

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	上海东洲房地产土地估价有限公司		资质等级	一级
	项目名称	上海市杨浦区共青路435号房地产收储市 场价值评估报告		分户报告	☐ 是 ☒ 否
	报告编号	沪东洲房估报字（2025）第FA0804G22号		出具报告日期	2025年05月29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)	詹海兵	签字估价师(二)	凌昕
		其他估价师			
		法定代表人	周佩祥		
		合作方			
委托方	上海市杨浦区土地储备中心				
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 杨浦区 共青路435号			
	估价对象	土地面积	56603平方米	建筑面积	33973.09平方米
	居住类				
	非居住类	仓库堆栈			
估价目的	估价服务	征收			
估价 结果	价值时点	2024年05月06日			
	评估总价	514717641(元)			
	评估单价	15151(元/平方米)			



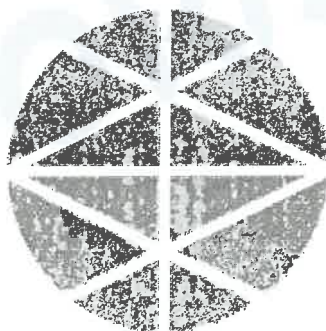
東洲集團
ORIENT GROUP

上海东洲房地产土地估价有限公司
Shanghai Orient Real Estate Appraisal Co., Ltd.
(200050)上海市延安西路726号华敏翰尊国际大厦6A
Add: 6A, No. 726 Yan'an Rd(w), Shanghai China
Tel: 86-21-22312000 Fax: 86-21-62115113

上海市杨浦区共青路435号房地产

收储市场价值评估报告

沪东洲房估报字（2025）第FA0804G22号



估价委托人：上海市杨浦区土地储备中心

房地产估价机构：上海东洲房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：凌 昕 注册号：3120160032

詹海兵 注册号：3120060126

估价报告出具日期：2025年05月29日

致估价委托人函

上海市杨浦区土地储备中心：

受贵方的委托，我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则，依据国家法律法规和技术规范，按照必要的估价程序，综合评定贵方委托的房地产价值，其结果如下：

估价目的：为委托人拟收储上海市杨浦区共青路435号房地产而提供市场价值的参考依据。

估价对象：上海市杨浦区共青路435号房地产，根据估价委托人提供的相关资料及经委托方确认，本次估价对象权利人为上海友谊集团股份有限公司，收储土地面积56,603.00平方米（折合84.90亩），收储总建筑面积33,973.09平方米，其中有证建筑面积811.00平方米，未见证建筑面积33,162.09平方米。房地产信息如下：

权利人	上海友谊集团股份有限公司	
房地产坐落	共青路435号	
土地面积（平方米）	56,603.00平方米（折合84.90亩）	
建筑面积 （平方米）	有证	811.00
	未见证	33,162.09

估价对象土地用途为仓储，土地使用权取得方式为出让（或转让），土地使用期限至2046年04月14日。本次评估范围包括估价对象土地使用权（含岸线及港口使用）、房屋所有权、房屋室内装饰装修、附属设施、绿化苗木、可恢复使用机器设备、物资等搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备及停产停业损失。

价值时点：2024年05月06日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法（其中土地使用权采用成本逼近法及收益还原法）

估价结果：我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则，依据国家法律法规和技术规范，按照必要的估价程序，综合确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币**514,717,641元**（大写人民币伍亿壹仟肆佰柒拾壹万柒仟陆佰肆拾壹元整）。详见下表：



序号	评估范围	评估数量	评估总价（元）
1	土地使用权	56,603.00平方米	401,768,094
2	房屋	18,662.79平方米	49,747,913
3	室内装饰装修	196项	3,173,411
4	附属设施	19项	18,142,529
5	绿化苗木	87株	307,000
6	可恢复使用机器设备搬迁和安装费用	2项	489,200
7	物资搬迁	25车	25,000
8	无法恢复使用机器设备	3项	735,406
9	停产停业损失	1项	40,329,088
	合计		514,717,641

特别提示：

- 1、估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。
- 2、估价对象土地使用权评估价格中已考虑该地块具有港口经营许可的因素。

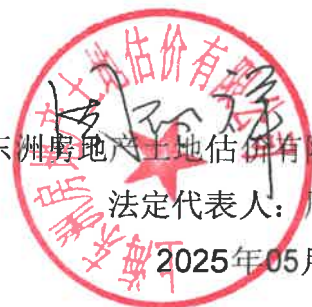
特此

奉达

上海东洲房地产土地估价有限公司

法定代表人：周佩祥

2025年05月29日



目录

估价师声明	5
估价师假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、 估价委托人	9
二、 房地产估价机构	9
三、 估价目的	9
四、 估价对象	9
五、 价值时点	19
六、 价值类型	19
七、 估价原则	20
八、 估价依据	21
九、 估价方法	22
十、 估价结果	25
十一、 注册房地产估价师	25
十二、 实地查勘期	26
十三、 估价作业期	26
附件:	
1、估价结果明细表	
2、《房地产估价委托书》复印件	
3、估价对象地理位置示意图	
4、估价对象现场照片	
5、《上海市房地产权证》【沪房地杨字（2001）第088075号】复印件	
6、《港口经营业务备案表》【备案编号：沪港备23057号】复印件	
7、专业帮助情况和相关专业意见	
8、房地产估价机构营业执照复印件	
9、房地产估价机构备案证书复印件	
10、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、我们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。

四、我们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》、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》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价师假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

（一）本次估价采用了市场价值标准。

（二）本公司注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了房屋结构、设备等安全与室内外污染实地查勘并记录，仅限于其外观、使用状况及周边区位状况，凭观察和感受没有发现不安全情况，没有发现存在环境污染问题。因此，报告估价的假设前提为估价对象达到国家或行业规定应该达到的合格标准。

（三）估价委托人提供了估价对象的权属证明，本估价机构对权属证明上记载的权属、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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（四）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

（五）对存在的影响房地产估价值的瑕疵事项，估价委托人在委托时未作特殊说明，而估价师根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，估价机构及估价师不承担相关责任。

二、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。

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事项假设

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。

本次估价的估价对象不存在背离事项，故本估价报告无背离事项假设。

四、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，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。

1.估价对象房地产权证证载房屋共11幢，证载建筑面积共2918平方米。经估价人员现场勘查，证载房屋中的3、4、12幢房屋已经灭失，纳入本次评估范围的有证房屋共8幢，总建筑面积为811平方米。

2.应委托人要求，本报告的价值时点为2024年05月06日，估价人员现场勘查之日为2025年05月13日，与价值时点不一致。本报告假设估价对象于价值时点的状况与现场勘查之日的状况保持一致。

3.根据上海市土地征收过程中苗木处置的一般原则，绿化苗木一般做搬迁处理。根据委托人提供的《房地产估价委托书》，本次估价，绿化苗木按照买断方式处理。

五、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。

鉴于本次估价目的仅为委托人拟收储估价对象而提供市场价值参考，故本次估价不再对估价对象收储前的出租或者占用情况、其他特殊情况状况进行调查，估价结果也未考虑估价对象收储前可能存在的出租或者占用情况、其他特殊情况对估价对象价值的影响，请本报告的使用者予以特别关注。

六、估价报告使用限制

（一）估价报告和估价结果仅为估价委托人按本报告所列明之目的及估价行业管理部门审查时使用。未经估价方同意，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或转载于任何文件。对于估价委托人不适当的使用本估价报告所引起的后果，估价机构不承担任何经济 and 法律责任。

（二）当房地产市场较为稳定时，本报告从提出之日起应用有效期原则上可长达壹年，即自估价报告出具之日2025年05月29日起至2026年05月28日止。如在报告有效期内，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市场价格变化较快，并对估价对象价值产生重大影响，不能使用本估价结果，估价委托人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。

