

新疆准东租赁住房开发管理有限公司

拟处置资产事宜涉及的单项资产

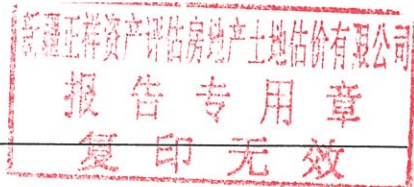
估值报告

新正咨报字（2025）第 0708 号

（共 1 册 第 1 册）

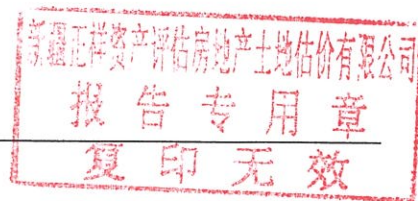
新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年七月二十九日



目 录

声明	3
估值报告正文	7
一、委托人及其他估值报告使用人	7
二、估值目的	8
三、估值对象和估值范围	8
四、价值类型及其定义	8
五、估值基准日	9
六、估值依据	9
七、估值方法	9
八、估值实施过程和情况	9
九、估值假设	11
十、估值结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、估值报告使用限制说明	12
十三、估值报告日	13
附件	14
一、估值结果明细表	14
二、委托人营业执照	14
三、估值对象权属资料	14
四、估值对象照片	14
五、评估机构营业执照	14
六、评估机构备案公告	14
七、资产评估师资格证明文件	14



声明

本估值报告，是在评估专业人员对纳入估值范围的资产进行了认真的核实、评定估算等必要程序的基础上作出的，针对本估值报告，特作如下声明：

一、委托人或者其他估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估值报告载明的使用范围使用估值报告；委托人或者其他估值报告使用人违反前述规定使用估值报告的，本资产评估机构及评估专业人员不承担责任。

二、本估值报告仅供委托人和国家法律、行政法规规定的估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

三、估值报告使用人应当正确理解和使用估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现的价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

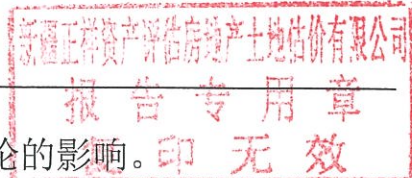
四、本资产评估机构及评估专业人员遵守法律、行政法规，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的估值报告依法承担责任。

五、本资产评估机构和评估专业人员与估值报告中的估值对象没有现存的或预期的利益关系；与相关当事人没有现存的或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、估值对象涉及的资产清单由委托人申报并采用盖章方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

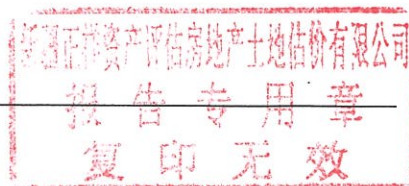
七、评估专业人员已经对估值报告中的估值对象及其涉及的资产进行现场调查；已经对估值对象及其涉及的资产的法律权属状况给予了必要关注，对估值对象进行了现场查勘，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人和其他相关当事人完善产权以满足出具估值报告的要求。

八、本资产评估机构出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载



明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

九、本估值报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对估值结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估值结论。



估值报告摘要

新正咨报字（2025）第 0708 号

重 要 提 示

本摘要内容摘自估值报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释估值结论，应认真阅读估值报告正文。

新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称本公司）接受新疆准东租赁住房开发管理有限公司的委托，遵循独立、客观、公正的原则，评估专业人员履行了必要的程序，以公开市场等为前提，对新疆准东租赁住房开发管理有限公司拟处置资产事宜涉及的单项资产，在估值基准日 2025 年 7 月 21 日的市场价值进行了分析测算。

