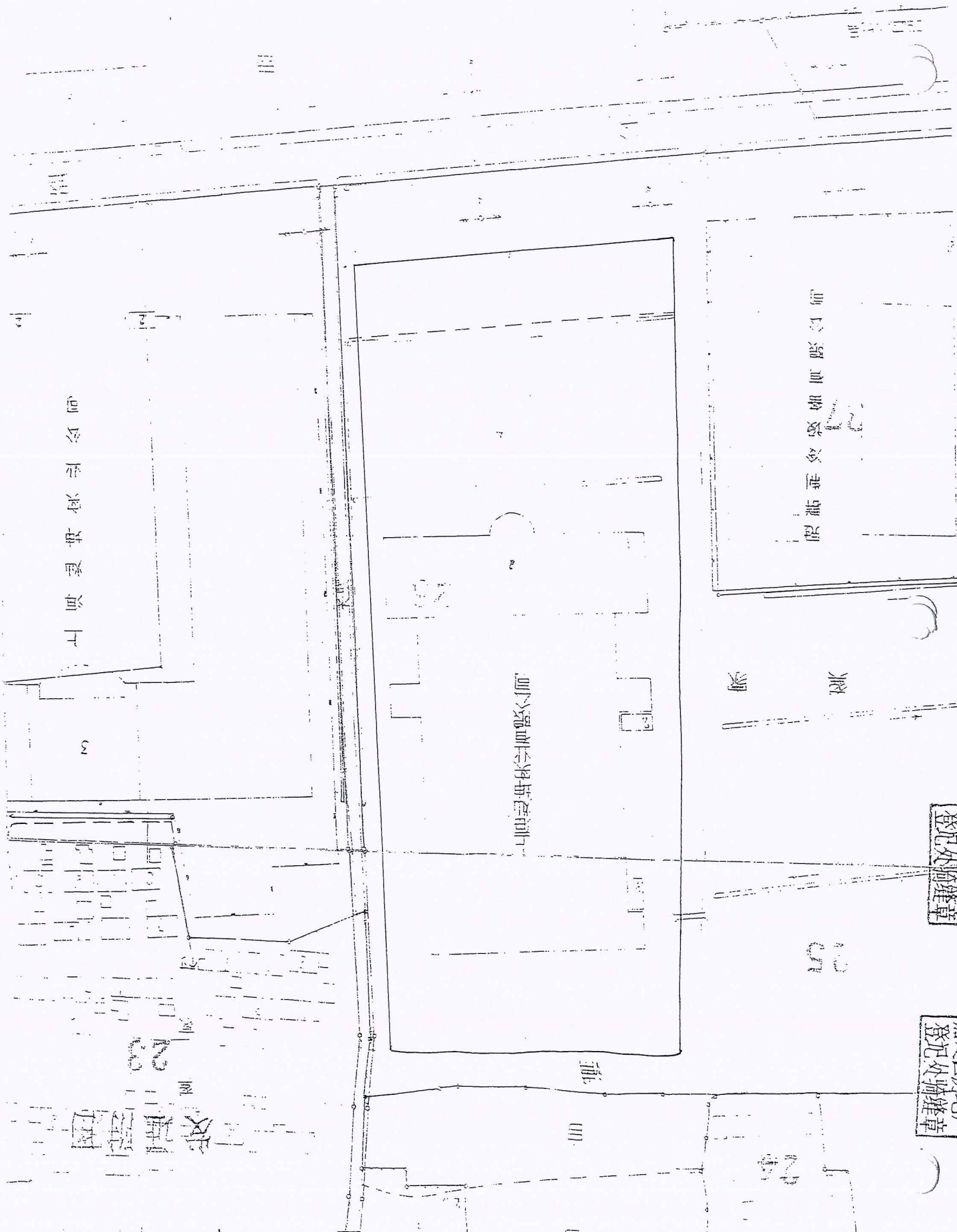
面积单位：平方米

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其它附着物,经调查审核,准予登记,发给此证。

本证是集体所有土地上的房地产权利凭证。



房屋平面图



客厅

厨房

卧室

卧室

卧室

登记外骑缝章

登记外骑缝章

附 记

房 屋 状 况

幢号	室号	部位	类型	结构	层数	建筑面积	竣工日期
1		全幢	工厂	混合一等	4	20904.11	1999年6月
2		全幢	工厂	混合一等	1	87.00	1999年6月
3		全幢	工厂	混合一等	1	52.89	1999年6月