（三）本估价报告的各组成部分共同构成一个完整、有机的整体，报告的使用人应全面仔细地阅读报告全文。我们不对任何片面、分割或断章取义地理解、使用本报

告的行为造成的后果承担相应的法律责任。

（四）本报告须盖章、签字后方能生效，复印件无效，本报告解释权为本估价机构所有。

估价结果报告

一、 估价委托人

委托方：上海市杨浦区土地储备中心

法定代表人：汤浩桢

住所：上海市杨浦区宁国路 121 号

二、 房地产估价机构

名称：上海东洲房地产土地估价有限公司

法定代表人：周佩祥

统一社会信用代码：913101207679443651

证照编号：26000000201807250686

办公地址：上海市长宁区延安西路 726 号 6 楼 A 座

联系电话：（021）22312000

资质等级：一级

资质证书编号：沪建房估证字【2023】15 号

资质有效期限：2023 年 09 月 22 日至 2026 年 09 月 21 日

三、 估价目的

为委托人拟收储上海市杨浦区共青路435号房地产而提供市场价值的参考依据。

四、 估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象位于上海市杨浦区共青路435号房地产，根据估价委托人提供的相关资料及经委托方确认，本次估价对象权利人为上海友谊集团股份有限公司，收储土地面积56,603.00平方米（折合84.90亩），收储建筑面积33,973.09平方米，其中有证建筑面积811.00平方米，未见证建筑面积33,162.09平方米。房地产信息如下：

权利人	上海友谊集团股份有限公司
房地产坐落	共青路435号



土地面积（平方米）		56,603.00平方米（折合84.90亩）
建筑面积 （平方米）	有证	811.00
	未见证	33,162.09

估价对象土地用途为仓储，土地使用权取得方式为出让（或转让），土地使用期限至2046年04月14日。本次评估范围包括估价对象土地使用权（含岸线及港口使用）、房屋所有权、房屋室内装饰装修、附属设施、绿化苗木、可恢复使用机器设备、物资等搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备及停产停业损失。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于上海市杨浦区共青路435号房地产，权利人为上海友谊集团股份有限公司，土地用途为仓储，土地使用权取得方式为出让（或转让），土地使用期限至2046年04月14日，收储土地面积56,603.00平方米（折合84.90亩），收储建筑面积33,973.09平方米，其中有证建筑面积811.00平方米，未见证建筑面积33,162.09平方米。四至状况：东至共青路、南至共青路357弄、西至复兴岛运河、北至海安路。

（三）估价对象权益状况

1、产权登记状况

根据委托人提供的《上海市房地产权证》【沪房地杨字（2001）第088075号】记载，估价对象房地产信息如下：

权利人		上海友谊集团股份有限公司			
房地座落		共青路435号			
土地 状况	权属性质		国有	用途	仓储
	地号		杨浦区定海街道156街坊2丘		
	使用期限		自1996年04月15日至2046年04月14日止		
	使用 面积	总面积	56,603.00平方米		
		独用面积	56,603.00平方米		
房屋 状况	所有权性质		其他		
	建筑面积		2,918.00平方米		

幢号	室号、部位	建筑面积 （平方米）	房屋类型	建筑结构	层数
2	全幢	31	仓库堆栈	混合1	1
3	全幢	1,044	仓库堆栈	砖木1	1

4	全幢	1,044	仓库堆栈	砖木1	1
5	全幢	59	仓库堆栈	混合1	1
6	全幢	27	仓库堆栈	混合1	1
7	全幢	46	仓库堆栈	混合1	1
8	全幢	99	仓库堆栈	砖木2	1
9	全幢	203	仓库堆栈	砖木2	1
10	全幢	227	仓库堆栈	混合1	2
11	全幢	119	仓库堆栈	砖木1	1
12	全幢	19	仓库堆栈	砖木1	1
合计		2,918			

根据上述产证记载，估价对象有证房屋共11幢。又根据估价人员现场勘查，证载的房屋中第3、4、12幢已灭失，计入本次评估的有证房屋共8幢，合计建筑面积为811.00平方米。

此外，根据估价人员现场勘查，估价对象另有37处未见证房屋，合计建筑面积33,162.09平方米，房屋具体信息如下：

幢号	建筑面积（平方米）	建筑结构	层数
证载2号未见证部分	185.30	砖混	2
未见证1	114.06	砖混	1
未见证2	14.00	彩钢板	1
未见证3	152.40	彩钢板	1
未见证4	1,764.00	彩钢板	3
未见证5	1,764.00	彩钢板	3
未见证6	1,764.00	彩钢板	3
未见证7	1,764.00	彩钢板	3
未见证8	882.00	彩钢板	3
未见证9	1,764.00	彩钢板	3
未见证10	1,764.00	彩钢板	3
未见证11	1,764.00	彩钢板	3
未见证12	1,764.00	彩钢板	3
未见证13	1,764.00	彩钢板	3
未见证14	882.00	彩钢板	3
未见证15	1,764.00	彩钢板	3



幢号	建筑面积（平方米）	建筑结构	层数
未见证16	1,764.00	彩钢板	3
未见证17	1,764.00	彩钢板	3
未见证18	1,764.00	彩钢板	3
未见证19	324.00	彩钢板	2
未见证20	72.00	彩钢板	1
未见证21	96.00	砖混	2
未见证22	168.00	钢结构	1
未见证23	216.00	钢结构	1
未见证24	141.10	砖混	1
未见证25	200.00	砖混	1
未见证26	118.00	砖混	2
未见证27	1,740.38	砖混	1
未见证28	139.20	砖混	2
未见证29	1,738.18	砖混	1
未见证30	1,735.31	砖混	1
未见证31	145.20	砖混	2
未见证32	910.27	砖混	1
证载10号未见证部分	20.72	砖混	2
未见证33	6.00	简易	1
证载8号未见证部分	11.96	砖混	1
证载11号未见证部分	218.01	砖混	3
合计	33,162.09		

综上所述，本次评估范围内，有证房屋建筑面积811.00平方米，未见证房屋建筑面积33,162.09平方米，总建筑面积33,973.09平方米。

2、估价对象他项权利状况

鉴于本次估价目的为委托人拟收储估价对象而提供价值参考，故本次估价不再对估价对象的他项权利及其他权利限制状况进行调查，估价结果也未考虑估价对象可能存在的法定优先受偿权利、租约限制等对估价对象价值的影响。

3、目前使用出租状况

鉴于本次估价目的为委托人拟收储估价对象而提供价值参考，故本次估价不再对

估价对象的出租或者占用情况、其他特殊情况状况进行调查，估价结果也未考虑估价对象可能存在的出租或者占用情况、其他特殊情况对估价对象价值的影响，请本报告的使用者予以特别关注。

（四）估价对象实物状况

1、土地状况

- （1）四至状况：东至共青路、南至共青路357弄、西至复兴岛运河、北至海安路
- （2）房地座落：杨浦区共青路435号
- （3）使用权来源：出让（或转让）
- （4）用途：仓储
- （5）容积率：0.05
- （6）形状、地势：基本规则，地势平坦
- （7）地质条件：较好
- （8）基础设施完备程度：宗地红线外七通（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）
- （9）土地等级：上海市基准地价工业用地5级地段（《上海市城乡建设用地基准地价成果（2020年）》）

2、建筑物状况

估价对象有证房屋8幢，建筑面积811.00平方米；未见证房屋37处，建筑面积33,162.09平方米，总建筑面积33,973.09平方米。整体维护及保养状况一般，具体房屋状况如下：

幢号	结构	层数	房屋状况
2	混合1	1	檐高约6.2米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用地砖，墙面采用乳胶漆、墙砖。
5	混合1	1	檐高约4.2米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内墙面采用乳胶漆。
6	混合1	1	檐高约3.4米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用地砖，墙面采用乳胶漆，安装防盗门和工艺木门。
7	混合1	1	檐高约3.5米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用地砖，墙面采用乳胶漆，安装防盗门和工艺木门。
8	砖木2	1	檐高约2.5米，外观为彩钢板屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用地砖、木地板，墙面采用墙砖、PVC护墙板，PVC吊顶。安装铝合金门窗、塑钢门窗、防盗门、工艺木门、不锈钢防盗栅、淋浴房、卫生器具和灶台等。