一、估值目的：对新疆准东租赁住房开发管理有限公司申报的单项资产进行评估，为其拟处置资产事宜提供价值参考依据。

二、估值对象和估值范围：估值对象为单项资产，估值范围为新疆准东租赁住房开发管理有限公司名下的固定资产—车辆（共 3 辆）。

三、估值基准日：2025 年 7 月 21 日

四、价值类型：市场价值

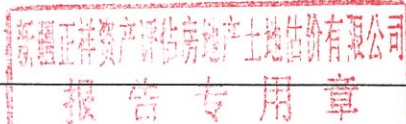
五、估值方法：成本法

六、估值结论：经采用成本法分析测算，估值对象于估值基准日 2025 年 7 月 21 日的市场价值为人民币 132,300.00 元（大写：人民币壹拾叁万贰仟叁佰元整），详见估值结果明细表。

七、特别事项说明

本估值报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了必要的程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定估值结论的前提下，评估专业人员揭示在业务执行过程中已发现可能影响估值结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，详见报告正文第十一项“特别事项说明”。

八、需要提示的其他事项



委托人或者估值报告使用人应当按照法律规定和本估值报告载明的使用范围使用估值报告。估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现的价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

九、估值结论有效期

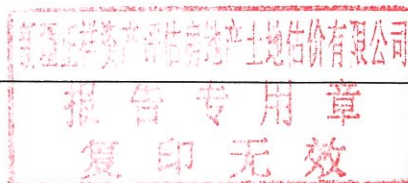
本估值报告的估值结论使用有效期限自估值基准日起一年，即自 2025 年 7 月 21 日至 2026 年 7 月 20 日止。

若估值结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，估值报告使用人应当关注对估值结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

十、估值报告日

本估值报告日为 2025 年 7 月 29 日。

本报告仅供委托人为本报告所列明的估值目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本估值报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



估值报告正文

新正咨报字（2025）第 0708 号

新疆准东租赁住房开发有限公司：

新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司接受贵公司的委托，根据国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正的原则，采用适用的估值方法，按照必要的程序，对贵公司资产处置涉及的单项资产，在估值基准日 2025 年 7 月 21 日的市场价值进行了分析测算，现将情况报告如下：

一、委托人及其他估值报告使用人

（一）委托人（暨资产占有单位）

公司名称：新疆准东租赁住房开发有限公司

公司地址：新疆昌吉回族自治州准东经济技术开发区五彩湾新城创四路 89 号 2 号办公楼 301-319（五彩湾）

法定代表人：张新年

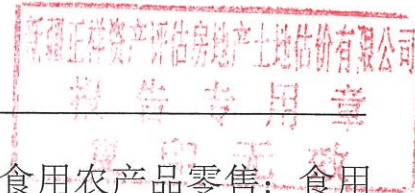
公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91652300065510095H

成立日期：2013 年 4 月 2 日

营业期限：2013 年 04 月 02 日至 2043 年 04 月 01 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宿服务；道路货物运输（不含危险货物）；酒类经营；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理；工程管理服务；办公设备租赁服务；酒店管理；农副产品销售；热力生产和供应；水污染治理；建筑材料销售；金属材料销售；小微型客车租赁经营服务；食品添加剂销售；劳动保护用品销售；化肥销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；针纺织品及原料销售；畜牧渔业饲料销售；文具用品批发；煤炭及制品销售；合成材料销售；地板销售；铸造用造型材料销售；轻质建筑材料销售；建筑陶瓷制品销售；



五金产品批发；机械电气设备销售；国内贸易代理；食用农产品零售；食用农产品批发；日用杂品销售；化妆品零售；化妆品批发；个人卫生用品销售；鞋帽批发；鞋帽零售；金属工具销售；照明器具销售；针纺织品销售；家居用品销售；移动终端设备销售；电力电子元器件销售；制冷、空调设备销售。

