

房地产征收预估价报告

估价报告编号: 新精宏估字(2021)第预 MJ-001 号

估价项目名称: 新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区
天津路美居物流园(新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目) 房地产征收补偿价值的预评估

估价委托人: 乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)房屋征收与补偿管理
办公室(土地征收管理办公室)

房地产估价机构: 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

注册房地产估价师: 张新明 注册房地产估价师 6520070002

付为民 注册房地产估价师 6520000008

估价报告出具日期: 二零二一年三月二十三日

致估价委托人函

乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)房屋征收与补偿管理办公室(土地征收管理办公室):

受贵单位委托,新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《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》及国家有关规定,依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013),遵照客观、公正、科学、独立原则,我们组成估价小组,在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上,经认真分析和详细测算之后,现将估价过程与结果报告如下:

一、估价目的:

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据,评估被征收房屋的价值。

二、估价对象:

估价对象位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园 A 座、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G 座、H 座、J 座、O 座、N 座;本次评估财产范围包括地上房屋及其相应分摊的土地使用权价值(含基础配套设施设备价值)、二次基础装修价值,不包括停产停业损失、搬迁费、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值;根据委托方提供的《房屋所有权证》记载,房屋所有权人:新疆亚中物流商务网络有限责任公司,证载总建筑面积为 620939.731 平方米,经核实确定本次评估房屋建筑面积为 619335.646 平方米,房屋结构为:钢结构、混合结构,房屋用途为:商铺(物流园)、商业。

根据委托方提供的《国有土地使用证》记载：土地使用权人：新疆亚中物流商务网络有限责任公司，地类（用途）：商业用地，使用权类型：出让，使用权面积共计：254601.59平方米。

房屋状况一览表

经产权登记的建筑面积								
房屋所有权证号	幢号	用途	结构	总楼层	所在楼层	证载建筑面积 (m ²)	评估建筑面积 (m ²)	建筑年代 (年)
乌房产权乌鲁木齐高新区字第 00438504 号	A	商铺 (物流园)	钢	4	-1	21621.83	21621.83	2003
乌房权证高新区字第 2010379748 号	A	商铺	钢	4	1	100.82	20542.13	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044215 号	A	商铺	钢	4	1	103.33		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044730 号	A	商铺	钢	4	1	18853.06		2003
乌房产权乌市高新区字第 2005013155 号	A	商服	钢	4	1	1484.92		2003
乌房产权乌市高新区字第 2008044213 号	A	商铺	钢	4	1	71.26		2003
乌房权证高新区字第 2010373988 号	A	商铺	钢	4	2	68.56		22724.35
乌房权证乌市高新区字第 2009006803 号	A	商铺	钢	4	2	22518.67	2003	
乌房权证乌市高新区字第 2009002961 号	A	商铺	钢	4	2	34.53	2003	
乌房权证高新区字第 2010373989 号	A	商铺	钢	4	2	68.56	2003	
乌房权证高新区字第 2010373990 号	A	商铺	钢	4	2	68.56	2003	
乌房权证乌市高新区字第 2009002963 号	A	商用	钢	4	2	71.13	2003	
乌房权证高新区字第 2012422807 号	A	商业	钢	4	3	23473.71	23473.71	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438508 号	A	商铺 (物流园)	钢	4	4	20491.93	20491.93	2003
A 座小计						109030.87	108853.95	
乌房权证乌鲁木齐高新区 00438509 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	-1	19813.81	19813.81	2003
乌房产权高新区字第 2009380637 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	1	132.95	22108.05	2003
乌房产权高新区字第 2009380635 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	1	22108.05		2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438511 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	2	22414.82	22414.82	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438512 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	3	22432.6	22432.6	2003
乌房权证高新字第 201648552 号	B	非住宅	钢	4	4	19408.88	19408.88	2003
B 座小计						106311.11	106178.16	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438514 号	C	商铺 (物流园)	钢	4	-1	17522.869	17522.869	2003
乌房权证乌市高新区字第 2005063949 号	C	商铺	钢	4	1	19451.88	19277.43	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438516 号	C	商铺 (物流园)	钢	4	2	19510.908	19510.908	2003
乌房权证乌市高新区字第 2012407281 号	C	商业用房	钢	4	3	19529.85	19529.85	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044733 号	C	商铺 (物流园)	钢	4	4	16301.63	16470.34	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044211 号	C	商铺	钢	4	4	34.88		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044210 号	C	商铺	钢	4	4	27.04		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044206 号	C	商铺	钢	4	4	23.58		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044212 号	C	商铺	钢	4	4	27.04		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044203 号	C	商铺	钢	4	4	56.17		2003

C座小计						92485.847	92311.397	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438519 号	D	商铺(物流园)	钢	4	-1	14270.55	14270.55	2003
乌房权证高新区字第 2010407522 号	D	商铺	钢	4	1	14251.21	14251.21	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044199 号	D	商铺	钢	4	1	207.14		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044183 号	D	商铺	钢	4	1	49.53		2003
新 2019 乌鲁木齐市不动产第 0116764 号	D	商业	钢	4	2	15605.73	15596.22	2003
乌房权证高新区字第 2010433645 号	D	商铺	钢	4	2	62.21		
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438522 号	D	商铺(物流园)	钢	4	3	15748.9	15748.9	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438523 号	D	商铺(物流园)	钢	4	4	12481.43	12481.43	2003
D座小计						72676.7	72348.31	
乌房权证高新区字第 2014412504 号	E	商铺	钢	2	-1	170.92	14890.505	2003
乌房权证高新区字第 2014412503 号	E	商铺	钢	2	-1	166.31		2003
乌房权证乌市高新区字第 2006100256 号	E	商铺(物流园)	钢	4	-1	14708		2003
E座小计						15045.23	14890.505	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438527 号	F1	商铺(物流园)	钢	4	-1	2902.4	9211.74	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438530 号	F4	商铺(物流园)	钢	4	-1	2348.43		2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438529 号	F3	商铺(物流园)	钢	4	-1	1363.45		2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438528 号	F2	商铺(物流园)	钢	4	-1	2597.46		2003
F座小计						9211.74	9211.74	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438525 号	G(E)	商铺(物流园)	钢	2	1	121.6	121.6	2003
新 2018 乌鲁木齐市不动产第 0109948 号	G(E)	商业	钢	2	2	829.36	829.36	
G(E)座小计						950.96	950.96	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490406 号	H	商铺(物流园)	钢	4	-1	31971.27	31971.27	2003
乌房权证高新字第 2016647871 号	H	非住宅	钢	4	1	135.99	26303.91	2003
乌房权证高新字第 2016647872 号	H	非住宅	钢	4	1	247.6		2003
乌房权证高新字第 2016647874 号	H	非住宅	钢	4	1	98.97		2003
乌房权证高新字第 2016647875 号	H	非住宅	钢	4	1	26303.91		2003
乌房权证高新字第 2016647873 号	H	非住宅	钢	4	1	154.09		2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490408 号	H	商铺(物流园)	钢	4	2	27010	27010	2003
乌房权证乌市高新区字第 2005057558 号	H	商铺	钢	4	3	12712.14	12712.14	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490410 号	H	商铺(物流园)	钢	4	4	12601.24	12601.24	2003
H座小计						111235.21	110598.56	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490411 号	J	商铺(物流园)	钢	1	-1	24899.68	24899.68	2003
乌房权证高新区字第 2008338601 号	J	商铺(物流园)	钢	2	1	25250.45	25250.45	2003
J座小计						50150.13	50150.13	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490401 号	O	商铺(物流园)	钢	3	-1	16965.749	16965.749	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008338606 号	O	商铺(物流园)	钢	3	1	14585.37	14585.37	2003
乌房权证高新字第 2016485510 号	O	非住宅	钢	3	2	16769.56	16769.56	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490404 号	O	商铺(物流园)	钢	3	3	4505.467	4505.467	2003
O座小计						52826.146	52826.146	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490405 号	N	商铺(物流园)	混合	1	1	1015.788	1015.788	
N座小计						1015.788	1015.788	
经产权登记房屋建筑面积小计						620939.731	619335.646	