幢号	结构	层数	房屋状况
9	砖木2	1	檐高约3.1米，外观为彩钢板屋面，砖墙，木门铁窗。室内墙面采用乳胶漆，PVC吊顶。安装铁皮门。
10	混合1	2	檐高约7.5米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用地砖、木地板，墙面采用墙砖、木护墙板，矿棉板吊顶。安装玻璃门、防盗门、铝合金门窗、工艺木门、不锈钢栏杆、不锈钢雨棚和卫生器具等。
11	砖木1	1	檐高约9.3米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用水磨石，墙面采用乳胶漆。安装防盗门、铝合金门窗、塑钢门窗、工艺木门和不锈钢防盗栅。
证载2未见证部分	砖混	2	檐高约6.2米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用地砖，墙面采用乳胶漆、墙砖。
未见证1	砖混	1	檐高约3米，外观为现浇屋面，砖墙，木门塑钢窗。室内地面采用地砖，墙面采用乳胶漆、墙砖。安装卫生器具和不锈钢防盗栅。
未见证2	彩钢板	1	檐高约2.4米，外观为彩钢板屋面，彩钢板墙体。室内为毛坯状态。
未见证3	彩钢板	1	檐高约2.8米，外观为彩钢板屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖。
未见证4	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证5	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证6	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证7	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证8	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证9	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证10	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证11	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证12	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证13	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证14	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证15	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证16	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证17	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。



幢号	结构	层数	房屋状况
未见证18	彩钢板	3	檐高约8.4米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用地砖，墙面采用墙砖。安装卫生器具。
未见证19	彩钢板	2	檐高约5.6米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用木地板。安装卫生器具。
未见证20	彩钢板	1	檐高约2.8米，外观为瓦屋面，彩钢板墙体，塑钢门窗。室内地面采用木地板。
未见证21	砖混	2	檐高约4.8米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用地砖，墙面采用乳胶漆。
未见证22	钢结构	1	檐高约5.2米，外观为彩钢板屋面，砖墙，无门铁窗。室内墙面采用乳胶漆。
未见证23	钢结构	1	檐高约5.2米，外观为彩钢板屋面，砖墙，无门铁窗。室内墙面采用乳胶漆。
未见证24	砖混	1	檐高约3米，外观为现浇屋面，砖墙，防盗门铝合金窗。室内地面采用地砖，墙面采用乳胶漆。
未见证25	砖混	1	檐高约3.8米，外观为瓦屋面，砖墙，无门无窗。室内为毛坯状态。
未见证26	砖混	2	檐高约6米，外观为瓦屋面，砖墙，无门无窗。室内为毛坯状态。
未见证27	砖混	1	檐高约5.6米，外观为彩钢板屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用油漆，墙面采用乳胶漆。安装卷帘门、铁门、塑钢门窗和不锈钢水槽。
未见证28	砖混	2	檐高约5米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用塑料地毯，墙面采用乳胶漆。安装防盗门、工艺木门、塑钢门窗和室外铁楼梯。
未见证29	砖混	1	檐高约5.6米，外观为彩钢板屋面，砖墙，木门铁窗。室内墙面采用乳胶漆。安装铁门。
未见证30	砖混	1	檐高约5.6米，外观为彩钢板屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用塑料地毯，墙面采用乳胶漆。安装铁门。
未见证31	砖混	2	檐高约5.3米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内为毛坯状态。
未见证32	砖混	1	檐高约5米，外观为彩钢板屋面，砖墙，木门铁窗。室内墙面采用乳胶漆。安装铁门、塑钢门窗和不锈钢防盗栅。
证载10未见证部分	砖混	2	檐高约7.5米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用地砖、木地板，墙面采用墙砖、木护墙板，矿棉板吊顶。安装玻璃门、防盗门、铝合金门窗、工艺木门、不锈钢栏杆、不锈钢雨棚和卫生器具等。
未见证33	简易	1	檐高约3米，外观为彩钢板屋面，铝合金墙体，木门铁窗。室内墙面采用PVC护墙板。
证载8未见证部分	砖混	1	檐高约2.5米，外观为彩钢板屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用地砖、木地板，墙面采用墙砖、PVC护墙板，PVC吊顶。安装铝合金门窗、塑钢门窗、防盗门、工艺木门、不锈钢防盗栅、淋浴房、卫生洁具和灶台等。
证载11未见证部分	砖混	3	檐高约9.3米，外观为现浇屋面，砖墙，木门铁窗。室内地面采用水磨石，墙面采用乳胶漆。安装防盗门、铝合金门窗、塑钢门窗、工艺木门和不锈钢防盗栅。



3、港口经营许可状况

根据委托方提供的《港口经营业务备案表》【备案编号：沪港备23057号】的记载，上海市交通委员会准予上海友谊集团物流有限公司在共青路295号、435号经营地域范围内开展港口设施、设备和机械租赁业务，其中共青路435号储运复三码头的长度为50米，前沿水深为-4米，核定靠泊等级为120，主要用途为通用散货泊位。

4、构筑物、附属物状况

估价对象范围内涉及的构筑物、附属物共计19项，具体详见下表：

序号	项目	规格	单位	数量
1	简屋	/	70	平方米
2	道闸	/	3	座
3	铁门	/	32.25	平方米
4	自行车棚	/	1352.4	平方米
5	三联旗杆带底座	/	1	座
6	化粪池	钢砼结构	1	座
7	铁丝网1	/	425	平方米
8	防汛墙	H=1.8-2.2m	802	平方米
9	围墙	/	1742	平方米
10	铁丝网2	/	676	平方米
11	彩钢板棚	/	1281	平方米
12	上下水管道费（含窨井）	/	1	项
13	电线杆	/	12	根
14	门柱	/	1	对
15	电线电缆费	/	1	项
16	场地	/	39962	平方米
17	铁门	/	41	平方米
18	铁栏杆	/	24	米
19	消防设施费	/	1	项

5、绿化苗木状况

估价对象范围内涉及的绿化苗木共计87株，具体详见下表：

序号	项目	规格	单位	数量
1	香樟	Φ=45cm	1	株

序号	项目	规格	单位	数量
2	香樟	Φ=25-30cm	22	株
3	香樟	Φ=20cm	21	株
4	水杉	Φ=35-40cm	3	株
5	水杉	Φ=30cm	6	株
6	水杉	Φ=20cm	9	株
7	丛生桂花	h=2-3m	25	株
小计			87	株

6、机器设备状况

估价对象范围内涉及的可恢复使用的机器设备共计2项，具体详见下表：

序号	设备名称	规格	单位	数量
1	空调	/	1,008	台
2	热水器	/	172	台

估价对象范围内涉及的无法恢复使用的机器设备共计3项，具体详见下表：

序号	设备名称	规格	单位	数量
1	不锈钢水箱	/	168	立方米
2	水箱	7立方米	6	座
3	龙门吊	15吨	4	台

（五）区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于上海市杨浦区共青路435号，东至共青路、南至共青路357弄、西至复兴岛运河、北至海安路，位于中外环间。

2、交通状况

（1）道路状况

估价对象邻近道路有共青路，距中环线军工路段垂直距离约600米。

（2）出入可利用交通工具

距估价对象约100米有公交车站，停靠577路公交车线路；估价对象距轨道交通12号线复兴岛站约1公里。公共交通便捷度较好，出行便捷度较高。

（3）交通管制情况

周边无单行道等交通管制。

（4）停车方便程度

估价对象内部有地面停车位，停车便利度较好。

3、环境状况

（1）自然环境

上海位于北纬31度14分，东经121度29分。上海地处长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口，地处南北海岸线的中部，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是一个良好的江海港口。上海地区河湖众多，水网密布，水资源丰富，是著名的江南水乡，境内水域面积697平方公里，相当于全市总面积的11%。上海河网大多属黄浦江水系，主要有黄浦江及其支流苏州河、川扬河、淀浦河等。黄浦江源自安吉，全长113公里，流经市区，江道宽度300~770米，平均360米，终年不冻，是上海的水上交通要道。苏州河上海境内段长54公里，河道平均宽度45米。上海境内除西南部有少数丘陵山脉外，全为坦荡低平的平原，是长江三角洲冲积平原的一部分，平均海拔高度为4米左右。陆地地势总趋势由东向西低微倾斜。上海属北亚热带季风性气候，雨热同期，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，极端最高气温40.2摄氏度，极端最低气温-12.1摄氏度。春秋较短，冬夏较长。

