

上海市宝山区锦秋路 88 号
上海永鑫波纹管有限公司
房屋协议征收补偿价格估价报告书



上海上睿房地产估价有限公司

二〇一六年十月二十八日

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪睿估(2016)房字第 012 号

估价项目名称：上海市宝山区锦秋路 88 号
上海永鑫波纹管有限公司
房屋协议征收补偿价格评估

估价委托人：宝山区大场镇联东村民委员会

估 价 机 构：上海上睿房地产估价有限公司

注册房地产估价师：李桢平 注册号：3120130022

徐萍萍 注册号：3120150007

估价报告出具日期：二〇一六年十月二十八日

致估价委托人函

宝山区大场镇联东村民委员会：

根据贵方的委托，本公司遵循公开、公正、科学、合理的估价原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局联合发布的《房地产估价规范》的要求进行了评估，并函告如下：

（一）估价目的：评估房屋及相关补偿项目价格，为委托方制订房屋协议征收补偿成本预算方案提供价格参考。

（二）估价对象：估价对象为位于上海市宝山区锦秋路 88 号（原陈太路 56 号）的工业房地产。根据委托方提供的《租赁合同》及估价人员现场查勘，估价对象房屋均未见证，总建筑面积 8816.22 平方米。所在土地为工业用途的集体建设用地。

（三）价值时点：经与委托方协商，价值时点为估价人员实地查勘之日，即 2015 年 5 月 25 日。

（四）价值类型：

估价对象的价值类型为集体土地上非住房屋于价值时点的建安重置价、室内装饰装修重置现值、构筑物及附属设施的重置价、可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用、不可恢复使用机器设备的重置现值、货物搬迁费、绿化的移栽费及停产停业损失。

（五）估价方法：本次估价所使用的估价方法为成本法。

（六）估价结果：在满足估价对象的全部限制条件下于价值时点

的估价结果为：人民币贰仟贰佰捌拾捌万壹仟伍佰伍拾捌元整(RMB:
22,881,558.00 元)，详见下表：

序号	名称	合计(元)	备注
1	房屋	11608049.00	
2	房屋装饰装潢	383687.00	
3	构筑物及附属设施	3112443.00	
4	机器设备	2367492.00	
5	苗木	461860.00	
6	停产停业损失	4948027.00	根据委托方要求，在报告中列示
	合计	22881558.00	

如本市工程造价、装饰装修市场价格比较平稳，本估价报告提供的估价结果于估价报告提交之日起一年内有效。

上海上睿房地产估价有限公司

法定代表人 金琦

二〇一六年十月二十八日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价的假设前提	2
二、估价报告使用限制	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、区位状况及市场背景	10
六、价值时点	14
七、价值类型	14
八、估价原则	16
九、估价依据	17
十、估价方法	18
十一、估价结果	19
十二、注册房地产估价师	20

十三、实地查勘期	20
十四、估价作业日期	20
附 件	21
一、《估价结果明细表》	21
二、《房地产估价委托书》	21
三、《租赁合同》	21
四、估价对象地理位置示意图	21
五、估价对象现状照片	21
六、估价机构资质证书	21
七、估价机构营业执照	21
八、估价人员资质证书	21
估价技术报告（不提供给委托方，供估价机构存档和有关部门查阅）	

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、 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估价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、 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

5、 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《上海市征收集体土地房屋补偿评估评估技术规范》(沪规土资征【2012】378号)等相关规范进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

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

1、经与委托方协商，本估价报告所采用的价值时点，为估价人员实地查勘之日，即 2015 年 5 月 25 日。

2、估价人员在实地查勘中采集了估价对象房屋的建筑面积、层高、装饰装修、附属设施、机器设备、苗木、可搬迁货物等数据资料，并经委托方确认，仅作本次估价时参考，本公司对其合法性、有效性不负任何责任；实物量中的隐蔽工程被掩盖，估价人员无法接触到，经委托方进行确认，并出具了相关证明材料。如隐蔽工程数量有变化，估价结果需作相应调整。

3、本估价报告以估价对象房地产可以持续使用和发挥效用为前提进行评估，未考虑强制处分和快速变现因素的影响。

4、根据委托方要求，本次估价对象是集体土地上的非居住建设

用房，依据上海市人民政府发布的《关于印发〈上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定〉的通知》的规定，本报告提供的估价结果包含房屋的建安重置价、房屋室内装饰装修的重置现值、附属设施的重置价、可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用、不可恢复使用机器设备的重置现值、货物搬迁费、绿化的移栽费及停产停业损失。

5、本报告提供的停产停业损失价格，为委托方与被补偿人协商的结果，按委托方的要求，在本估价报告中列示。

6、本报告中所采用的未见证建筑面积均为估价人员现场测量所得，并经委托方及被补偿方双方确认，本公司对其合法性、有效性不承担任何责任。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须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。

本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定，本估价报告无背离事实假设。

（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。

本报告无不相一致假设。

(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。

本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅供委托方制订房屋协议征收补偿成本预算方案提供价格参考，不适用于其他目的的经济活动。

2、估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、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或个人，不能因得到估价报告而成为报告使用者。

3、本估价报告提供的估价结果自估价报告提交之日起一年内有效。如在此期间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，市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，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。

4、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。

5、未经许可，委托方或估价方的任何一方均不得随意将报告的全部或部分内容向无关的其他人提供或公开，也不得以任何形式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、委托单位：宝山区大场镇联东村民委员会
- 2、单位地址：上海市宝山区沪太路2751号
- 3、联系人：杨林锋
- 4、联系电话：56680477

二、房地产估价机构

- 1、估价机构：上海上睿房地产估价有限公司
- 2、住所：上海市黄浦区北京西路1号3楼B座
- 3、法人代表：金琦
- 4、资质级别：二级
- 5、资质证书编号：沪房管估[2016]41号
- 6、资质证书有效期限：2016年9月26日至2019年9月25日
- 7、企业法人营业执照注册号：310230000296775

三、估价目的

评估房屋及相关补偿项目价格，为委托方制订房屋协议征收补偿成本预算方案提供价格参考。

四、估价对象

1、估价对象范围界定

估价对象位于上海市宝山区锦秋路 88 号（原陈太路 56 号），东至厂房，南至住宅，西至厂房，北至锦秋路。根据委托方提供的《租

赁合同》及估价人员现场查勘，估价对象房屋均未见证，总建筑面积 8816.22 平方米。

根据估价人员现场查勘及委托方和被补偿人的共同确认，估价对象室内装饰装修主要包括地砖、面砖、大理石、涂料等；附属设施主要包括路轨、电缆、管道、水池等；机器设备主要包括车床、电动行车、成型机、空调等；绿化主要包括香樟、柏树等；可搬迁货物主要包括库存、办公用品等。

