

**德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的
置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号等
三处房地产价值评估报告**

沪众评报〔2018〕第 0397 号

**上海众华资产评估有限公司
2018 年 8 月 17 日**

评估报告目录

第一部分 资产评估师声明	2
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	6
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型和定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
第四部分 附件	21

第一部分 资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中, 遵循了相关法律法规和资产评估准则, 恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料, 评估报告陈述的内容是客观的, 并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(二) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(三) 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系; 与相关当事方没有现存或者预期的利益关系, 对相关当事方不存在偏见。

(四) 在执行本次评估程序过程中, 对资产的法律权属, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

(五) 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制, 评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

**德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的
置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号等
三处房地产价值评估报告**

沪众评报（2018）第 0397 号

第二部分 摘要

一、委托方：德力西新疆交通运输集团股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：德力西新疆交通运输集团股份有限公司

四、评估目的：资产置出

五、评估基准日：2018 年 3 月 31 日

六、评估对象及评估范围：

评估对象为乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号三处房地产。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估引用新疆瑞丰房地产评估有限公司出具的《德力西新疆交通运输集团股份有限公司位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号拟被征收房地产评估报告》（新疆瑞丰评字 2018 第[0701-001]号）对房产采用比较法、收益法、成本法进行评估，对土地采用基准地价法进行评估。

九、评估结论：

本次评估结论引用新疆瑞丰房地产评估有限公司出具的《德力西新疆交通运输集团股份有限公司位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号拟被征收房地产评估报告》（新疆瑞丰评字 2018 第[0701-001]号），确定评估对象在 2018 年 3 月 31 日满足本次评估的全部假设和限制条件下的市场价格为 347,302,561 元，

人民币大写金额叁亿肆仟柒佰叁拾万零贰仟伍佰陆拾壹元整。详见附后的评估结果一览表。

十、评估结论使用有效期：自 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

2、一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

4、本报告所称“评估值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

5、在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响，及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

7、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

8、产权持有单位承诺，本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有资产、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2018 年 8 月 17 日

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿行为涉及的 置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号等 三处房地产价值评估报告

沪众评报（2018）第 0397 号

第三部分 正文

德力西新疆交通运输集团股份有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对贵公司因征收拟置出资产—乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号三处房地产价值在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方（产权持有单位）概况

企业名称：德力西新疆交通运输集团股份有限公司

法定住所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路 51 号

法定代表人：马跃进

注册资本：壹亿陆仟万零捌千元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2003 年 05 月 28 日

营业期限：2003 年 05 月 28 日至 2103 年 05 月 27 日

主要经营范围：道路普通货物运输、道路货运站（场）、市际班车客运、省际班车客运、市际包车客运、省际包车客运、市际非定线旅游客运；客车维修（二类）；道路旅客运输站；住宿（限分支机构经营）；交通意外保险（航空意外除外）汽车配件、化工产品、橡胶制品、润滑油、钢材、建筑材料、装饰装潢材料、机电产品、电气设备、五金交电产品、日用品的销售；房屋租赁；非占道停车场服务，货物仓储。（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）

（二）委托方与产权持有单位关系

本次委托方即为产权持有单位。

（三）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、被评估单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿事宜,为此需对用于被征收的置出资产—乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号三处房地产的价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象范围

评估对象包括德力西新疆交通运输集团股份有限公司所有的位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号交通运输用地及五一西路 198 号商业用地地上拟征收房地产及附属物,温德堡商业房产及所分摊 3729.30 m²商业用地不在本次评估范围内;评估对象范围不包含动产、不包含债权债务等其他财产或者权益。

（二）评估对象基本状况

（1）名称：德力西新疆交通运输集团股份有限公司所属位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号交通运输用地及五一西路 198 号商业用地地上房屋及附属物;

（2）坐落：德力西新疆交通运输集团股份有限公司所属位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号交通运输用地及五一西路 198 号;

（3）规模：房产建筑面积为 45651.09 平方米;

（4）证载用途：候车厅、综合楼、市场楼、办公楼、住宅、车间、库房等;

（5）权属：依据委托人提供《房屋所有权证》及《国有土地使用证》等资料显示,房屋所有权人及土地使用人为德力西新疆交通运输集团股份有限公司,依据评估目的,本次评估不考虑评估对象抵押、租赁、查封等因素。

（三）土地基本状况

（1）评估范围四至：评估对象所在宗地位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、

五一西路 505 号交通运输用地及五一西路 198 号,四至为东至长征一号综合批发市场、市二十二小学,南至五一路,西至新兴一巷,北至黑龙江路。

(2) 土地使用年期: 根据评估对象《国有土地使用证》所载, 土地使用权类型为出让, 终止日期为 2023 年 11 月 10 日, 于价值时点土地剩余使用年限为 5.58 年;

(3) 地类(用途): 交通运输用地(共计 76598.3 m²), 商业用地(203.29 m²);