（2）人文环境

杨浦坐拥上海四大城市副中心之一，十大商业中心之一的江湾五角场；上海第三代国际社区新江湾城；产值丰厚的环同济知识经济圈；世界500强汇集的大连路总部研发集聚区以及东外滩。杨浦科教资源丰富，区域内坐落着14所各类高等学校，其数量超过了上海市高校总数的三分之一，被誉为“上海学府中央区”。包括复旦大学、同济大学、上海财经大学、上海理工大学、中国人民解放军海军军医大学等校。

杨浦区地处上海东北角，与虹口区相邻。原先为老工业基地，近年来通过大力改造出现兴旺局势。目前杨浦区相继形成了大学城、五角场全面改造后的新商圈、新江湾城高尚居住区、黄兴公园高尚居住区四个功能区块。杨浦区目前的商业配套主要集中在以万达商业广场、百联又一城为代表的五角场新商圈，形成了一个集休闲、娱乐、餐饮服务、文化商务等多种活动为一体的综合商业活动圈。

（3）景观

估价对象周边主要为工业区和仓储物流园区。毗邻复兴岛公园，自然景观较好。周边的环境质量较好，无可见污染物，也无噪音等影响。水质与上海其它地段相同。

4、外部配套设施状况

（1）基础设施

估价对象所属区域市政设施一般，宗地红线外达到“七通（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）”，能满足正常经营的需要。

（2）公共服务设施

估价对象位于杨浦区复兴岛上，周边超市、银行、学校、医院、邮局等配套设施不多，公共服务设施完善度一般。

5、教育聚集度

估价对象位于上海市杨浦区共青路435号，西侧相隔复兴岛运河有上海理工大学和上海海洋大学两所院校，教育聚集度较好。

6、估价对象区域的城市规划及区位状况未来变化分析

2022年，杨浦区配合市发展改革委、市规划资源局等市级部门，研究复兴岛近期和中长期规划功能及开发机制，为后续区域整体转型发展和战略功能实现打下基础。当时得出的结论是，将构建以复兴岛为核心，南北两翼向中部逐步推进的“一岛两翼”格局，实现南翼先发起势、北翼联动跟进、最终在复兴岛集成展示，推动复兴岛从“留白岛”向“顶流岛”转变。

2024年12月13日，“上海量子城市时空创新基地”在复兴岛开启，上海量子城市时空创新重点实验室揭幕。同时，“复兴智塔”孵化巢台、上海数字智能孵化基地、上海设计艺术创作基地等一批市级重点项目都在复兴岛落地。市政府明确提出，要以复兴岛为基地，集聚高校、科研院所、头部企业及行业机构。

复兴岛的未来规划将依托“数字岛、设计岛、人民岛”的功能定位，更有效的利用土地空间，发展成为集科技、艺术、人文、景观于一体的新片区。

五、价值时点

根据委托人要求，确定价值时点为2024年05月06日。

六、价值类型

（一）价值类型：市场价值。

（二）价值内涵：无权利负担下的市场价值为位于上海市杨浦区共青路435号房地产，收储土地面积56,603.00平方米（折合84.90亩），土地用途为仓储，收储建筑面积33,973.09平方米，其中有证建筑面积811.00平方米，未见证建筑面积33,162.09平

方米，房屋类型为仓库堆栈，宗地红线外开发程度为七通（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），于价值时点（2024年05月06日）及在满足全部假设和限制条件下，权属完整且无权利负担状态下评估出的价值。

土地为市场价值；房屋、装修装饰和附属设施为重置价结合成新；绿化苗木为买断价；可恢复使用机器设备搬迁和安装费用为搬迁费；物资搬迁为运费；无法恢复使用机器设备为重置价结合成新；停产停业损失参照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》相关标准计算。

七、 估价原则

本次估价遵守独立、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。

（一）独立、客观、公正原则

独立，是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，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

客观，是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，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

公正，是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，坚持原则，公平正直地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的产权合法、合法使用、合法处分为前提进行。

合法原则是依据有关法律、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，及估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁布的有关部门规章和政策，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、房地产租赁合同等）确定估价对象的产权合法、合法使用及合法处分。

（三）价值时点原则

房地产价格随着社会经济的发展变化也会有不断的涨落和变化，因此在不同的时点上，同一宗房地产往往有不同的价格水平。遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

根据经济学原理，在同一个市场上相同的房地产有相同的价格，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都不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者都不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。

（五）最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是在法律、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，最高最佳利用原则是遵循了合法原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。

八、 估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2019年8月26日修改）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（1999年1月1日起施行，2019年8月26日修改）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 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、其他有关法律、法规和政策。

（二）技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、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》；
- 3、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》。

（三）行为依据

- 1、《房地产估价委托书》。

（四）估价委托人提供的有关资料

- 1、《上海市房地产权证》【沪房地杨字（2001）第088075号】复印件；
- 2、《港口经营业务备案表》【备案编号：沪港备23057号】复印件；
- 3、估价委托人提供的其他有关资料。

（五）估价机构和估价师所收集掌握的有关资料

- 1、房地产估价师现场查勘、进行多次周边市场调查了解类似物业情况，所得资料；
- 2、其他相应的估价资料。

九、 估价方法

（一）估价思路与方法

根据估价目的及估价对象的状况，不同的估价对象应分别采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》BG/T 50291-2015，现行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及其它几种方法。

估价对象法定用途为仓库堆栈，并且本次估价目的为委托人拟收储估价对象而提供价值参考，根据估价对象的用途及本次估价目的，估价师对其可采用的估价方法进行如下分析：

- 1、估价对象建（构）筑物的建安成本及其它费用可以准确计量，其土地使用权价值也可以采用成本逼近法和收益还原法进行估算，适宜采用成本法；
- 2、估价对象为独门独院仓储园区，地处中外环间，房屋竣工年代较久，周边类似出售案例较少，所以不适用比较法；
- 3、估价对象作为现房，在现有规划条件下，不适用直接采用假设开发法。
- 4、由于估价对象周边同类房地产租赁案例较少，难以确定其租赁收入，故未选取收益法。

经综合分析，本次估价对象采用成本法进行评估，其中估价对象土地使用权采用成本逼近法和收益还原法进行估算。

（二）估价技术路线

房地产估价（成本法）：

估价对象房地产价值=土地使用权价值+房屋建（构）筑物价值。

（1）土地使用权估价：

A、成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，

再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

成本逼近法的操作程序是：

- (1) 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料；
- (2) 通过直接或间接方式求取待估土地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润；
- (3) 确定土地增值；
- (4) 对地价进行必要的修正，测算待估宗地价格。

成本逼近法的基本公式如下：

$$P = Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3 \\ = PE + R3$$

式中： P：土地价格
Ea：土地取得费
Ed：土地开发费
T：税费
R1：利息
R2：利润
R3：土地增值
PE：土地成本价格

B、收益还原法：收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

收益还原法的操作程序是：

- (1) 收集相关资料；
- (2) 测算年总收益；
- (3) 确定年总费用；
- (4) 计算年纯收益；
- (5) 确定土地还原率；
- (6) 选用适当的计算公式；
- (7) 测算收益价格。

本次估算选用有限年期土地纯收益每年固定不变的土地价格计算公式：

$$P = (a/r) [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中： P：土地收益价格；

a: 土地纯收益（或地租），每年不变；

r: 土地还原率，固定且大于零；

n: 未来土地收益年期。

C、确定土地使用权价值：

综合分析成本逼近法和收益还原法的估价结果，并采用合适的方法对估价结果进行综合处理，得出估价对象土地使用权取得费，并以此为基础，计算土地使用权价值：

土地使用权价值=土地使用权取得费+管理费用+利息+利润+销售费用+销售税费

（2）建（构）筑物价值=重置价-建（构）筑物折旧

重置价=建筑物开发成本+管理费+利息+利润+销售费用+销售税费

（3）绿化苗木补偿价值

参照《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》、《上海市园林工程预算定额》（SHA 2-31-2016）结合杨浦区相关补偿口径综合确定。