以 下 空 白



**上海灿坤实业有限公司嘉定区曹安公路4408号协商征收补偿估价汇总表**

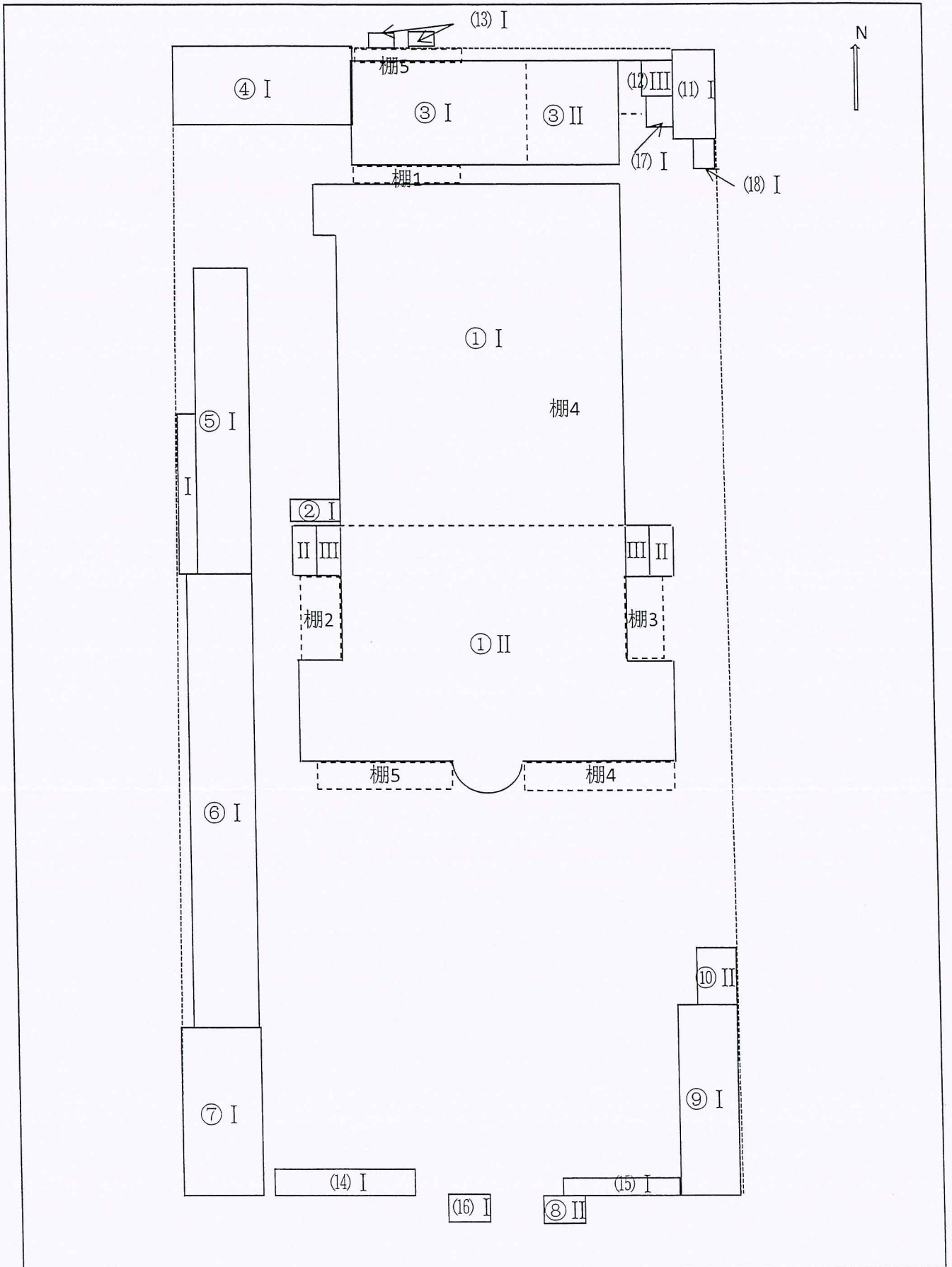
	项目	单位(平方米)	评估值(元)	备注
嘉定区曹安公路4408号,沪房地嘉字(2000)第00737号	集体土地使用权取得费	37567	¥19,008,902.00	
	房地产权证登记房屋评估值	20991.11	¥29,471,446.00	
	未见登记房屋评估值	9762.92	¥6,704,851.00	
	房屋评估值合计	30754.03	¥36,176,297.00	
	二次装潢评估值	/	¥6,143,105.00	
	附属设施及构筑物评估值	/	¥4,568,862.00	
	可恢复使用机器设备搬迁和安装费用	/	¥3,166,400.00	
	无法恢复使用机器设备补偿费用	/	¥1,284,791.00	
	评估值总计	30754.03	¥70,348,357.00	
	评估值总计	柒仟零叁拾肆万捌仟叁佰伍拾柒		元