(4) 开发程度: 宗地外达到“七通”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整;

土地使用权情况摘录

序号	土地使用证号	坐落	地号及图号	地类(用途)	终止日期	使用权面积(m ²)	备注
1	乌国用(2014)第 0040846 号	沙依巴克区黑龙江路 388 号	0206200045、50.75、51.00-47.25、47.50	商业用地、交通运输用地	2023/11/10	50037.63	评估对象所处宗地中商业面积为 3729.3 m ² , 为温德堡所占土地, 不在本次评估范围内
3	乌国用(2014)第 0040847 号	沙依巴克区五一西路 505 号	50.50-47.25、50.75-47.25、50.75-47.50	交通运输用地	2023/11/10	30289.97	
3	乌国用(2014)第 0040852 号	沙依巴克区五一西路 198 号	50.50-47.25	商业用地	2023/11/10	203.29	
小计						80530.89	本次评估交通运输用地土地使用权面积共计 76598.3 m ² , 商业用地面积 203.29 m ²

(四) 建筑物基本状况

地上房屋现状为客运站、商业经营性房屋、综合办公楼、仓储用房、住宅等, 总建筑面积为 45651.09 m², 其中有证房屋总面积 28735.65 m², 无证房屋总面积 16915.44 m²。

详见下表所示:

德力西新疆交通运输集团股份有限公司(一)							
序号	产权证号	结构	证载用途	现状用途	证载建筑面积(m ²)	实测建筑面积(m ²)	备注
1	2014317626	砖木	修理一车间	库房	2983.2	25.11	
2		砖混		库房		1000.00	
3						1860.00	
4						218.79	
5						842.52	
6	临时 0036467	混合	库房	500	227.29		
7					544.21		
8		混合		库房		61.38	
9		混合		库房		284.90	
10	临时 0036474	混合	库房	库房	400	227.67	
11						60.60	
12						77.41	
13		砖木		库房		61.88	

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的
置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号等三处相关房地产价值评估报告

14		混合		库房		580.63	
15	临时 0036468	混合	库房	库房	450	454.55	
16	2014317621	砖混	修理二车间	库房	956	1987.16	
17		砖木		库房		26.33	
18		砖木		库房		13.44	
19		混合		库房		256.62	
20	2014317622	砖混	修理车间综合楼	办公库房	1000	1086.63	
21		混合		库房		168.30	
22		混合		库房		131.15	
23	临时 00498728	砖混	修理厂办公楼	办公库房	660	675.22	
24	2014317709	砖混	修理厂	库房	986	1222.10	
25		混合				399.34	
26		砖木		库房		17.04	
27		砖混		库房		142.35	
28		砖混		库房		115.28	
29	临时 0036475	混合	库房	库房	420	96.20	
30						173.70	
31	2014317718	砖混	修理厂	库房	1350	1458.78	
32		混合		库房		275.54	
33		砖木		库房		14.94	
34		砖木		库房		17.60	
35		混合		库房		123.18	
36		砖混		库房		207.36	
37	2014317476	砖混	翻砂车间	库房	795.1	70.85	
38		砖混	翻砂车间			904.77	
39		砖木	值班室	值班室		12.48	
40		砖混	值班室	值班室		20.54	
41		砖混	库房	库房		284.20	
42		砖墙彩钢顶		经营性用房		59.40	超市突出门面
43		砖木		库房		20.12	
44		砖混		经营性用房		134.85	
45		砖混		经营性用房		603.82	左侧无证经营性房屋
46		砖木		库房		43.20	
47	2014317619	砖混	修理车间工间	库房	582.6	239.76	
48						537.04	
49		砖木		库房		12.46	
50		砖木		库房		15.18	
51		砖木		库房		70.53	
52		砖木		库房		64.40	
53		混合		库房		80.99	
54		混合		库房		135.81	
55		混合		库房		958.74	
56		混合		库房		228.80	
57	临时 0036476	混合	库房	库房	1070	1085.52	新库区
58	2014317478	砖混	车间	库房	836.35	330.65	
59		砖混				486.20	2层

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的
置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号等三处相关房地产价值评估报告