（4）机器设备及物资搬迁估价：

机器设备可以分为两大类：一类为可恢复使用机器设备（包括存货物资），该类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；另一类为无法恢复使用机器设备，该类设备是指无法拆卸、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。

1）可恢复使用机器设备：费率概算法

可恢复使用机器设备的搬迁费用以设备的重置现价为计费基数，设备在价值时点正常使用状态下，经拆卸、搬运至新厂址后，重新安装，恢复到可以正常使用状态所需费用的总和，即：

设备搬迁与安装费用=设备重置现价×（拆迁费率+运输费率+基础及材料费率+安装调试费率）

存货物资搬迁费=存货物资价值×运杂费率

2）无法恢复使用机器设备的评估值：重置成本法

正常使用情况下的设备在价值时点所体现的市场公允价值，包括设备的本体购价、运杂费、基础费、安装调试费等，并综合考虑其成新率，即：

无法恢复使用机器设备的评估值=（设备重置现价+运杂费+基础费+安装调试费）×成新率

（5）停产停业损失：

参照《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）

的相关标准计算。

十、 估价结果

我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则，依据国家法律法规和技术规范，按照必要的估价程序，综合确定上海市杨浦区共青路435号房地产于价值时点拟收储的市场价值如下：

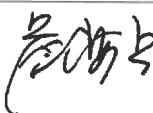
估价对象的市场价值为人民币**514,717,641**元（大写人民币伍亿壹仟肆佰柒拾壹万柒仟陆佰肆拾壹元整）。详见下表：

序号	评估范围	评估数量	评估总价（元）
1	土地使用权	56,603.000平方米	401,768,094
2	房屋	18,662.79平方米	49,747,913
3	室内装饰装修	196项	3,173,411
4	附属设施	19项	18,142,529
5	绿化苗木	87株	307,000
6	可恢复使用机器设备搬迁和安装费用	2项	489,200
7	物资搬迁	25车	25,000
8	无法恢复使用机器设备	3项	735,406
9	停产停业损失	1项	40,329,088
	合计		514,717,641

特别提示：

- 1、估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。
- 2、估价对象土地使用权评估价格中已考虑该地块具有港口经营许可的因素。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
凌 昕	3120160032		2025年05月29日
詹海兵	3120060126		2025年05月29日

十二、实地查勘期

本公司注册房地产估价师詹海兵已于2025年05月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录。

十三、估价作业期

2025年04月28日~2025年05月29日

（以下页内空白）

附件

- 1、估价结果明细表
- 2、《房地产估价委托书》复印件
- 3、估价对象地理位置示意图
- 4、估价对象现场照片
- 5、《上海市房地产权证》【沪房地杨字（2001）第088075号】复印件
- 6、《港口经营业务备案表》【备案编号：沪港备23057号】复印件
- 7、专业帮助情况和相关专业意见
- 8、房地产估价机构营业执照复印件
- 9、房地产估价机构备案证书复印件
- 10、注册房地产估价师估价资格证书复印件

房屋估值明细表

序号	幢号	证载部分 建筑面积 (平方米)	未见证部分 建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	房屋评估总价 (元)
1	2 幢	31	185.3	216.3	346156
2	未见证 1	-	114.06	114.06	184663
3	未见证 2	-	14	14	14280
4	未见证 3	-	152.4	152.4	221132
5	未见证 4	-	1764	1764	2704212
6	未见证 5	-	1764	1764	2534868
7	未见证 6	-	1764	1764	2534868
8	未见证 7	-	1764	1764	2534868
9	未见证 8	-	882	882	1267434
10	未见证 9	-	1764	1764	2534868
11	未见证 10	-	1764	1764	2534868
12	未见证 11	-	1764	1764	2534868
13	未见证 12	-	1764	1764	2534868
14	未见证 13	-	1764	1764	2534868
15	未见证 14	-	882	882	1267434
16	未见证 15	-	1764	1764	2534868
17	未见证 16	-	1764	1764	2534868
18	未见证 17	-	1764	1764	2534868
19	未见证 18	-	1764	1764	2534868
20	未见证 19	-	324	324	466560
21	未见证 20	-	72	72	107280
22	未见证 21	-	96	96	143040
23	未见证 22	-	168	168	243768
24	未见证 23	-	216	216	338904
25	未见证 24	-	141.1	141.1	228441
26	未见证 25	-	200	200	302400
27	未见证 26	-	118	118	175820
28	未见证 27	-	1740.38	1740.38	2607089
29	未见证 28	-	139.2	139.2	193210

序号	幢号	证载部分 建筑面积 (平方米)	未见证部分 建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	房屋评估总价 (元)
30	未见证 29	-	1738.18	1738.18	2603794
31	未见证 30	-	1735.31	1735.31	2599494
32	未见证 31	-	145.2	145.2	202844
33	未见证 32	-	910.27	910.27	1303507
34	10 幢	227	20.72	247.72	460788
35	5 幢	59	-	59	124549
36	未见证 33	-	6	6	8670
37	8 幢	99	11.96	110.96	192578
38	6 幢	27	-	27	54000
39	11 幢	119	218.01	337.01	496774
40	9 幢	203	-	203	377986
41	7 幢	46	-	46	92690
	合计	811	33162.09	33973.09	49747913

室内装饰装修估值明细表

序号	幢号	名称	数量	单位	评估总价 (元)
1	2 幢	地砖	215	平方米	40420
2	2 幢	面砖	54	平方米	7128
3	2 幢	乳胶漆	690	平方米	26220
4	2 幢	外墙涂料	314	平方米	9420
5	未见证 1	塑钢门窗	14.4	平方米	3024
6	未见证 1	不锈钢防盗栅	14.4	平方米	2592
7	未见证 1	地砖	12	平方米	2256
8	未见证 1	面砖	18	平方米	2376
9	未见证 1	蹲便器	2	座	1050
10	未见证 1	乳胶漆	392	平方米	14896
11	未见证 1	外墙涂料	254	平方米	7620
12	未见证 3	地砖	152	平方米	28576
13	未见证 4	地砖	412	平方米	77456
14	未见证 4	面砖	60	平方米	7920
15	未见证 4	小便斗	12	座	7200
16	未见证 4	蹲便器	12	座	6300
17	未见证 4	卫浴五金	12	个	4032
18	未见证 4	陶瓷水斗	36	个	5400
19	未见证 5	地砖	412	平方米	77456
20	未见证 5	面砖	60	平方米	7920
21	未见证 5	小便斗	12	座	7200
22	未见证 5	蹲便器	12	座	6300
23	未见证 5	卫浴五金	12	个	4032
24	未见证 5	陶瓷水斗	36	个	5400
25	未见证 6	地砖	412	平方米	77456
26	未见证 6	面砖	60	平方米	7920
27	未见证 6	小便斗	12	座	7200
28	未见证 6	蹲便器	12	座	6300
29	未见证 6	卫浴五金	12	个	4032
30	未见证 6	陶瓷水斗	36	个	5400

序号	幢号	名称	数量	单位	评估总价 (元)
31	未见证 7	地砖	412	平方米	77456
32	未见证 7	面砖	60	平方米	7920
33	未见证 7	小便斗	12	座	7200
34	未见证 7	蹲便器	12	座	6300
35	未见证 7	卫浴五金	12	个	4032
36	未见证 7	陶瓷水斗	36	个	5400
37	未见证 8	地砖	286	平方米	53768
38	未见证 8	面砖	60	平方米	7920
39	未见证 8	小便斗	12	座	7200
40	未见证 8	蹲便器	12	座	6300
41	未见证 8	卫浴五金	12	个	4032
42	未见证 8	陶瓷水斗	36	个	5400
43	未见证 9	地砖	410	平方米	77080
44	未见证 9	面砖	60	平方米	7920
45	未见证 9	小便斗	12	座	7200
46	未见证 9	蹲便器	12	座	6300
47	未见证 9	卫浴五金	12	个	4032
48	未见证 9	陶瓷水斗	36	个	5400
49	未见证 10	地砖	412	平方米	77456
50	未见证 10	面砖	60	平方米	7920
51	未见证 10	小便斗	12	座	7200
52	未见证 10	蹲便器	12	座	6300
53	未见证 10	卫浴五金	12	个	4032
54	未见证 10	陶瓷水斗	36	个	5400
55	未见证 11	地砖	412	平方米	77456
56	未见证 11	面砖	60	平方米	7920
57	未见证 11	小便斗	12	座	7200
58	未见证 11	蹲便器	12	座	6300
59	未见证 11	卫浴五金	12	个	4032
60	未见证 11	陶瓷水斗	36	个	5400
61	未见证 12	地砖	412	平方米	77456
62	未见证 12	面砖	60	平方米	7920

