

# 房地产征收估价报告

**估价报告编号:** 新精宏复估字(2021)第 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:** 二零二一年六月十二日

## 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、独立原则,采用科学的评估方法,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,现将复估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对应分摊土地使用权价值(含基础配套设施设备价值)、二次基础装修价值、停车场收益价值、广告收益价值,不包括实际经营者投入的二次装修价值、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：A 座、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G 座、H 座、J 座、O 座土地使用权人：新疆亚中物流商务网络有限责任公司，地类（用途）：商业用地、综合用地，使用权类型：出让，使用权面积共计：254601.59 平方米；N 座土地使用权人：乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司，地类（用途）：工业用地，使用权类型：出让，使用权面积共计：20569.83 平方米，本次评估分摊土地面积为 1015.788 平方米。

房屋状况一览表

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 <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	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	2003
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
<b>A 座小计</b>						<b>109030.87</b>	<b>108853.95</b>	
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>B 座小计</b>						<b>106311.11</b>	<b>106178.16</b>	
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
<b>C 座小计</b>						<b>92485.847</b>	<b>92311.397</b>	
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
<b>D 座小计</b>						<b>72676.7</b>	<b>72348.31</b>	
乌房产权高新区字第 2014412504 号	E	商铺	钢	2	-1	170.92	14890.505	2003
乌房产权高新区字第 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
<b>E 座小计</b>						<b>15045.23</b>	<b>14890.505</b>	
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
<b>F 座小计</b>						<b>9211.74</b>	<b>9211.74</b>	
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	
<b>G(E) 座小计</b>						<b>950.96</b>	<b>950.96</b>	
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
<b>H 座小计</b>						<b>111235.21</b>	<b>110598.56</b>	
乌房产权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
<b>J 座小计</b>						<b>50150.13</b>	<b>50150.13</b>	
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	0	商铺(物流园)	钢	3	1	14585.37	14585.37	2003
乌房产证高新字第 2016485510 号	0	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	0	商铺(物流园)	钢	3	3	4505.467	4505.467	2003
<b>0 座小计</b>						<b>52826.146</b>	<b>52826.146</b>	
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	
<b>N 座小计</b>						<b>1015.788</b>	<b>1015.788</b>	
<b>经产权登记房屋建筑面积小计</b>						<b>620939.731</b>	<b>619335.646</b>	

土地登记状况一览表

序号	对应楼栋	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 <sup>2</sup> )
1	A 座	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	B 座	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	B 座	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	030250025	58.25-46.25、58.50-46.25	商业用地	出让	2041/5/11	6784.16
4	C 座	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	D 座	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	E 座	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	H 座	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	H 座	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	J 座	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	O 座	乌国用(2004)第 0009295 号	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	O 座	乌国用(2016)第 0046195 号	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	高新区苏州路	030250006	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
12	N 座	乌国用(2004)第 0009293 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	新市区长沙路	03-025-00005	58.75-46.25、58.75-46.50、59.00-46.25、59.00-46.50	工业用地	出让	2045/8/16	使用权面积为 20569.83 m <sup>2</sup> , 评估分摊土地面积为 1015.788 m <sup>2</sup>

三、价值时点：2021 年 4 月 26 日（征收决定公告发布之日）；

四、价值类型：

价值类型：根据相关法律和行政法规，结合本次估价目的，确定价值内涵是在价值时点根据市场价值确定的估价对象征收补偿价值。因要“给予公

平、合理的补偿”，并“对被征收房屋价值的补偿不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价值”，故被征收房屋价值评估应评估其市场价值而非“被迫转让价值”。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式的价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则结果无效。

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 26 日的房地产市场价格如下：

房地产价值：¥541286.29 万元

大写金额：人民币伍拾肆亿壹仟贰佰捌拾陆万贰仟玖佰元整

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、特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》《估价技术报告》。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)