土地登记状况一览表

序号	土地权属证号	土地使用权人	坐落	地号	图号	地类用途	使用权类型	终止日期	面积(m ²)
1	乌国用(2004)第0008526号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00026	58.50-46.50	商业用地	出让	2041/5/11	39347.26
2	乌国用(2004)第0008769号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00025	58.25-46.25、 58.50-46.25	商业用地	出让	2041/5/11	30444.68
3	乌国用(2016)第0046194号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	高新区苏州路	0302500025	58.25-46.25、 58.50-46.25	商业用地	出让	2041/5/11	6784.16
4	乌国用(2004)第0008528号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00020	58.50-46.25 58.75-46.00 58.75-46.25	商业用地	出让	2041/5/11	34594.16
5	乌国用(2004)第0008529号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00023	58.75-46.25、 58.50-46.50 58.75-46.50	商业用地	出让	2041/5/11	28144.55
6	乌国用(2005)第0016872号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00024	58.50-46.25 58.50-46.50 58.75-46.25 58.75-46.50	商业用地	出让	2041/5/11	8669.67
7	乌国用(2004)第0008531号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-026-00015	58.50-46.75、 58.50-46.50 58.25-46.50 58.25-46.75	商业用地	出让	2041/5/11	21332.25
8	乌国用(2004)第0008532号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-026-00014	58.50-46.75、 58.50-46.50	商业用地	出让	2041/5/11	21300.03
9	乌国用(2004)第0008533号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-026-00013	58.50-46.75、 58.50-46.50 58.75-46.50 58.75-46.75	商业用地	出让	2041/5/11	39583.87
10	乌国用(2004)第0009295	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区长沙路	03-025-00006	58.75-46.25 58.75-46.50 59.00-46.25 59.00-46.50	综合用地	出让	2045/8/16	16824.89
11	乌国用(2016)第0046195	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	高新区苏州路	0302500006	58.75-46.25 58.75-46.50 59.00-46.25 59.00-46.50	综合用地	出让	2045/8/16	7576.07
总计									254601.59

三、价值时点:2021年4月17日(暂定为征收决定公告预计发布之日);

四、价值类型:

本次评估的房地产征收补偿价值是指专业注册房地产估价师接受征收当事人委托,按照规范征收的法律法规,采用科学的评估方法,对估价对象做出的在价值时点用于征收补偿目的下的客观合理的价格或价值。但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响;

五、估价方法:收益法、成本法

六、估价结果:估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2021年4月17日的房地产市场价格如下:

房地产价值: ¥5432529009 元(房屋价值: 5302468517 元, 装饰装修价值: 130060492 元)

大写金额: 人民币伍拾肆亿叁仟贰佰伍拾贰万玖仟零玖元整

评估价值详见《评估结果一览表》, 估价对象详细情况见估价结果报告正文。

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

1、本估价结果需符合既定估价假设及限制条件方可使用, 报告使用方在使用本估价结果时应予以注意。

2、应委托方要求本次预评估价值时点暂定为 2021 年 4 月 17 日, 本次评估选用的估价方法中土地剩余使用年限的确定、建筑物成新率及相关税、费的确定均与价值时点紧密相关; 估价对象财产范围包括地上房屋及其相应分摊的土地使用权价值(含基础配套设施设备价值)、二次基础装修价值, 不包括停产停业损失、搬迁费、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值; 如出具正式报告时价值时点与估价对象财产范围发生变动, 则评估结果应作相应调整, 被征收房屋补偿价值将发生变化, 特提请报告使用方注意。

3、根据现有估价资料及估价人员实地查勘情况确定, 估价对象中 N 座房屋(房屋用途为商铺)位于乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司以出让方式取得的工业用地范围内, 根据《中华人民共和国民法典》第三百五十七条记载: 建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。又根据《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收补偿方案的公告》(乌高(新)告[2021]6号)记载: 被征收房屋的价值应当遵循房屋所有权与土地使用权一体处分的原则; 结合估价目的, 假设估价

对象在现有权益和实物状况下,可以正常持续出租经营使用,本次评估采用该房屋前 3 年客观市场租金水平测算其收益价值,如该假设前提不成立,则估价结果应做相应调整。

以上内容摘自估价报告书,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告书全文。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)



法定代表人



二零二一年三月二十三日

目 录

一、估价师声明.....	10
二、估价的假设和限制条件.....	11
三、估价结果报告.....	15
(一) 估价委托人.....	15
(二) 房地产估价机构.....	15
(三) 估价目的.....	15
(四) 估价对象.....	15
(五) 价值时点.....	19
(六) 价值类型.....	19
(七) 估价原则.....	20
(八) 估价依据.....	23
(九) 估价方法.....	25
(十) 估价结果.....	25
(十一) 注册房地产估价师.....	26
(十二) 实地查勘日期.....	26
(十三) 估价作业日期.....	26
四、附件.....	27
(一) 《征收决定公告》(暂未公告).....	27
(二) 《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收 补偿方案的公告》(乌高(新)告[2021]6号).....	27
(三) 估价对象位置示意图.....	27

(四) 估价对象外观、内部状况照片、周围环境、景观照片..... 27

(五) 估价对象权属证明及其他评估资料.....27

(六) 房地产估价机构营业执照.....27

(七) 房地产估价机构资质证书.....27

(八) 注册房地产估价师注册证书.....27

一、估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明:

(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) 我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作, 撰写估价报告。没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

二、估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设条件

1、一般假设

① 根据委托方及产权人提供的产权依据（《国有土地使用证》《房屋所有权证》），对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假设提供的产权资料合法、真实、准确、完整。

② 估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了必要关注，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、检测的情况下，假设估价对象处于完好使用状态且能在以后的使用期内保持正常使用。

③ 任何有关估价对象的运作方式，程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

④ 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估价结论的影响。

⑤ 本估价报告结果没有考虑快速变现，税费转稼等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

2、未定事项假设：根据委托方提供的《国有土地使用证》《房屋所有权证》记载，地上建筑物总面积为 689786.236 平方米，宗地总面积 284115.25 平方米，现状容积率确定 2.43。估价人员尽职调查亦无法获悉该宗土地规划容积率，则本次评估假设估价对象容积率确定为 2.43，如估价对象规划

容积率与本次评估设定的前提条件不一致，则估价结果需做相应调整。

已售房屋建筑面积根据委托方提供的《美居物流园销售商铺分布平面图》及《美居物流园销售商铺明细》已从房屋所有权证证载面积中扣除；相应分摊土地使用权面积根据现有资料无法确定，但本次评估已按照建筑面积比例予以考虑其对估值的影响，如后续分摊系数与本次评估设定不一致，则估价结果需做相应调整。

3、背离事实假设：被征收房屋价值是专业注册房地产估价师接受征收当事人委托，按照征收目的法律法规，采用科学的评估方法，对估价对象做出的在价值时点用于征收补偿目的下的客观合理的价格或价值，故本次估价结果不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

4、不相一致假设：根据现有估价资料及估价人员实地查勘情况确定，估价对象中 N 座房屋（房屋用途为商铺）位于乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司以出让方式取得的工业用地范围内，根据《中华人民共和国民法典》第三百五十七条记载：建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。又根据《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收补偿方案的公告》（乌高（新）告[2021]6号）记载：被征收房屋的价值应当遵循房屋所有权与土地使用权一体处分的原则；结合估价目的，假设估价对象在现有权益和实物状况下，可以正常持续出租经营使用，本次评估采用该房屋前 3 年客观市场租金水平测算其收益价值，如该假设前提不成立，则估价结果应做相应调整。

5、依据不足假设：根据委托方提供的现有资料估价人员进行了实地查勘，应委托方要求出具本次预评估报告，暂确定估价对象财产范围内包含建筑物二次装修价值仅为室内基础装修（地面、墙面及屋顶），未考虑各承租

人因经营需要额外投入的二次装修价值,如最终确定的征收决定公告及补偿方案要求评估全部现有二次装修价值,则估价人员将根据进一步现场查勘情况对建筑物二次装修价值进行评估并完善估价结果。

二、估价的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告是受乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)房屋征收与补偿管理办公室(土地征收管理办公室)委托,评估新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园(新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目)房地产征收补偿价值,为委托方提供客观、公正的价格参考依据。本估价报告按照既定目的提供给委托方使用,以《乌鲁木齐国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(乌政办【2017】3号)为评估标准,若改变估价目的及使用条件,需向本所咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本估价报告所列结果是反映估价对象在本次估价目的下,未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房地产价格的影响,若前述条件以及估价中遵循的估价原则发生变化时,估价结果会失效。