序号	幢号	名称	数量	单位	评估总价 (元)
63	未见证 12	小便斗	12	座	7200
64	未见证 12	蹲便器	12	座	6300
65	未见证 12	卫浴五金	12	个	4032
66	未见证 12	陶瓷水斗	36	个	5400
67	未见证 13	地砖	412	平方米	77456
68	未见证 13	面砖	60	平方米	7920
69	未见证 13	小便斗	12	座	7200
70	未见证 13	蹲便器	12	座	6300
71	未见证 13	卫浴五金	12	个	4032
72	未见证 13	陶瓷水斗	36	个	5400
73	未见证 14	地砖	286	平方米	53768
74	未见证 14	面砖	60	平方米	7920
75	未见证 14	小便斗	12	座	7200
76	未见证 14	蹲便器	12	座	6300
77	未见证 14	卫浴五金	12	个	4032
78	未见证 14	陶瓷水斗	36	个	5400
79	未见证 15	地砖	412	平方米	77456
80	未见证 15	面砖	60	平方米	7920
81	未见证 15	小便斗	12	座	7200
82	未见证 15	蹲便器	12	座	6300
83	未见证 15	卫浴五金	12	个	4032
84	未见证 15	陶瓷水斗	36	个	5400
85	未见证 16	地砖	412	平方米	77456
86	未见证 16	面砖	60	平方米	7920
87	未见证 16	小便斗	12	座	7200
88	未见证 16	蹲便器	12	座	6300
89	未见证 16	卫浴五金	12	个	4032
90	未见证 16	陶瓷水斗	36	个	5400
91	未见证 17	地砖	412	平方米	77456
92	未见证 17	面砖	60	平方米	7920
93	未见证 17	小便斗	12	座	7200
94	未见证 17	蹲便器	12	座	6300

序号	幢号	名称	数量	单位	评估总价 (元)
95	未见证 17	卫浴五金	12	个	4032
96	未见证 17	陶瓷水斗	36	个	5400
97	未见证 18	地砖	412	平方米	77456
98	未见证 18	面砖	60	平方米	7920
99	未见证 18	小便斗	12	座	7200
100	未见证 18	蹲便器	12	座	6300
101	未见证 18	卫浴五金	12	个	4032
102	未见证 18	陶瓷水斗	36	个	5400
103	未见证 10	复合地板	288	平方米	43200
104	未见证 10	蹲便器	5	座	2625
105	未见证 10	小便斗	2	座	1200
106	未见证 10	陶瓷水斗	1	个	150
107	未见证 10	夹板隔断	45	平方米	7425
108	未见证 10	不锈钢水斗（双斗）	1	个	1013
109	未见证 11	复合地板	70	平方米	10500
110	未见证 12	地砖	80	平方米	15040
111	未见证 12	乳胶漆	352	平方米	13376
112	未见证 12	外墙涂料	165	平方米	4950
113	未见证 13	乳胶漆	235	平方米	8930
114	未见证 14	乳胶漆	265	平方米	10070
115	未见证 15	地砖	141	平方米	26508
116	未见证 15	夹板隔断	71	平方米	11715
117	未见证 15	铝合金门窗	18	平方米	7434
118	未见证 15	成品防盗门	2	扇	3750
119	未见证 15	乳胶漆	135	平方米	5130
120	未见证 15	外墙涂料	124	平方米	3720
121	未见证 16	外墙涂料	220	平方米	6600
122	未见证 27	油漆地坪	1741	平方米	60935
123	未见证 27	乳胶漆	1075	平方米	40850
124	未见证 27	电动卷帘门	63	平方米	30744
125	未见证 27	不锈钢水斗（双斗）	1	只	1013

序号	幢号	名称	数量	单位	评估总价 (元)
126	未见证 27	铁门	30	平方米	7650
127	未见证 27	塑钢门窗	6	平方米	1260
128	未见证 28	塑料地毯	140	平方米	3640
129	未见证 28	乳胶漆	318	平方米	12084
130	未见证 28	室外铁楼梯	5	平方米	2250
131	未见证 28	工艺木门	8	平方米	3120
132	未见证 28	成品防盗门	1	樘	1875
133	未见证 28	塑钢门窗	4	平方米	840
134	未见证 29	铁门	44	平方米	11220
135	未见证 29	乳胶漆	9618	平方米	365484
136	未见证 30	铁门	40	平方米	10200
137	未见证 30	塑料地毯	1736	平方米	45136
138	未见证 30	乳胶漆	1078	平方米	40964
139	未见证 30	砖墙隔断	65	平方米	11700
140	未见证 32	乳胶漆	867	平方米	32946
141	未见证 32	铁门	20	平方米	5100
142	未见证 32	塑钢门窗	5	平方米	1050
143	未见证 32	不锈钢防盗栅	3	平方米	540
144	10 幢	地砖	6	平方米	1128
145	10 幢	瓷砖	29	平方米	3828
146	10 幢	弹簧玻璃门	2	平方米	826
147	10 幢	蹲便器	2	座	1050
148	10 幢	整体台盆柜	1	只	1875
149	10 幢	成品防盗门	6	樘	11250
150	10 幢	乳胶漆	320	平方米	12160
151	10 幢	铝合金门窗	55	平方米	22715
152	10 幢	木地板	122	平方米	50386
153	10 幢	木护墙板	330	平方米	49500
154	10 幢	矿棉板吊顶	122	平方米	15250
155	10 幢	工艺木门	6	平方米	2340
156	10 幢	不锈钢栏杆	11	米	3300
157	10 幢	不锈钢防盗门	8	平方米	4864

序号	幢号	名称	数量	单位	评估总价 (元)
158	10 幢	外墙涂料	345	平方米	10350
159	10 幢	不锈钢雨棚	26	平方米	4888
160	5 幢	乳胶漆	229	平方米	8702
161	未见证 33	PVC 护墙板	6	平方米	678
162	8 幢	地砖	95	平方米	17860
163	8 幢	木地板	16	平方米	6608
164	8 幢	PVC 护墙板	261	平方米	29493
165	8 幢	PVC 扣板吊顶	111	平方米	12543
166	8 幢	瓷砖	38	平方米	5016
167	8 幢	工艺木门	4	平方米	1560
168	8 幢	不锈钢水斗	1	只	225
169	8 幢	抽水马桶	1	只	1125
170	8 幢	台盆	1	座	300
171	8 幢	淋浴房	1	间	2400
172	8 幢	橱柜	3	平方米	1644
173	8 幢	灶台	3	米	969
174	8 幢	成品防盗门	2	樘	3750
175	8 幢	铝合金门窗	5	平方米	2065
176	8 幢	塑钢门窗	7	平方米	1470
177	8 幢	不锈钢防盗栅	10	平方米	1800
178	8 幢	陶瓷水斗	1	只	150
179	8 幢	外墙涂料	113	平方米	3390
180	6 幢	地砖	13	平方米	2444
181	6 幢	乳胶漆	100	平方米	3800
182	6 幢	成品防盗门	2	樘	3750
183	6 幢	工艺木门	2	平方米	780
184	11 幢	乳胶漆	1710	平方米	64980
185	11 幢	水磨石地坪	377	平方米	42601
186	11 幢	成品防盗门	3	樘	5625
187	11 幢	外墙面砖	440	平方米	82720
188	11 幢	铝合金门窗	5	平方米	2065
189	11 幢	塑钢门窗	26	平方米	5460