2、估价对象权利状况

根据委托方介绍，锦秋路 88 号权利人原为上海市宝山区大场工业公司，已被列入本次“城中村”改造范围。另据委托方提供的《租赁合同》记载，上海市宝山区大场工业公司于 2006 年 1 月 1 日将所有厂房、办公楼及其他设施、设备租赁给上海永鑫波纹管有限公司使用，租期 12 年。

上海永鑫波纹管有限公司在租赁后，又追加投资建造了未见证房屋共计 8816.22 平方米，重新装修，对附属设施进行改造，并购置了大量生产用机器设备，均没有办理过相关的房地产权证明文件。经委托方及上海市宝山区大场工业公司双方共同确认，本报告估价对象权利人为上海永鑫波纹管有限公司。

根据委托方介绍，至价值时点，估价对象无抵押、担保等其他权利。

3、估价对象土地状况

经估价人员现场查看，估价对象宗地东至厂房，南至住宅，西至厂房，北至锦秋路，土地形状规则，地势平坦，基地承载力较好。土地开发程度为宗地外“五通”，即通上水、排水、电力、通讯、道路及宗地内场地平整。土地条件适宜房屋建造。

4、估价对象建筑物状况

根据委托方提供资料及估价人员现场查勘情况，估价对象房屋共有 31 幢，均未见证房屋，其房屋状况详见下表：

序号	名称	房屋状况描述	总层数	层高 (M)	建筑面积 (M ²)	备注
1	办公楼 2	平顶、框架结构、钢门窗	3	3.9	485.97	未见证
2	钢瓶房	平顶、混合结构、钢门窗	1	4	30.00	未见证
3	彩钢板房	简易彩钢板结构	1	6	48.00	未见证
4	洗衣房	简易彩钢板结构	1	3.4	20.14	未见证
5	彩钢板房	简易彩钢板结构	1	3.5	45.00	未见证
6	彩钢板房	简易彩钢板结构	1	2.9	27.81	未见证
7	焊接实验室	单坡、塑钢门窗、混合结构	1	4	60.00	未见证
8	平台 (彩钢板房)	简易彩钢板结构、高台钢砼，防渗钢板	1	2.2	37.20	未见证
9	油漆间	混合结构，平顶	1	4.8	50.00	未见证
10	质检部	混合结构，平顶	1	2.8	198.00	未见证
11	彩钢板房	简易彩钢板结构	1	2.8	50.00	未见证
12	焊接室	混合结构，平顶	1	6	360.00	未见证

13	防辐射室	混合结构，平顶，上方墙体装有铅板， 电动铅板门，内有铅板隔断	1	4.8	102.00	未见证
14	控制室（彩钢 夹芯板房）	简易彩钢夹芯板结构	1	4	17.00	未见证
15	成品仓库	混合结构，平顶	1	5.1	361.20	未见证
16	彩钢板房	简易彩钢板结构	1	2.8	226.80	未见证
17	休息室 1	双坡、平瓦、混合结构、铝合金门窗、 外墙砖	1	4	65.00	未见证
18	非金属车间	屋面隔热材料、装有排风扇、钢板大 门、钢窗、框架结构、钢架支撑，牛腿 柱	2	5	3155.55	未见证
19	泵站	简易彩钢板结构	1	2.7	12.96	未见证
20	洁净房（彩钢 夹芯板房）	洁净彩钢板结构	1	4	95.40	未见证
21	彩钢板房	简易彩钢板结构	1	2.8	180.00	未见证
22	喷砂间	平顶、混合结构、钢门窗	1	5.8	290.00	未见证
23	电焊装配车间	屋面隔热材料、装有排风扇、钢板大 门、钢窗、部分混合、部分框架结构， 牛腿柱	1	15.5	1742.70	未见证
24	彩钢板房	简易彩钢板结构	1	3	429.00	未见证
25	休息室 2（彩 钢夹芯板房）	简易彩钢夹芯板结构	1	2.4	17.00	未见证
26	车棚	简易彩钢板结构	1	2.8	313.88	未见证
27	食堂扩建	平顶、混合结构、铝合金门窗	1	3.6	176.40	未见证
28	危险品仓库扩 建	平顶、混合结构、钢门窗	1	3	50.00	未见证
29	浴室	平顶、混合结构、塑钢门窗	1	4.8	149.71	未见证
30	空压机房	简易彩钢板结构	1	3	13.50	未见证

31	垃圾房	平顶、混合结构	1	2	6.00	未见证
合计					8816.22	

另据估价人员现场查勘及委托方和被补偿人的共同确认，估价对象室内装饰装修主要包括地砖、面砖、大理石、涂料等；附属设施主要包括路轨、电缆、管道、水池等；机器设备主要包括车床、电动行车、成型机、空调等；绿化主要包括香樟、柏树等；可搬迁货物主要包括库存、办公用品等。

五、区位状况及市场背景

（一）区位状况

1、位置条件

估价对象位于上海市宝山区锦秋路 88 号，地块东至厂房，南至住宅，西至厂房，北至锦秋路。估价对象北临锦秋路，为主干道。

估价对象所在区域地理位置较好，对该类型的房地产无影响。

2、交通条件

估价对象周边有公交 528 路、828 路、840 路、963 路、宝山 25 路等公交线路，向西约 450 米为轨道交通 7 号线南陈路站，向北约 2.7 公里为 S20 外环高速。道路通达度尚可，交通条件较好。

3、环境状况描述与分析

估价对象周边多为同类型的生产厂房及农民住宅，环境一般；估价对象北临锦秋路，作为交通主干道，车流较多，有一定的噪声污染，无明显有利景观。

4、外部配套设施状况描述与分析

估价对象所在宗地基础设施状况完善，宗地外“五通”，即通上水、排水、电力、通讯、道路及宗地内场地平整。周边有银行、超市、邮局等配套设施，公共服务设施齐全，外部配套设施状况完善，对集体土地上的非居住用房有利。