4、经估价人员尽职调查得知,部分商铺已出售,但尚未办理产权分割手续,本次评估未包含该部分已售房屋价值。根据委托方提供的《房屋所有权证》《美居物流园销售商铺分布平面图》及《美居物流园销售商铺明细》记载,确定本次评估房屋总建筑面积为 619335.646 平方米,如最终确定需列入本次征收的房屋面积与该估价前提不一致,应以实际确定的征收补偿范围为准对估价结果进行调整,估价结果将发生变化。

5、①. 结合本次估价目的,评估估价对象中具有收益价值的商业用房时,

根据房屋实际利用状况,结合市场客观租金水平采用收益法进行测算,需特殊说明的是,评估 N 座房屋补偿价值时,已考虑占用乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司部分分摊土地使用权价值,且根据《中华人民共和国民法典》第三百五十七条记载:建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分;又根据《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收补偿方案的公告》(乌高(新)告[2021]6号)记载:被征收房屋的价值应当遵循房屋所有权与土地使用权一体处分的原则,假设估价对象能够按照现状用途继续正常使用为前提,如该假设前提不成立,则本次估价结果需做相应调整。②. 估价人员尽职调查未获悉估价对象《国有建设用地使用权出让合同》,亦无法获悉估价对象土地使用权终止日期到期后土地是否能正常办理续期手续。根据现有评估资料,结合估价目的,采用收益法测算房屋市场价值时,根据孰短原则确定以土地剩余使用年限作为收益年限进行计算,依据《房地产估价规范》估价要求,土地使用权到期后,建筑物剩余经济寿命超过土地剩余使用权出让年限的部分,应考虑其截至土地终止使用期结束时的残余价值折现到价值时点的房屋现值。

6、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时,请及时通知我们进行更正。否则,报告误差部分及受影响部分无效。

7、本估价报告有效期为壹年,即二零二一年三月二十三日至二零二二年三月二十二日,如果使用本估价结果的时间与估价报告完成之日起相差一年以上,我们对此结果造成的损失不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)房屋征收与补偿管理办公室(土地征收管理办公室)

地址: 乌鲁木齐市高新区(新市区)四平路 2288 号创新广场 A 座 6 楼.

联系人: 周斌

联系电话: 0991-6688029

(二) 房地产估价机构:

机构名称: 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

地址: 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街 766 号 911 室

法定代表人: 张新明

营业执照注册号: 91650100731800474G

资质级别: 壹级

证书编号: 乌房估证 1-006 号

有效期限: 2019 年 12 月 18 日至 2022 年 12 月 18 日

联系电话: 0991-2610214

(三) 估价目的:

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据, 评估被征收房屋的价值。

(四) 估价对象:

1、估价对象的财产范围:

本次评估财产范围包括地上房屋及其相应分摊的土地使用权价值(含基础配套设施设备价值)、二次基础装修价值, 不包括停产停业损失、搬迁费、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值;

2、估价对象基本状况:

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载,估价对象产权登记情况如下:

房屋状况一览表

经产权登记的建筑面积								
房屋所有权证号	幢号	用途	结构	总楼层	所在楼层	证载建筑面积 (m ²)	评估建筑面积 (m ²)	建筑年代 (年)
乌房产权乌鲁木齐高新区字第 00438504 号	A	商铺 (物流园)	钢	4	-1	21621.83	21621.83	2003
乌房权证高新区字第 2010379748 号	A	商铺	钢	4	1	100.82	20542.13	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044215 号	A	商铺	钢	4	1	103.33		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044730 号	A	商铺	钢	4	1	18853.06		2003
乌房产权乌市高新区字第 2005013155 号	A	商服	钢	4	1	1484.92		2003
乌房产权乌市高新区字第 2008044213 号	A	商铺	钢	4	1	71.26		2003
乌房权证高新区字第 2010373988 号	A	商铺	钢	4	2	68.56		22724.35
乌房权证乌市高新区字第 2009006803 号	A	商铺	钢	4	2	22518.67	2003	
乌房权证乌市高新区字第 2009002961 号	A	商铺	钢	4	2	34.53	2003	
乌房权证高新区字第 2010373989 号	A	商铺	钢	4	2	68.56	2003	
乌房权证高新区字第 2010373990 号	A	商铺	钢	4	2	68.56	2003	
乌房权证乌市高新区字第 2009002963 号	A	商用	钢	4	2	71.13	2003	
乌房权证高新区字第 2012422807 号	A	商业	钢	4	3	23473.71	23473.71	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438508 号	A	商铺 (物流园)	钢	4	4	20491.93	20491.93	2003
A 座小计						109030.87	108853.95	
乌房权证乌鲁木齐高新区 00438509 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	-1	19813.81	19813.81	2003
乌房产权高新区字第 2009380637 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	1	132.95	22108.05	2003
乌房产权高新区字第 2009380635 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	1	22108.05		2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438511 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	2	22414.82	22414.82	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438512 号	B	商铺 (物流园)	钢	4	3	22432.6	22432.6	2003
乌房权证高新字第 201648552 号	B	非住宅	钢	4	4	19408.88	19408.88	2003
B 座小计						106311.11	106178.16	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438514 号	C	商铺 (物流园)	钢	4	-1	17522.869	17522.869	2003
乌房权证乌市高新区字第 2005063949 号	C	商铺	钢	4	1	19451.88	19277.43	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438516 号	C	商铺 (物流园)	钢	4	2	19510.908	19510.908	2003
乌房权证乌市高新区字第 2012407281 号	C	商业用房	钢	4	3	19529.85	19529.85	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044733 号	C	商铺 (物流园)	钢	4	4	16301.63	16470.34	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044211 号	C	商铺	钢	4	4	34.88		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044210 号	C	商铺	钢	4	4	27.04		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044206 号	C	商铺	钢	4	4	23.58		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044212 号	C	商铺	钢	4	4	27.04		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044203 号	C	商铺	钢	4	4	56.17		2003
C 座小计						92485.847	92311.397	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438519 号	D	商铺 (物流园)	钢	4	-1	14270.55	14270.55	2003

乌房权证高新区字第 2010407522 号	D	商铺	钢	4	1	14251.21	14251.21	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044199 号	D	商铺	钢	4	1	207.14		2003
乌房权证乌市高新区字第 2008044183 号	D	商铺	钢	4	1	49.53		2003
新 2019 乌鲁木齐市不动产第 0116764 号	D	商业	钢	4	2	15605.73	15596.22	2003
乌房权证高新区字第 2010433645 号	D	商铺	钢	4	2	62.21		
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438522 号	D	商铺(物流园)	钢	4	3	15748.9	15748.9	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438523 号	D	商铺(物流园)	钢	4	4	12481.43	12481.43	2003
D 座小计						72676.7	72348.31	
乌房权证高新区字第 2014412504 号	E	商铺	钢	2	-1	170.92	14890.505	2003
乌房权证高新区字第 2014412503 号	E	商铺	钢	2	-1	166.31		2003
乌房权证乌市高新区字第 2006100256 号	E	商铺(物流园)	钢	4	-1	14708		2003
E 座小计						15045.23	14890.505	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438527 号	F1	商铺(物流园)	钢	4	-1	2902.4	9211.74	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438530 号	F4	商铺(物流园)	钢	4	-1	2348.43		2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438529 号	F3	商铺(物流园)	钢	4	-1	1363.45		2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438528 号	F2	商铺(物流园)	钢	4	-1	2597.46		2003
F 座小计						9211.74	9211.74	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438525 号	G(E)	商铺(物流园)	钢	2	1	121.6	121.6	2003
新 2018 乌鲁木齐市不动产第 0109948 号	G(E)	商业	钢	2	2	829.36	829.36	
G(E)座小计						950.96	950.96	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490406 号	H	商铺(物流园)	钢	4	-1	31971.27	31971.27	2003
乌房权证高新字第 2016647871 号	H	非住宅	钢	4	1	135.99	26303.91	2003
乌房权证高新字第 2016647872 号	H	非住宅	钢	4	1	247.6		2003
乌房权证高新字第 2016647874 号	H	非住宅	钢	4	1	98.97		2003
乌房权证高新字第 2016647875 号	H	非住宅	钢	4	1	26303.91		2003
乌房权证高新字第 2016647873 号	H	非住宅	钢	4	1	154.09		2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490408 号	H	商铺(物流园)	钢	4	2	27010	27010	2003
乌房权证乌市高新区字第 2005057558 号	H	商铺	钢	4	3	12712.14	12712.14	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490410 号	H	商铺(物流园)	钢	4	4	12601.24	12601.24	2003
H 座小计						111235.21	110598.56	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490411 号	J	商铺(物流园)	钢	1	-1	24899.68	24899.68	2003
乌房权证高新区字第 2008338601 号	J	商铺(物流园)	钢	2	1	25250.45	25250.45	2003
J 座小计						50150.13	50150.13	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490401 号	O	商铺(物流园)	钢	3	-1	16965.749	16965.749	2003
乌房权证乌市高新区字第 2008338606 号	O	商铺(物流园)	钢	3	1	14585.37	14585.37	2003
乌房权证高新字第 2016485510 号	O	非住宅	钢	3	2	16769.56	16769.56	2003
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490404 号	O	商铺(物流园)	钢	3	3	4505.467	4505.467	2003
O 座小计						52826.146	52826.146	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490405 号	N	商铺(物流园)	混合	1	1	1015.788	1015.788	
N 座小计						1015.788	1015.788	
经产权登记房屋建筑面积小计						620939.731	619335.646	

