



報告書

REPORT

DWREAC

上海地維房地產估價有限公司
SHANGHAI DIWEI REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

地址:上海市浦東新區南泉北路201號22樓05-07室 郵編:200120 電話:(021)68872768 68876336
傳真:(021)68870988 公司郵箱:dwreac@sina.com

土地减量化项目涉及松江 SS-05-024 号地块
上海大江有限公司天马种禽场国有土地上
畜牧用途房屋协议征收补偿估价报告

上海地维房地产估价有限公司

二〇一六年十一月三十日



房地产估价报告

估价报告编号：地维房估报字(2016)ZG0062 号

估价项目名称：土地减量化项目涉及松江 SS-05-024 号地块上海大江有限公司天马种禽场国有土地上畜牧用途房屋协议征收补偿估价报告

估价委托人：上海市松江区佘山镇人民政府天马动迁办公室

房地产估价机构：上海地维房地产估价有限公司

注册房地产估价师：赵聿懿 注册号：3220050199
储忠华 注册号：3120070084

估价报告出具日期：二〇一六年十一月三十日

致估价委托人函

上海市松江区佘山镇人民政府天马动迁办公室：

受贵方的委托，本公司注册房地产估价师遵循公开、公正、科学、合理的估价原则，按照《房地产估价规范》、《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管理规定》、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》规定的技术规范、估价程序和相关要求及现行征收政策，对估价对象的价值进行了评估，并函告如下：

（一）估价目的：为房屋征收部门与被征收人协商被征收房地产和装饰装修、附属设施及机器设备搬迁和安装费用的补偿提供依据，评估被协议征收房地产和装饰装修、附属设施的价值及机器设备搬迁和安装费用。并根据估价委托人要求评估未登记房屋价值，供估价委托人参考。

（二）估价对象：松江 SS-05-024 号地块上海大江有限公司天马种禽场畜牧用途房地产（未登记建筑面积 34419m²、国有出让畜牧用地 185711m²、附属设施 13 项）、装饰装修 34 项及无法恢复使用的机器设备 10 项。

（三）价值时点：2016 年 11 月 05 日（房地产估价业务委托合同约定之日，且也为房地产估价师现场查勘之日）。

（四）价值类型：国有出让畜牧用地使用权价值；未登记房屋建筑物建安重置价结合成新；装饰装修、附属设施建安重置价结合成新；无法恢复使用机器设备重置价结合成新。

（五）估价方法：土地使用权采用成本法；装饰装修、附属设施重置价采用清单综合单价法；通用设备重新购置价采用市场法，自制设备重新购置价采用成本法；未登记房屋建筑物建安重置价采用单位

比较法。

(六) 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评估价值为: **RMB174938890** 元(大写人民币:壹亿柒仟肆佰玖拾叁万捌仟捌佰玖拾元整)。详见下表:

项目名称	数量	单位	评估价格(元)	备 注
土地使用权价格	185711	平方米	136311874	国有出让畜牧用地
未登记房屋	34419	平方米	33397049	供委托方参考
附属设施	13	项	3895797	室外配套工程
装饰装修	34	项	653052	室内二次装修
无法恢复使用设备	10	项	681118	无法恢复使用
合 计			174938890	

(七) 特别提示:本报告仅供国有土地上房屋征收补偿使用。

特此

上海地维房地产估价有限公司

法定代表人: 徐智芬

二〇一六年十一月三十日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、估价报告使用限制	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、估价对象区位状况	11
六、价值时点	13
七、价值类型	13
八、估价原则	14
九、估价依据	15
十、估价方法	16
十一、估价结果	19
十二、注册房地产估价师及参与估价人员	19
十三、实地查勘期	20
十四、估价作业期	20
附 件	21

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的和准确的。没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《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管理规定》、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》等规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的房屋权属、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，假设估价依据的资料合法、真实、准确、完整、有效。

2、注册房地产估价师实地查勘时仅针对房地产区位条件、周边环境、基础设施、建筑物结构、外观、房型、设备等状况及房地产使用现状，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以关注，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、检测等情况下，假设估价对象房屋建筑质量符合现行国家或行业标准，能够安全、正常使用。

3、本报告以估价对象具有合法产权并合理持续使用为前提，其占有、使用、处分等经济活动应依照国家和上海市的有关政策法规合法进行，并应向有关政府部门缴纳相关税费等。

4、假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

5、根据委托合同约定，本项目为协议征收。本报告估价参照国家和本市现行的征收法律、法规和相关政策进行评估。

6、根据委托合同约定本报告绿化苗木的估价结果为圃存价，具体补偿由征收当事人协商确定。

7、本报告所称市场价值是指估价对象按以下条件、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：

（1）市场为公开公平的市场，买卖双方不因任何特殊利益抬高

或降低房地产真实价值。

(2) 有一段合理交易时间。

(3) 在此期间房地产市场基本保持稳定。

(4) 房地产买卖程序符合国家法律规定。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设

(三) 背离事实假设

根据估价目的，本报告估价结果不考虑估价对象房地产租赁、抵押、查封等因素等影响，也未考虑强制处分和快速变现的影响。

(四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设

(五) 依据不足假设

1、注册房地产估价师会同有关当事人对无法提供建房批文、施工合同、购置发票及资产明细账目等资料的房屋、装饰装修、附属设施、绿化及机器设备等项目的权利状况、规格、数量进行了实地查勘、测量和记录，并由估价委托人予以书面确认，作为本次估价的依据。

2、无法提供启用或购置日期的机器设备，根据实际使用现状，采用现场观察确定成新；无法提供规格型号、账面原值的机器设备，参照类似机器设备市场价格，采用市场法确定重新购置价。

二、估价报告使用限制

(一) 用途限制

本报告及估价结果仅限于估价目的所列明的用途使用，若用于其他目的的经济活动，本估价报告无效。

(二) 使用人限制

1、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。

2、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，不能因得到报告报告而自然成为本估价报告使用人。

（三）使用期限限制

1、本估价报告使用期限自报告完成之日起至征收工作完成之日内有效。

2、在使用期限内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、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市场价格产生重大影响，委托方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。

（四）其他使用限制或注意事项

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、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，也不得以其他任何形式公开发表。

3、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的纠纷和损失，本估价机构和房地产估价师不承担法律责任。

4、对存在影响房屋建筑物等瑕疵事项，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。

5、本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

6、根据估价委托人要求，对未登记房屋建筑物价值进行了评估，估价结果供估价委托人参考，具体补偿方式由征收人确定。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：上海市松江区余山镇人民政府天马动迁办公室
地址：上海市松江区余山镇
项目负责人：沈章华