（二）其他估值报告使用人

为法律、行政法规规定的其他估值报告使用人。

二、估值目的

对新疆准东租赁住房开发管理有限公司申报的单项资产进行评估，为其处置资产提供参考服务。

三、估值对象和估值范围

（一）估值对象：单项资产

（二）估值范围：新疆准东租赁住房开发管理有限公司名下的 3 辆车。具体估值范围以委托人提供的资产估值申报明细表为准，凡列入估值申报表内并经核实的资产均在估值范围之内。

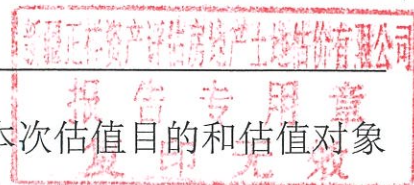
具体情况如下：

序号	所有人	车牌号	品牌型号	车辆类型	车辆识别代号	注册日期	检验有效期
1	新疆准东租赁住房开发管理有限公司	新 B76414	帕杰罗 JE4NR52M	小型越野 客车	JE4NR52M1EJ003604	2014 年 5 月 8 日	2026 年 5 月
2	新疆准东租赁住房开发管理有限公司	新 BA3V63	别克牌 SGM6531UAAB	小型普通 客车	LSGUA84B6EE025072	2014 年 6 月 3 日	2026 年 6 月
3	新疆准东租赁住房开发管理有限公司	新 BC9Z94	思威牌 DHW6452R2ASD	小型普通 客车	LVHRM2834C5038188	2015 年 6 月 15 日	2026 年 6 月

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产估值结论及其表现形式的价值属性的抽象和归类。资产价值评估类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

当估值目的、估值对象等估值基本要素满足市场价值定义的要求时，



一般选择市场价值作为估值结论的价值类型，根据本次估值目的和估值对象的具体条件、性质，本次采用的价值类型为市场价值。

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

五、估值基准日

本项目估值基准日为 2025 年 7 月 21 日。

为了保证估值结论的时效性，更好地服务估值目的，经与委托人沟通，以实际查勘日 2025 年 7 月 21 日作为估值基准日。

本次估值工作过程中，资产价值的确定、参数的选取等，均以该日的市场情况确定。本次估值报告中所采用的价格均为估值基准日有效的价值标准。

六、估值依据

- (一) 委托人与本公司签订的委托合同；
- (二) 委托人提供的估值申报明细表；
- (三) 委托人提供的营业执照、机动车行驶证、机动车登记证；
- (四) 委托人提供的其他相关资料；
- (五) 本公司评估专业人员现场勘查及市场调查所收集的资料。

七、估值方法

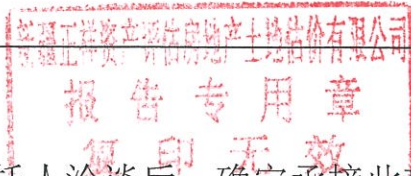
资产估值的基本方法包括市场法、收益法和成本法。执行估值业务，应当根据估值对象、估值目的、价值类型、估值方法的适用条件等相关因素，分析方法的适用性，恰当选择一种或多种估值方法。

根据估值对象的价值特征和影响其价值的相关因素，结合收集掌握的资料及此次估值目的和估值对象特点，采用成本法进行估值测算。

成本法是指按照重建或者重置估值对象的思路，将重建或者重置成本作为确定估值对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定估值对象价值的评估方法的总称。

八、估值实施过程 and 情况

我们对本估值项目实施了必要的程序，现简要说明如下：



（一）明确业务基本事项

根据评估机构与委托人达成的意向，经与委托人洽谈后，确定承接此项业务，明确了以下事项：委托人、估值报告使用人等相关当事人及其相互关系、估值目的、估值范围和估值对象基本情况、适用的价值类型、估值基准日、假设和限定条件、时间安排和工作配合。

（二）编制估值业务计划

根据估值业务的性质和复杂程度制定业务计划，对项目进度、人员安排、费用预算等业务的全过程进行合理安排。同时，与委托人和相关当事人就估值业务的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