序号	幢号	名称	数量	单位	评估总价 (元)
190	11 幢	不锈钢防盗栅	5	平方米	900
191	11 幢	工艺术门	20	平方米	7800
192	9 幢	铁皮包门	2	平方米	226
193	9 幢	乳胶漆	300	平方米	11400
194	9 幢	PVC 扣板吊顶	203	平方米	22939
195	7 幢	乳胶漆	116	平方米	4408
196	7 幢	外墙面砖	94	平方米	17672
	合计				<u>3173411</u>

附属设施估值明细表

序号	名称	规格	数量	单位	评估总价 (元)
1	简屋		70	平方米	53480
2	道闸		3	座	6108
3	铁门		32.25	平方米	11159
4	自行车棚		1352.4	平方米	412482
5	三联旗杆带底座		1	座	13538
6	化粪池	钢砼结构	1	座	35627
7	铁丝网 1		425	平方米	34850
8	防汛墙	H=1.8- 2.2m	802	平方米	959192
9	围墙		1742	平方米	515632
10	铁丝网 2		676	平方米	27716
11	彩钢板棚		1281	平方米	275415
12	上下水管道费 (含窨井)		1	项	1754693
13	电线杆		12	根	12216
14	门柱		1	对	1527
15	电线电缆费		1	项	3452783
16	场地		39962	平方米	10510006
17	铁门		41	平方米	14186
18	铁栏杆		24	米	2448
19	消防设施费		1	项	49471
	合计				<u>18142529</u>

绿化苗木估值明细表

序号	名称	规格	数量	单位	评估总价 (元)
1	香樟	Φ=45cm	1	株	10000
2	香樟	Φ=25-30cm	22	株	193600
3	香樟	Φ=20cm	21	株	52500
4	水杉	Φ=35-40cm	3	株	9000
5	水杉	Φ=30cm	6	株	9000
6	水杉	Φ=20cm	9	株	5400
7	丛生桂花	h=2-3m	25	株	27500
	合计				307000

可恢复使用机器设备搬迁和安装费用估值明细表

序号	设备名称	规格	数量	单位	评估总价 (元)
1	空调		1008	台	403200
2	热水器		172	台	86000
	合计				<u>489200</u>

物资搬迁估值明细表

序号	名称	数量	单位	评估总价（元）
1	物资搬迁	25	车次	25000
	合计			<u>25000</u>

无法恢复使用机器设备估值明细表

序号	设备名称	规格	数量	单位	评估总价 (元)
1	不锈钢水箱	/	168	立方米	79296
2	水箱	7 立方米	6	座	16110
3	龙门吊	15 吨	4	台	640000
	合计				<u>735406</u>

房地产估价委托书

现由上海市杨浦区土地储备中心（以下简称委托方）委托上海东洲房地产土地估价有限公司（以下简称受托方），就委托的房地产进行价格评估工作。

（一）估价对象：上海市杨浦区共青路 435 号房地产

（二）估价目的：为委托方土地收储提供价格参考依据。

（三）价值时点：2024 年 5 月 6 日

（四）其他约定事项：

1、估价对象收储土地面积 56,603.00 平方米（折合 84.90 亩），收储建筑面积 33,973.09 平方米，其中有证建筑面积 811.00 平方米，未见证建筑面积 33,162.09 平方米。

2、本次评估范围包括估价对象土地使用权（含岸线及港口使用）、房屋所有权、房屋室内装饰装修、附属设施、绿化苗木、可恢复使用机器设备、物资等搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备及停产停业损失。

3、未见证房屋按建安成本结合成新率的方式评估。

4、绿化苗木按价格买断的方式评估。

5、根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则（市政府令第 71 号）》，停产停业损失按被征收房屋市场评估价的 10%确定。

6、委托方应及时向受托方提供估价所需的全部资料，并对所提供资料的真实性和合法性负责。

7、委托方应为委托方的估价工作提供必要的协助，以保证估价工作的顺利进行。

8、受托方应遵守独立、客观、公正的评估原则，按照国家有关法律法规和技术规范出具估价报告，并保证估价报告内容的真实性、合法性和准确性。

9、受托方应恪守职业操守和工作纪律，未经委托方许可，不得向任何第三方透漏估价结果及其他相关信息。

10、评估费用根据评估价格结合双方拟定的收费标准另行计算。

委托方（盖章）：上海市杨浦区土地储备中心

委托日期：2025 年 1 月 10 日



（后附未见证房屋列表）

幢号	建筑面积（平方米）	建筑结构	层数
证载 2 未见证部分	185.30	砖混	2
未见证 1	114.06	砖混	1
未见证 2	14.00	彩钢板	1
未见证 3	152.40	彩钢板	1
未见证 4	1,764.00	彩钢板	3
未见证 5	1,764.00	彩钢板	3
未见证 6	1,764.00	彩钢板	3
未见证 7	1,764.00	彩钢板	3
未见证 8	882.00	彩钢板	3
未见证 9	1,764.00	彩钢板	3
未见证 10	1,764.00	彩钢板	3
未见证 11	1,764.00	彩钢板	3
未见证 12	1,764.00	彩钢板	3
未见证 13	1,764.00	彩钢板	3
未见证 14	882.00	彩钢板	3
未见证 15	1,764.00	彩钢板	3
未见证 16	1,764.00	彩钢板	3
未见证 17	1,764.00	彩钢板	3
未见证 18	1,764.00	彩钢板	3
未见证 19	324.00	彩钢板	2
未见证 20	72.00	彩钢板	1
未见证 21	96.00	砖混楼	2
未见证 22	168.00	钢结构	1
未见证 23	216.00	钢结构	1
未见证 24	141.10	砖混	1
未见证 25	200.00	砖混	1
未见证 26	118.00	砖混	2
未见证 27	1,740.38	砖混	1
未见证 28	139.20	砖混	2
未见证 29	1,738.18	砖混	1
未见证 30	1,735.31	砖混	1
未见证 31	145.20	砖混	2
未见证 32	910.27	砖混	1
证载 10 未见证部分	20.72	砖混	2
未见证 33	6.00	简易	1
证载 8 未见证部分	11.96	砖混	1
证载 11 未见证部分	218.01	砖混	3
合计	33,162.09		



估价对象地理位置示意图

杨浦区共青路 435 号 现场照片



估价对象园区入口



估价对象房屋外观



估价对象房屋室内



估价对象房屋外观



估价对象房屋室内



估价对象附属设施



估价对象房屋外观



估价对象房屋室内



估价对象房屋外观



估价对象房屋外观



估价对象房屋室内



估价对象岸线



估价对象房屋外观



估价对象房屋室内



估价对象房屋外观



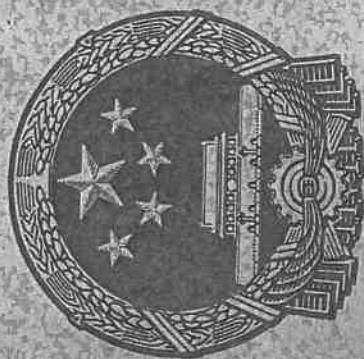
估价对象房屋外观



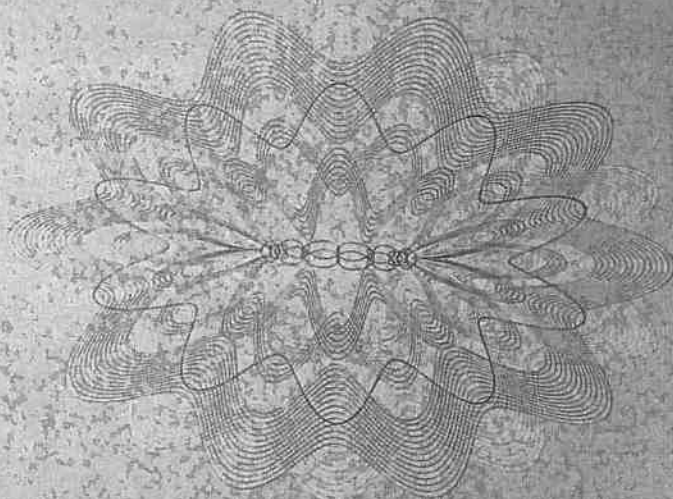
估价对象房屋外观



估价对象苗木



上海市 房地产权证



上海市 房地产权证

沪房地 杨 字 (2001) 第 088075 号

2001010855

发证日期: 2001年05月16日

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。

本证是出社、转让使用权土地上的房地产权利凭证。



权利人	上海友谊集团股份有限公司			
身份证号	019030			
房地座落	共青路435号			
共情	有况			
土地状况	权属性质	国有	用途	仓储
	地号	杨浦区定海街道156街坊2丘		
	图号	1 32-3432-35 31-3431-3530-34		
	土地等级			
	使用期限	1996-04-15至 2046-04-14止		
	总面积		56,603.00	
	独面用积		56603	
共面用积		其中分摊面积		