二、房地产估价机构

名称：上海地维房地产估价有限公司
住所：上海市奉贤区青村镇钱桥文化路 23 号 F-80
法定代表人：徐智芬
营业执照注册号：310226000653891
资质等级：壹级
证书编号：沪房管估证字【2015】25 号
办公地址：浦东新区南泉北路 201 号房地大厦 2205~2207 室
联系电话：(021) 68876336

三、估价目的

为房屋征收部门与被征收人协商被征收房地产和装饰装修、附属设施及机器设备搬迁和安装费用的补偿提供依据，评估被协议征收房地产和装饰装修、附属设施的价值及机器设备搬迁和安装费用。并根据估价委托人要求评估未登记房屋价值，供估价委托人参考。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

新桥镇松江 SS-05-024 号地块上海大江有限公司天马种禽场畜牧用途房地产（未登记建筑面积 34419m²、国有出让畜牧用地

185711m²、附属设施 13 项)、装饰装修 34 项及无法恢复使用的机器设备 10 项。

(二) 估价对象基本状况

1、名称：上海大江有限公司天马种禽场畜牧用途房地产。

2、坐落：松江 SS-05-024 号地块。

3、规模：估价对象占地 185711m²，共有 19 幢未登记建筑物（建筑总面积 34419m²）、装饰装修 34 项、附属设施 13 项、无法恢复使用的机器设备 10 项。

4、用途：房地产权证登记的土地用途为畜牧用地，地上建筑物均未办理相关权属证明。经现场查勘，实际用途为养鸡场，现由权利人经营使用。

5、权属：估价对象为国有出让农用地上的房地产，其房地产权利状况如下：

(1) 估价对象房地产登记状况

权利人	上海大江有限公司天马种禽场		
权证编号	沪房地松字（2009）第014788号		
房地坐落	松江区松江SS-05-024号地块		
土地状况		房屋状况	
使用权来源	出让	幢号	以下空白
用途	畜牧用地	室号或部位	
宗地号	松江区佘山镇45街坊58/1丘	建筑面积	
宗地（丘）面积	185711	建筑类型	
使用期限	2006年9月19日至2056年9月18日止	用途	
使用权面积	185711	总层数	
其中	独用面积	185711	竣工日期
	分摊面积		填证单位：松江区

(2) 未登记房屋权属状况

经现场查勘，估价对象地上还有 19 幢自建房屋未办理相关权属证明文件，经估价委托人书面确认，未登记房屋状况如下：房屋所有权人为上海大江有限公司天马种禽场，建筑面积 34419m²，房屋用途为厂房，层数 1-4 层，2008 年竣工。

(3) 估价对象他项权利及其他受限制状况

经现场查勘，估价对象目前未出租，无租约限制，相邻关系正常。

根据估价委托人提供资料,未发现估价对象房地产抵押、查封等其他权利及其他受限制状况。

本报告估价目的为征收补偿,不考虑估价对象他项权利及其他受限制状况对估价结果的影响。

(三) 估价对象土地基本状况

1、四至:东至夏浦塘、南至九庙路、西至农田,北至农田,处外环外。

2、形状:宗地形状规则。

3、土地使用期限:2006年9月19日至2056年9月18日止。

4、规划条件:农用地无详规。

5、开发程度:红线外市政基础设施条件达到六通(上水、雨水、污水、通讯、电力、道路),红线内已完成房地产开发,并正常使用。

(四) 估价对象建筑物基本状况

1、建筑结构:未登记房屋为砖混结构或混合结构。

2、设施设备:具备供电、给水、排水。

3、装饰装修:外墙涂料、铝合金窗或钢窗、木门;室内简单装饰装修,详见估价对象装饰装修基本状况。

4、新旧程度:未登记房屋建成于2008年,建筑物外观为八-九成新。

5、维护状况:由业主进行日常管理、维修、保养,房屋基础状况良好,无不均匀沉降,屋面无渗漏,墙面平整,无明显裂缝,地面平整无严重磨损,门窗无破损,开关灵活,建筑设备基本完好。

6、其他:防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常,围墙、道路等附属设施完善。

7、未登记房屋详细状况:

幢号	用途	结构	层数	檐高(m)	屋面基础	门窗	建筑面积(m ²)
1	门卫	砖混	1	3.3	砖基础,一砖内外墙,现浇钢砼平顶屋面,砼地坪	铝合金门窗	44

幢号	用途	结构	层数	檐高 (m)	屋面基础	门窗	建筑面积 (m ²)
2	仓库	砖混	1	3.2	砖基础, 一砖外墙, 砼地坪, 粘土瓦坡屋面	木门窗	149
3	仓库	砖混	1	3	砖基础, 一砖内外墙, 现浇 砼平顶屋面, 砼地坪	木门窗	50
4	电机房	砖混	1	3.8	砖基础, 一砖内外墙, 现浇 钢砼平顶屋面, 砼地坪	钢门窗	51
5	变电房	混合	2	8.4	钢砼带基, 一砖内外墙, 预 制多孔板地面面板, 现浇楼 屋面板, 现浇挑阳台, 现浇 钢砼楼梯, 粘土瓦坡屋面	钢门窗	89
6	宿舍楼	混合	4	12	钢砼带基, 一砖内外墙, 预 制多孔板地面面板, 现浇楼 屋面板, 现浇挑阳台, 现浇 钢砼楼梯, 粘土瓦坡屋面	钢门窗	958
7	办公楼	混合	2	6.6	钢砼带基, 一砖内外墙, 预 制多孔板地面面板, 现浇楼 屋面板, 现浇挑阳台, 现浇 钢砼楼梯, 粘土瓦坡屋面	铝窗/木 门	396
8	仓库	砖混	1	3.2	砖基础, 一砖内外墙, 预制 多孔板架空地坪, 预制多孔 板屋面板/粘土瓦坡屋面	铝合金 门窗	131
9	仓库	砖混	1	3.2	砖基础, 一砖内外墙, 预制 多孔板架空地坪, 预制多孔 板屋面板/粘土瓦坡屋面	钢门窗	486
10	食堂	混合	1	4.5	钢砼带基, 一砖外墙附壁柱, 砼地坪, 粘土瓦坡屋面/角钢 屋架	铝合金 门窗	286
11	辅房	砖混	1	4	砖基础, 一砖外墙/二面无 墙, 砼地坪, 现浇砼平顶屋 面	无门窗	36
12	电机房	砖混	1	3.8	砖基础, 一砖内外墙, 现浇 钢砼平顶屋面, 砼地坪	钢门窗	51
13	辅房	砖木	1	2.3	砖基础, 一砖外墙, 砼地坪, 彩板屋面	木门窗	144
14	孵化车 间	混合	1	5.2	钢砼带基, 一砖内外墙, 预 制多孔板架空地坪, 现浇钢 砼屋面板/粘土瓦坡屋面	铝合金 门窗	3372
15	辅房	砖木	1	2.3	砖基础, 一砖外墙, 砼地坪, 粘土瓦坡屋面	木门窗	96
16	仓库	砖混	1	3.2	砖基础, 一砖外墙, 粘土瓦 坡屋面, 砼地坪	钢门窗	224
17	仓库	砖混	1	3	砖基础, 一砖外墙, 粘土瓦 坡屋面, 砼地坪	木门窗	72
18	辅房	砖木	1	2.3	砖基础, 一砖外墙, 砼地坪, 彩板屋面	木门窗	64
19	鸡舍	砖木	1	2.6	基础深埋 0.8m, 一砖外墙, 砼地坪, 双拼角钢屋架/平瓦 屋面	无窗	27720