（三）进行现场调查

评估专业人员根据估值对象的特点以及此次业务的具体情况，依据委托书的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录；拍照留存影像资料，并做好现场勘查记录。

（四）收集整理资料

评估专业人员听取相关当事人对估值对象的历史和现状介绍，了解估值对象现状，关注估值对象法律权属。从各种可能的途径充分收集、获取与估值业务相关的信息资料，开展市场调研、询价工作，收集整理各种市场价格信息和相关政策规定。

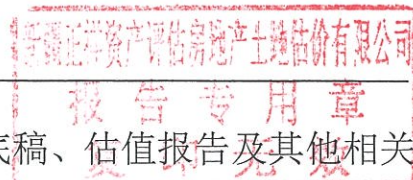
（五）评定估算形成结论

对收集的资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据估值对象资产特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适用的估值方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步估值结论。

（六）编制出具估值报告

根据对资产的初步估值结论，编制相关技术说明，撰写估值报告；根据相关法律、法规和评估机构内部质量控制制度，对估值报告及必要的程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事人就估值报告有关内容进行必要沟通；按业务委托合同的要求向委托人提交正式报告。

（七）整理归集评估档案



评估专业人员在估值报告日后 90 日内将工作底稿、估值报告及其他相关资料归集形成估值档案，并由本评估机构按照国家有关法律、行政法规规定妥善管理。

九、估值假设

(一) 假定待估资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估值。

(二) 假设委托人提供的法律性文件和相关资料是真实的、合法的；

(三) 假设评估对象符合行业标准及耐用年限；

(四) 假设评估对象在公开、竞争性市场交易，进行交易各方的唯一目的在于获取最大限度的收益，交易各方掌握必要的市场信息，具有比较充裕的时间，对交易的资产具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(五) 假设评估对象按既定用途、方式、规模、频率、环境等情况使用。

(六) 评估专业人员无法对评估对象内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关行业标准为假设前提。

资产评估师根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估咨询基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，资产评估师将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估咨询结论的责任。

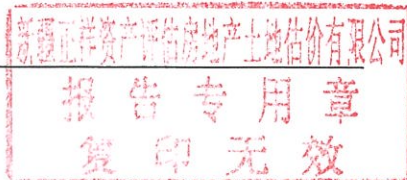
十、估值结论

(一) 估值结论：经采用适用的估值方法分析测算，估值对象于估值基准日 2025 年 7 月 21 日的市场价值为人民币 132,300.00 元（大写：人民币壹拾叁万贰仟叁佰元整），详见估值结果明细表。

(二) 估值结论有效期：本估值报告的估值结论使用有效期自估值基准日起一年，即从 2025 年 7 月 21 日起至 2026 年 7 月 20 日止。

十一、特别事项说明

本估值报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了必要的程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定估值结论的前提下，评估专业人员揭示在业务执行过程中已发现可能影响估值结论，但非评估专业人员执业水平和



能力所能评定估算的有关事项。

(一) 本次估值是在设定产权持有人拥有完整产权前提下做出的估值，委托人委托估值业务，应当提供估值对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行估值业务的目的是对估值对象的价值进行分析测算并发表专业意见，对估值对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围。评估专业人员仅对估值对象的市场价值发表专业意见，不对其法律权属提供保证。

(二) 评估专业人员无法对估值对象内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本估值报告以估值对象内在质量符合国家关于机动车使用的相关标准为假设前提。

(三) 在估值基准日后、估值结论使用有效期之内，如果作价标准发生变化时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定估值。

(四) 本报告涉及由委托人提供并确认的资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人应对所提供的以上原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(五) 对可能存在的影响估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

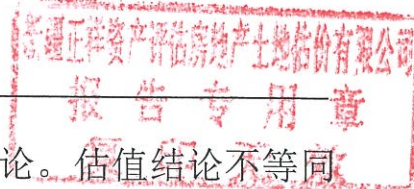
上述特别事项提请报告使用人注意。

十二、估值报告使用限制说明

(一) 本估值报告仅用于估值报告载明的估值目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及本评估机构无关；