60		砖木	锅炉房	库房		48.30	
61		砖混		住宅		134.40	住宅
62		砖木		库房		12.48	
63		砖木		库房		46.18	
64		砖混		库房		60.00	
65		砖木		库房		151.04	
66		砖混		住宅		196.95	一区区东侧住宅
67		砖混		值班室		25.0	值班室
68	2014317686、 2014317474、 2014317482、 2014317475、 2014317483、 2014317623	砖混	住宅	经营性用房	443.97	553.80	右侧有证住改非
小计					13433.22	22763.66	
德力西新疆交通运输集团股份有限公司（二）							
序号	产权证号	结构	证载用途	现状用途	证载建筑面积 (m ²)	实测建筑面积 (m ²)	备注
1	乌房权证沙依巴克区字第 2014317668 号	钢筋混凝土	综合楼	综合楼	420	420	1 层
2	乌房权证沙依巴克区字第 2014317666 号	钢筋混凝土	综合楼	综合楼	420	420	2 层
3	乌房权证沙依巴克区字第 2014317659 号	钢筋混凝土	综合楼	综合楼	420	420	3 层
4	乌房权证沙依巴克区字第 2014317720 号	钢筋混凝土	综合楼	综合楼	420	420	4 层
5	乌房权证沙依巴克区字第 2014317717 号	钢筋混凝土	综合楼	综合楼	420	420	5 层
6	乌房权证沙依巴克区字第 2014319026 号	砖混	办公用房	库房	1038	1038	12 栋 1 至 2 层
7	乌房权证沙依巴克区字第 2014319027 号	砖混	办公用房	库房	1038	1038	11 栋 1 至 2 层
8	乌房权证沙依巴克区字第 2014319025 号	砖混	办公用房	库房	1038	1038	7 栋 1 至 2 层
9	/	砖混		车库		48.56	综合楼北侧
10	/	砖混		咖啡馆		49.13	综合楼南侧
11	/	砖混		库房		189.85	23、24、25
12		混合		库房		1341.77	一区库房 (23-50)
13	/	砖混		库房		36.43	副 (31、39)
14	/	砖混		库房		458.52	原二队 (13-22)、原二队后六间库房
15	/	砖混		库房		248.76	原四队 (29-37)
16	/	砖混		库房		196.12	原一队 (44-46)
17	/	砖混		库房		375.39	原一队 (47-50)
18	/	砖混		库房		210.2	原一队 (88-90)
19	/	砖混		库房		46.28	

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的
置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号等三处相关房地产价值评估报告

20	/	混合		库房		1251.17	库房(51-71)
21	/	混合		库房		1511.85	
22	/	砖混		库房		56.15	93#
小计					5214	11234.18	
德力西新疆交通运输集团股份有限公司(三)							
序号	产权证号	结构	证载用途	现状用途	证载建筑面积(m ²)	实测建筑面积(m ²)	备注
1	乌证沙依巴克区字第2014317661	砖混	三队工间	办公用房	525.4	525.4	客运站内平房(三队公房)
2		砖混		库房		150.57	旅馆部旁边的自建房
3		砖混		库房		155.13	oo3 自建房
4		砖混		厨房		207.75	临街商铺厨房
5		砖混	市场楼	门面	900	473.18	一层, 门面
6		砖混	市场楼	旅馆		473.18	二层, 旅馆
7	乌证沙依巴克区字第2014317663	砖混	办公楼	网吧	2443.96	235	二层, 网吧
8		砖混		旅馆办公室		137.5	二层, 旅馆
9		砖混		职工医院		806.39	一至三层, 职工医院
10		砖混		旅馆		1337.77	二至三层, 旅馆
11		砖混		旅馆		120.5	自建房
小计					3869.36	4622.37	
德力西新疆交通运输集团股份有限公司(四)							
序号	产权证号	结构	证载用途	现状用途	证载建筑面积(m ²)	实测建筑面积(m ²)	备注
1	乌房权证沙依巴克区字第2014317627号	混合	候车厅	汽车站候车室、超市、玉器店、图书室、ATM取款机占位	5656.37	5656.37	部分建筑面积用途发生变化、现状用于经营(184.09 m ²)
2	乌房权证沙依巴克区字第2014317707号	钢筋混凝土	车站监测站	监测站	200.34	207.03	实际为砖混结构
3		钢筋混凝土	公厕	公厕	148.16	148.16	
4	/	砖混	/	车站进站口东侧配楼		139.04	
5	/	砖混	/	车站派出所(一层)		323.91	
6	/	砖混	/	车站派出所(二层夹层)		114.82	
小计					6004.87	6589.33	
德力西新疆交通运输集团股份有限公司(五)							
序号	产权证号	结构	证载用途	现状用途	证载建筑面积(m ²)	实测建筑面积(m ²)	备注
1	2014317477	砖混	变电所	变电所	214.2	214.2	
2		砖混		水泵房		227.35	
小计					214.2	441.55	

(五) 附属物明细情况详见附后的评估结果一览表。

(六) 上述资产已由新疆瑞丰房地产评估有限公司出具《德力西新疆交通运输集团股份有限公司位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路388号、五一西路505号及五一西路198

号拟被征收房地产评估报告》(新疆瑞丰评字 2018 第[0701-001]号), 评估对象在 2018 年 3 月 31 日的评估价值为 347,302,561.00 元。

四、价值类型和定义

本次评估的资产价值为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2018 年 3 月 31 日;

(二) 根据乌政阅【2018】91 号文件《关于加快推进沙依巴克区碾子沟客运站征收搬迁工作的会议纪要》, 价值时点确定为 2018 年 3 月 31 日, 作为取价依据。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