上海同信土地房产评估投资咨询有限公司

2018年2月26日



上海灿坤实业有限公司房屋平面示意图



上海灿坤实业有限公司建筑物估价汇总一览表（有证）

房屋座落：嘉定区曹安公路4408号		权利人：上海灿坤实业有限公司		价值时点	2017年7月6日	报告编号	沪TX（2018）JZ0142号		
序号	项目	房号		1号房	2号房				本页合计
		内容							
1	房屋用途	厂房	办公						
2	房屋结构	钢混	混合						
3	房屋层数	一层、二层、三层	一层						
4	平面形状	不规则	矩形						
5	建筑面积	20904.11	87.00						20991.11
6	竣工日期	1999	1999						
7	地面	水泥	水泥						
8	柱梁	现浇钢筋砼	钢筋砼						
9	墙体	砖/面砖/涂料	砖/面砖						
10	楼面	现浇钢筋砼	现浇						
11	屋面	现浇平顶、保温层、防水层、女儿墙	现浇平顶/保温层/防水层、女儿墙						
12	楼梯	现浇钢筋砼楼梯，电梯	/						
13	门窗	铝合金窗，卷帘门	钢窗，钢板门，塑钢门						
14	檐高	8	4.3						
15	建安重置单价	1401	2124						
16	建安重置总价	29286658	184788						
17	补偿率	100.00%	100.00%						
18	建筑物现值	29286658	184788						29471446
19	备注	产证1号房	产证2号房						
		估价结果				估价人员		估价机构	
		房屋总建筑面积(m2)	20991.11	房屋补偿总价(元)	29,471,446.00	现场勘查人员	李英生	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	
		产权证登记面积(m2)	20991.11	有证总价(元)	29,471,446.00	参与此次评估的注册房地产估价	戴玮蓉		
		未见证房屋面积(m2)		未见证房屋总价(元)		审核人员	严秋霞		
								2018年2月26日	



上海灿坤实业有限公司建筑物估价汇总表（未见证1）

房屋座落：嘉定区曹安公路4408号		权利人：上海灿坤实业有限公司			价值时点	2017年7月6日	报告编号	沪TX（2018）JZ0142号			
序号	项目	房号		3号房	4号房	5号房	6号房	7号房	8号房	9号房	本页合计
		内容									
1	房屋用途	厂房	仓库	仓库	仓库	仓库	仓库	仓库	门卫楼	仓库	
2	房屋结构	钢混	轻钢结构	轻钢结构	轻钢结构	轻钢结构	轻钢结构	轻钢结构	钢混	轻钢结构	
3	房屋层数	一层，二层	一层	一层	一层	一层	一层	一层	二层	一层	
4	平面形状	矩形	矩形	不规则	矩形	矩形	矩形	矩形	矩形	矩形	
5	建筑面积	2476.56	820.00	1362.00	2189.46	968.00	104.40	825.00	8745.42		
6	竣工日期	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
7	地面	水泥	水泥	水泥	水泥	水泥	水泥	水泥	水泥	水泥	
8	柱梁	现浇钢筋砼	钢管柱，钢屋架	钢管柱，钢屋架	“H”型钢结构柱，屋面梁	钢管柱，钢屋架	钢筋砼	钢管柱，钢屋架			
9	墙体	砖/面砖	砖，彩钢板	砖，彩钢板	砖/夹心彩钢板	砖，彩钢板	砖/面砖	彩钢板			
10	楼面	现浇钢筋砼	/	/	/	/	现浇	/			
11	屋面	预应力大型屋面板，现浇平顶、保温层、防水层、女儿墙	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面	“H”型钢屋架，轻钢檩条，夹心彩钢保温层彩钢板屋面	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面	现浇平顶/保温层/防水层、女儿墙	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面			
12	楼梯	现浇钢筋砼室外	/	/	/	/	现浇	/			
13	门窗	铝合金窗，卷帘门	卷帘门	卷帘门	铝合金窗，卷帘门	卷帘门	铝合金	卷帘门			
14	檐高	10	6.2	6.5	12.50	6.00	6	6.5			
15	建安重置单价	1996	818	930	1693	809	2488	881			
16	建安重置总价	4943214	670760	1266660	3706756	783112	259747	726825			
17	补偿率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%			
18	评估值	2471607	335380	633330	1853378	391556	129874	363413	6178538		
19	备注	未见证	未见证	未见证	未见证	未见证	未见证	未见证	未见证		
		估价结果					估价人员		估价机构		
		房屋总建筑面积(m2)	9762.92	房屋补偿总价(元)	6,704,851.00	现场勘查人员 参与此次评估的注册 房地产估价师		李英生	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司		
		产权证登记面积(m2)	0.00	有证总价(元)	0.00			戴玮蓉			
		未见证房屋面积(m2)	9762.92	未见证房屋总价(元)	6,704,851.00	审核人员		黄昊键	2018年2月26日		
								严秋霞			