(二) 市场背景

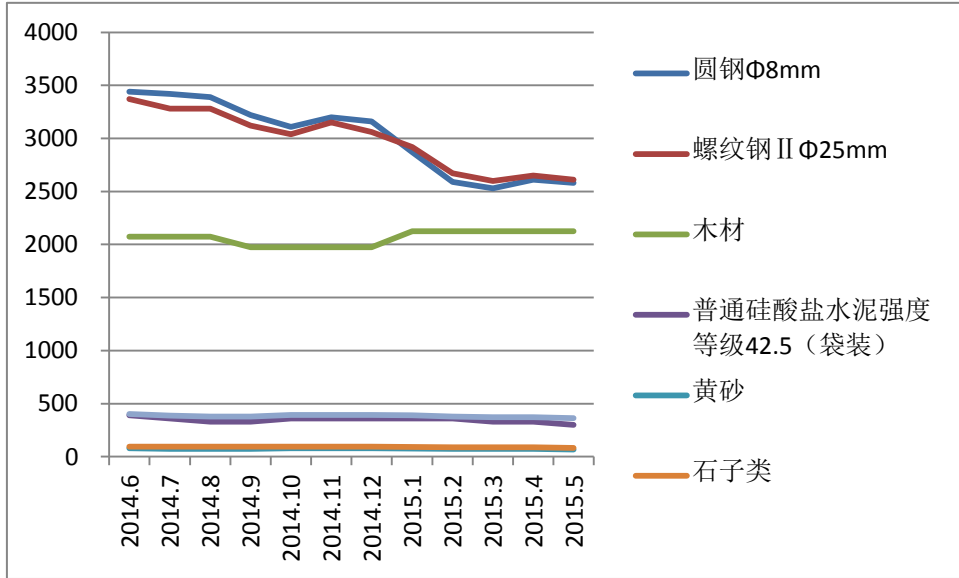
由于本次采用成本法进行评估，故对成本法牵涉到的建筑市场中的人工、材料、机械市场价格进行分析。分析时间段为至价值时点近一年。

1、人工费

根据上海市建筑建材业市场管理总站发布的人工价格信息，价值时点近一年内，即 2014 年 6 月至 2015 年 5 月主要人工价格走势见下图表：

	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5
安装综合工	134	136	136	136	137	137	137	139	139	139	145	145
木工	153	155	155	155	156	156	156	158	158	158	165	165
钢筋工	140	141	141	141	142	142	142	145	145	145	147	147
混凝土工	127	129	129	129	130	130	130	134	134	134	137	137
砖	140	148	148	148	151	151	151	154	154	154	162	162

石子类	94	94	94	94	94	94	94	92	88	88	88	83
C30 商品 混凝土粒 径 5-40	402	388	378	378	392	392	392	389	379	372	372	364



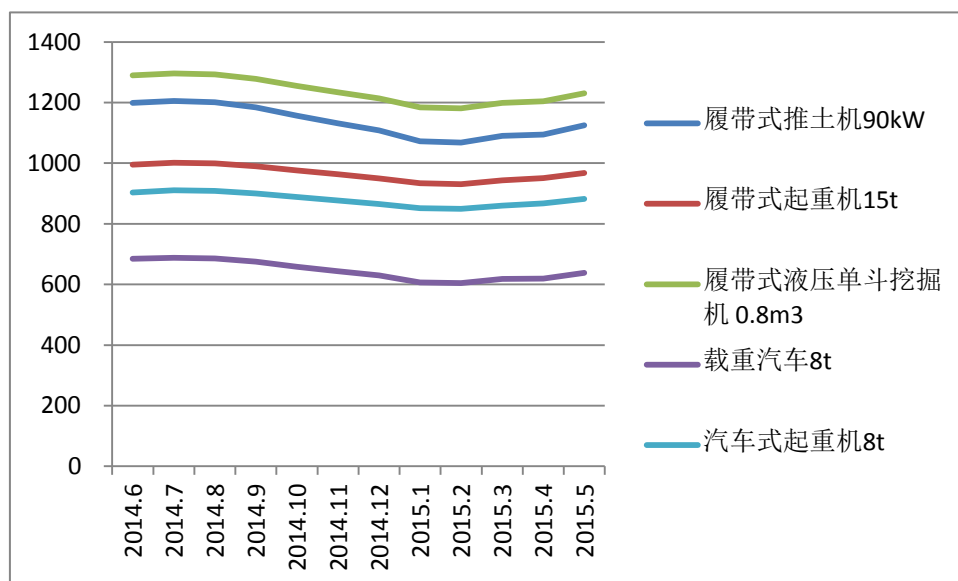
一年内，各种材料基本都处于下降趋势，只有石子上涨 2.4%，圆钢降幅最大约为 25%，混凝土降幅最小约为 9.5%，平均建材价格下降约 14.9%。

3、机械费（摊销费）

根据上海市建筑建材业市场管理总站发布的机械价格信息，价值时点近一年内，即 2014 年 6 月至 2015 年 5 月主要机械价格走势见下图表：

	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5
履带式推土机 90kW	1199	1205	1201	1184	1156	1132	1108	1072	1068	1090	1094	1125
履带式起重机 15t	995	1002	999	990	976	963	950	933	931	943	950	967
履带式液压单斗挖掘	1289	1296	1292	1278	1255	1234	1214	1184	1181	1199	1204	1231

机 0.8m3												
载重汽 车 8t	685	688	685	675	658	644	629	607	604	618	619	638
汽车式 起重机 8t	904	910	908	900	888	876	865	851	849	860	867	882



一年内，机械价格均呈下降趋势，最大降幅为载重汽车，降幅为 6.8%，最小降幅为汽车式起重机，降幅为 2.4%，平均机械价格降幅约为 4.5%。

六、价值时点

经与委托方协商，价值时点为估价人员实地查勘之日，即 2015 年 5 月 25 日。

七、价值类型

1、价值类型

本报告提供的估价结果包含房屋的建安重置价、房屋室内装饰装修的重置现值、附属设施的重置价、可恢复使用机器设备的搬迁和安

装费用、不可恢复使用机器设备的重置现值、货物搬迁费、绿化的移栽费及停产停业损失。

2、价值内涵

房屋建安重置价是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态下建筑物的正常价格。

装饰装修现值=重置价×成新率。装饰装修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。成新率根据装修的实际维护保养情况，采用年限法结合观察法评定。

附属设施重置价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与估价对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用是指经清理拆卸、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。

无法恢复使用设备是指无法拆卸、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设备残余价值的设备。无法恢复使用设备价值为重置价结合成新，即无法恢复使用设备价值=重置价×成新率。成新率根据设备的实际维护保养情况，采用年限

法结合观察法评定。

绿化苗木的移栽费是指苗木起挖、包扎、运输、栽植、固定、后期养护的价格。

货物搬迁费是指通过计车次、计件、计批次、计重量或计体积，核算搬迁数量，并根据市场行情确定的所需花费运杂费的价格。

八、估价原则

本估价项目遵循房地产估价独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，价值时点原则，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) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(4) 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。

(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。

九、估价依据

1、有关的法律、法规和部门规章

- A、《中华人民共和国城市房地产管理法》[2009 年修订版]
- B、《中华人民共和国土地管理法》[2004 年修订版]
- C、《中华人民共和国物权法》[2007 年发布]
- D、《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]
- E、《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》[沪规土资法(2011)1096 号]