- 8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）
- 9、《城市房地产转让管理规定》（2001年7月23日修改 建设部令 45号）
- 10、国务院 590 号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》
- 11、《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》
- 12、《关于印发乌鲁木齐市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（乌政办〔2017〕3号）
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；
- 14、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订）；

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 11、企业会计准则

（三）经济行为依据

1、《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换框架协议》；

- 2、《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团

（四）权属依据

- 1、《中华人民共和国房屋所有权证》
- 2、《中华人民共和国国有土地使用证》
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价及参考依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 2、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；
- 3、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号文；
- 4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
- 5、乌鲁木齐地区单位评估表（2010年）；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
- 7、《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；
- 8、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；
- 9、《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）；
- 10、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 11、《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）；
- 12、《房屋完损等级评定标准(试行)》（城住字[1984]第 678 号）；
- 13、产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 14、其他取价依据。

七、评估方法

本次评估引用新疆瑞丰房地产评估有限公司出具的《德力西新疆交通运输集团股份

有限公司位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号拟被征收房地产评估报告》（新疆瑞丰评字 2018 第[0701-001]号）对房产采用比较法、收益法、成本法进行评估，对土地采用基准地价法进行评估。

比较法：比较法是选取一定的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值。

收益法：收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到评估对象价值或价格的方法。

- 1、选择具体的评估方法；
- 2、估计未来收益期或持有期；
- 3、预测未来净收益或期末转售收益；
- 4、确定报酬率或资本化率；
- 5、计算收益价值。

成本法：选用房地分估路径：（1）房屋选用成本法测算：成本法是求取评估对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。依据《房地产评估规范》，运用成本法进行房地产评估的步骤：

- 1、搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- 2、估算重置价值或重建价值；
- 3、估算折旧；
- 4、求出积算价值。

（2）土地采用基准地价系数修正法价值

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代的原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在评估基准日价格的一种方法。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2018 年 6 月 22 日，德力西新疆交通运输集团股份有限公司启动拟征收补偿涉及的置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号三处房地产项目评估工作，正式委托上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2018 年 3 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定书，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目负责人，并根据产权持有单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估项目组。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2018 年 6 月 28 日至 2018 年 7 月 3 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查产权持有单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

对在建工程评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了在建工程的完工程度和付款状况；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息。对土地，进行了现场查看，核对了土地权属证明资料及有关协议，并了解了当地的土地收费标准及相关政策。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（四）评定估算、汇总阶段

2018年7月4日至2018年8月17日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

（一）基本假设

- 1、假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2、假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3、假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- 4、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

5、假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、产权持有单位提供的公司的营业执照，签署的协议，财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

十、评估结论

本次评估结论引用新疆瑞丰房地产评估有限公司出具的《德力西新疆交通运输集团股份有限公司位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号拟被征收房地产评估报告》（新疆瑞丰评字 2018 第[0701-001]号），确定评估对象在 2018 年 3 月 31 日满足本次评估的全部假设和限制条件下的市场价格为 347,302,561 元，人民币大写金额叁亿肆仟柒佰叁拾万零贰仟伍佰陆拾壹元整。

详见附后的评估结果一览表。

十一、特别事项说明

1、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

2、一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

4、本报告所称“评估值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

5、在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相

应调整，但若已对资产评估格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响，及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

7、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

8、产权持有单位承诺，本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有资产、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途，即为德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿事宜，为此需对用于被征收的置出资产—乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号三处房地产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。且征收双方已参照新疆瑞丰房地产评估有限公司出具的《德力西新疆交通运输集团股份有限公司位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号拟被征收房地产评估报告》新疆瑞丰评字 2018 第 [0701-001] 号的评估结论签订了《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换框架协议》。本报告有效基础建立在乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室同意新疆瑞丰房地产评估有限公司出具《德力西新疆交通运输集团股份有限公司位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号拟被征收房地产评估报告》新疆瑞丰评字 2018 第 [0701-001] 号之上。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者

披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论使用有效期为一年，自 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

（五）如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 8 月 17 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司

法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

2018 年 8 月 17 日

第四部分 附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

1、《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换框架协议》

2、《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换协议》

3、《德力西新疆交通运输集团股份有限公司位于乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号及五一西路 198 号拟被征收房地产评估报告》新疆瑞丰评字 2018 第[0701-001]号

4、德力西新疆交通运输集团股份有限公司营业执照

5、评估对象涉及的主要权属证明资料

6、德力西新疆交通运输集团股份有限公司的承诺函;

7、产权持有单位的承诺函

8、资产评估机构和资产评估人员的承诺函;

9、资产评估机构资格证书复印件;

10、评估人员资质证书复印件;

11、资产评估机构企业法人营业执照;