幢号	用途	结构	层数	檐高 (m)	屋面基础	门窗	建筑面积 (m ²)
合计							34419

(五) 估价对象装饰装修基本状况

估价对象装饰装修权利人为上海大江有限公司天马种禽场, 装饰装修的项目、数量、材料等经现场查勘、测量记录, 并由估价委托人确认, 根据被征收人的介绍, 装修于 2008 年逐步翻建, 施工质量良好, 使用维护状况良好。具体情况见下表:

序号	名称	材质	数量	单位	备注
1	外墙装饰	面砖	66	平方米	1 号房
2	内墙装饰	喷塑	66	平方米	1 号房
3	地砖	同质	40	平方米	1 号房
4	卫生二件套	陶瓷	1	套	1 号房
5	内墙装饰	涂料	1460	平方米	6 号房
6	地砖	同质	240	平方米	6 号房
7	瓷砖	同质	160	平方米	6 号房
8	水池	砖砌	12	米	6 号房
9	卫生二件套	陶瓷	10	套	6 号房
10	地砖	同质	360	平方米	7 号房
11	瓷砖	同质	80	平方米	7 号房
12	内墙装饰	喷塑	520	平方米	7 号房
13	外墙装饰	面砖	62	平方米	7 号房
14	工艺门	夹板/门套	12	扇	7 号房
15	卫生二件套	陶瓷	6	套	7 号房
16	吊顶	龙骨/石膏板	360	平方米	7 号房
17	橱柜	夹板	36	平方米	7 号房
18	地砖	同质	120	平方米	8 号房
19	吊顶	矿棉板	120	平方米	8 号房
20	防盗窗栅	不锈钢	9	平方米	8 号房
21	地砖	同质	210	平方米	10 号房
22	瓷砖	同质	70	平方米	10 号房
23	吊顶	矿棉板	210	平方米	10 号房

序号	名称	材质	数量	单位	备注
24	水池	砖砌	10	米	10 号房
25	卫生二件套	陶瓷	2	套	10 号房
26	防盗窗栅	不锈钢	11	平方米	10 号房
27	吊顶	PVC	1280	平方米	14 号房
28	地砖	同质	1280	平方米	14 号房
29	瓷砖	同质	780	平方米	14 号房
30	隔断	铝框/玻璃	130	平方米	14 号房
31	隔断	石膏板	422	平方米	14 号房
32	操作台	砖砌贴瓷	65	米	14 号房
33	卫生二件套	陶瓷	6	套	14 号房
34	工艺门	夹板/门套	6	扇	14 号房

(六) 估价对象附属设施基本状况

估价对象附属设施权利人为上海大江有限公司天马种禽场, 附属设施的项目数量、材料、竣工年代等经现场查勘、测量记录, 并由估价委托人确认, 根据被征收人的介绍, 估价对象附属设施于 2008 年逐步翻建, 施工质量良好, 使用维护状况良好。具体情况见下表:

序号	名称	数量	单位	备 注
1	道路	13450	m ²	20cm 大石块 10cm 道渣 15cm 砼
2	围墙	5400	m ²	一砖 H=3m
3	渠道	2400	m	土渠
4	渠道	150	m	石板砌
5	道路	1060	m	碎石钢渣
6	大门	16	m ²	方管电动门/导轨电机
7	彩棚	168	m ²	彩钢板/钢支架
8	花坛	60	m	砖砌花坛贴面砖 H=0.6m
9	广告栏	18	m ²	砖砌贴面砖/铝框
10	下水道	1000	m	混凝土承插管直径 45cm
11	下水道	3400	m	混凝土承插管直径 30cm
12	自来水	1200	m	镀锌管 DN150
13	化粪池	24	m ³	直径≤6m 一砖

（七）估价对象机器设备、物资搬迁等基本状况

经现场勘察清查核实，被征收范围内的机器设备、物资为上海大江有限公司天马种禽场所有，由于该企业正在转型中，无管理人员配合故无法提供设备资产明细账目登记或设备台账、设备名称、规格型号、购置或启用日期、账面原值等资料信息，针对资料信息缺乏的情况，经注册房地产估价师、设备工程师对机器设备所有人、名称、规格型号、生产厂家、数量、购置或启用日期、账面原值、是否可恢复使用等状况现场勘查记录，并由估价委托人予以书面确认。

上述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。详细设备状况详见下表：

无法恢复使用设备：

序号	设备名称	规格型号	单位	数量
1	业扩工程费	98KV	1	套
2	变压器	S7-1000/10	套	1
3	高压开关柜	10KV（1-4#母刀）	套	5
4	计量柜		只	2
5	低压柜	PGL2-28	只	6
6	柴油发电机（含发电机控制柜）	160KW	套	4
7	电缆	50 平方	米	600
8	电线	16 平方	米	2800
9	电线	10 平方	米	3200
10	配电箱		只	15

五、估价对象区位状况

（一）位置状况

- 1、坐落：松江 SS-05-024 号地块。
- 2、方位：位于沈砖公路北侧，处于松江区西北部，郊环线外侧。

3、与重要场所的距离：距市中心人民广场约 30 公里，距铁路南站约 15 公里，距虹桥国际机场约 25 公里，距松江区中心约 15 公里。

4、临街（路）状况：宗地一面临街，临九庙路，所沿道路为村级道路。

5、楼层：估价对象房屋楼层为 1 至 4 层。

6、朝向：坐北朝南。

（二）交通状况

1、道路状况：估价对象南侧临九庙路，九庙路为村级道路；南侧 300 米内有沈砖公路，沈砖公路为东西四车道主干道，路面平整，日常流量较高；估价对象距离绕城高速（G1501）出入口 2 公里，便于快速通达市区及外省地区。区域路网密度较高，道路状况良好。