2、技术规程

- A、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]
- B、《上海市建筑和装饰工程预算定额》(2000)
- C、《上海市征收集体土地财务补偿标准(2013)》[沪府发(2013)
61 号]
- D、《建筑工程建筑面积计算规范》[GB/T50353-2005],《上海市
建筑面积计算规划管理暂行规定》[沪规土资法(2011)678
号]
- E、《上海市征收集体土地房屋补偿评估评估技术规范》(沪规土
资征【2012】378 号)

- F、《机电产品报价手册（2015）》
- 3、委托方提供的有关资料
 - A、《房地产估价委托书》
 - B、《租赁合同》
 - C、《估价范围确认书》
- 4、有关市场资料
- 5、估价人员实地勘察、调查资料
- 十、估价方法

根据国家标准《房地产估价规范》、估价目的、市场资料及估价对象的实际情况，估价对象适用成本法进行评估。

1、比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象为集体土地上的非居住用房，评估范围为地上房屋重置价、装饰装修及附属物设施等，个案性较大，很难找到合适的比较案例，故不宜采用比较法。

2、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象为集体土地上的非居住用房，目前收益不稳定，其收

益也较难量化，故不宜采用收益法。

3、成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

估价范围较大、种类较多，可采用成本累加的方法得到各估价对象价值。故可采用成本法。

4、假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

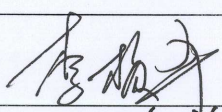
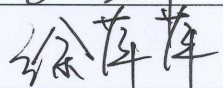
假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成并投入使用的工业厂房，不具备开发或再开发潜力，故不宜使用假设开发法。

十一、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照房地产价格评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象房地产在满足全部限制条件下于价值时点的估价结果为：**人民币贰仟贰佰捌拾捌万壹仟伍佰伍拾捌元整（RMB：22,881,558.00 元）**，详见下表：

序号	名称	合计（元）	备注
1	房屋	11608049.00	
2	房屋装饰装潢	383687.00	
3	构筑物及附属设施	3112443.00	
4	机器设备	2367492.00	
5	苗木	461860.00	
6	停产停业损失	4948027.00	根据委托方要求，在报告中列示
合计		22881558.00	

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李桢平	3120130022		2016年10月28日
徐萍萍	3120150007		2016年10月28日

十三、实地查勘期

二〇一五年五月二十五日

十四、估价作业日期

二〇一五年五月二十五日至二〇一六年十月二十八日

附 件

(复印件)

- 一、《估价结果明细表》
- 二、《房地产估价委托书》
- 三、《租赁合同》
- 四、估价对象地理位置示意图
- 五、估价对象现状照片
- 六、估价机构资质证书
- 七、估价机构营业执照
- 八、估价人员资质证书

房屋价格评估结果明细表

序号	名称	建筑面积 (M ²)	房屋建安单价 (元/m ²)	房屋评估总价 (元)	备注
1	办公楼2	485.97	1850	899045	未见证
2	钢瓶房	30.00	1000	30000	未见证
3	彩钢板房	48.00	600	28800	未见证
4	洗衣房	20.14	522	10513	未见证
5	彩钢板房	45.00	525	23625	未见证
6	彩钢板房	27.81	507	14100	未见证
7	焊接实验室	60.00	1020	61200	未见证
8	平台 (彩钢板房)	37.20	1576	58627	未见证
9	油漆间	50.00	1080	54000	未见证
10	质检部	198.00	880	174240	未见证
11	彩钢板房	50.00	504	25200	未见证
12	焊接室	360.00	1200	432000	未见证
13	防辐射室	102.00	1761	179622	未见证
14	控制室 (彩钢夹芯板房)	17.00	500	8500	未见证
15	成品仓库	361.20	1166	421159	未见证
16	彩钢板房	226.80	504	114307	未见证
17	休息室1	65.00	1020	66300	未见证
18	非金属车间	3155.55	1380	4354659	未见证
19	泵站	12.96	501	6493	未见证

20	洁净房（彩钢夹芯板房）	95.40	1200	114480	未见证
21	彩钢板房	180.00	504	90720	未见证
22	喷砂间	290.00	1180	342200	未见证
23	电焊装配车间	1742.70	1905	3319844	未见证
24	彩钢板房	429.00	510	218790	未见证
25	休息室2（彩钢夹芯板房）	17.00	420	7140	未见证
26	车棚	313.88	504	158196	未见证
27	食堂扩建	176.40	990	174636	未见证
28	危险品仓库扩建	50.00	900	45000	未见证
29	浴室	149.71	1110	166178	未见证
30	空压机房	13.50	410	5535	未见证
31	垃圾房	6.00	490	2940	未见证
合计		8816.22		11608049	

房屋装饰装潢评估结果明细表

序号	项目名称	单位	数量	单价(元)	成新率	总价(元)	所属房屋
1	门套	只	12	250	85%	2550	办公室1
2	小便池	只	5	400	85%	1700	办公室1
3	马桶	只	5	500	85%	2125	办公室1
4	大理石台面	平方米	2	230	85%	391	办公室1
5	门套	只	4	250	85%	850	办公室1
6	工艺门	扇	4	800	85%	2720	办公室1
7	地砖	平方米	32	150	85%	4080	办公室1
8	pvc	平方米	16	70	85%	952	办公室1
9	铝扣板吊顶	平方米	52.8	85	85%	3815	办公室1
10	组合柜	平方米	30	430	85%	10965	办公室1
11	地砖	平方米	75	150	85%	9563	办公室1
12	实木地板	平方米	45	250	85%	9563	办公室1
13	铝合金门窗	平方米	7	400	85%	2380	办公室1
14	木踢脚线	米	59	25	85%	1254	办公室1
15	窗帘杆	米	4	60	85%	204	办公室1
16	护墙板	平方米	36	80	85%	2448	办公室1
17	大理石地坪	平方米	10	230	85%	1955	办公室1
18	防盗门	扇	2	1500	85%	2550	办公室1
19	地砖	平方米	168	150	85%	21420	办公室2
20	乳胶漆	平方米	111	25	85%	2359	办公室2
21	pvc	平方米	132	70	85%	7854	办公室2
22	地砖踢脚线	米	32	35	85%	952	办公室2

23	大理石台面	平方米	3	230	85%	587	办公室2
24	复合地板	平方米	216	80	85%	14688	办公室2
25	铝扣板吊顶	平方米	216	85	85%	15606	办公室2
26	铝合金封阳台	平方米	202	230	85%	39491	办公室2
27	台盆	只	1	400	85%	340	办公室2
28	不锈钢防盗栅	平方米	5.4	130	85%	597	办公室2
29	护墙板	平方米	92	80	85%	6256	办公室2
30	地砖踢脚线	米	24	35	85%	714	办公室2
31	木踢脚线	米	78	25	85%	1658	办公室2
32	地砖	平方米	90	150	85%	11475	食堂
33	地砖踢脚线	米	70	35	85%	2083	食堂
34	卷帘门	平方米	16	150	85%	2040	食堂
35	不锈钢扶手	平方米	7	180	85%	1071	食堂
36	铝扣板吊顶	平方米	63	85	85%	4552	食堂
37	台盆柜	只	1	600	85%	510	食堂
38	马桶	只	1	500	85%	425	食堂
39	拖把池	个	1	400	85%	340	食堂
40	小便池	只	1	400	85%	340	食堂
41	工艺门	扇	5	800	85%	3400	食堂
42	面砖	平方米	42	70	85%	2499	食堂
43	塑钢门窗	平方米	42	350	85%	12495	食堂
44	乳胶漆	平方米	90	25	85%	1913	食堂
45	石膏吊顶	平方米	40	120	85%	4080	食堂