12、评估业务约定书。

评估结果一览表

产权人:		德力西新疆交通运输集团股份有限公司				价值时点: 2018 年 3 月 31 日			
位置		乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路 388 号、五一西路 505 号、五一西路 198 号							
土地证号		乌国用(2014)第 0040847 号, 乌国用(2014)第 0040846 号, 乌国用(2014)第 0040852 号		土地面积 (m ²)		评估总面积 76801.59 m ² , 其中: 交通运输用地 76598.3 m ² , 商业 203.29 m ² ; (温德堡所分摊 3729.3 m ² 商业用地不在本次评估范围内)			
证载建筑面积 (m ²)		28735.65		实测建筑面积 (m ²)		45651.09			
评估结果汇总									
房地产评估总价 (元)		287839607				附属物评估总价 (元)		19677178	
剩余院地评估总价 (元)		39785776				评估总价 (元)		347302561	
评估明细									
德力西新疆交通运输集团股份有限公司 (一)									
序号	产权证号	结构	证载用途	现状用途	证载建筑面积 (m ²)	实测建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)	备注
1		砖木		值班室		25.11	2773	69630	
2	2014317626	砖混	修理一车间	库房	2983.2	1000.00	5122	5122000	
3		砖混		库房		1860.00	5975	11113500	
4		砖混		库房		218.79	5210	1139896	
5		砖混		库房		842.52	5094	4291797	
6	临时 0036467	混合	库房	库房	500	227.29	4655	1058035	
7		混合		库房		544.21	4655	2533298	
8		混合		库房		61.38	4781	293458	
9		混合		库房		284.90	4697	1338175	
10	临时 0036474	混合	库房	库房	400	227.67	4593	1045688	
11		混合		库房		60.60	4568	276821	
12		混合		库房		77.41	4594	355622	
13		砖木		库房		61.88	2658	164477	
14		混合		库房		580.63	4556	2645350	
15	临时 0036468	混合	库房	库房	450	454.55	4637	2107748	
16	2014317621	砖混	修理二车间	库房	956	1987.16	5896	11716295	
17		砖混		值班室		26.33	3235	85178	
18		砖木		值班室		13.44	2658	35724	
19		混合		库房		256.62	4637	1189947	
20	2014317622	砖混	修理车间综合楼	办公库房	1000	1086.63	4831	5249510	
21		混合		库房		168.30	4637	780407	
22		混合		库房		131.15	4411	578503	
23	临时 00498728	砖混	修理厂办公楼	办公库房	660	675.22	4831	3261988	

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的
置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号等三处相关房地产价值评估报告

24	2014317709	砖混	修理厂	库房	986	1222.10	5052	6174049	
25		混合		库房		399.34	4682	1869710	
26		砖木		值班室		17.04	2693	45889	
27		砖混		库房		142.35	4792	682141	
28		砖混		库房		115.28	4850	559108	
29	临时 0036475	混合	库房	库房	420	96.20	4483	431265	
30		混合		库房		173.70	4639	805794	
31	2014317718	砖混	修理厂	库房	1350	1458.78	6018	8778938	
32		混合		库房		275.54	4702	1295589	
33		砖木		值班室		14.94	2741	40951	
34		砖木		值班室		17.60	2704	47590	
35		混合		库房		123.18	4705	579562	
36		砖混		库房		207.36	4985	1033690	
37	2014317476	砖混	翻砂车间	库房	795.1	70.85	5079	359847	
38		砖混	翻砂车间	库房		904.77	6031	5456668	
39		砖木		值班室		12.48	2796	34894	
40		砖混		值班室		20.54	3206	65851	
41		砖混		库房		284.20	4831	1372970	
42		砖墙彩钢顶		经营性用房		59.40	10363	615562	超市突出经营性用房
43		砖木		库房		20.12	4173	83961	
44		砖混		库房		134.85	5006	675059	
45		砖混		经营性用房		603.82	11636	7026050	左侧无证经营性用房
46		砖木		库房		43.20	4242	183254	
47	2014317619	砖混	修理车间工间	库房	582.6	239.76	5276	1264974	
48		砖混		库房		537.04	5083	2729774	
49		砖木		库房		12.46	2727	33978	
50		砖木		库房		15.18	2727	41396	
51		砖木		库房		70.53	4081	287833	
52		混合		库房		64.40	2953	190173	
53		混合		库房		80.99	4619	374093	
54		混合		库房		135.81	4619	627306	
55		混合		库房		958.74	4619	4428420	
56		混合		库房		228.80	4647	1063234	
57	临时 0036476	混合	库房	库房	1070	1085.52	4750	5156220	
58	2014317478	砖混	车间	库房	836.35	330.65	5309	1755421	
59		砖混		库房		486.20	4831	2348832	
60		砖混		库房		48.30	5019	242418	
61		砖混		住宅		134.40	5852	786509	
62		砖木		库房		12.48	2819	35181	
63		砖木		库房		46.18	2743	126672	
64		砖混		库房		60.00	4831	289860	
65		混合		库房		151.04	4614	696899	
66		砖混		住宅		196.95	5852	1152551	一库区东侧
67		砖混		值班室		25.0	3206	80150	值班室