法定代表人



二零二一年六月十二日

## 目 录

一、估价师声明.....	9
二、估价的假设和限制条件.....	10
三、估价结果报告.....	16
(一) 估价委托人.....	16
(二) 房地产估价机构.....	16
(三) 估价目的.....	16
(四) 估价对象.....	16
(五) 价值时点.....	21
(六) 价值类型.....	22
(七) 估价原则.....	22
(八) 估价依据.....	24
(九) 估价方法.....	27
(十) 估价结果.....	27
(十一) 注册房地产估价师.....	28
(十二) 实地查勘日期.....	28
(十三) 估价作业日期.....	28
四、附件.....	29
(一) 估价对象位置示意图.....	29
(二) 估价结果一览表.....	29
(三) 现场勘查记录表.....	29
(四) 租金测算过程一览表.....	29
(五) 美居物流园房屋造价经济指标分析表.....	29

---

(六) 《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决定公告》(高(新)告[2021]14号) .....	29
(七) 《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) .....	29
(八) 委托书.....	29
(九) 新疆亚中物流商务网络有限责任公司营业执照 .....	29
(十) 估价对象外观、内部状况照片、周围环境、景观照片 .....	29
(十一) 乌鲁木齐高新技术产业开发区国有土地使用权出让合同 ...	29
(十二) 估价对象权属证明及其他评估资料 .....	29
(十三) 房地产估价机构营业执照 .....	29
(十四) 房地产估价机构资质证书 .....	29
(十五) 注册房地产估价师注册证书 .....	29

## 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) 注册房地产估价师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/T50899-2013) 以及相关房地产估价专项标准(《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》)、《乌鲁木齐市房屋征收与补偿工作指导意见》的规定进行估价工作, 撰写本估价报告。

(五) 本次评估陕西智鑫工程造价咨询有限公司对房屋工程造价部分提供了重要的专业帮助; 工程造价咨询企业职业印章编号: 甲 150561000736, 中华人民共和国注册造价工程师: 王素平, 注册编号: A19610008426, 中华人民共和国注册造价工程师: 林小虎, 注册编号: A18610006003, 咨询结果详见附件中《美居物流园房屋造价经济指标分析表》。

## 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。

⑥ 估价人员根据估价规范要求进行实地查勘工作，拍摄留存必要的影像材料，收集并核实相关评估资料，应调尽调，勤勉尽责。待本报告正式出具之后，如存在应提供但未能及时提供的相关评估资料，且该资料所载内容直接关系到最终的估价结果，则已出具的报告需收回并做重新调整。

## 2、未定事项假设:

根据委托方提供的《乌鲁木齐高新技术产业开发区国有土地使用权出让合同》记载,宗地总面积为 292369.40 平方米,土地使用期限 40 年(2001 年 5 月 11 日至 2041 年 5 月 11 日),该宗地的土地使用权每平方米出让金为 275 元,总额为 80401585 元,未记载相关指标参数,现整宗地已办理分宗,估价人员尽职调查无法获悉该宗土地规划容积率及具体分宗情况;根据委托方提供的《国有土地使用证》《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,建筑物总面积共计 635100.168 平方米,宗地总面积 256927.14 平方米,现状容积率为 2.47。本次估价按照现状容积率 2.47 进行评估,如估价对象规划容积率与现状容积率不一致,则估价结果需做相应调整。(详见容积率测算情况一览表)

容积率测算情况一览表

	土地使用权面积(平方米)	房屋所有权面积(平方米)	已售个人房屋建筑面积(平方米)
A 座	39347.26	109030.87	8232.125
B 座	37228.84	106311.11	
C 座	34594.16	92485.847	
D 座	28144.55	72676.7	
E 座	8974.06	15045.23	
E(G)座	0	950.96	
F 座	0	9211.74	
H 座	42632.28	111235.21	
J 座	39583.87	50150.13	
O 座	24400.96	52826.146	
祥平大厦	2021.16	6944.1	
合计	256927.14	635100.168	

## 3、背离事实假设:

(1). 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。

(2). 估价人员结合委托方提供的资料对估价对象进行了实地查勘, 应委托方要求, 估价对象财产范围仅为建筑物室内基础装修(地面、墙面及屋顶), 不考虑各实际经营者因经营需要额外投入的二次装修价值。如委托方对估价对象财产范围另有要求, 则估价人员将对实际经营者投入的二次装修情况进行实地查勘, 根据其维护及利用现状重新评估并对估价结果做相应调整。