估价对象房屋所有权人：新疆亚中物流商务网络有限责任公司，坐落：

乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园，证载总建筑面积为 620939.731 平方米，经核实确定本次评估房屋建筑面积为 619335.646 平方米，房屋结构为：钢结构、混合结构，房屋用途为：商铺（物流园）、商业。根据委托方提供的《国有土地使用证》记载：土地使用权人：新疆亚中物流商务网络有限责任公司，地类（用途）：商业用地，使用权类型：出让，使用权面积共计：254601.59 平方米。

3、土地基本状况：

根据委托方提供的《国有土地使用证》记载详见下表：

土地登记状况一览表

序号	土地权属证号	土地使用权人	坐落	地号	图号	地类用途	使用权类型	终止日期	面积(m ²)
1	乌国用(2004)第0008526号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00026	58.50-46.50	商业用地	出让	2041/5/11	39,347.26
2	乌国用(2004)第0008769号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00025	58.25-46.25、 58.50-46.25	商业用地	出让	2041/5/11	30,444.68
3	乌国用(2016)第0046194号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	高新区苏州路	0302500025	58.25-46.25、 58.50-46.25	商业用地	出让	2041/5/11	6,784.16
4	乌国用(2004)第0008528号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00020	58.50-46.25 58.75-46.00 58.75-46.25	商业用地	出让	2041/5/11	34,594.16
5	乌国用(2004)第0008529号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00023	58.75-46.25、 58.50-46.50 58.75-46.50	商业用地	出让	2041/5/11	28,144.55
6	乌国用(2005)第0016872号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-025-00024	58.50-46.25 58.50-46.50 58.75-46.25 58.75-46.50	商业用地	出让	2041/5/11	8,669.67
7	乌国用(2004)第0008531号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-026-00015	58.50-46.75、 58.50-46.50 58.25-46.50 58.25-46.75	商业用地	出让	2041/5/11	21,332.25
8	乌国用(2004)第0008532号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-026-00014	58.50-46.75、 58.50-46.50	商业用地	出让	2041/5/11	21,300.03
9	乌国用(2004)第0008533号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区苏州路	03-026-00013	58.50-46.75、 58.50-46.50 58.75-46.50 58.75-46.75	商业用地	出让	2041/5/11	39,583.87
10	乌国用(2004)第0009295	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新市区长沙路	03-025-00006	58.75-46.25 58.75-46.50 59.00-46.25 59.00-46.50	综合用地	出让	2045/8/16	16,824.89
11	乌国用(2016)第0046195	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	高新区苏州路	0302500006	58.75-46.25 58.75-46.50 59.00-46.25 59.00-46.50	综合用地	出让	2045/8/16	7,576.07
总计									254601.59

根据评估人员现场查勘：宗地四至：东至二宫古墓地，南至苏州东街（辅

路)，西至天津南路，北至长春南路西二巷；根据委托方提供的《国有土地使用证》记载：土地使用权人：新疆亚中物流商务网络有限责任公司，地类（用途）：商业用地，使用权类型：出让，土地使用权总面积：254601.59平方米，剩余土地使用年限为 20.07 年及 24.33 年。宗地形状：不规则，地势无起伏，估价对象基础设施已达到宗地外“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整。

4、建筑物基本状况：

房屋修建年代为 2003 年修建，房屋结构为：钢结构、混合结构。截至价值时点，估价对象有供电、通讯、照明等系统，设施设备配置较齐全，性能良好。截至价值时点估价对象从外观查勘，承重物件基本完好，承重墙和非承重墙均有轻微裂缝，地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，地面平整。结合年限法和观察法综合确定估价对象成新率为 78%。

（五）价值时点：应委托方要求，结合本次估价目的，本次评估价值时点确定为 2021 年 4 月 17 日（暂定为征收决定公告预计发布之日）。

（六）价值类型：

1、本房地产估价报告提供的房地产价值是在满足上述限制条件下在估价时点的公开市场价值。

2、用途：商铺（物流园）、商业。

3、本次评估财产范围包括地上房屋及其相应分摊的土地使用权价值（含基础配套设施设备价值）、二次基础装修价值，不包括停产停业损失、搬迁费、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

4、币种为人民币。

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则结果无效。

(七) 估价原则：

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

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人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”就是要求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，应凭借自己的专业知识，经验和职业道德进行估价。所谓“客观”就是要求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，应按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求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，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚持独立、客观、公正的原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。依法是指不仅要依据有关法律、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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政

府颁发的有关地方政府规章和政策。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判断估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。本此估价以估价对象合法用途为前提,根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的,所以,在房地产估价时统一规定;如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产 market 价格的波动,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本此估价以价值时点原则为前提,根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策,估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。收益法的租金水平,租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定,这些遵循了价值时点原则。

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在合理范围内的原则。根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格

最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者，卖者的这些行为导致的结果，是相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，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，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

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、经济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。

最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

6、供需原则：在完全的市场竞争中，一般商品的价格受需求与供给关系的影响。由于房地产与一般商品相比，具有特殊的人文和自然特征，其地理位置的固定性与差异性，决定了房地产市场的区域性。因此，供需原则对房地产没有一般商品同样的约束力，而形成了自己的供求规律，房地产价格

不是在完全竞争的市场中形成,而是在不完全竞争的市场中形成。

(八) 估价依据:

1、法律、法规依据

(1). 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日在第十三届全国人民代表大会第三次会议上通过,自2021年1月1日起施行)

(2). 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国国家主席令第三十二号,由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,自2020年1月1日起施行。)

(3). 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国国家主席令第三十二号,由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,自2020年1月1日起施行。)

(4). 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国国家主席令第46号,自2016年12月1日起施行)

(5). 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国国家主席令第74号,自2007年10月28日起施行)

(6). 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号自2016年5月1日起施行)

(7). 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号、自2016年5月1日起施行)

(8). 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号,自2010年11月1日起施行)

(9). 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令第五 90 号,自 2011 年 1 月 21 日施行)

(10). 《国有土地上房屋征收评估办法》(建房【2011】77 号,自 2011 年 6 月 3 日施行)

(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》(新疆维吾尔自治区人民政府令 187 号,自 2014 年 1 月 1 日起施行)

(12). 《新疆维吾尔自治区国有土地上房屋征收与补偿估价规则》(新建设【2011】15 号,自 2011 年 3 月 24 日施行)

(13). 《乌鲁木齐市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(乌征办【2017】3 号,自 2017 年 1 月 8 日施行)

2、技术标准

(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 50899-2013) (2014 年 02 月 01 日)

(3). 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(4). 《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》(2020 年 9 月)

3、产权依据:

(1). 《房屋所有权证》(证号详见估价对象一览表)

(2). 《国有土地使用证》(证号详见估价对象一览表)

4、估价机构和估价人员搜集的相关资料

(1). 《征收决定公告》(暂未公告)

(2). 《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收补偿方案的公告》(乌高(新)告[2021]6 号)

- (3). 《美居物流园销售商铺分布平面图》
- (4). 《美居物流园销售商铺明细》
- (5). 估价人员实地查勘所获取的资料
- (6). 人民银行公布的存款、贷款利率
- (7). 估价机构及估价人员掌握市场信息资料

(九) 估价方法:

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法, 估价方法的选择按照《房地产估价规范》, 结合当地房地产市场发育状况, 并结合估价对象房地产的用途、坐落位置具体特点以及估价目的等, 选择适当的估价方法。