46	防盗门	扇	2	1500	85%	2550	食堂
47	组合柜	平方米	18	430	85%	6579	食堂
48	地砖	平方米	135	150	85%	17213	更衣室
49	蹲厕	只	5	400	85%	1700	更衣室
50	塑钢门窗	平方米	18	350	85%	5355	更衣室
51	白瓷砖	平方米	180	56	85%	8568	更衣室
52	隔墙	平方米	72	150	85%	9180	辅料仓库
53	大铁门	平方米	5	150	85%	638	辅料仓库
54	塑钢门窗	平方米	6	350	85%	1785	辅料仓库
55	地砖	平方米	60	150	85%	7650	焊接实验室
56	地砖踢脚线	米	34	35	85%	1012	焊接实验室
57	乳胶漆	平方米	136	25	85%	2890	焊接实验室
58	地砖	平方米	198	150	85%	25245	质检部
59	pvc	平方米	99	70	85%	5891	质检部
60	环氧地坪	平方米	240	35	85%	7140	非金属车间
61	彩钢板隔断	平方米	240	80	85%	16320	非金属车间
62	水磨石地坪	平方米	360	60	85%	18360	焊接室
63	组合柜	平方米	36	430	85%	13158	办公室2
64	马桶	只	4	500	85%	1700	办公室2
65	台盆	只	2	400	85%	680	办公室2
66	组合柜	平方米	23	430	85%	8407	浴室
67	PVC	平方米	31.2	70	85%	1856	浴室
合计						383687	

构筑物及附属设施评估结果明细表

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)	备注
1	不锈钢门	平方米	22.5	700	15750	包括轨道
2	自动伸缩门	米	12	2000	24000	
3	大理石厂牌	平方米	36.1	650	23465	含基础
4	水箱	立方米	30	500	15000	不锈钢内胆
5	隔油池	立方米	7.2	987	7106	
6	隔油池管道 (450)	米	20	296	5920	
7	隔油池管道 (300)	米	40	148	5920	
8	改造楼梯	座	1	8000	8000	钢架结构, 总高11.6米
9	XD-600无动力风帽	只	184	500	92000	
10	循环水池	立方米	9	800	7200	C20钢砼
11	太阳能系统项目	项	1	210000	210000	
12	路轨	米	160	600	96000	18Kg/m (Lk=1220mm)
13	路轨	米	150	800	120000	24Kg/m (Lk=815mm)
14	路轨	米	210	1000	210000	50Kg/m (Lk=13500mm)
15	验钢平台	平方米	91.8	800	73440	C20钢砼
16	化粪池	座	3	5000	15000	
17	DN25镀锌钢管	米	183.2	42	7694	
18	DN40镀锌钢管	米	150	62	9300	
19	DN50镀锌钢管	米	120	71	8520	
20	DN100镀锌钢管	米	100	126	12600	
21	氩气管网项目	项	1	131195	131195	50nm ³ /h

22	20#钢无缝钢管	米	60	65	3900	
23	45#钢无缝钢管	米	108	128	13824	
24	浴室管道 (DN100)	米	158	126	19908	
25	浴室管道 (DN50)	米	224	71	15904	
26	浴室管道 (DN80)	米	205	101	20705	
27	自来水管	米	350	101	35350	
28	下水道	米	600	296	177600	
29	木工间消防喷淋	套	1	25000	25000	
30	路灯 (LED)	只	10	1300	13000	
31	危废堆放棚	平方米	24	450	10800	
32	落水管 (250MM)	米	50	235	11750	
33	落水管 (110MM)	米	40	61	2440	
34	钢砣地坪	平方米	1807.5	109	197018	
35	素砣地坪	平方米	1487	68	101116	
36	厕所	平方米	3	350	1050	
37	围墙加高	平方米	1580	185	292300	
38	旗杆	组	1	15000	15000	
39	辅料仓库阁楼	平方米	12	350	4200	
40	动力电缆线	米	1536	288	442368	
41	照明线	米	600	73	43800	
42	电缆沟	米	157	200	31400	
43	低压动力配电柜	只	18	2500	45000	
44	低压开关柜	台	1	4000	4000	

45	防辐射室钢砼墙体	立方米	105	2180	228900	
46	配电设施	KVA	200	1290	258000	
	合计				3112443	

不可恢复使用机器设备评估结果明细表

序号	项目名称	设备型号	数量	单位	评估单价	评估总价 (元)	处理方式
1	桥式电动行车	QD型, 5 t	3	台	22400	67200	报废
2	桥式电动行车	QD型, 10/3 t	1	台	20000	20000	报废
3	单梁电动行车	LD-A型, 2 t	1	台	32000	32000	报废
4	电动吊钩桥式起重机	QD型, 5 t	1	台	36000	36000	报废
5	单梁电动行车	LD5-13.5, 5 t	1	台	40000	40000	报废
6	双小车桥式电动行车	QD型, (10+5) t	1	台	60000	60000	报废
7	桥式电动行车	QD型, 15 t	1	台	80000	80000	报废
8	L型落地行车	5 t	1	台	220000	220000	报废
9	波纹管成型机	φ 200	1	台	14000	14000	报废
10	波纹管成型机	φ 500	1	台	24000	24000	报废
11	波纹管成型机	φ 331	1	台	20000	20000	报废
12	波纹管成型机	φ 1600	1	台	72000	72000	报废
13	方波液压成型机		1	台	16000	16000	报废
14	四柱立式液压机	YS71-250	1	台	76000	76000	报废
15	波纹管成型机		1	台	36000	36000	报废
16	四柱立式液压机	1800T	1	台	272000	272000	报废
17	监控系统		1	套	32000	32000	报废
	合计					1117200	