2、出入可利用交通工具：估价对象附近无公交线路，距公交车站距离约 2.5 公里，距轨道交通 9 号线约 6 公里，距离火车南站约 15 公里、港口约 50 公里、距虹桥机场约 25 公里，区域公共交通便利度一般。

3、交通管制：估价对象周边道路均为双向通行，没有单行道，也没有车辆限行等交通管制措施。

4、停车方便程度：估价对象内部有停车位，周边无有停车场，停车较不方便。

（三）外部配套设施状况

1、基础设施：估价对象所处区域市政基础设施较完善，上水、雨水、污水、供电、通讯、道路等设施配套齐全，保障率一般，能满足估价对象日常经营需求。

2、公共服务设施：估价对象周边基本无公共设施，周边商业、服务业聚集度较差。

（四）周围环境状况

1、自然环境：佘山镇隶属于上海市松江区，地处松江区西北，

北与青浦区相接，南以佘天昆公路—辰花公路为界，东至嘉松公路，西达西大盈港，紧邻松江大学城，据上海市中心 35 公里。佘山镇域面积 66.7 平方公里，下辖 13 个行政村、2 个居委会，人口 4.5 万，是松江区土地面积最大的一个镇。上海唯一的国家级旅游度假区—佘山国家旅游度假区坐落于境内，是松江“一城三片”重点发展区域之一。佘山镇传统经济以农业为主，种植水稻品种有粳稻、籼稻、糯稻，以粳稻为主。

估价对象所处区域为非正规工业园区，周边企业均为 90 年代末由村镇招商引资后形成的。其中以机械仪表、建材仓库、物流等产业为主，主导产业不明确，产业聚集度不高。区域道路两侧绿化良好，市容市貌美观度、整洁度一般，工业生产企业有轻微废气排放，无其他明显较严重的污染，环境卫生状况良好。

2、人文环境：估价对象所在区域城郊地区，周边居民为普通市民，社会治安状况良好。松江工业区常年实施文化“三送工程”和“全民健身八个一”工程，各种文艺活动有声有色，居民生活多姿多彩。陆续建成和投入使用的健身广场、庆典广场、图书馆、生态公园将为广大居民提供多处休闲、游憩、健身、学习的城市生态开放空间。

3、景观：估价对象所处区域无特殊海景、水景、山景等风景名胜景观。区域视觉主要为农地征用后建设的工业企业厂房、农居房屋、道路绿化或农田自然地貌。

六、价值时点

2016 年 11 月 05 日（房地产估价业务委托合同约定之日，且也为房地产估价师现场查勘之日）。

七、价值类型

1、价值名称

土地使用权价值；未登记房屋建筑物建安重置价结合成新；装饰装修、附属设施建安重置价结合成新；无法恢复使用机器设备重置价

结合成新。

2、价值定义

被征收房屋价值是指根据被协议征收房屋及其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，但不包括被征收房屋室内装饰装修价值，并且不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。房地产市场价格由土地使用权价值（含土地使用权出让金）和已完成房屋建筑物重置价结合成新率构成。

3、价值内涵

估价对象 185711m² 国有出让畜牧用途土地使用权，剩余使用年限 39.86 年，宗地红线外市政基础设施条件达到六通(上水、雨水、污水、通讯、电力、道路)]，在满足全部假设和限制条件下，于价值时点完整产权的土地使用权价值（包含土地使用权出让金）。

装饰装修、附属设施价值为建安重置价结合成新。

无法恢复使用机器设备价值为重置价结合成新。

未登记房屋建筑物价值为建安重置价结合成新。

八、估价原则

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

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。

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。

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。

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应在合理范围内。

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。

九、估价依据

（一）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》[2009年08月27日第二次修正];
- 2、《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第28号；2004年8月28日第二次修订]及其实施细则；
- 3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》[中华人民共和国国务院第590号令];
- 4、《国有土地上房屋征收评估办法》的通知[建房〔2011〕77号];
- 5、《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]；
- 6、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》[沪房管规范市〔2013〕7号];
- 7、关于贯彻执行《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》的若干意见 [沪府办发〔2012〕24号];
- 8、关于贯彻执行《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》若干具体问题的意见[沪房管规范征〔2012〕9号];
- 9、《关于进一步规范本市房屋征收补偿工作的通知》[沪房管征〔2014〕243号]。

（二）估价标准

- 1、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]；
- 2、《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50889-2013]；
- 3、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》[沪房管规范市〔2013〕1号]；
- 4、《房屋完损等级评定标准》[1984年11月8日颁布]。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《上海市房地产权证》[沪房地松字（2009）第014788号]；
- 2、《上海市国有土地使用权出让合同》[沪松房地（2006）出让合同第276号]；
- 3、房地产估价委托书；
- 4、委托人确认的未登记房屋、装饰装修、附属设施、绿化、机器设备工程量清单；
- 5、委托人提供的其他资料。

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘及搜集的相关资料；
- 2、与估价相关的取价、取费或费率依据资料；
- 3、《上海房屋拆迁中建筑物建安重置清单单价清册（2016-05）》；
- 4、《上海市住宅室内装饰装修工程人工费参考价2014预算版》；
- 5、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》[机械计（1995）1041号文]；
- 6、《资产评估常用方法与参数手册2011版》；
- 7、其他相关信息资料。

十、估价方法

（一）估价方法选择

经现场勘查，按照《国有土地上房屋征收评估办法》、《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》，根据调查与收集的资料及估价目的，对估价方法适用性进行综合分析，采用下述方法进行评估：

估价对象房地产采用房地分估（土地使用权取得费采用基准地价修正法和成本法综合确定，房屋建筑物建安工程费采用单位比较法）。

装饰装修、附属设施采用清单综合单价法。

机器设备重新购置价采用市场法，自制设备重新购置价采用成本法。

未登记房屋建筑物建安重置价采用单位比较法。

（二）估价方法定义

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。

清单综合单价法是根据价值时点的装饰装修、附属设施工程各子项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。

市场法是根据公开市场上与估价对象相似或可比的参照物价格，通过比较分析，确定估价对象重新购置价的方法

单位比较法是以建筑物为整体，选取与该类建筑物工程密切相关的某种计量单位为比较单位，调查价值时点近期建成的类似建筑物的单位建筑安装工程费，对其适当处理后得到建筑物安装工程费的方法。