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的
置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号等三处相关房地产价值评估报告

68	2014317686、 2014317474、 2014317482、 2014317475、 2014317483、 2014317623	砖混	住宅	经营性用房	443.97	553.80	13960	7731048	右侧有证住 改非
小计					13433.22	22763.66		126114381	

德力西新疆交通运输集团股份有限公司（二）

序号	产权证号	结构	证载用途	现状用途	证载建筑 面积(m ²)	实测建筑 面积(m ²)	评估单 价(元/ m ²)	评估值(元)	备注
1	乌房权证沙依 巴克区字第 2014317668 号	钢筋混 凝土	综合楼	综合楼	420	420	6265	2631300	1 层
2	乌房权证沙依 巴克区字第 2014317666 号	钢筋混 凝土	综合楼	综合楼	420	420	6265	2631300	2 层
3	乌房权证沙依 巴克区字第 2014317659 号	钢筋混 凝土	综合楼	综合楼	420	420	6265	2631300	3 层
4	乌房权证沙依 巴克区字第 2014317720 号	钢筋混 凝土	综合楼	综合楼	420	420	6265	2631300	4 层
5	乌房权证沙依 巴克区字第 2014317717 号	钢筋混 凝土	综合楼	综合楼	420	420	6265	2631300	5 层
6	乌房权证沙依 巴克区字第 2014319026 号	砖混	办公用 房	库房	1038	1038	6047	6276786	12 栋 1 至 2 层
7	乌房权证沙依 巴克区字第 2014319027 号	砖混	办公用 房	库房	1038	1038	6047	6276786	11 栋 1 至 2 层
8	乌房权证沙依 巴克区字第 2014319025 号	砖混	办公用 房	库房	1038	1038	6047	6276786	7 栋 1 至 2 层
9	/	砖混		车库		48.56	3323	161365	综合楼北侧
10	/	砖混		咖啡馆		49.13	3323	163259	综合楼南侧
11	/	砖混		库房		189.85	5893	1118786	23、24、25、 一区库房 (23-50)
12	/	混合		库房		1341.77	5670	7607836	
13	/	砖混		库房		36.43	5811	211695	副(31、39)
14	/	砖混		库房		458.52	5907	2708478	原二队 (13-22)、 原二队后六 间库房
15	/	砖混		库房		248.76	5899	1467435	原四队 (29-37)
16	/	砖混		库房		196.12	5881	1153382	原一队 (44-46)
17	/	砖混		库房		375.39	6167	2315030	原一队 (47-50)
18	/	砖混		库房		210.2	5884	1236817	原一队 (88-90)
19	/	砖混		库房		46.28	5794	268146	
20	/	混合		库房		1251.17	5651	7070362	库房(51-71)
21	/	混合		库房		1511.85	5651	8543464	
22	/	砖混		库房		56.15	5713	320785	93#
小计					5214	11234.18		66333698	

德力西新疆交通运输集团股份有限公司（三）

序	产权证号	结构	证载用	现状用途	证载建筑	实测建筑	评估单	评估值(元)	备注
---	------	----	-----	------	------	------	-----	--------	----

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的
置出资产乌鲁木齐沙依巴克区黑龙江路 388 号等三处相关房地产价值评估报告

号			途		面积(㎡)	面积(㎡)	价(元/㎡)		
1	乌证沙依巴克区字第 2014317661	砖混	三队工间	办公用房	525.4	525.4	5203	2733656	客运站内平房(三队公房)
2		砖混		库房		150.57	5203	783416	旅馆部旁边的自建房
3		砖混		库房		155.13	5203	807141	oo3 自建房
4		砖混		厨房		207.75	5203	1080923	临街商铺厨房
5	乌证沙依巴克区字第 2014322623	砖混	市场楼	门面	900	473.18	17910	8474654	一层, 门面
6		砖混	市场楼	旅馆		473.18	10746	5084792	二层, 旅馆
7	乌证沙依巴克区字第 2014317663	砖混	办公楼	网吧	2443.96	235	6605	1552175	二层, 网吧
8		砖混		旅馆办公室		137.5	6605	908188	二层, 旅馆
9		砖混		职工医院		806.39	6605	795903	一至三层, 职工医院
10		砖混		旅馆		1337.77	6605	5326206	二至三层, 旅馆
11		砖混		旅馆		120.5	6605	8835971	自建房
	小计				3869.36	4622.37		36383025	

德力西新疆交通运输集团股份有限公司(四)