上海灿坤实业有限公司建筑物估价汇总表（未见证2）

房屋座落：嘉定区曹安公路4408号		权利人：上海灿坤实业有限公司			价值时点	2017年7月6日	报告编号	沪TX（2018）JZ0142号			
序号	项目	房号		10号房	11号房	12号房	13号房	14号房	15号房	16号房	本页合计
		内容									
1	房屋用途			宿舍	仓库	卫生间	厕所，附房	宿舍	宿舍	宿舍	
2	房屋结构			混合	混合	混合	夹心彩钢	夹心彩钢	夹心彩钢	夹心彩钢	
3	房屋层数			二层	一层	三层	一层	一层	一层	一层	
4	平面形状			矩形	矩形	矩形	矩形	矩形	矩形	矩形	
5	建筑面积			294.50	200.03	87.19	18.00	266.80	116.00	17.50	1000.02
6	竣工日期			/	/	/	/	/	/	/	
7	地面			水泥	水泥	水泥	水泥	水泥	水泥	水泥	
8	柱梁			/	/	/	/	/	/	/	
9	墙体			砖/涂料	砖/涂料	砖/面砖	夹心彩钢板	夹心彩钢板	夹心彩钢板	夹心彩钢板	
10	楼面			多孔板	/	现浇	/	/	/	/	
11	屋面			夹心彩钢，彩钢板	钢屋架，钢檩条，彩钢板屋面	现浇平顶/保温层/防水层、女儿墙	夹心彩钢屋面	夹心彩钢屋面	夹心彩钢屋面	夹心彩钢屋面	
12	楼梯			室外钢梯	/	室外楼梯	/	/	/	/	
13	门窗			塑钢门窗，卷帘门	铝合金	铝合金	铝合金窗	塑钢	塑钢	塑钢	
14	檐高			6	4.3	9.4	2.50	3.20	3	3	
15	建安重置单价			1095	1339	1879	838	654	737	678	
16	建安重置总价			322478	267840	163830	15084	174487	85492	11865	
17	补偿率			50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
18	评估值			161239	133920	81915	7542	87244	42746	5933	520539
19	备注			未见证	未见证	未见证	未见证	未见证	未见证	未见证	
估价结果							估价人员		估价机构		
房屋总建筑面积(m <sup>2</sup> )		0.00		房屋补偿总价(元)		0.00		现场勘查人员		李英生	
产权证登记面积(m <sup>2</sup> )		0.00		有证总价(元)		0.00		参与此次评估的注册		戴玮蓉	
未见证房屋面积(m <sup>2</sup> )		0.00		未见证房屋总价(元)		0.00		房地产估价师		黄昊键	
								审核人员		严秋霞	
										上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	
										2018年2月26日	

上海灿坤实业有限公司建筑物估价汇总一览表（未见证3）

房屋座落：嘉定区曹安公路4408号		权利人：上海灿坤实业有限公司		价值时点	2017年7月6日	报告编号	沪TX（2018）JZ0142号		
序号	项目	房号		17号房	18号房			本页合计	
		内容							
1	房屋用途	附房	附房						
2	房屋结构	夹心彩钢	夹心彩钢						
3	房屋层数	一层	一层						
4	平面形状	矩形	矩形					17.48	
5	建筑面积	11.88	5.60						
6	竣工日期	/	/						
7	地面	水泥	水泥						
8	柱梁	/	/						
9	墙体	夹心彩钢板	夹心彩钢板						
10	楼面	/	/						
11	屋面	夹心彩钢屋面	夹心彩钢屋面						
12	楼梯	/	/						
13	门窗	塑钢	塑钢						
14	檐高	2.8	3						
15	建安重置单价	602	785						
16	建安重置总价	7152	4396						
17	补偿率	50.00%	50.00%					5774	
18	评估值	3576	2198						
19	备注	未见证	未见证						
		估价结果				估价人员		估价机构	
		房屋总建筑面积(m2)	0.00	房屋补偿总价(元)	0.00	现场勘查人员	李英生	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	
		产权证登记面积(m2)	0.00	有证总价(元)	0.00	参与此次评估的注册 房地产估价师	戴玮蓉		
		未见证房屋面积(m2)	0.00	未见证房屋总价(元)	0.00		审核人员		严秋霞
								2018年2月26日	