可恢复使用机器设备评估结果明细表

序号	项目名称	设备型号	数量	单位	评估单价	评估总价 (元)	处理方式
1	磅秤		1	台	250	250	拆卸、搬运、安装、调试费
2	焊接滚轮架	HGZ-5	2	台	1800	3600	拆卸、搬运、安装、调试费
3	焊接变位机	HBJ-03	3	台	176	528	拆卸、搬运、安装、调试费
4	焊接变位机	HBJ-01	9	台	146	1314	拆卸、搬运、安装、调试费
5	焊接滚轮架	HGZ-10	1	台	3500	3500	拆卸、搬运、安装、调试费
6	焊接回转台	Φ 2200/3t	1	台	4000	4000	拆卸、搬运、安装、调试费
7	焊接操作架	LHJ3040	1	台	5000	5000	拆卸、搬运、安装、调试费
8	手动液压托盘车		2	台	600	1200	拆卸、搬运、安装、调试费
9	手动液压搬运车		1	台	300	300	拆卸、搬运、安装、调试费
10	液压升降车		1	台	600	600	拆卸、搬运、安装、调试费
11	通道小车	自制	2	台	200	400	拆卸、搬运、安装、调试费
12	普通车床	CA6263-1500	1	台	6480	6480	拆卸、搬运、安装、调试费
13	卧式车床	L-5A	1	台	7820	7820	拆卸、搬运、安装、调试费
14	卧式车床	L-3	1	台	3920	3920	拆卸、搬运、安装、调试费
15	电容储能缝焊机	FR-160-1	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费
16	中频逆变缝焊机	DS-80	1	台	6000	6000	拆卸、搬运、安装、调试费
17	不熔化极自动氩弧焊机	NZA ₃ -300-1	1	台	2000	2000	拆卸、搬运、安装、调试费
18	直缝自动氩弧焊机	HL1000	1	台	3500	3500	拆卸、搬运、安装、调试费
19	直缝自动氩弧焊机	HL1500	1	台	6000	6000	拆卸、搬运、安装、调试费
20	WTL型逆变氩弧焊机	WS-500	16	台	1500	24000	拆卸、搬运、安装、调试费
21	WTL-智能防触氩弧焊机	TS-630	3	台	2000	6000	拆卸、搬运、安装、调试费

22	WTL—MAG / MIG 逆变直流手弧焊机	ZX ₇ —500	2	台	1900	3800	拆卸、搬运、安装 、调试费
23	WTL—MAG / MIG 逆变直流手弧焊机	ZX ₇ —630	1	台	2800	2800	拆卸、搬运、安装 、调试费
24	自动焊电源	TETRIX220DC	1	台	500	500	拆卸、搬运、安装 、调试费
25	WTL—智能防触弧焊机		1	台	1500	1500	拆卸、搬运、安装 、调试费
26	WS-200	手提式	1	台	1200	1200	拆卸、搬运、安装 、调试费
27	空气等离子切割机	KLG—200	1	台	1800	1800	拆卸、搬运、安装 、调试费
28	仿形气割机	CG ₂ —150	1	台	2200	2200	拆卸、搬运、安装 、调试费
29	管道磁力切割机	CG ₂ —11	1	台	3000	3000	拆卸、搬运、安装 、调试费
30	空气等离子切割机	KLG—90	2	台	500	1000	拆卸、搬运、安装 、调试费
31	二氧化碳保护焊机	YD—350R	2	台	400	800	拆卸、搬运、安装 、调试费
32	二氧化碳保护焊机	CPXD—500	1	台	800	800	拆卸、搬运、安装 、调试费
33	二氧化碳保护焊机	YD—350KR ₂ HGE	2	台	600	1200	拆卸、搬运、安装 、调试费
34	二氧化碳保护焊机	CPXDG—600	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装 、调试费
35	二氧化碳保护焊机	XD—500	2	台	800	1600	拆卸、搬运、安装 、调试费
36	二氧化碳保护焊机	逆变：CPVE500	3	台	1000	3000	拆卸、搬运、安装 、调试费
37	直流埋弧焊机	MZ—1000	1	台	2500	2500	拆卸、搬运、安装 、调试费
38	钨丝磨削机	WMJ01 HWM05	1	台	4000	4000	拆卸、搬运、安装 、调试费
39	氩弧焊隔断工具箱		6	套	300	1800	拆卸、搬运、安装 、调试费
40	剪板机	Q ₁₁ —13×2500	1	台	12100	12100	拆卸、搬运、安装 、调试费
41	剪板机	Q ₁₁ —3×1200	1	台	1550	1550	拆卸、搬运、安装 、调试费
42	剪板机	QG ₁₁ —6×2500A	1	台	6110	6110	拆卸、搬运、安装 、调试费
43	剪板机	Q ₁₁ —3×1200 (提高精度)	1	台	1550	1550	拆卸、搬运、安装 、调试费
44	滚剪倒角机 (含托架)	GD—20	1	台	2000	2000	拆卸、搬运、安装 、调试费

45	剪板机	Q ₁₁ -3×1300	1	台	1780	1780	拆卸、搬运、安装、调试费
46	X光射线机	xx2005 (油冷)	1	台	600	600	拆卸、搬运、安装、调试费
47	超声波测厚仪	LA-10	1	台	500	500	拆卸、搬运、安装、调试费
48	红外辐射温度计		1	台	200	200	拆卸、搬运、安装、调试费
49	X光射线机	xxQ-2505 (气冷)	1	台	800	800	拆卸、搬运、安装、调试费
50	光导纤维红外辐射温度计	WFH-655 / 800 ~3000℃	1	套	300	300	拆卸、搬运、安装、调试费
51	涂层测厚仪	1000F (NE6287-014)	1	套	800	800	拆卸、搬运、安装、调试费
52	工业射线底片评片灯	TH-100A	1	台	600	600	拆卸、搬运、安装、调试费
53	X光射线机	2505	1	台	800	800	拆卸、搬运、安装、调试费
54	X光射线机	1605	1	台	500	500	拆卸、搬运、安装、调试费
55	X光射线检测仪	JB4000	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费
56	全自动干片机	宏达2080A	1	台	2000	2000	拆卸、搬运、安装、调试费
57	手动恒温洗片机	宏达2010	1	台	2200	2200	拆卸、搬运、安装、调试费
58	液压数显式万能机	WSE-100	1	台	4800	4800	拆卸、搬运、安装、调试费
59	合金分析仪	α-2000	1	台	6000	6000	拆卸、搬运、安装、调试费
60	数字式超声波探伤仪	PXUT350+	1	台	2000	2000	拆卸、搬运、安装、调试费
61	静态电阻应变仪	YJ-35	1	台	3500	3500	拆卸、搬运、安装、调试费
62	直读光谱仪	Q6	1	台	80000	80000	拆卸、搬运、安装、调试费
63	周向锥摆射线机	3005.00	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费
64	数字式超声波探伤仪	HS610e	1	台	2400	2400	拆卸、搬运、安装、调试费
65	超高强度紫外线灯	ML-3500S/F	1	台	900	900	拆卸、搬运、安装、调试费
66	检验平台	2580×2080自制	1	台	6000	6000	拆卸、搬运、安装、调试费
67	周向X光射线机	XXG-2005	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费