#### 4、不相一致假设:

(1). 根据委托方出具的《委托书》中的其他相关评估说明第二条记载: N 座房屋(房屋用途为商铺), 房屋所有权人为新疆亚中物流商务网络有限责任公司, 土地使用权人为乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司, 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): 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, 此次将 N 座所占土地 1015.788 平方米纳入评估范围。应委托方要求, 本次评估财产范围包含 N 座房产及其所占土地, 如该假设前提不成立, 则估价结果应做相应调整, 同时该宗土地涉及到分摊面积参与计算的其他估价结果应随即做相应调整。

(2). 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, 如该假设前提不成立, 则估价结果应做相应调整。

(3). 本次评估采用 N 座房屋客观市场租金水平测算其收益价值, 采用基准地价系数修正法测算估价对象对应土地使用权不同用途下楼面地价差异, 用房地产市场价格扣减变更土地用途必须缴纳但截至价值时点尚未缴纳的土地出让金价格得出 N 座最终的房地产市场价格。

(4). 根据《国有土地使用证》记载: N 座房屋所在宗地的地类(用途)为工业用地, 使用权面积为 20569.83 平方米, 终止日期为 2045 年 8 月 16 日,

截至价值时点剩余土地使用权出让年限为 24.31 年；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行) 规定，工业用地土地使用权出让年限最高为 50 年，商业用地土地使用权出让年限最高为 40 年，遵循土地使用权与房屋所有权一体处分的原则（地随房走），本次估价假设 N 座房屋所在宗地的地类（用途）为商业用地时剩余土地使用年限 14.31 年（较工业用途收益年限短 10 年）为估价前提进行评估，如该假设前提不成立，则估价结果需做相应调整。

(5). 估价对象证载总建筑面积为 620939.731 平方米，经估价人员尽职调查得知，估价对象部分商铺已出售，但尚未办理产权分割手续，本次依据委托方提供的《房屋所有权证》《美居物流园销售商铺分布平面图》《美居物流园销售商铺明细》及《委托书》，确定评估房屋总建筑面积为 619335.646 平方米，不包含已出售房屋的价值。如最终确定列入本次征收的房屋建筑面积与该估价前提不一致，本估价结果不能使用，应以实际确定的征收补偿范围为准，对估价结果进行调整后重新出具评估报告。

(6). 本次评估价值时点为 2021 年 4 月 26 日，估价人员于 2021 年 3 月 9 日至价值时点多次对估价对象进行了现场查勘，本次评估以估价对象财产范围及估价对象市场状况自 2021 年 3 月 9 日至 2021 年 4 月 26 日没有发生变化为假设前提。

## 5、依据不足假设：

①、根据委托方提供的《乌鲁木齐高新技术产业开发区国有土地使用权出让合同》记载，未就土地出让期限届满后土地是否可以合法办理续期手续及地上建筑物的具体补偿方式予以明确界定。结合估价目的，根据估价规范要求，遵循公平原则，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，不高估预期收益价值（即不适宜假设土地出让期限届满后可以办理续期手续继续使用），不低估开发建设投入的剩余价值（即不适宜假设土地出让期限届满后地上建筑物及其他附着物有出让人代表国家无偿收回），则本次估价假设估价对象土地出让期限届满后，土地使用权由出让人代表国家无偿收回，但对于地上建筑物及其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿为前提进行评估，如该假设前提不成立，则最终估价结果需做相应调整。

②、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）：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，本次评估 N 座房屋对应土地使用权面积为 1015.788 平方米，假设该部分分摊土地可通过合法程序办理土地使用权登记手续为前提进行估价，如该假设前提不成立，则估价结果应做相应调整。

## 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）及《乌鲁木齐市房屋征收与补偿工作指导意见》（乌政办【2020】27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、根据委托方提供的《国有土地使用证》记载：土地用途为商业用地、综合用地，根据估价人员现场查勘，估价对象为美居物流园，现状用途为商业用地，故本次土地用途根据一级类划分确定为商业用地进行评估。

5、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数，因此可能出现个别等式左右存在微小的差异，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。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。

6、本估价报告有效期为壹年，即二零二一年六月十二日至二零二二年六月十一日，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: 张学政