二次装潢明细表

使用人		上海灿坤实业有限公司				
序号	项目名称	单位	数量	单价	成新率	合价(元)
一	①号房装潢					
1	地面原始水磨石	m2	19948	96	70%	1340506
2	地砖	m2	346	166	70%	40205
3	复合地板	m2	1244	125	70%	108850
4	地面大理石	m2	245	587	70%	100671
5	环氧地坪	m2	3564	55	70%	137214
6	塑胶地板	m2	954	83	70%	55427
7	抛光地砖	m2	71	207	70%	10288
8	矿棉板吊顶	m2	2726	152	70%	290046
9	石膏板吊顶	m2	217	150	70%	22785
10	PVC吊顶	m2	102	114	70%	8140
11	瓷砖	m2	450	131	70%	41265
12	彩钢板隔墙	m2	3827	120	70%	321468
13	夹心彩钢隔墙	m2	87	138	70%	8404
14	石膏板隔墙	m2	2729	235	70%	448921
15	砖砌隔墙	m2	436	125	70%	38150
16	砖砌及石膏板房中房(建	m2	1950	700	70%	955500
17	钢平台	m2	403	850	70%	239785
18	夹心彩钢房中房(建面)	m2	214	600	70%	89880
19	钢丝网隔断	m2	243	105	70%	17861
20	厂房内货台	m2	648	212	70%	96163
21	大理石墙柱面	m2	62	726	70%	31508
22	塑钢隔断	m2	44	240	70%	7392
23	钢化玻璃门及玻璃隔断	m2	199	756	70%	105311
24	不锈钢楼梯栏杆	m	32	248	70%	5555
25	套装门及门套	樘	79	800	70%	44240
26	不锈钢防盗栅	m2	44	140	70%	4312
27	塑钢门	m2	22	280	70%	4312
28	玻璃展示柜	m2	11	737	70%	5675
29	瓷砖面水池	m	6	170	70%	714
30	防火板橱柜	m	3	1628	70%	3419
31	防火板吊柜	m	3	958	70%	2012
32	浴厕隔断	m2	35	120	70%	2940
33	广告牌	m2	548	120	70%	46032
34	楼顶广告字	只	8	3000	70%	16800
34	楼顶钢架广告牌	m2	40	380	70%	10640
二	②号房装潢					
1	石膏板墙	m2	57	235	70%	9377
2	塑钢门	m2	4.2	280	70%	823
三	③号房装潢					
1	水磨石地坪	m2	1684	96	70%	113165

二次装潢明细表

使用人		上海灿坤实业有限公司				
序号	项目名称	单位	数量	单价	成新率	合价(元)
2	砖砌及石膏板房中房(建)	m2	200	700	70%	98000
3	夹心彩钢房中房(建面)	m2	20	600	70%	8400
4	彩钢隔断	m2	144	120	70%	12096
5	石膏板隔墙	m2	287	235	70%	47212
6	塑钢隔断	m2	8	240	70%	1344
7	地砖	m2	705	166	70%	81921
8	石膏板吊顶	m2	641	150	70%	67305
9	PVC吊顶	m2	32	114	70%	2554
10	玻璃门	m2	9	767	70%	4832
11	玻璃窗	m2	5.4	333	70%	1259
12	套装门及门套	樘	4	800	70%	2240
13	防盗门	樘	34	1000	70%	23800
14	不锈钢防盗栅门	m2	4	192	70%	538
四	④号房装潢					
1	彩钢隔断	m2	60	120	70%	5040
五	⑤号房装潢					
1	地砖	m2	150	166	70%	17430
2	砖砌及石膏板房中房(建)	m2	170	700	70%	83300
3	夹心彩钢房中房(建面)	m2	29	600	70%	12180
4	砖隔墙	m2	45	125	70%	3938
5	彩钢隔断	m2	59	120	70%	4956
6	广告牌	m2	162	120	70%	13608
六	⑥号房装潢					
1	砖砌及石膏板房中房(建)	m2	456	700	70%	223440
2	夹心彩钢房中房(建面)	m2	140	600	70%	58800
3	彩钢隔断	m2	450	120	70%	37800
4	广告牌	m2	360	120	70%	30240
七	⑦号房装潢					
1	砖砌及石膏板房中房(建)	m2	220	700	70%	107800
2	厂房内货台	m2	968	212	70%	143651
八	⑧号房装潢					
1	钢架屋顶广告牌	m2	135	380	70%	35910
2	广告牌	m2	25	120	70%	2100
九	⑨号房装潢					
1	砖砌及石膏板房中房(建)	m2	103.2	700	70%	50568
2	广告牌	m2	134	120	70%	11256
十	⑩号房装潢					
1	地砖	m2	150	166	70%	17430
2	复合地板	m2	105	125	70%	9188
3	广告牌	m2	16	120	70%	1344
十一	⑪号房装潢					