68	观片灯	FV-2008 (LEDO	1	台	500	500	拆卸、搬运、安装、调试费
69	电磁膜厚计	LZ-990	1	台	800	800	拆卸、搬运、安装、调试费
70	疲劳试验机		1	台	600	600	拆卸、搬运、安装、调试费
71	振动试验机	LD-150ITPT	1	台	1600	1600	拆卸、搬运、安装、调试费
72	焊管机	JTCP1550	1	台	1300	1300	拆卸、搬运、安装、调试费
73	波纹管轧机	FS—6 [#]	1	台	4000	4000	拆卸、搬运、安装、调试费
74	斜轴式园盘剪		1	台	300	300	拆卸、搬运、安装、调试费
75	二氧化碳保护焊机	XS—500	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费
76	小园盘剪		1	台	150	150	拆卸、搬运、安装、调试费
77	空气压缩机	2V—0.6 / 7	2	台	1000	2000	拆卸、搬运、安装、调试费
78	空气压缩机		1	台	1200	1200	拆卸、搬运、安装、调试费
79	储气罐	V—5 / 6	1	台	300	300	拆卸、搬运、安装、调试费
80	空气压缩机	3W / C 0.9/7-A -5-1	2	台	1500	3000	拆卸、搬运、安装、调试费
81	空气压缩机	V—0.36 / 7	1	台	1600	1600	拆卸、搬运、安装、调试费
82	空气压缩机	L—11 / 7	1	台	2000	2000	拆卸、搬运、安装、调试费
83	储气罐		1	台	100	100	拆卸、搬运、安装、调试费
84	压缩空气冷冻干燥净化机	LG—6	2	台	1200	2400	拆卸、搬运、安装、调试费
85	遥控压送式喷丸机	GPBSR—6230	1	台	2800	2800	拆卸、搬运、安装、调试费
86	无气喷涂机	BD260—36	1	台	4100	4100	拆卸、搬运、安装、调试费
87	空气压缩机	VFY—3.0/1.0	3	台	3880	11640	拆卸、搬运、安装、调试费
88	喷砂房除尘	36筒	1	台	8000	8000	拆卸、搬运、安装、调试费
89	冷干机	11/10	1	台	2000	2000	拆卸、搬运、安装、调试费
90	漆雾回收器	自制	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费

91	小卷板机		1	台	500	500	拆卸、搬运、安装、调试费
92	中卷板机		1	台	800	800	拆卸、搬运、安装、调试费
93	方波折弯机		1	台	6000	6000	拆卸、搬运、安装、调试费
94	四辊卷板机		1	台	12000	12000	拆卸、搬运、安装、调试费
95	三辊卷板机	W ₁₁ -20×2000	1	台	10000	10000	拆卸、搬运、安装、调试费
96	多功能滚动弯管机	DWGJ-76	1	台	2500	2500	拆卸、搬运、安装、调试费
97	三辊卷板机	W ₁₁ -6×1500 下辊可调式	1	台	4000	4000	拆卸、搬运、安装、调试费
98	500小卷板机		1	台	2000	2000	拆卸、搬运、安装、调试费
99	1000小卷板机		1	台	4000	4000	拆卸、搬运、安装、调试费
100	不锈钢过滤机	2M ³	1	台	1500	1500	拆卸、搬运、安装、调试费
101	摇臂钻床	Z3050×16	1	台	5000	5000	拆卸、搬运、安装、调试费
102	油浸式电力变压器	S ₇ -500 / 10	1	台	600	600	拆卸、搬运、安装、调试费
103	电动平板车	KPD-6-2	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费
104	电动葫芦	1 t	1	台	500	500	拆卸、搬运、安装、调试费
105	电动葫芦	3 t	1	台	1200	1200	拆卸、搬运、安装、调试费
106	悬臂吊	4000/0.5t	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费
107	圆盘切边机		1	台	2500	2500	拆卸、搬运、安装、调试费
108	切边机		1	台	2000	2000	拆卸、搬运、安装、调试费
109	小圆盘切边机		1	台	1500	1500	拆卸、搬运、安装、调试费
110	喷射式汽车清洗机	PQ-40型	1	台	800	800	拆卸、搬运、安装、调试费
111	汽车清洗机	PQ-40A	1	台	600	600	拆卸、搬运、安装、调试费
112	汽车清洗机	QL-380	1	台	500	500	拆卸、搬运、安装、调试费
113	汽车清洗机	PX-40B	1	台	500	500	拆卸、搬运、安装、调试费

114	超声波清洗机	KYX25-4800L	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费
115	高压清洗机	绿霸LT-590	1	台	800	800	拆卸、搬运、安装、调试费
116	大波纹管退火炉		1	台	3000	3000	拆卸、搬运、安装、调试费
117	小波纹管退火炉		1	台	2000	2000	拆卸、搬运、安装、调试费
118	远红外快速烘干箱	851-1	1	台	800	800	拆卸、搬运、安装、调试费
119	电热鼓风干燥箱	101-4A	1	台	1000	1000	拆卸、搬运、安装、调试费
120	电热鼓风干燥箱	106A	1	台	1200	1200	拆卸、搬运、安装、调试费
121	智能程序温度控制器	WCK-120-0306	1	台	1500	1500	拆卸、搬运、安装、调试费
122	电动试压泵	6DSB-40MPa	5	台	800	4000	拆卸、搬运、安装、调试费
123	电动试压泵	6DSB-16MPa	1	台	200	200	拆卸、搬运、安装、调试费
124	电动试压泵	6DSB-25MPa	1	台	500	500	拆卸、搬运、安装、调试费
125	单波单管自动成型机		1	台	3000	3000	拆卸、搬运、安装、调试费
126	φ 1600成型机主缸		1	台	3000	3000	拆卸、搬运、安装、调试费
127	液压成形机	180T	1	台	5200	5200	拆卸、搬运、安装、调试费
128	波纹管卧式轧机		1	台	12000	12000	拆卸、搬运、安装、调试费
129	空调		42	台	400	16800	移机费
130	其他用品搬运		50	车	800	40000	搬运费
131	模具、成品运输费		4850	吨	160	776000	搬运费
	合计					1250292	

苗木评估结果明细表

序号	项目名称	单位	数量	单价(元)	总价(元)	备注
1	含笑	棵	6	500	3000	
2	石榴	棵	3	600	1800	
3	腊梅	棵	16	300	4800	
4	海棠	棵	3	800	2400	
5	茶花	棵	17	150	2550	
6	八角金盘	棵	4	600	2400	
7	丝兰	棵	4	500	2000	
8	结香	棵	8	500	4000	
9	月季	棵	1	100	100	
10	石楠	棵	4	1200	4800	
11	蚊母	棵	1	800	800	
12	紫荆	棵	1	500	500	
13	桂花	棵	25	500	12500	
14	樱花	棵	9	900	8100	
15	红枫	棵	2	500	1000	
16	红叶李	棵	6	500	3000	
17	青枫	棵	1	600	600	
18	橘子	棵	9	400	3600	
19	盘槐	棵	2	600	1200	
20	珊瑚	棵	1	500	500	