（三）估价技术路线

估价对象房屋征收主要包括土地使用权；装饰装修；附属设施；机器设备、未登记房屋等。根据不同的项目采用相应的估价方法分别评，最后汇总确定征收补偿的评估价格。具体测算过程如下：

1、房地产（已登记房屋及相应土地使用权）

成本法：估价对象房地产价格由土地成本、建设成本、管理费用、



销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等组成，并通过对建筑物成新度的确定进行折旧，确定估价对象房屋的价格。成新率采用年限法并根据工程质量、使用维护状况现场观察综合评定。具体步骤如下：

①搜集有关成本、税费、开发利润等资料，其中土地土地使用权取得费采用基准地价修正法和成本法综合测算确定；

②测算房地产重置价格或重建价格；

③测算折旧或成新率；

④计算确定估价对象房地产成本价值。

➤ 房地分估计算公式：

成本价值=土地重置成本+建筑物重置成本-建筑物折旧

土地重置成本=土地使用权取得费+土地取得税费+土地开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

成新率采用直线法和综合观察法根据房屋实际使用情况确定。

2、装饰装修、附属设施

通过向建材市场询价，同时参考相应年度的人工、辅料费，依据相关的定额、计算标准确定装饰装修、附属设施清单综合单价，或依据《上海市征地财物补偿标准》[沪府发（2013）第 61 号]中的清单综合单价，按实地勘察和测量确定的工程量，计算得到该装饰装修、附属设施的重置价值并结合成新。成新率采用年限法并根据工程质量、使用维护状况现场观察综合评定。计算公式：

装饰装修、附属设施价值=∑清单综合单价×工程量×成新率

3、无法恢复使用机器设备

无法恢复使用机器设备价值为重置价结合成新，重置价为重新购置价与机器设备运杂费、安装调试费和机器设备基础费构成。

计算公式为：无法恢复使用机器设备价值=重置价×成新率

成新率=[1-（已使用年限/经济寿命）]×100%

无法恢复使用机器设备成新率，根据机器设备的经济寿命、已使用年限以及维护、保养、利用率、负荷、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素综合评定。采用年限法并根据现场观察综合评定成新率。

4、未登记房屋

根据未登记房屋类型、用途、结构、层数状况分类，依据同类建筑市场房屋建筑安装工程造价资料或政府及房地产、建筑行业颁布的房屋建筑物建安重置价格、造价指标与估价对象房屋分析、对比，测算估价对象房屋建筑物建安重置价并结合成新。成新率采用年限法并根据工程质量、使用维护状况现场观察综合评定。计算公式：

未登记房屋价值=房屋建筑物建安重置价*成新率

十一、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评估价值为：**RMB174938890** 元（大写人民币：壹亿柒仟肆佰玖拾叁万捌仟捌佰玖拾元整）。详见下表：

项目名称	数量	单位	评估价格（元）	备 注
土地使用权价格	185711	平方米	136311874	国有出让畜牧用地
未登记房屋	34419	平方米	33397049	供委托方参考
附属设施	13	项	3895797	室外配套工程
装饰装修	34	项	653052	室内二次装修
无法恢复使用设备	10	项	681118	无法恢复使用
合 计			174938890	

十二、注册房地产估价师及参与估价人员

姓名	注册号	签名日期
赵聿懿	3220050199	年 月 日
储忠华	3120070084	年 月 日

SREAA执业会员
房地产估价师
赵聿懿

SREAA执业会员
房地产估价师
储忠华



十三、实地查勘期

2016 年 11 月 05 日

十四、估价作业期

2016 年 11 月 05 日至 2016 年 11 月 30 日

附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 3、专业帮助情况和相关专业意见
- 4、估价委托书
- 5、估价对象权属证明《上海市房地产权证》
- 6、《上海市国有土地使用权出让合同》
- 7、房地产估价机构营业执照和估价机构资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件
- 9、估价结果汇总表
- 10、未登记房屋估价明细表
- 11、装修估价明细表
- 12、附属设施估价明细表
- 13、不可恢复使用设备评估明细表
- 14、估价对象平面示意图

估价对象地理位置示意图



专业帮助情况和相关专业意见

本报告不可恢复使用设备由化工机械与设备工程师徐克平[证书号：98A3Z00028]参与评估，提供评估意见和评估结果，并出具专业意见书。

专业意见书

赵聿懿房地产估价师：

承蒙信任，作为松江 SS-05-024 号地块天马种禽场协议征收项目的设备评估人员徐克平，全程直接参与了设备评估工作，按照沪房管规范市[2013]1 号、沪府发[2011]75 号文件精神及地维公司的工作规范要求，形成了设备评估意见，这些评估意见已全部体现在该征收项目评估报告内，经本人核对确认无误。

该项目涉及上海大江有限公司天马种禽场的设备评估价值如下：

序号	名称	数量	评估价格（元）	备注
1	无法恢复使用机器设备	10 项	681118	
小计			681118	

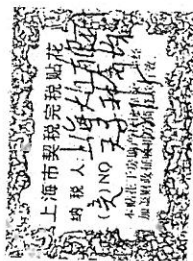
具体专业评估意见，详见该征收项目估价报告相应内容。

特此说明！

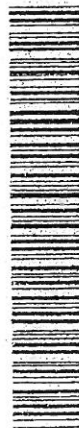
设备评估人员（徐克平

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



沪房地—松字（2009）第 014788 号



* 2 0 0 9 2 5 5 2 9 3 8 0 *

登记日：2009年6月23日



2 5 0 0 0 0 0 0 1 8 1 8 8 9 9

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》、《上海市房地产权登记条例》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，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Real Estate Administration of the People's Republic of China and Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legitimate rights and interests of the owner of land-use rights and the house owner, registration is hereby granted and this certificate is given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This certificate is the proof of the ownership rights to the real estate on State-owned land lot.