二次装潢明细表

使用人		上海灿坤实业有限公司				
序号	项目名称	单位	数量	单价	成新率	合价(元)
1	广告牌	m2	8	120	70%	672
十二	(12)号房装潢				70%	
1	地砖	m2	63	166	70%	7321
2	瓷砖	m2	113	131	70%	10362
3	瓷砖面水池	m	5.5	170	70%	655
4	PVC吊顶	m2	5	114	70%	399
5	蹲便器	套	6	680	70%	2856
6	小便斗	套	2	400	70%	560
十三	(13)号房装潢					
1	地砖	m2	6	166	70%	697
2	蹲便器	套	2	680	70%	952
十四	(14)号房装潢					
1	屋顶广告牌	m2	171	380	70%	45486
2	广告字	只	6	3000	70%	12600
3	地砖	m2	241	166	70%	28004
4	石膏板吊顶	m2	241	150	70%	25305
	合计					6143105

### 附属设施及构筑物明细表

使用人		上海灿坤实业有限公司			
序号	项目名称	单位	数量	单价	合价(元)
1	砣场地道路	m <sup>2</sup>	15923	149	¥2,372,527
2	道砣场地	m <sup>2</sup>	3330	47	¥156,510
3	雨污水管(综合)	m	1700	395	¥671,500
4	化粪池	座	5	17449	¥87,245
5	砖砌围墙	m <sup>2</sup>	2064	244	¥503,616
6	彩钢棚1	m <sup>2</sup>	150	180	¥27,000
7	彩钢棚2	m <sup>2</sup>	216	320	¥69,120
8	彩钢棚3	m <sup>2</sup>	216	320	¥69,120
9	彩钢棚4	m <sup>2</sup>	315	320	¥100,800
10	彩钢棚5	m <sup>2</sup>	270	320	¥86,400
11	彩钢棚6	m <sup>2</sup>	63	150	¥9,450
12	消防管	m	1499	226	¥338,774
13	下沉式货台	m <sup>2</sup>	240	320	¥76,800
	合计				¥4,568,862

# 可恢复使用机器设备搬迁和安装费用评估明细表

企业名称:

灿坤电器

评估基准日: 2017/7/6

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	帐面原值	帐面净值	搬迁费	备注
1	注塑机	320T		台	1				52,500.00	
2	注塑机	180T		台	3				90,000.00	
3	注塑机	400T		台	1				67,500.00	
4	注塑机	450T		台	1				69,000.00	
5	注塑机	140T		台	1				22,500.00	
6	注塑机	220T		台	1				33,000.00	
7	注塑机	420T		台	1				72,000.00	
8	注塑机	500T		台	1				82,500.00	
9	注塑机(电木机)	320T		台	5				52,500.00	
10	注塑机(电木机)	280T		台	1				45,000.00	
11	冲床	G2-200T		台	1				40,000.00	
12	冲床	G2-160T		台	1				30,000.00	
13	冲床	G2-110T		台	1				16,500.00	
14	冲床	OCP-160T		台	7				210,000.00	
15	冲床	OCP-110T		台	10				165,000.00	
16	冲床	OCP-80T		台	10				120,000.00	

评估人员:

企业管理人员:

现场勘察日期:



# 可恢复使用机器设备搬迁和安装费用评估明细表

企业名称:

灿坤电器

评估基准日: 2017/7/6

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	帐面原值	帐面净值	搬迁费	备注
17	冲床	OCP-35T		台	3				15,000.00	
18	冲床	OCP-60T		台	4				40,000.00	
19	冲床	OCP-45T		台	1				6,800.00	
20	冲床	CN-150T	春木	台	4				200,000.00	
21	冲床	CN-250T	春木	台	2				120,000.00	
22	冲床	CN-500T	春木	台	1				70,000.00	
23	冲床	CN-600T	春木	台	1				80,000.00	
24	冲床	CK-80T		台	1				12,000.00	
25	冲床	CK-350T		台	1				60,000.00	
26	冲床	110T	欧泰	台	1				16,500.00	
27	冲床	60T(J23-25)	沃得精机	台	4				10,000.00	
28	冲床	110T	澳玛特	台	1				165,000.00	
29	冲床	OCP-300T		台	3				150,000.00	
30	冲床	60T	力牌	台	3				30,000.00	
31	波焊机	DAL-800G	东信达	台	1				1,000.00	
32	空压机及储气罐等			台	3				48,000.00	
33	装配流水线	L=33M B=600		条	7				254,100.00	

评估人员:

企业管理人员:

现场勘察日期:

## 可恢复使用机器设备搬迁和安装费用评估明细表

企业名称：

灿坤电器

评估基准日：2017/7/6

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	帐面原值	帐面净值	搬迁费	备注
34	送料机	DAL-800G	东信达	台	10				10,000.00	
35	粉末涂装生产流水线	L=160M		套	1				220,000.00	
36	液体涂装生产流水线	L=200M		套	2				440,000.00	
37	其他设备及工模器具运输			车	50				50,000.00	
	累 计						-	-	3,166,400.00	

评估人员：

企业管理人员：

现场勘察日期：

## 无法恢复使用机器设备补偿费用评估明细表

企业名称： 灿坤电器

评估基准日：2017/7/6

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	帐面净值	补偿费	备注
1	中央空调			套	1	1999/8/27		300,000.00	
2	中央空调			套	1	2000/2/28		200,000.00	
3	监控系统	16只探头		套	1			12,800.00	
4	车间配电柜			台	16			88,320.00	
5	电缆	185平方		米	215			36,593.00	
6	电缆	150平方		米	193			26,634.00	
7	电缆	120平方		米	120			13,800.00	
8	电缆	95平方		米	532			48,944.00	
9	电缆	70平方		米	115			7,935.00	
10	电缆	50平方		米	330			18,216.00	
11	电缆	35平方		米	276			10,157.00	
12	电缆	25平方		米	79			2,180.00	
13	电缆	16平方		米	55			1,012.00	
14	污水处理系统	生活、生产		套	2			160,000.00	

## 无法恢复使用机器设备补偿费用评估明细表

企业名称： 灿坤电器

评估基准日：2017/7/6

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	帐面净值	补偿费	备注
15	汽车衡	30T		台	1			24,000.00	
16	电梯	3T货梯		台	3			124,200.00	
17	起重机			台	4			69,000.00	
18	梁轨道及滑触线			套	2			48,000.00	
19	卸货平台			只	4			24,000.00	
20	冷却水循环系统	4"管道及冷却塔		套	1			60,000.00	
21	压缩空气管道	2"		米	300			9,000.00	
								-	
	合计							<b>1,284,791.00</b>	