	产权证号	结构	证载用途	现状用途	证载建筑面积(㎡)	实测建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估值(元)	备注
1	乌房权证沙依巴克区字第 2014317627 号	混合	候车厅	汽车站候车室(商业用房)	5656.37	184.09	35065	6455116	
2		混合		汽车站候车室		5472.28	8648	47324277	
3	乌房权证沙依巴克区字第 2014317707 号	钢筋混凝土	车辆监测站	车辆监测站	200.34	207.03	4746	982564	实际结构为砖混
4		钢筋混凝土	公厕	公厕	148.16	148.16	4310	638570	实际结构为砖混
5		砖混		车站进站口东侧配楼		139.04	4037	561304	
6		砖混		车站派出所(一层)		323.91	3766	1219845	
7		砖混		车站派出所(二层夹层)		114.82	3766	432412	
	小计				6004.87	6589.33		57614088	

德力西新疆交通运输集团股份有限公司(五)

序号	产权证号	结构	证载用途	现状用途	证载建筑面积(㎡)	实测建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估值(元)	备注
1	2014317477	砖混	变电所	变电所	214.2	214.2	3158	676444	
2		砖混		水泵房		227.35	3158	735023	
	小计				214.2	441.55		1394415	

剩余院地评估

序号	评估面积(㎡)	剩余土地面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	剩余院地总价(元)	备注
1	76598.3	31501.01	1263	39785776	交通运输用地

构筑物及附属物评估结果一览表

新疆新德国际运输有限责任公司（碾子沟片区）附属物：

序号	项目名称	结构	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
1	综合楼地下室	钢筋混凝土	m ²	420	2200	924000	h=2.7
2	综合楼门斗	铝塑、玻璃	m ²	21.76	1400	30464	h=3.2m
3	风幕		个	2	4000	8000	
4	室外楼梯	砖混	m ²	63.2	550	34760	花岗岩地面
5	室外楼梯扶手		m	40	150	6000	
6	单位名称钛金字		个	40	300	12000	综合楼墙面上
7	综合楼二次装修		m ²	2520	470	1184400	含地下室
8	钢板滑梯		m ²	7.8	350	2730	
9	发车大棚	钢架彩板顶	m ²	251.54	1000	251540	h=6.1m
10	广告布	钢架广告布	m ²	65.16	150	9774	大棚宣传喷绘
11	厂区探照灯		个	22	650	14300	含布线
12	停车棚扩音喇叭		个	2	500	1000	
13	垃圾箱		个	2	1000	2000	
14	监控摄像头		个	19	1950	37050	含布线调试
15	综合楼南侧彩板房	彩板	m ²	54.81	600	32886	一面借墙
16	值班室	彩板	m ²	8.38	500	4190	
17	凯德汇南侧彩板房	彩板	m ²	21.9	600	13140	一面借墙
18	木棚		m ²	4.5	80	360	咖啡厅门口
19	葡萄树		棵	3	150	450	
20	25#库房内钢架		m ²	44	50	2200	
21	凯德汇南侧广告牌	钢架广告布	m ²	60	150	9000	
22	三面金属竖牌（二楼口岸）		个	1	30000	30000	
23	三面竖牌上方探照灯		个	12	650	7800	含布线
24	路口泊车牌		个	1	2000	2000	0.8m*2.2m
25	路口引导车站牌		个	1	2000	2000	1.3m*0.85m
26	前门卫道闸		个	1	2600	2600	
27	电动伸缩门		个	1	18240	18240	L=10m, 下铺设大理石地砖地面 9.6*1
28	地面硬化		m ²	9494.66	120	1139359	
29	高清球形监控		个	3	8100	24300	
30	护栏		m	58.1	350	20335	h=1.75m
31	铁栏大门		m ²	13.2	220	2904	
32	树		棵	90	260	23400	

33	花池护栏		m	36.7	240	8808	h=0.4m
34	后院铁大门		m ²	27.5	425	11688	
35	电线杆	水泥	个	2	1200	2400	
	小计					3876078	

地下管网

序号	工程名称	金额(元)	成新率	总价	备注
1	客运站(机关、新德公司)	3352238.71	0.6	2011343	
2	资产分公司	3163410.15	0.6	1898046	
3	黑龙江路 51 号家属院	301828.23	0.6	181097	
4	德力西交运集团全公司消防栓系统管网及路灯	371859	0.6	223115	
总价		7189336.09		4313601	