上海市房屋土地资源管理局

Shanghai Housing and Land Resources Administration Bureau

权 利 人	上海大江有限公司天马种禽场		
房 地 坐 落	松江区松江SS-05-024号地块		
土 地 状 况	使用权来源	出让	
	用 途	畜牧用地	
	地 号	松江区佘山镇45街坊58/1丘	
	宗地(丘)面积	185711	
	使用期限	2006年9月19日至 2056年9月18日止	
	总 面 积	185711.0	
	其 中	独 面 积	185711.0
		分 面 积	

房 屋 状 况	幢 号	以下空白
	室号或部位	
	建筑面积	
	类 型	
	用 途	
	层 数	
	竣工日期	
填证单位： 松江区 房地产登记处		

面积单位：平方米



200925529380

宗 地 图

区(县): 松江区

街 道: 佘山镇

街坊号: 45街坊

宗地号: 58/1





营业执照

注册号 310226000653891
证照编号 26000000201407180861

名称 上海地维房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 上海市奉贤区青村镇钱桥文化路 23 号 F-80
法定代表人 徐智芬
注册资本 人民币 200.0000 万元整
成立日期 2005 年 5 月 27 日
营业期限 2005 年 5 月 27 日 至 2045 年 5 月 26 日
经营范围 房地产估价, 土地评估, 房地产咨询 (不得从事经纪), 商务信息咨询。
【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



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：上海地维房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 徐智芬

住所：上海市奉贤区青村镇钱桥文化路23号F-80

营业执照注册号：310226000653891

资质等级：一级

行政许可决定书号：沪房管估许【2015】32号

证书编号：沪房管估证字【2015】25号

有效期限：2015年08月27日至2018年08月26日

行政许可机关(公章)

2015年07月31日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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 proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 10090707



姓名 / Full name

赵双

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320103198004282021

注册号 / Registration No.

3220050199

执业机构 / Employer

上海地维房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-2-12

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批准颁发。

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 proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00121835

姓名 / Full name

储忠华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310225197411171633

注册号 / Registration No.

3120070084

执业机构 / Employer

上海地维房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-26

持证人签名 / Bearer's signature



估价结果汇总表

单位名称：上海大江有限公司天马种禽场

单位地址：松江区松江SS-05-024号地块

项目名称	数量	单位	评估价格（元）	备 注
土地使用权价格	185711	平方米	136311874	国有出让畜牧用地
未登记房屋	34419	平方米	33397049	供委托方参考
附属设施	13	项	3895797	室外配套工程
装饰装修	23	项	653052	室内二次装修
无法恢复使用设备	10	项	681118	无法恢复使用
合 计			174938890	

上海地维房地产估价有限公司

二〇一六年十一月三十日

未登记房屋估价明细表

单位名称：上海大江有限公司天马种禽场

单位地址：松江区松江SS-05-024号地块

幢号	用途	结构	层数	檐高 (m)	屋面基础	门窗	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)	评估现值 (元/m ²)	备注
1	门卫	砖混	1	3.3	砖基础，一砖内外墙，现浇钢筋平顶屋面，砼地坪	铝合金门窗	44	48224	1096	
2	仓库	砖混	1	3.2	砖基础，一砖外墙，砼地坪，粘土瓦坡屋面	木门窗	149	146616	984	
3	仓库	砖混	1	3	砖基础，一砖内外墙，现浇砼平顶屋面，砼地坪	木门窗	50	51150	1023	
4	电机房	砖混	1	3.8	砖基础，一砖内外墙，现浇钢筋平顶屋面，砼地坪	钢门窗	51	55641	1091	
5	变电房	混合	2	8.4	钢筋带基，一砖内外墙，预制多孔板地面面板，现浇楼屋面面板，现浇挑阳台，现浇钢筋砼楼梯，粘土瓦坡屋面	钢门窗	89	127448	1432	
6	宿舍楼	混合	4	12	钢筋带基，一砖内外墙，预制多孔板地面面板，现浇楼屋面面板，现浇挑阳台，现浇钢筋砼楼梯，粘土瓦坡屋面	钢门窗	958	1007816	1052	
7	办公楼	混合	2	6.6	钢筋带基，一砖内外墙，预制多孔板地面面板，现浇楼屋面面板，现浇挑阳台，现浇钢筋砼楼梯，粘土瓦坡屋面	铝窗/木门	396	519552	1312	
8	仓库	砖混	1	3.2	砖基础，一砖内外墙，预制多孔板架空地坪，预制多孔板屋面面板/粘土瓦坡屋面	铝合金门窗	131	142921	1091	

未登记房屋估价明细表

单位名称：上海大江有限公司天马种禽场

单位地址：松江区松江SS-05-024号地块

幢号	用途	结构	层数	檐高 (m)	屋面基础	门窗	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)	评估现值 (元/m ²)	备注
9	仓库	砖混	1	3.2	砖基础，一砖内外墙，预制多孔板架空地坪，预制多孔板屋面/粘土瓦坡屋面	钢门窗	486	515646	1061	
10	食堂	混合	1	4.5	钢砼带基，一砖外墙附壁柱，砼地坪，粘土瓦坡屋面/角钢屋架	铝合金门窗	286	294294	1029	
11	辅房	砖混	1	4	砖基础，一砖外墙/二面无墙，砼地坪，现浇砼平顶屋面	无门窗	36	26748	743	
12	电机房	砖混	1	3.8	砖基础，一砖内外墙，现浇钢砼平顶屋面，砼地坪	钢门窗	51	55641	1091	
13	辅房	砖木	1	2.3	砖基础，一砖空斗外墙，砼地坪，彩板屋面	木门窗	144	86976	604	
14	孵化车间	混合	1	5.2	钢砼带基，一砖内外墙，预制多孔板架空地坪，现浇钢砼屋面面板/粘土瓦坡屋面	铝合金门窗	3372	3695712	1096	
15	辅房	砖木	1	2.3	砖基础，一砖空斗外墙，砼地坪，粘土瓦坡屋面	木门窗	96	65856	686	
16	仓库	砖混	1	3.2	砖基础，一砖外墙，粘土瓦坡屋面，砼地坪	钢门窗	224	222656	994	

未登记房屋估价明细表

单位名称：上海大江有限公司天马种禽场 单位地址：松江区松江SS-05-024号地块

幢号	用途	结构	层数	檐高 (m)	屋面基础	门窗	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)	评估现值 (元/m ²)	备注
17	仓库	砖混	1	3	砖基础，一砖外墙，粘土瓦坡屋面，砼地坪	木门窗	72	70200	975	
18	辅房	砖木	1	2.3	砖基础，一砖外墙，砼地坪，彩板屋面	木门窗	64	40832	638	
19	鸡舍	砖木	1	2.6	砖基础，基础深埋0.8m，一砖空斗外墙，砼地坪，双拼角钢屋架/平瓦屋面	无窗	27720	26223120	946	
合计							34419	33397049		