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

统一社会信用代码: 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对应分摊土地使用权价值(含配套设施设备价值)、二次基础装修价值、停车场收益价值、广告收益价值, 不包括实际经营者投入的二次装修价值、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

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 <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	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
<b>A 座小计</b>						<b>109030.87</b>	<b>108853.95</b>	
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>B 座小计</b>						<b>106311.11</b>	<b>106178.16</b>	
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
<b>C 座小计</b>						<b>92485.847</b>	<b>92311.397</b>	

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
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
<b>D 座小计</b>						<b>72676.7</b>	<b>72348.31</b>	
乌房产权高新区字第 2014412504 号	E	商铺	钢	2	-1	170.92	14890.505	2003
乌房产权高新区字第 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
<b>E 座小计</b>						<b>15045.23</b>	<b>14890.505</b>	
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
<b>F 座小计</b>						<b>9211.74</b>	<b>9211.74</b>	
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	
<b>G(E) 座小计</b>						<b>950.96</b>	<b>950.96</b>	
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
<b>H 座小计</b>						<b>111235.21</b>	<b>110598.56</b>	
乌房产权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
<b>J 座小计</b>						<b>50150.13</b>	<b>50150.13</b>	
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
<b>O 座小计</b>						<b>52826.146</b>	<b>52826.146</b>	
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	
<b>N 座小计</b>						<b>1015.788</b>	<b>1015.788</b>	
<b>经产权登记房屋建筑面积小计</b>						<b>620939.731</b>	<b>619335.646</b>	

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：A 座、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G 座、H 座、J 座、O 座土地使用权人：新疆亚中物流商务网络有限责任公司，地类（用途）：商业用地、综合用地，使用权类型：出让，使用权面积共计：254601.59 平方米；N 座土地使用权人：乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司，地类（用途）：工业用地，使用权类型：出让，使用权面积共计：20569.83 平方米，本次评估分摊土地面积为 1015.788 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	对应楼栋	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 <sup>2</sup> )
1	A 座	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	B 座	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	B 座	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	030250025	58.25-46.25、58.50-46.25	商业用地	出让	2041/5/11	6784.16
4	C 座	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	D 座	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	E 座	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	H 座	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	H 座	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	J 座	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	O 座	乌国用(2004)第 0009295 号	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	0 座	乌国用(2016)第 0046195 号	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
12	N 座	乌国用(2004)第 0009293 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	新市区长沙路	03-025-00005	58.75-46.25 58.75-46.50 59.00-46.25 59.00-46.50	工业用地	出让	2045/8/16	使用权面积为 20569.83 m <sup>2</sup> , 评估分摊土地面积为 1015.788 m <sup>2</sup>

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：A 座、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G 座、H 座、J 座、O 座土地使用权人：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 20.04 年及 24.31 年；N 座土地使用权人：乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司，地类（用途）：工业用地，使用权类型：出让，使用权面积共计：20569.83 平方米，本次评估假设 N 座房屋对应分摊土地使用权面积：1015.788 平方米，设定为工业用途即剩余土地使用年限为 24.31 年，设定为商业用途即剩余土地使用年限为 14.31 年。宗地形状：A 座、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G 座、H 座、J 座、N 座宗地形状规则，O 座形状不规则，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：

新疆广汇美居物流园是自治区集建材、家具家电为一体的大型综合性商品交易中心，现有经营商户近 3000 余户，囊括国内外高中档各行业知名品牌的建筑装饰材料和家具商品，其中包括：家具、陶瓷卫浴、家电、全屋定制、地板、门窗、布艺、工艺百货、墙地面装饰材料、五金机电、灯具、电料近 50 个行业的 40 多万种商品，为大众提供专业系统的“一站式”服务。