估价对象区域位置图





上海灿坤实业有限公司曹安公路4408号房地产图片资料



1号房外景



1号房外景



1号房外景



1号房内景



1号房内景



1、2号房外景



3、4号房外景



3号房内景





上海灿坤实业有限公司曹安公路4408号房地产图片资料



4号房外景



5号房外景



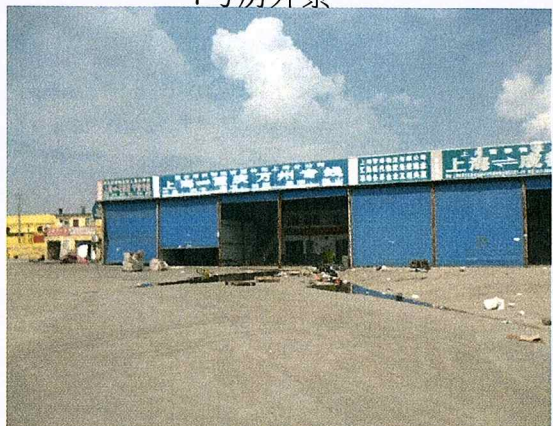
6号房外景



7号房外景



8号房外景



9号房外景



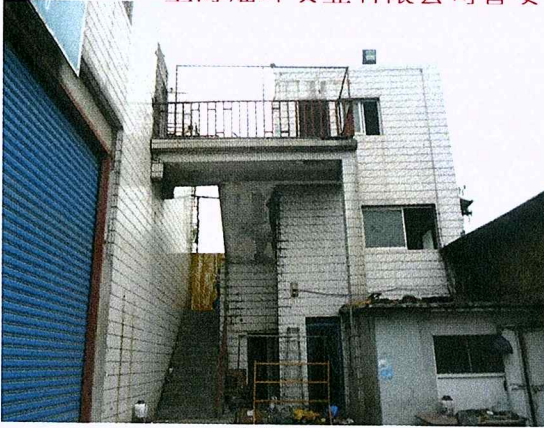
9、10号房外景



11、17号房外景



上海灿坤实业有限公司曹安公路4408号房地产图片资料



12号房外景



13号房外景



14号房外景



15号房外景



18号房外景



场地道路

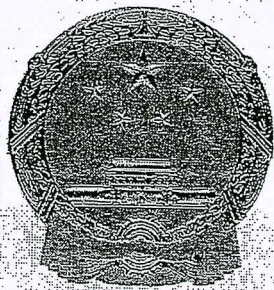


彩钢棚



彩钢棚





# 营业执照

统一社会信用代码 9131011470342191XB

证照编号 14000000201712070001

名称	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	嘉定工业区叶城路 1411 号 3 幢 2173 室
法定代表人	卢秋霞
注册资本	人民币 200.0000 万元整
成立日期	2001 年 5 月 23 日
营业期限	2001 年 5 月 23 日 至 2047 年 5 月 22 日
经营范围	土地评估, 房地产估价, 房地产咨询, 投资咨询(除金融、证券); 企业形象策划, 会务服务。 【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2017年 12月 07 日



# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海同信土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

(执行合伙人) 严秋霞

住所：上海市嘉定工业区叶城路1411号3幢2178室

营业执照注册号：310109000276257

资质等级：一级

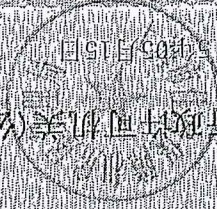
行政许可决定书号：沪房管估许【2015】20号

证书编号：沪房管估证字【2015】15号

有效期限：2015年05月18日至2018年05月17日

行政许可证机关(公章)

2015年05月15日

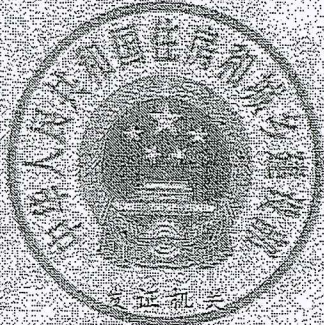


上海市住房和城乡建设管理委员会  
准予颁发

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 provide real estate appraisal practices  
and to sign all real estate appraisal reports.



No. 00115032

姓名 / Full name

戴玮蓉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

310222197505130040

注册号 / Registration No.

3120000073

执业机构 / Employer

上海同信土地房地产评估投资咨询  
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-19

持证人签名 / Bearer's signature

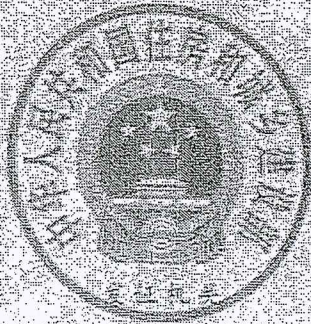


上海市住房和城乡建设管理委员会  
准予颁发

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 provide real estate appraisal practices  
and to sign all real estate appraisal reports.



No. 00106651

姓名 / Full name

贾英健

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

310222197501230023

注册号 / Registration No.

3120000015

执业机构 / Employer

上海同信土地房地产评估投资咨询  
有限公司

有效期至 / Date of expiry

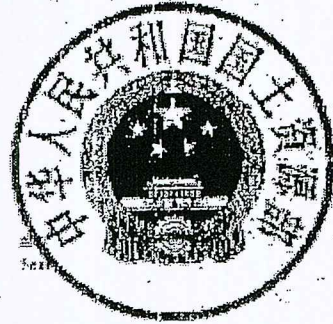
2019-4-20

持证人签名 / Bearer's signature



持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



01000010

姓名: 戴璐璐  
Full Name: 戴璐璐

性别: 女  
Sex: 女

身份证号码: 310222197505130040  
ID No. 310222197505130040



持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日  
Date of issue: 2009 年 01 月 01 日

有效期至: 2028 年 12 月 31 日  
Date of expiry: 2028 年 12 月 31 日

颁发机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, P.R.C.