故根据国家有关房地产估价的规定, 遵循估价原则, 依据估价目的, 并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析, 房产确定采用收益法和成本法进行估价。

收益法: 收益法又称收益资本化法、收益还原法, 是预计估价对象未来的正常收益, 选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法: 是根据“基准地价修正系数法”测算出建设用地使用权价格, 将土地当做原材料模拟房地产开发建设过程, 测算估价对象在价值时点的重置成本, 扣减建筑物折旧, 得出房地产市场总价的方法。

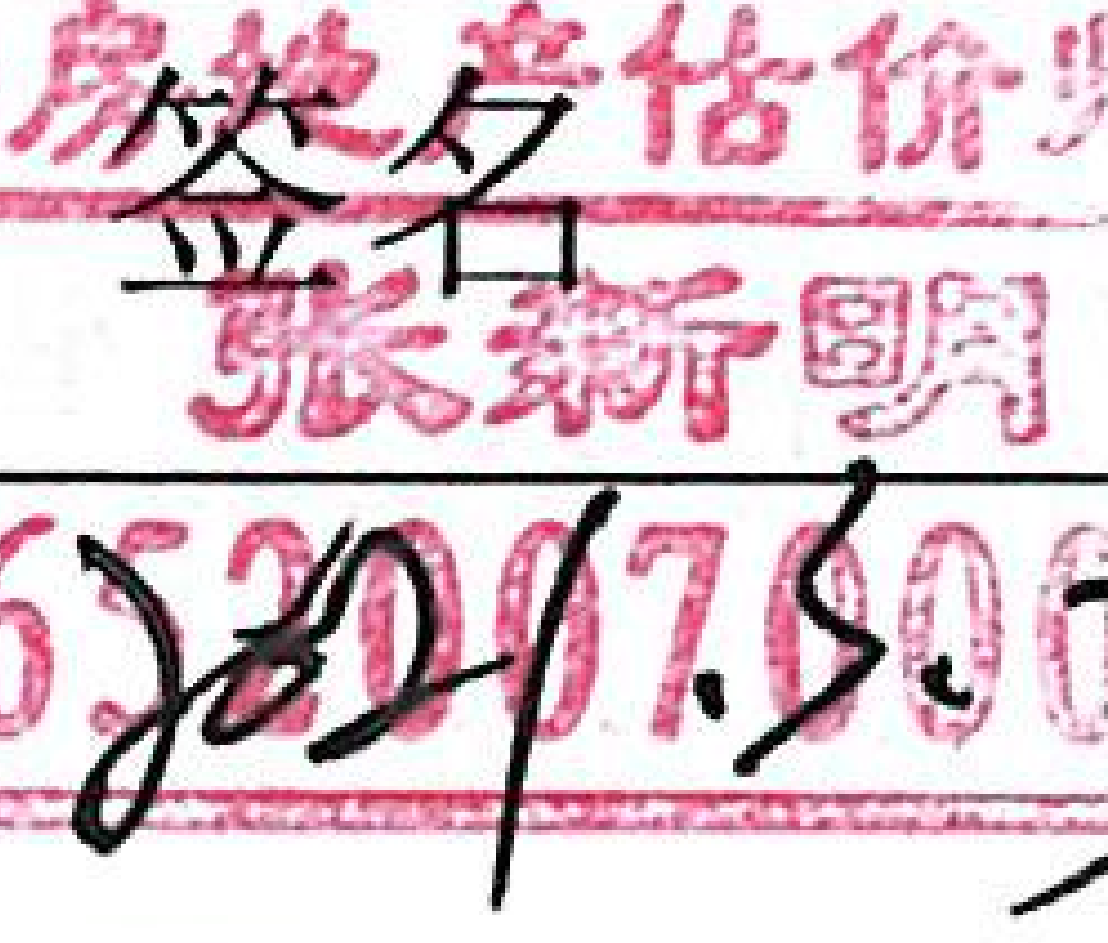
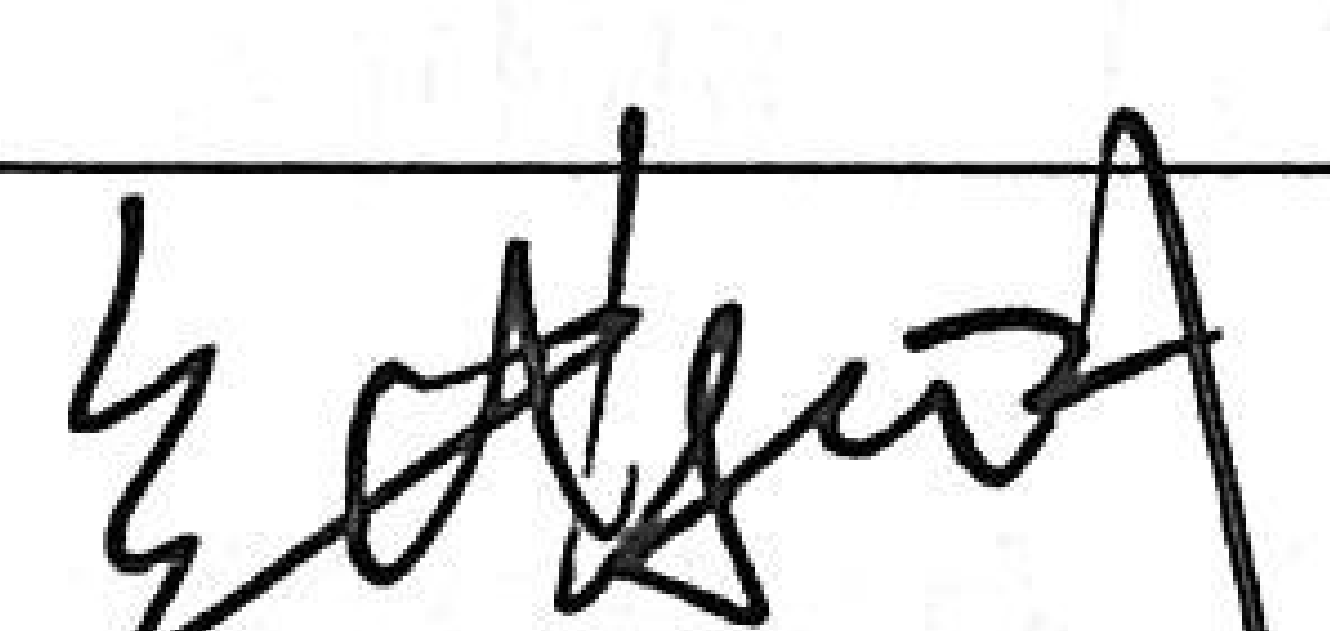
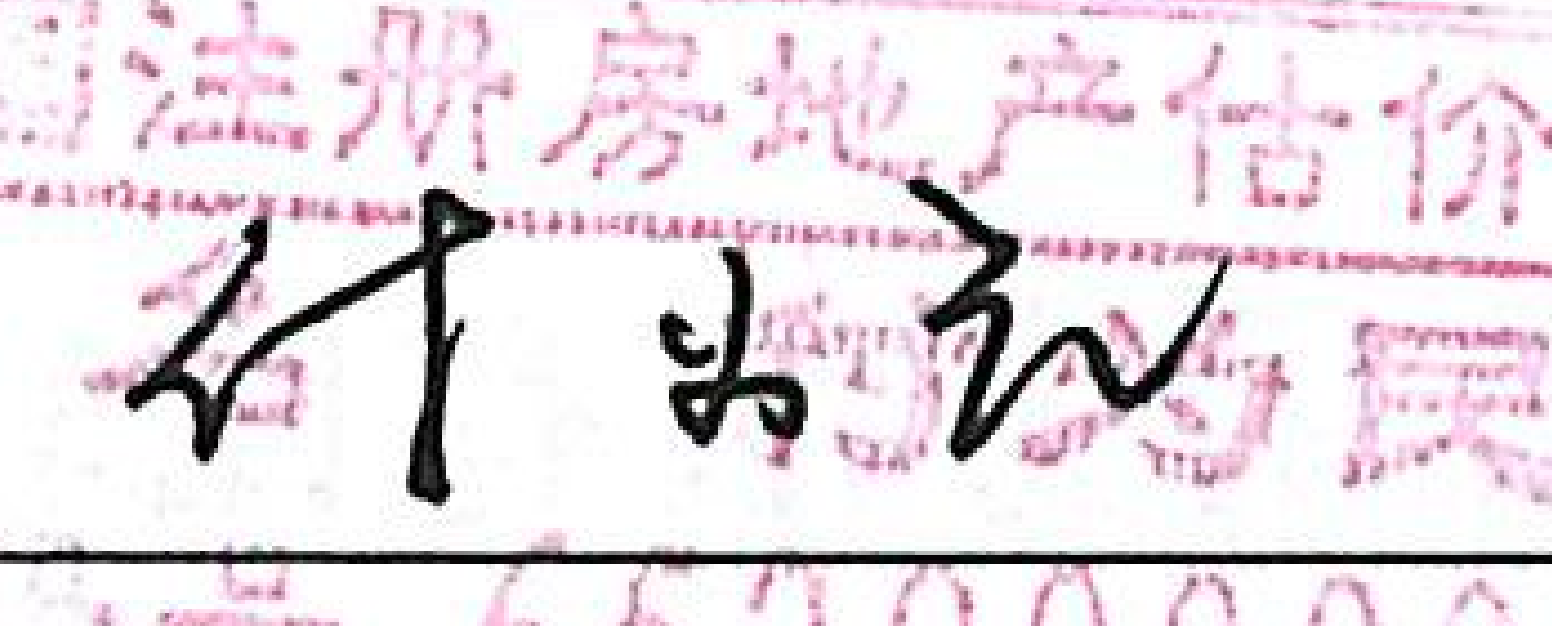
(十) 估价结果: 估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2021 年 4 月 17 日的房地产市场价格如下:

房地产价值: ¥5432529009 元 (房屋价值: 5302468517 元, 装饰装修价值: 130060492 元)

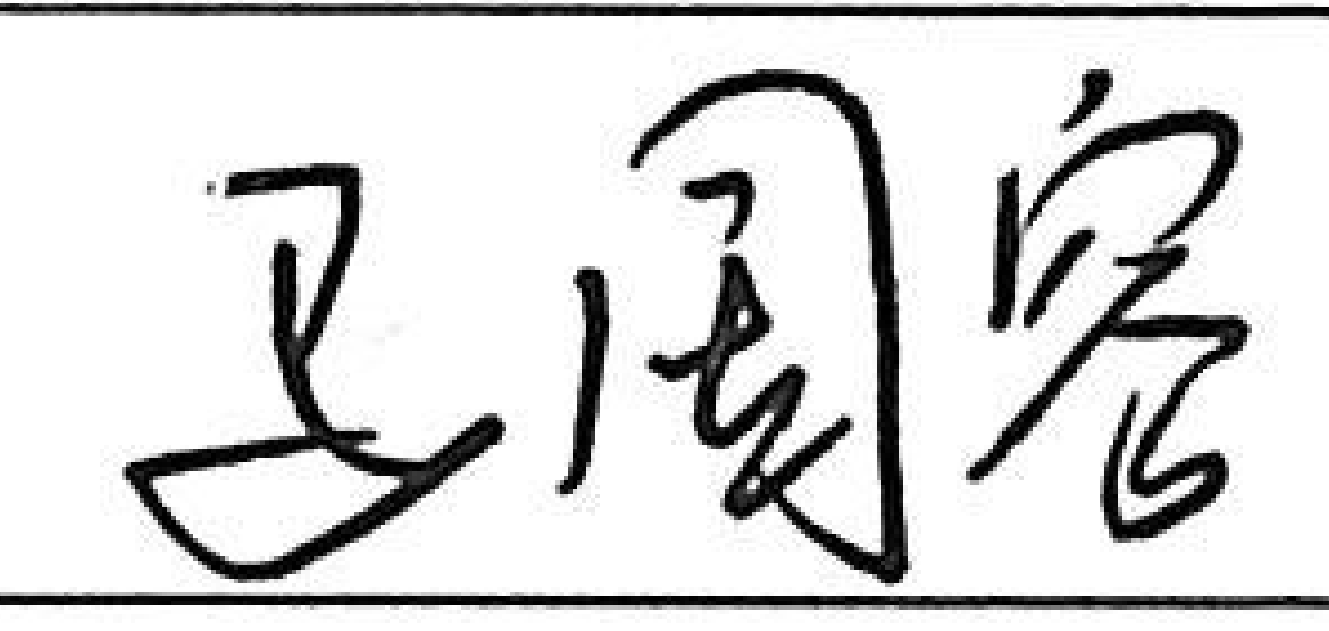
大写金额：人民币伍拾肆亿叁仟贰佰伍拾贰万玖仟零玖元整

评估价值详见《评估结果一览表》，估价对象详细情况见估价结果报告正文。

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张新明	6520070002		
付为民	6520000008		2021.3.23

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
马国容		2021.3.23

(十二) 实地查勘日期：实地查勘期为二零二一年三月九日当日。

(十三) 估价作业日期：二零二一年三月九日（现场勘察日期）至二零二一年三月二十三日（出具报告之日）。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二一年三月二十三日



四、附件

- (一) 《征收决定公告》(暂未公告)
- (二) 《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收补偿方案的公告》(乌高(新)告[2021]6号)
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象外观、内部状况照片、周围环境、景观照片
- (五) 估价对象权属证明及其他评估资料
- (六) 房地产估价机构营业执照
- (七) 房地产估价机构资质证书
- (八) 注册房地产估价师注册证书



估价对象位置示意图

预估价结果一览表（美居物流园）

序号	产证号	用途	房号	层数	结构	建筑面积 (m ²)	单价	总价(元)
1	乌房产权乌鲁木齐高新区字第00438504号	商铺(物流园)	A	-1	钢结构	21621.83	6508	140714870
2	乌房权证高新区字第2010379748号、乌房权证乌市高新区字第2008044215号、乌房权证乌市高新区字第2008044730号、乌房产权乌市高新区字第2005013155号	商铺	A	1	钢结构	20542.13	12069	247922967
3	乌房权证高新区字第2010373988号、乌房权证乌市高新区字第2009006803号、乌房权证高新区字第2010373989号、乌房权证高新区字第2010373990号、乌房权证高新区字第2010373988号、乌房权证乌市高新区字第2009006803号、乌房权证高新区字第2010373989号、乌房权证高新区字第2010373990号	商铺	A	2	钢结构	22724.35	9553	217085716
4	乌房权证高新区字第2012422807号	商业	A	3	钢结构	23473.71	6564	154081432
5	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438508号	商铺(物流园)	A	4	钢结构	20491.93	6123	125472087
A座合计						108853.95		885277072
6	乌房权证乌鲁木齐高新区00438509号	商铺(物流园)	B	-1	钢结构	19813.81	6508	128948275
7	乌房产权高新区字第2009380635号	商铺(物流园)	B	1	钢结构	22108.05	12069	266822055
8	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438511号	商铺(物流园)	B	2	钢结构	22414.82	9553	214128775
9	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438512号	商铺(物流园)	B	3	钢结构	22432.6	6564	147247586
10	乌房权证高新字第201648552号	非住宅	B	4	钢结构	19408.88	6123	118840572
B座合计						106178.16		875987263
11	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438514号	商铺(物流园)	C	-1	钢结构	17522.869	6508	114038831
12	乌房权证乌市高新区字第2005063949号	商铺	C	1	钢结构	19277.43	12069	232659303
13	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438516号	商铺(物流园)	C	2	钢结构	19510.908	9553	186387704
14	乌房权证乌市高新区字第2012407281号	商业用房	C	3	钢结构	19529.85	6564	128193935