备注：建筑物价格包含室内标准水电安装设备费用。

装饰装修估价明细表

单位名称：上海大江有限公司天马种禽场

单位地址：松江区松江SS-05-024号地块

序号	名称	材质	数量	单位	单价	总价	备注
1	外墙装饰	面砖	66	平方米	98	6468	1号房
2	内墙装饰	喷塑	66	平方米	46	3036	1号房
3	地砖	同质	40	平方米	80	3200	1号房
4	卫生二件套	陶瓷	1	套	1840	1840	1号房
5	内墙装饰	涂料	1460	平方米	32	46720	6号房
6	地砖	同质	240	平方米	125	30000	6号房
7	瓷砖	同质	160	平方米	125	20000	6号房
8	水池	砖砌	12	米	190	2280	6号房
9	卫生二件套	陶瓷	10	套	1800	18000	6号房
10	地砖	同质	360	平方米	125	45000	7号房
11	瓷砖	同质	80	平方米	125	10000	7号房
12	内墙装饰	喷塑	520	平方米	46	23920	7号房
13	外墙装饰	面砖	62	平方米	98	6076	7号房
14	工艺门	夹板/门套	12	扇	800	9600	7号房
15	卫生二件套	陶瓷	6	套	1800	10800	7号房
16	吊顶	龙骨/石膏板	360	平方米	126	45360	7号房
17	橱柜	夹板	36	平方米	340	12240	7号房
18	地砖	同质	120	平方米	80	9600	8号房
19	吊顶	矿棉板	120	平方米	72	8640	8号房
20	防盗窗栅	不锈钢	9	平方米	180	1620	8号房
21	地砖	同质	210	平方米	80	16800	10号房
22	瓷砖	同质	70	平方米	80	5600	10号房
23	吊顶	矿棉板	210	平方米	72	15120	10号房
24	水池	砖砌	10	米	88	880	10号房

装饰装修估价明细表

单位名称：上海大江有限公司天马种禽场

单位地址：松江区松江SS-05-024号地块

序号	名称	材质	数量	单位	单价	总价	备注
25	卫生二件套	陶瓷	2	套	1800	3600	10号房
26	防盗窗栅	不锈钢	11	平方米	180	1980	10号房
27	吊顶	PVC	1280	平方米	92	117760	14号房
28	地砖	同质	1280	平方米	120	153600	14号房
29	瓷砖	同质	780	平方米	80	62400	14号房
30	隔断	铝框/玻璃	130	平方米	220	28600	14号房
31	隔断	石膏板	422	平方米	48	20256	14号房
32	操作台	砖砌贴瓷	65	米	180	11700	14号房
33	卫生二件套	陶瓷	6	套	1800	10800	14号房
34	工艺门	夹板/门套	6	扇	800	4800	14号房
装修造价合计（元）				768296			

附属设施估价明细表

单位名称：上海大江有限公司天马种禽场

单位地址：松江区松江SS-05-024号地块

序号	名称	数量	单位	重置单价 (元)	成新率	总价(元)	备 注
1	道路	13450	m ²	169	85%	1932093	20cm大石块10cm道渣15cm砼
2	围墙	5400	m ²	235	85%	1078650	一砖H=3m
3	渠道	2400	m	11	85%	22440	土渠
4	渠道	150	m	216	85%	27540	石板砌
5	道路	1060	m	48	85%	43248	碎石钢碴
6	大门	16	m ²	180	85%	2448	方管电动门/导轨电机
7	彩棚	168	m ²	180	85%	25704	彩钢板/钢支架
8	花坛	60	m	190	85%	9690	砖砌花坛贴面砖H=0.6m
9	广告栏	18	m ²	1280	85%	19584	砖砌贴面砖/铝框
10	下水道	1000	m	320	85%	272000	混凝土承插管直径45cm
11	下水道	3400	m	160	85%	462400	混凝土承插管直径30cm
12	自来水	1200	m	207	85%	211140	镀锌管DN150
13	化粪池	24	m ³	270	85%	5508	直径≤6m一砖
	合 计					3895797	