21	合欢	棵	7	1000	7000	
22	柿子	棵	1	500	500	
23	构树	棵	1	1000	1000	
24	黄杨球	棵	37	400	14800	
25	龙柏球	棵	29	200	5800	
26	葡萄	棵	4	500	2000	
27	香樟	棵	10	2000	20000	
28	柏树	棵	49	1200	58800	
29	广玉兰	棵	64	1000	64000	
30	雪松	棵	15	1500	22500	
31	枇杷	棵	1	500	500	
32	黑松	棵	2	500	1000	
33	绿地	平方米	1787.5	20	35750	
34	小品设施	平方米	58.4	150	8760	
35	杂树	棵	4	50	200	
36	垂直绿化	平方米	2660	60	159600	
合计					461860	

房地产估价委托书

委托方	委托单位 (全称)	宝山区大场镇联东村村民委员会		法人代表	
	地址			邮编	
	开户银行			账号	
	联系人			电话	
被委托方	被委托单位 (全称)	上海上睿房地产估价有限公司		法人代表	金琦
	地址	北京西路1号3楼B室		邮编	200003
	开户银行	上海浦东发展银行 黄浦支行		账号	98580154740001359
	联系人			电话	
评估标的物	委托标的物	宝山区大场镇联东村“城中村”改造非居住房屋及其他补偿项目			
	座落	大场镇联东村	用途	厂房	
	产权人		使用人		
	其它				
委托要求	评估目的	评估房屋及相关补偿项目价格，为委托方制订房屋协议征收补偿成本预算方案提供价格参考。			
	评估基准日	2015年5月25日	评估时限		
<p>1.委托方已支付预付款 零 元，该预付款为评估费的一部分。若委托方中途中断估价要求，则按实际工作量扣减费用后退还。</p> <p>2.委托方同意按本市房地产估价收费标准支付评估费。</p>					
委托单位 (公章)		被委托单位 (公章)			
年 月 日		年 月 日			



租赁合同

出租方：上海市宝山区大场工业公司 (以下简称甲方)

承租方：上海永鑫波纹管有限公司 (以下简称乙方)

乙方系根据上海市人民政府沪合资字(1992)1645号批准书，由上海宽频科技股份有限公司与日本金属软管株式会社共同出资组建的合资企业。因生产经营所需，向甲方租赁位于宝山区大场镇锦秋路88号的土地、厂房等设施，双方就此于2003年7月1日签订了《租赁合同》租赁期限为4年(自2004年1月1日至2007年12月31日止)。双方在《租赁合同》中约定：“2007年后，如乙方需继续租赁该土地、厂房生产经营，此租赁合同的租赁期自动延续到2012年12月31日。”

2006年7月13日乙方董事会决定：在2007年12月1日经营期限到期后再延长经营期限10年，至2017年11月30日止。根据乙方的这一变化并以甲乙双方原《租赁合同》为基础，双方就延长租赁合同事宜进行了友好协商，达成一致如下：

第一条：土地、厂房位置及面积和用途

一、租赁土地、厂房位于宝山区大场镇陈太路88号(陈太路已更名为锦秋路)。

二、租赁土地面积三十亩及此土地上属甲方权属的厂房设施资产(价值人民币3,229,912.21元)。

三、乙方承租的土地、厂房、办公楼、生活设施、变电所等用于生产经营。

第二条：租赁期限

租赁期限为12年。自2006年1月1日至2017年12月31日止。租赁期满后，如乙方需继续延长租赁期限，届时甲乙双方另行协商。

第三条：租金及支付方式

一、年租赁费为人民币捌拾陆万元。

二、租赁费支付按照“先付后用”的原则，每年分二次支付。即：上半年一月份支付年租赁费的50%：肆拾叁万元，下半年七月份支付年租赁费的50%：肆拾叁万元。

第四条：双方约定的其他条款

一、甲方保证其合法拥有租赁土地、厂房出租权。

二、合同租赁期内，甲方不得随意提前解约（除不可抗力原因外）。

三、该区域内一旦遇到市政规划，乙方必须无条件执行。

四、本合同未尽事宜，双方可以根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，经协商后签署补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第五条：违约责任

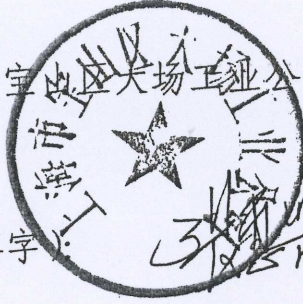
任何一方违约则按《经济合同法》规定处理，直至诉讼法律解决。

第六条：本合同自双方盖章签字之日起生效。本合同生效之日，双方于2003年7月1日签订的《租赁合同》同时自然废止。

第七条：本合同一式陆份，甲方执贰份，乙方执肆份。

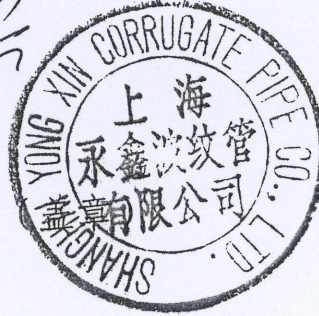
(此页正文)

甲方：上海市宝山区大场工业公司 (盖章)



法人代表 (签字)

乙方：上海永鑫波纹管有限公司



法人代表 (签字):

签字地点 宝山区

签字日期：2006年8月18日

估价对象地理位置示意图



估价对象现状照片



估价对象现状照片



估价对象现状照片



估价对象现状照片



中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

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

机构名称:上海上睿房地产估价有限公司

法定代表人:
(执行合伙人) 金琦

住所:上海市宝山区蕴川路5503号641室

营业执照注册号:913101136607951529

资质等级:二级

行政许可决定书号:沪建房估许【2016】41号

证书编号:沪建房估证字【2016】36号

有效期限:2016年09月26日至2019年09月25日

行政许可机关(公章)

2016年09月14日





营业执照

统一社会信用代码 913101136607951529
证照编号 13000000201608010276

名称 上海上睿房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 上海市宝山区蕴川路 5503 号 641 室
法定代表人 金琦
注册资本 人民币 200.0000 万元整
成立日期 2007 年 6 月 12 日
营业期限 2007 年 6 月 12 日 至 2027 年 6 月 11 日
经营范围 土地评估, 房地产评估, 商务咨询。
【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

2016年 08 月 01 日



估价人员资质证书