碾子沟客运站

序号	项目名称	结构	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
1	出站口行包发货耳房	砖混	平方米	112.67	1800	202806	地下室
2	监测站气泵房	砖混	平方米	5	650	3250	
3	派出所	彩钢	平方米	323.91	800	259128	
4	小件货物收货部	彩钢	平方米	370.89	800	296712	
5	监测站库房	彩钢	平方米	8.13	400	3252	
6	西车场跨省候车室及旁边商店	彩钢	平方米	93.63	500	46815	
7	西车场回站安检室	彩钢	平方米	50	700	35000	
8	小件货物收货部	彩钢	平方米	137.47	800	109976	
9	车站前广场安检通道(东)	彩钢	平方米	42.54	700	29778	
10	车站前广场安检通道(西)	彩钢	平方米	42.18	700	29526	
11	前广场进站口门卫室	彩钢	平方米	9.3	800	7440	
12	前广场出站口门卫室	彩钢	平方米	4.21	800	3368	
13	主车场进口门卫室	彩钢	平方米	4.45	800	3560	
14	进站口行包快递雨棚	彩板	平方米	21	300	6300	
15	西车场商店雨棚	彩板	平方米	20	250	5000	
16	西车场行包发货处雨棚	彩板	平方米	66	300	19800	
17	小件货托运部雨棚	彩板	平方米	98.65	300	29595	
18	小件货物收件部雨棚	彩板	平方米	66.38	300	19914	
19	紧急售票雨棚	铝合金、玻璃	平方米	4.8	250	1200	
20	前广场围栏	铁艺	米	122	200	24400	
21	前车场围栏	铁	米	84	150	12600	
22	车场道闸	电动	个	4	4000	16000	
23	主车场围栏	铁	米	44	160	7040	

24	西车场围栏	铁	米	40	160	6400	
25	西车场南门	铁	米	16	220	3520	
26	西车场围墙	砖	米	170	150	25500	
27	地坪	水泥	平方米	20856.5	120	2502780	
28	水泥台阶	水泥	平方米	1024.8	250	256200	
29	路灯		个	7	1500	10500	
30	电线杆	水泥	根	10	1200	12000	
31	电线杆	钢	根	5	1000	5000	
32	射灯		个	35	1500	52500	
33	候车室房屋装修		平方米	5656.37	500	2828185	
34	消防系统	烟感131个、喷淋240个、消防栓23个、消防水带26根、消防水枪23个、消防水池、消防水泵及消防控制系统的配套设施	套	1	200000	200000	
35	热风幕系统		套	1	5400	5400	
36	热风幕系统		套	1	5400	5400	
37	监控系统	共四套、主机4台、显示屏8台、摄像头88个	项	1	353580	353580	
38	广播系统		套	1	91014	91014	
39	备用电源系统	10kw	套	1	16100	16100	
40	备用电源系统	100kw	套	1	61600	61600	
41	塔钟		套	1	82600	82600	
42	树木		棵	48	260	12480	
43	广告标识标牌		个	352	1500	528000	
44	主车场楼梯	钢	平方米	5	500	2500	
45	候车厅雨棚	铝合金、玻璃	平方米	18	500	9000	
46	绿化带		平方米	23.8	150	3570	
47	防撞墩		个	46	300	13800	
48	2楼晒台		平方米	1190.75	400	476300	
49	防护网	铁	米	100	70	7000	
50	西车场2米高护栏		米	380	220	83600	
51	车场道闸		米	4	1800	7200	
	小计					8834189	

资产经营公司附属物：

序号	项目名称	结构	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
1	铁大门		平方米	19.15	300	5745	
2	铁栏杆大门		平方米	65.74	220	14463	
3	电动匝道门		套	1	5000	5000	
4	树木		棵	436	260	113360	
5	围墙		平方米	24.2	250	6050	
6	行车单轨	2T	套	4	14400	57600	
7	行车双轨	10T	套	4	16500	66000	
8	行车双轨	10T	套	2	16500	33000	
9	摄像头		个	16	150	2400	
10	硬化路面		平方米	9002.56	120	1080307	
11	广告牌	铁	个	7	300	2100	
12	修理车间综合楼局部装修		平方米	156.25	200	31250	

13	彩钢钢架棚		平方米	62.43	200	12486	
14	彩钢房		平方米	49.39	650	32104	
15	彩钢钢架棚		平方米	104.59	200	20918	
16	彩钢房		平方米	38.94	650	25311	
17	砖墙彩钢顶		平方米	9.24	650	6006	借墙
18	彩钢房		平方米	59.16	650	38454	
	小计					1552554	

集团附属物:

序号	项目名称	结构	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
	变压器 400KVA		个	1	250000	250000	
	机房改造工程		项	1	148000	148000	
	机关光纤工程		项	1	43200	43200	
	机关局域网工程		项	1	130000	130000	
	小计					571200	

碾子沟客运站零星房屋附属物:

序号	项目名称	结构	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
1	库房	彩钢板	m ²	171.83	450	77324	
2	厨房	砖墙彩钢板顶	m ²	68.87	800	55096	
3	旅馆	二次装修	m ²	1810.95	150	271643	
4	医院	二次装修	m ²	806.39	100	80639	
5	门面	二次装修	m ²	473.18	80	37854	
6	门套		个	46	100	4600	
7	双扇铁门		个	2	200	400	
8	配电箱		个	8	250	2000	
	小计					529556	
附属物及构筑物总价(元)						19677178	