房屋状况		所有权性质	其他
		建筑面积	2,918.00
		幢数	
		幢号	详见附记
		室号或部位	详见附记
		类型	详见附记
		结构	详见附记
		层数	详见附记
		竣工日期	详见附记

面积单位：平方

房屋平面图

附图粘贴线

地籍图

附图粘贴线

附 记

土地使用者应履行权利和义务

幢号	室号、部位	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)	房屋类型	建筑结构	层数	竣工日期	支丘号
2	全幢	31	00	仓库堆栈	混合1	1	0000.00	
3	全幢	1044	00	仓库堆栈	砖木1	1	0000.00	
4	全幢	1044	00	仓库堆栈	砖木1	1	0000.00	
5	全幢	59	00	仓库堆栈	混合1	1	0000.00	
6	全幢	27	00	仓库堆栈	混合1	1	0000.00	
7	全幢	46	00	仓库堆栈	混合1	1	0000.00	
8	全幢	99	00	仓库堆栈	混合1	1	0000.00	
9	全幢	203	00	仓库堆栈	砖木2	1	0000.00	
10	全幢	227	00	仓库堆栈	砖木2	1	0000.00	
11	全幢	119	00	仓库堆栈	混合1	2	0000.00	
12	全幢	19	00	仓库堆栈	砖木1	1	0000.00	
				仓库堆栈	砖木1	1	0000.00	

以下空白

注 意 事 项

一、本证是房地产权利的法律凭证,经上海市房屋土地管理局和市或区(县)房地产登记机构共同盖章生效。

二、登记机关对房地产权证书定期实行验证制度。

三、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定,房地产转让、变更、抵押或租赁,应及时办理有关登记。

四、本证应妥善保管,如有遗失或损毁,应及时申请补发。

五、本证不得涂改,涂改的证书无效,并依法追究有关人员的责任。

城市市区的土地属于全民所有即国家所有。

农村和城市郊区的土地，除法律明确规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于集体所有。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第六条
土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条
房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

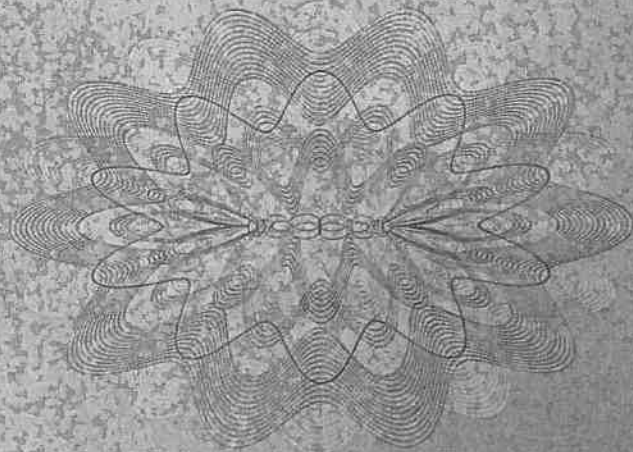
——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

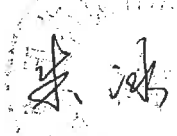
本市实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。
房地产权证书是房地产权利人依法拥有土地使用权和房产的占有、使用、经营、处置权的凭证。
依法登记的房地产权利受法律保护。

——摘自《上海市房地产登记条例》第四条



港口经营业务备案表

备案编号：沪港备22057号

申请人	上海友谊集团物流有限公司		
统一社会信用代码	913101106307657963	法人代表	朱冰
联系人	柴亦凡	联系电话	13004189888
传真	02165683413	E-mail 地址	Yifan_chai@126.com
通讯联系地址	上海市杨浦区共青路 310 号		
经营业务范围 (在对应事项□内及子项○内勾选)	☐ 港口理货业务 ☐ 为船舶提供岸电 ☐ 为船舶提供 (○物料○生活品) ☐ 为船舶提供燃料 ☐ 为船舶提供水上船员接送服务 ☐ 为船舶提供污染物 (○含油污水、残油、洗舱水、生活污水及○垃圾) 接收 ☐ 为船舶提供围油栏 ☒ 港口设施、设备和机械 (✓租赁○维修) 业务		
备案项目	☒ 经营备案 ☐ 终止经营 ☐ 变更备案: (○经营人名称 ○经营地域 ○法人代表人 ○经营业务范围 ○其他本表或附页记载事项)		
根据《港口经营管理规定》相关规定, 现申请港口设施租赁经营业务备案, 请予备案。我公司承诺备案申请所提交的信息、资料均真实有效, 知悉如提交不实内容须承担相应法律责任。 法定代表人签字:  (经营人公章) 2023年9月6日			
你公司申请在 <u>浦东新区、4358</u> 经营地域范围内开展上述业务, ✓符合/□不符合备案规定, ✓准予/□不准予备案。从事上述相关业务, 你公司应加强安全管理, 配备足数的管理人员, 建立和完善经营和安全管理规章制度, 定期修订事故应急预案。 (港口行政管理部门公章) (02) 备案有效期: 2023年09月11日至2026年09月10日 (本栏由港口行政管理部门填写)			

本表是申请人已办理相关备案的书面凭证, 盖章有效, 请申请人妥善保管。

(附页见本表背面)

上海友谊集团物流有限公司备案信息

经营负责人：柴亦凡 联系电话：13004189888
 办公通信地址：杨浦区共青路 310 号

上海友谊集团物流有限公司主要港口设施、设备

序号	设施 港口	港口 设施 位置	码头 结构 型式	码头 长度 (米)	前沿 水深 (米)	核定 靠泊 等级	均布 载荷	主要 用途 及装	岸壁机械			库场面积 m ²		备注
									机种	负荷	数量	仓库	场地	
1	储运 复三 码头	共青 路 435 号	其他 结构 型式 码头	50	-4	120		通用 散货 泊位						
2	商业 储运 码头	共青 路 295 号	其他 结构 型式 码头	30	-6	120		通用 散货 泊位						



专业帮助情况和相关专业意见说明

本次房地产估价过程中, 无专业人员对本估价报告提供重要帮助,
也未采纳其他任何专业报告意见。

特此说明!

注册房地产估价师

注册号

签名

签名日期

詹海兵

3120060126

2025年5月29日

凌 昕

3120160032

2025年5月29日



营业执照

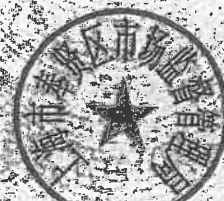
统一社会信用代码 913101207679443651

证照编号 26000000201807250686

名称	上海东洲房地产土地估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	上海市奉贤区柘林镇林场路185号
法定代表人	周佩祥
注册资本	人民币200.0000万元整
成立日期	2004年10月19日
营业期限	2004年10月19日至2054年10月18日
经营范围	房地产估价、土地估价及相关咨询服务。 【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



2018年 07月 25 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海东洲房地产土地估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

周佩祥

住所：上海市奉贤区柘林镇林场路183号

统一社会信用代码：913101207679443651

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字〔2023〕15号

有效期限：2023年09月22日至2026年09月21日



2023年08月25日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称执行房地产业务，有权在房地产权属估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00302172

姓名 / Full name.

詹海兵

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422121197605092016

注册号 / Registration No.

3120060126

执业机构 / Employer

上海东洲房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-02-10

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统一监制。

本证书合法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00302161

姓名 / Full name

凌昕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320482198804183808

注册号 / Registration No.

3120160032

执业机构 / Employer

上海东洲房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-01-23

持证人签名 / Bearer's signature

凌昕