15	乌房权证乌市高新区字第2008044733号、乌房权证乌市高新区字第2008044211号、乌房权证乌市高新区字第2008044210号、乌房权证乌市高新区字第2008044206号、乌房权证乌市高新区字第2008044212号、乌房权证乌市高新区字第2008044203号	商铺	C	4	钢结构	16470.34	6123	100847892
C座合计						92311.40		762127665
16	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438519号	商铺(物流园)	D	-1	钢结构	14270.55	6508	92872739
17	乌房权证高新区字第2010407522号、乌房权证乌市高新区字第2008044199号	商铺	D	1	钢结构	14251.21	12069	171997853
18	新2019乌鲁木齐市不动产第0116764号、乌房权证高新区字第2010433645号、新2019乌鲁木齐市不动产第0116764号、乌房权证高新区字第2010433645号	商业	D	2	钢结构	15596.22	9553	148990690
19	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438522号	商铺(物)	D	3	钢结构	15748.90	6564	103375780
20	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438523号	商铺(物流园)	D	4	钢结构	12481.43	6123	76423796
D座合计						72348.31		593660858
21	乌房产权证高新区字第2014412504号、乌房产权证高新区字第2014412503号、乌房权证乌市高新区字第2006100256号	商铺	E	-1	钢结构	14890.51	6508	96907407
22	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438525号	商铺(物流园)	G(E)	1	钢结构	121.6	11216	1363866
23	新2018乌鲁木齐市不动产第0109948号	商业	G(E)	2	钢结构	829.36	9014	7475851
G(E)座合计						15841.465		105747124
24	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438527号、乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438530号、乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438529号、乌房权证乌鲁木齐高新区字第00438528号	商铺(物流园)	F	-1	钢结构	9211.74	6518	60042121
F座合计						9211.74		60042121
25	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00490406号	商铺(物流园)	H	-1	钢结构	31971.27	6508	208069025
26	乌房权证高新字第2016647875号	非住宅	H	1	钢结构	26303.91	11705	307887267
27	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00490408号	商铺(物流园)	H	2	钢结构	27010.00	9391	253650910
28	乌房权证乌市高新区字第2005057558号	商铺	H	3	钢结构	12712.14	6261	79590709
29	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00490410号	商铺(物流园)	H	4	钢结构	12601.24	5143	64808177
H座合计						110598.56		914006088

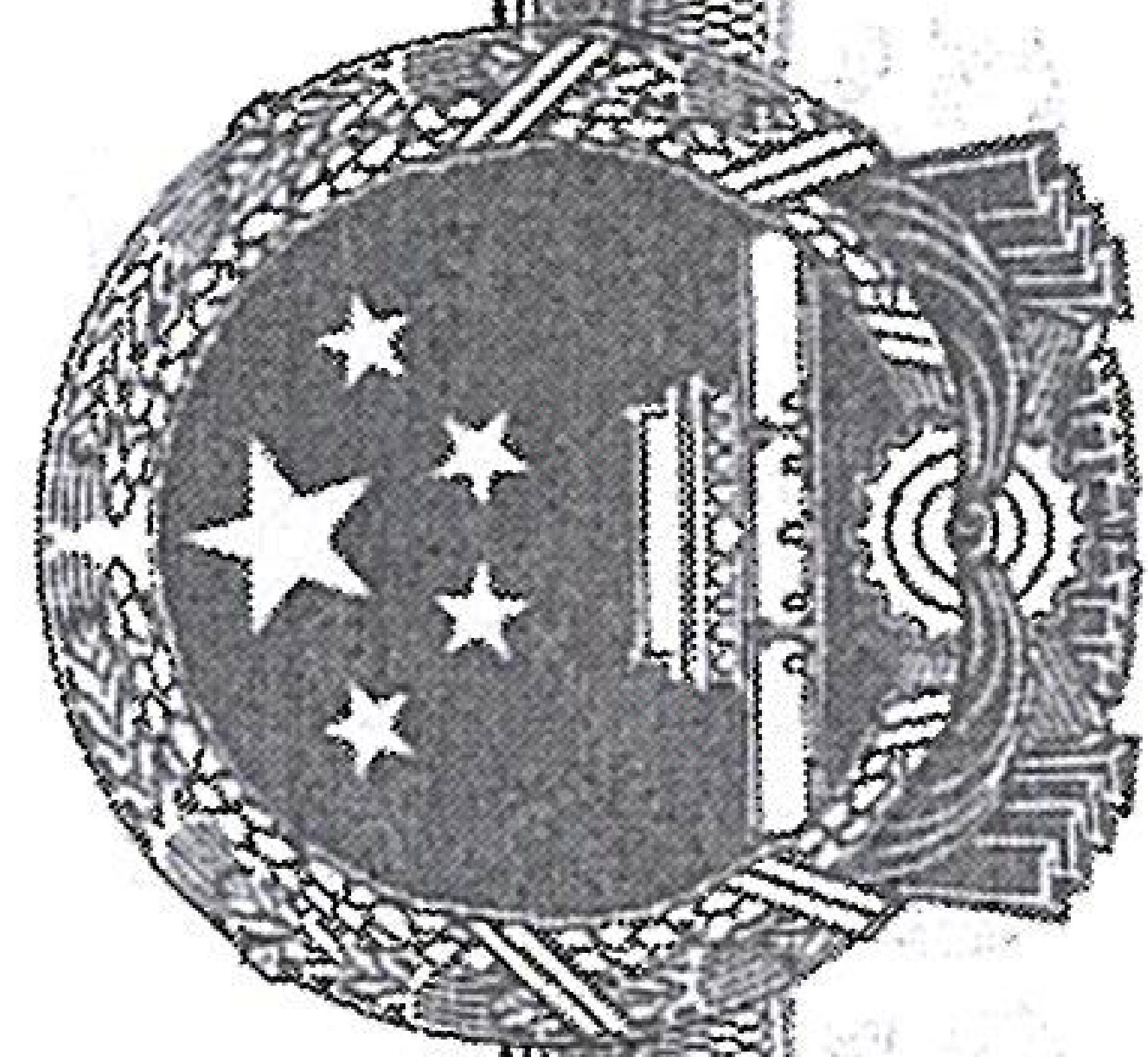
30	乌房产权乌鲁木齐高新区字第00490411号	商铺(物流园)	J	-1	钢结构	24899.68	6518	162296114
31	乌房权证高新区字第2008338601号	商铺(物流园)	J	1	钢结构	25250.45	10837	273639127
J座合计						50150.13		435935241
32	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00490401号	商铺(物流园)	0	-1	钢结构	16965.749	6895	116978839
33	乌房权证乌市高新区字第2008338606号	商铺(物流园)	0	1	钢结构	14585.37	12489	182156686
34	乌房产证高新字第2016485510号	非住宅	0	2	钢结构	16769.56	10094	169271939
35	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00490404号	商铺(物流园)	0	3	钢结构	4505.467	6567	29587402
0座合计						52826.146		497994866
36	乌房权证乌鲁木齐高新区字第00490405号	商铺(物流园)	N	1	混合	1015.788	18499	18791062
N座合计						1015.788		18791062
		广告收益						40054168
		停车场收益						112844989
房屋总价值								5302468517
		装饰装修						130060492
其他收益合计								130060492
合计						619335.646		5432529009

备注：1、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，以《乌鲁木齐国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（乌政办【2017】3号）为评估标准，若改变估价目的及使用条件，需向本所咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、应委托方要求本次预评估价值时点暂定为2021年4月17日，本次评估选用的估价方法中土地剩余使用年限的确定、建筑物成新率及相关税、费的确定均与价值时点紧密相关；估价对象财产范围包括地上房屋及其相应分摊的土地使用权价值（含基础配套设施设备价值）、二次基础装修价值、附属用房价值，不包括停产停业损失、搬迁费、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值；如出具正式报告时价值时点与估价对象财产范围发生变动，则评估结果应作相应调整，被征收房屋补偿价值将发生变化，特提请报告使用方注意。

3、根据现有估价资料及估价人员实地查勘情况确定，估价对象中N座房屋（房屋用途为商铺）位于乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司以出让方式取得的工业用地范围内，根据《中华人民共和国民法典》第三百五十七条记载：建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。又根据《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收补偿方案的公告》（乌高（新）告[2021]6号）记载：被征收房屋的价值应当遵循房屋所有权与土地使用权一体处分的原则；结合估价目的，假设估价对象在现有权益和实物状况下，可以正常持续出租经营使用，本次评估采用该房屋前3年客观市场租金水平测算其收益价值，如该假设前提不成立，则估价结果应做相应调整。

4、根据委托方提供的现有资料估价人员进行了实地查勘，应委托方要求出具本次预评估报告，暂确定估价对象财产范围内包含建筑物二次装修价值仅为室内基础装修（地面、墙面及屋顶），未考虑各承租人因经营需要额外投入的二次装修价值，如最终确定的征收决定公告及补偿方案要求评估全部现有二次装修价值，则估价人员将根据进一步现场查勘情况对建筑物二次装修价值进行评估并完善估价结果。



تېجارەت كىشىسى

营业执照

(副本)