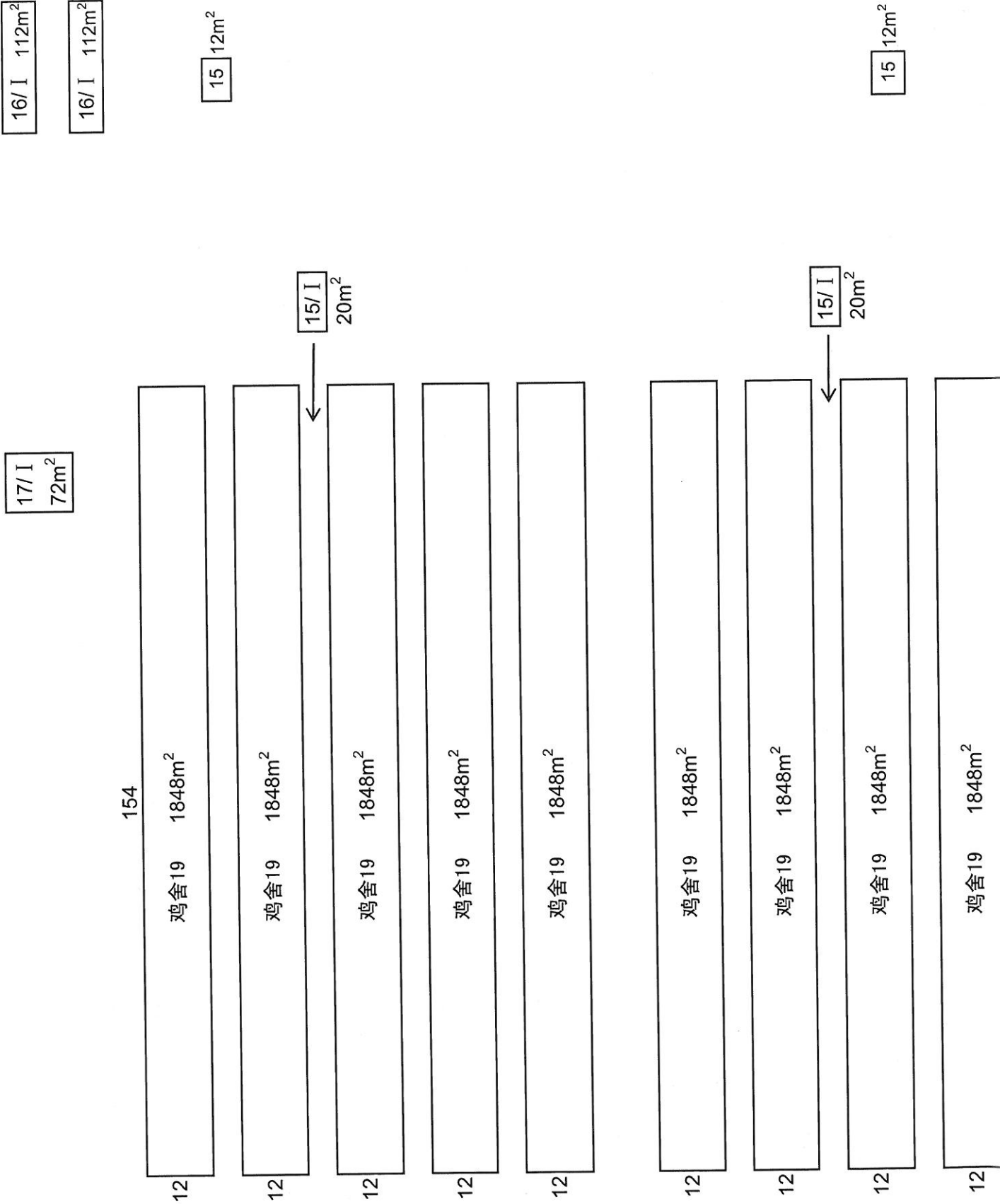
固定资产-不可恢复使用机器设备评估明细表

单位名称：上海大江有限公司天马种禽场

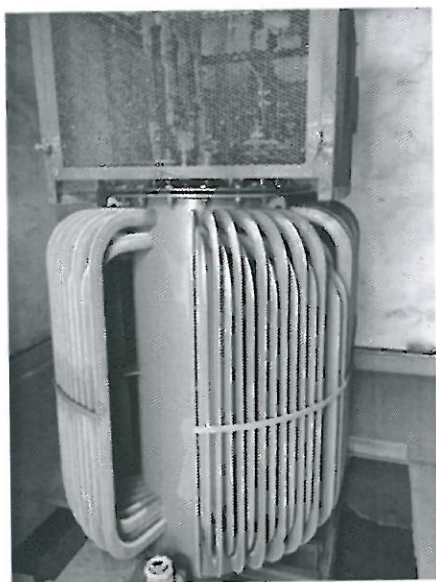
单位地址：松江区松江SS-05-024号地块

序号	设备名称	规格型号	单位	数量	补偿费	备注
1	业扩工程费	98KV	1	套	117600	
2	变压器	S7-1000/10	套	1	31200	
3	高压开关柜	10KV（1-4#母刀）	套	5	96000	
4	计量柜		只	2	11520	
5	低压柜	PGL2-28	只	6	57600	
6	柴油发电机（含发电机控制柜）	160KW	套	4	248000	
7	电缆	50平方	米	600	62100	
8	电线	16平方	米	2800	25760	
9	电线	10平方	米	3200	18400	
10	配电箱		只	15	12938	
	合计				681118	

估价对象平面示意图



估价对象及周边环境现场图片资料



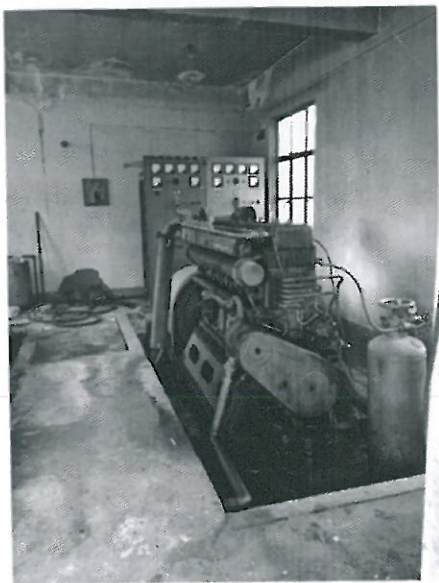
变压器



变压器铭牌



柴油发电机



柴油发电机（含发电机控制柜）



柴油发电机铭牌

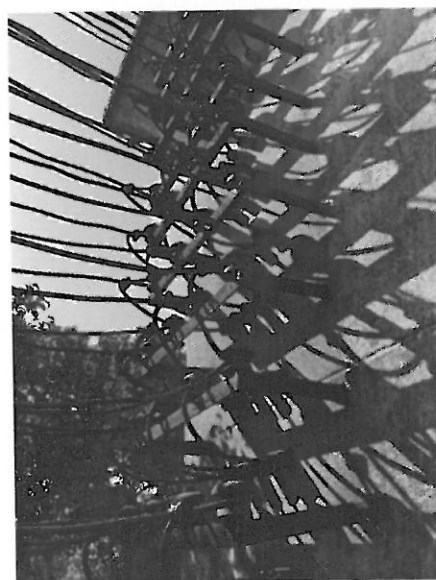


低压柜

估价对象及周边环境现场图片资料



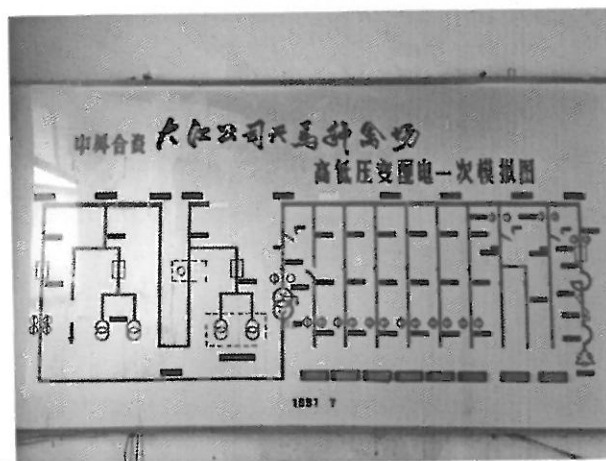
高压柜



电线电缆



计量柜



配电模拟图



厂铭牌



1号房(门卫)

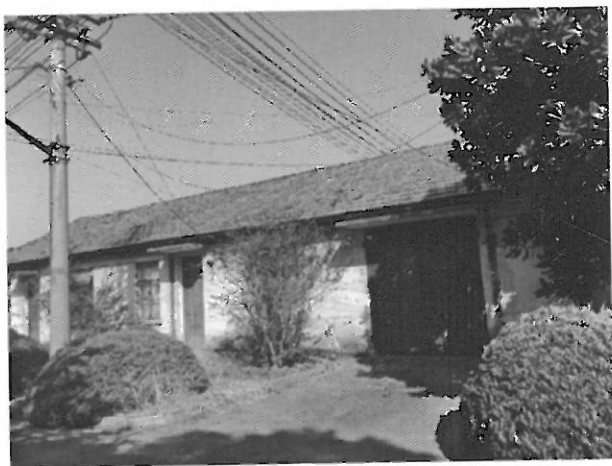
估价对象及周边环境现场图片资料



3号房



2号房



9号房



4号房



5号房



7号房

估价对象及周边环境现场图片资料



10号房



8号房



14号房



13号房



19号房



17号房