(二) 委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，本资产评估机构及评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、法律、行政法规规定的估值报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为本估值报告的使用人；



(四) 估值报告使用人应当正确理解和使用估值结论。估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证；

(五) 未征得出具估值报告的评估机构同意，估值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。

十三、估值报告日

本估值报告估值结论形成日期为二〇二五年七月二十九日。

资产评估师：



李彬

资产评估师：

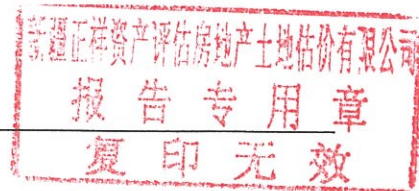


陈永鹏

新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年七月二十九日





附件

- 一、估值结果明细表
- 二、委托人营业执照
- 三、估值对象权属资料
- 四、估值对象照片
- 五、评估机构营业执照
- 六、评估机构备案公告
- 七、资产评估师资格证明文件

固定资产—车辆估值明细表

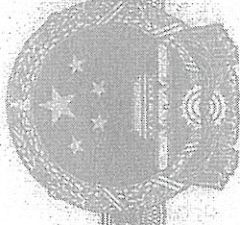
估值基准日：2025年7月21日

委托人：新疆准东租赁住房开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	机动车所有人	车牌号	品牌型号	类型	车辆识别代号/车架号	登记日期	估值	备注
1	新疆准东租赁住房开发有限公司	新B76414	帕杰罗 JE4NR52M	小型越野客车	JE4NR52M1EJ003604	2014年5月8日	57,200.00	
2	新疆准东租赁住房开发有限公司	新BA3V63	别克牌SGM6531UAAB	小型普通客车	LSGUA84B6EEE025872	2014年6月3日	44,300.00	
3	新疆准东租赁住房开发有限公司	新BC9Z94	思威牌DHW6452R2ASD	小型普通客车	LVHRM2834C5038188	2015年6月15日	30,800.00	
合 计							132,300.00	





تجارت كىنىشكىسى

营业执照

(副本)

(1-1)

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、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91652301676333489E

名称 新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李彬

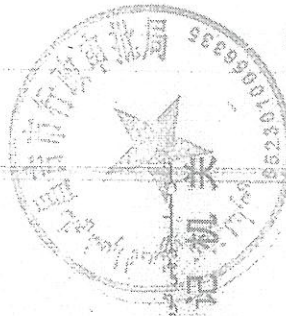
经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；矿业权评估服务；价格鉴证评估；财政资金项目预算绩效评价服务；社会稳定性风险评估；信息技术咨询服务；财务咨询；税务服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2008年07月19日

住所 新疆昌吉州昌吉市北京南路21号华东大厦14楼147号



登记机关

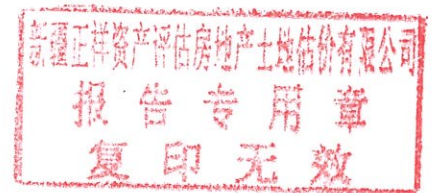
2023年05月19日

报告专用章
复印无效

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



备案公告

新财企函告〔2017〕3号

新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、公司法定代表人为李彬。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

新疆维吾尔自治区财政厅

2017年12月6日

新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司
报告专用章
复印无效



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 65000275

会员姓名: 李彬

证件号码: 652302*****5

所在机构: 新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2026-04-30 日止)

报告专用章
复印无效



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号: 65250011

会员姓名: 陈永鹏

证件号码: 622322*****7

所在机构: 新疆正祥资产评估房地产土地估价
有限公司



年检情况: 2025 年新登记

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

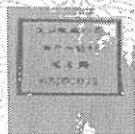


扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

陈永鹏



(有效期至 2026-04-30 日止)