(2-1)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91650100731800474G

名称 新疆精宏房地产估价所 (有限责任公司)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张新明

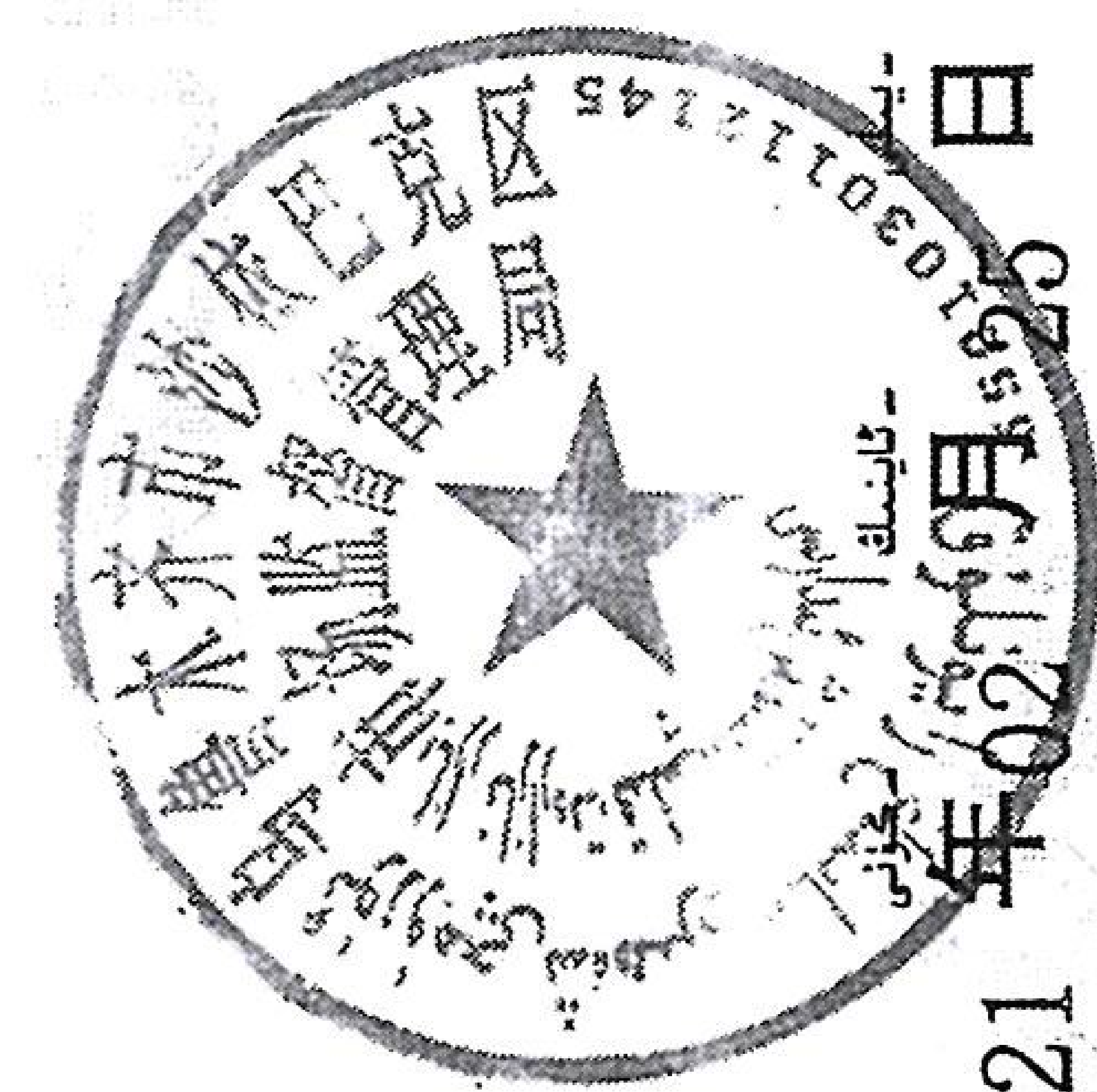
经营范围 资产评估机构, 房地产咨询服务, 土地调查评估服务, 土地评估
咨询代理服务, 土地整治服务, 土地规划服务, 土地登记服务
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年09月13日

营业期限 长期

住所 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街766号911室



登记机关

2021

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：新疆精宏房地产估价所（有限责任公司）

法定代表人：张新明
(执行事务合伙人)

住所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街766号911室

统一社会信用代码：91650100731800474G

备案等级：壹级

证书编号：乌房估证 1-006

有效期限：2019年12月18日至2022年12月18日



发证机关(公章)

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. 00198105

姓名 / Full name

张新明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652722198011170239

注册号 / Registration No.

6520070002

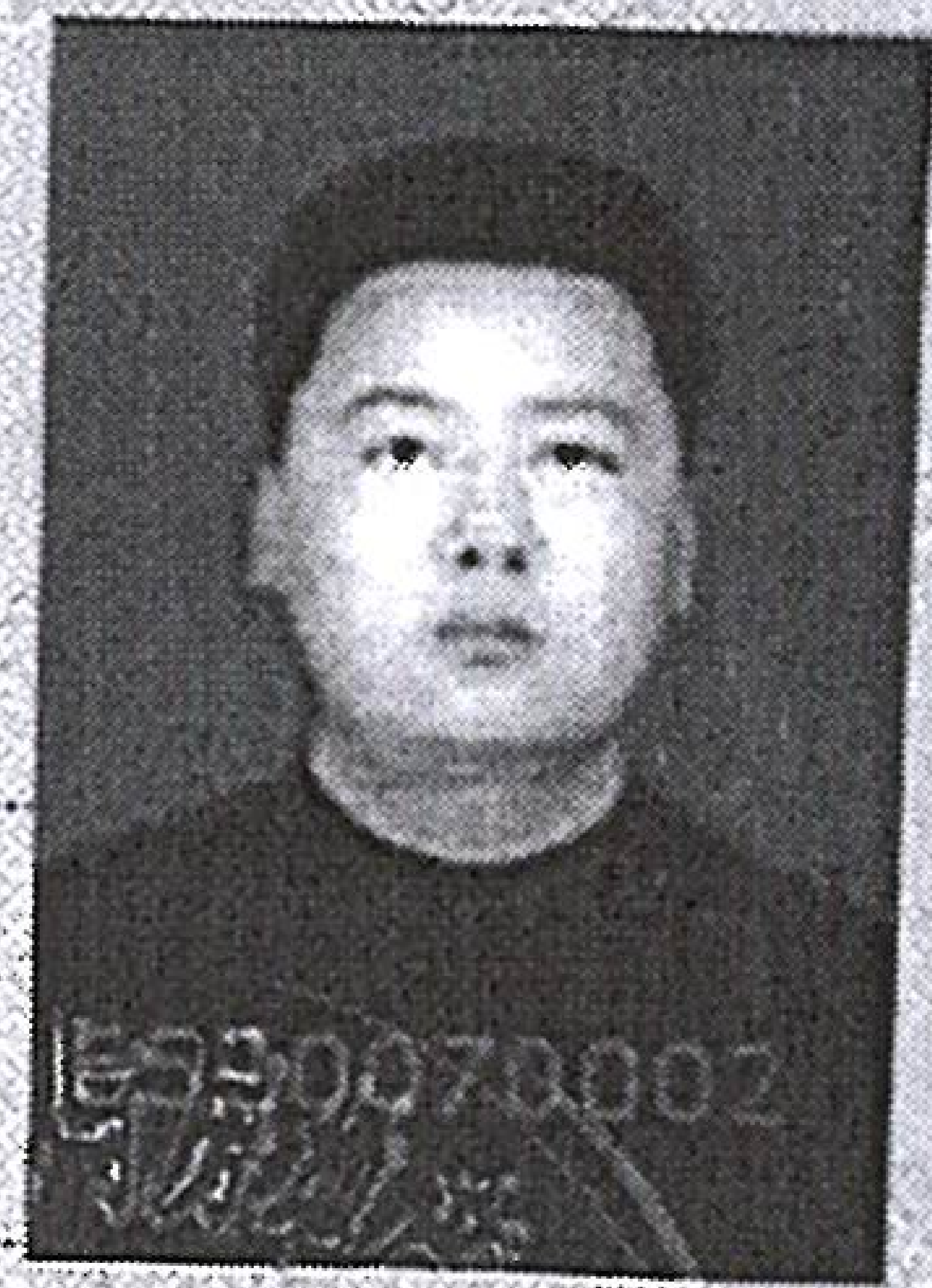
执业机构 / Employer

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

有效期至 / Date of expiry

2022-10-28

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. 00226143

姓名 / Full name

付为民

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

650104196809251701

注册号 / Registration No.

6520000008

执业机构 / Employer

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