估价对象各楼座经营业态分布情况	
A 座	AD1 办公家具、A1 中档家具、A2 中高档家具、A3 高档家具、A4 床上用品、家纺、家装;
B 座	B1 瓷砖、B2 洁具、卫浴 B3 卫浴、工艺品、家装设计、绢花、字画、B4 运动广场、婚纱射影、培训机构、BD1 灯饰、瓷砖、图书、软装;
C 座	C1 地板、门业、自行车、C2 壁纸、C3 窗帘布艺、C4 百货、车饰、儿童玩具、CD1 地毯、木门、自行车
D 座	D1 家电、办公用品、净水、D2 全屋定制、橱柜、衣柜、吊顶、D3 全屋定制、橱柜、衣柜、吊顶、D4 厨房百货、酒店用品、DD1 家电
E 座	E1、ED 灯饰; G 座: G2 灯饰;
F 座	通往 A 座、B 座、C 座、D 座的连廊
H 座	负一至四层为华日家居
J 座	J1 家具、机电、水暖 PVC、JD1 板材、五金、石材;
O 座	O1 茶市、铝型材、O2 茶市、花鸟鱼市、O3 写字间、儿童培训;
N 座	玻璃销售、广告制作

估价对象 A 座、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G 座、H 座、J 座、O 座房屋修建年代为 2003 年修建，该建筑工程地下部分为钢筋混凝土框剪结构，地上主体为大跨度全钢框架体系，采用特殊建造工艺构造，园区内建筑安装工程及基础配套设施功能齐全。房屋基础装修为：地面铺地砖。墙面刷乳胶漆墙，顶面石膏吊顶、外墙贴墙砖、贴铝塑板等。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无裂缝，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%。

N 座房屋修建年代为 2003 年修建，房屋结构为：砖混结构，现状为混合结构。房屋基础装修为地面铺地砖，墙面刷涂料，局部吊顶等。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无裂缝，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:

依据《国有土地上房屋征收评估办法》中第十条规定，以房屋征收决定

公告之日，确定价值时点为 2021 年 4 月 26 日。

#### (六) 价值类型:

根据相关法律和行政法规，结合本次估价目的，确定价值内涵是在价值时点根据市场价值确定的估价对象征收补偿价值。因要“给予公平、合理的补偿”，并“对被征收房屋价值的补偿不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价值”，故被征收房屋价值评估应评估其市场价值而非“被迫转让价值”。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式的价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估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市场价格波动，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。

#### （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》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过并施行，2015 年 4 月 24 日第一次修正，2019 年 4 月 23 日第二次修正）

(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 590 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第 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》(新建法【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)

(14). 《乌鲁木齐市房屋征收与补偿工作指导意见》(乌政办【2020】27 号, 自 2020 年 4 月 16 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)

(3). 《国有土地使用权出让合同》

## 4、估价机构和估价人员搜集的相关资料

(1). 《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决定公告》(高(新)告[2021]14 号)

(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). 《委托书》
- (5). 《新疆亚中物流商务网络有限责任公司营业执照》
- (6). 《美居物流园销售商铺明细》
- (7). 《美居物流园房屋造价经济指标分析表》
- (8). 估价人员实地查勘所获取的资料
- (9). 人民银行公布的存款、贷款利率
- (10). 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：收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，分为报酬资本化法和直接资本化法，本次采用报酬资本化法进行评估，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。

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

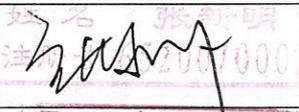
年 4 月 26 日的房地产市场价值如下:

房地产价值: ¥541286.29 万元

大写金额: 人民币伍拾肆亿壹仟贰佰捌拾陆万贰仟玖佰元整

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		2021.6.12
付为民	6520000008		

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
马国容		2021.6.12

(十二) 实地查勘日期: 估价人员于二零二一年三月九日至二零二一年四月二十六日多次对估价对象进行实地查勘。

(十三) 估价作业日期: 二零二一年三月九日至二零二一年六月十二日(出具报告之日)。

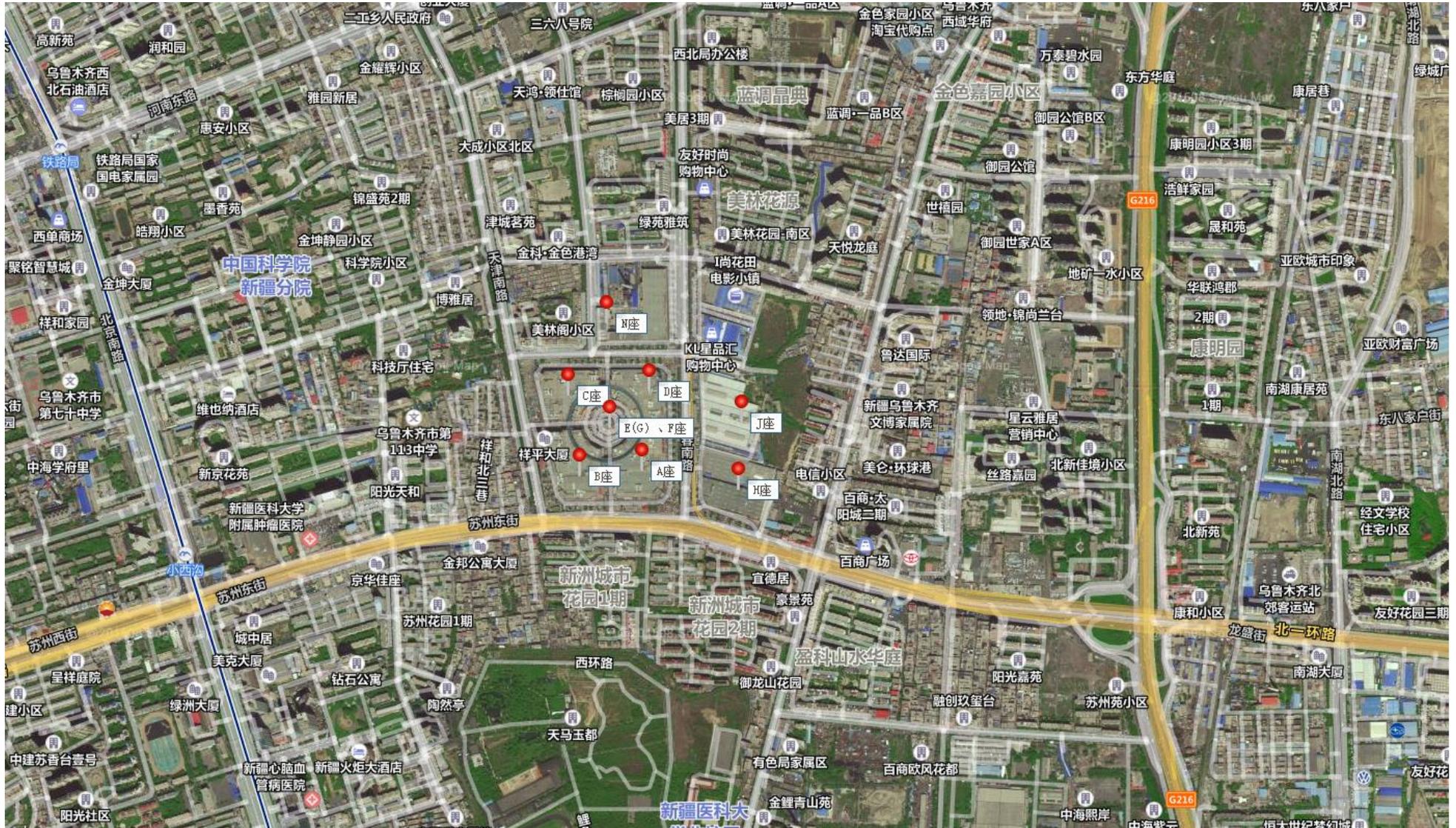
新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二一年六月十二日



## 四、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价结果一览表
- (三) 现场勘查记录表
- (四) 租金测算过程一览表
- (五) 美居物流园房屋造价经济指标分析表
- (六) 《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决定公告》(高(新)告[2021]14号)
- (七) 《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)
- (八) 委托书
- (九) 新疆亚中物流商务网络有限责任公司企业营业执照
- (十) 估价对象外观、内部状况照片、周围环境、景观照片
- (十一) 乌鲁木齐高新技术产业开发区国有土地使用权出让合同
- (十二) 估价对象权属证明及其他评估资料
- (十三) 房地产估价机构营业执照
- (十四) 房地产估价机构资质证书
- (十五) 注册房地产估价师注册证书



估价对象位置示意图