



新疆帝腾不动产资产评估有限公司  
Xinjiang diteng Real Estate Asset Price Appraisal Co., Ltd

阿克苏市金桥学府一号小区 1 号楼地下停车库负 1 层  
083 号地下停车位的价格评估报告

新帝腾价估字（2022）第 123 号

新疆帝腾不动产资产评估有限公司

二〇二二年九月十六日

## 目 录

声 明.....	- 1 -
价格评估报告摘要.....	- 3 -
价格评估报告.....	- 5 -
一、 委托方、被评估对象所有人和其他评估报告使用人的概况.....	- 5 -
二、 价格评估目的.....	- 5 -
三、 价格评估对象和评估范围.....	- 5 -
四、 价格类型及定义.....	- 6 -
五、 价格评估基准日.....	- 6 -
六、 价格评估依据.....	- 6 -
七、 价格评估方法.....	- 7 -
八、 评估程序实施过程和情况.....	- 8 -
九、 价格评估假设.....	- 10 -
十、 价格评估结论.....	- 11 -
十一、 特别事项说明.....	- 11 -
十二、 价格评估报告使用限制说明.....	- 12 -
十三、 评估报告日.....	- 12 -
十四、 价格鉴证师签字、评估机构签章。.....	- 12 -
价格评估报告附件.....	- 13 -

## 声 明

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估职业规范和执业道德准则编制。

二、委托方或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告；委托方或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，本价格评估机构及价格鉴证师不承担责任。

三、价格评估报告仅供委托方和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为价格评估报告的使用人。

四、评估报告使用人应当正确理解和使用价格评估结论，评估结论不等同于价格评估对象可实现价格，价格评估结论不应当被认为是对价格评估对象可实现价格的保证。

五、价格评估报告使用人应当关注价格评估结论成立的假设前提，价格评估报告特别事项说明和使用限制。

六、委托方和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、价格评估机构及其鉴证评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

八、价格评估机构及其鉴证评估专业人员与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经价格评估机构同意，不得向委托方和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人之外的任何单位和个人提供，报告书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

十、本结论是对2022年08月20日这一基准日估价标的的市场价值客观、真实的反映。本公司对这一基准日以后估价标的的市场价值、现状、权属发生重大变化不负任何责任。

十一、如对本报告书有异议，可说明理由于接到本报告书10日内向本评估机构提出异议函。

十二、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告计算中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评估结论的准确性。

十三、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖，未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，除非另有协议，我们不承担对估价对象质量进行调查的责任。

十四、本报告书价格估价结果，作为一个整体完整使用时有效。本评估机构对本次价格估价结果拥有最终解释权。

## 价格评估报告摘要

新疆帝腾不动产资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受阿克苏市人民法院（2022）新 2901 执恢 98 号《价格评估委托书》的委托，对金桥学府一号小区 1 号楼地下停车库负 1 层 083 号地下停车位在估价基准日的市场价值完成了必要的评估程序，按价格评估委托书的约定，出具价格评估报告，现将价格评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用人：委托方为阿克苏市人民法院。除委托方外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、价格评估目的：本次评估目的是为委托方办理案件提供价格参考依据。

三、价格评估对象和范围：金桥学府一号小区 1 号楼地下停车库负 1 层 083 号地下停车位。

四、价格类型：市场价值。

五、价格评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2022 年 08



月 20 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2022 年 09 月 16 日至 2023 年 09 月 15 日。

六、价格评估方法：市场法。

七、价格评估结论：本次评估结论采用市场法的评估结果。

采用市场法评估，截至评估基准日，金桥学府一号小区 1 号楼地下停车库负 1 层 083 号地下停车位的市场价值为：¥69,000 元，（大写：人民币陆万玖仟元整）。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 价格评估报告 (正文)

阿克苏市人民法院:

新疆帝腾不动产资产评估有限公司(以下简称:本公司)接受贵方的委托,按照法律、行政法规和价格评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对金桥学府一号小区1号楼地下停车库负1层083号地下停车位在2022年08月20日的市场价值进行了评估。现将价格评估情况报告如下:

### 一、委托方、其他评估报告使用人的概况

#### (一) 委托方及其他评估报告使用人概况

阿克苏市人民法院。其他评估报告使用人概况:除委托方和国家法律规定的、为实现本次评估目的的相关经济行为的其他报告使用者。

### 二、价格评估目的

本次评估目的是为委托方办理案件提供价格参考依据。

### 三、价格评估对象和评估范围

金桥学府一号小区1号楼地下停车库负1层083号地下停车位。

#### 四、价格类型及定义

(一) 价格评估所选取的价格类型为：市场价值。

(二) 价格类型定义：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格估计数额。

(三) 价格类型选取的理由及依据：

估价人员根据估价目的，在认真分析所掌握的资料并进行了慎重考虑后，本次评估选取市场法为本次评估的主要方法。

成本法的适用条件：交易市场发育充分；参照物及其与价格鉴证评估事项可比较的指标、技术参数等资料可以收集到。

采用市场法的理由：标的物为地下车位，该类型产品交易量较大，交易信息等资料可以收集到。

#### 五、价格评估基准日

本项目价格评估基准日为 2022 年 08 月 20 日（现场勘查日）。

#### 六、价格评估依据

(一) 评估行为依据

阿克苏市人民法院出具的《价格评估委托书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国价格法》；



2. 《中华人民共和国资产评估法》。

(三) 行业标准、准则依据

《价格鉴证评估执业规范》(中价协[2020]31号)。

(四) 产权证明依据

《地下停车场车位使用权合同》。

(五) 取价依据

1. 本评估机构所掌握的其他参考资料。

(六) 其他参考资料

无。

## 七、价格评估方法

价格鉴证评估基本方法包括市场法、成本法和收益法。进行价格评估,要根据评估对象、价格类型、资料收集情况等相关条件,分析三种价格鉴证评估基本方法的适用性,恰当选择两种以上价格鉴证评估基本方法;如果只能采用一种方法,需说明理由。

**市场法:**是指通过市场调查,选择三个或者三个以上与价格鉴证评估事项相同或者类似的可比实例或者参照物,分析比较价格鉴证评估事项与参照物之间的差异进行调整,从而确定价格鉴证评估事项市场价格的方法。  
**市场法的适用条件:**交易市场发育充分;参照物及其与价格鉴证评估事项可比较的指标、技术参数等资料可以收集到。

**成本法:**是指在办理价格鉴证评估事项时,按照价格鉴证评估事项在

基准日的重置成本扣减各项损耗来确定价格鉴证评估事项价格的方法。成本法的适用条件：具备可以采用的成本资料；各种损耗可以量化。

收益法：是指将价格鉴证评估事项的预期收益，按一定的折现率折算成现值，从而确定价格鉴证评估事项价格的方法。收益法的适用条件：价格鉴证评估事项的预期收益可以预测并能用货币衡量；获得预期收益所承担的风险可以预测并能用货币衡量；预期获利年限可以预测。

专家咨询法：是指运用统计分析的方法，对所收集的有关价格鉴证评估事项专家意见进行分析处理，从而确定价格鉴证评估事项价格的方法。专家咨询法的适用条件：价格鉴证评估事项属性特殊，专业性强，难以采用市场法、成本法和收益法；价格鉴证评估事项价格不取决于成本，其艺术价值、科学价值、历史价值等方面差异悬殊，可比性差；专家身份的认定、聘请及其工作机制应遵循相关规定。

根据以上评估方法的适用条件，仅有市场法适用于此次评估。经研究分析，本公司及签字评估师采用市场法进行测算评估，最终认为市场法所得结论相对更加合理，因此，本次评估结论采用了市场法的评估结果。

#### 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关法律法规和规定，按照委托方出具《价格评估委托书》、价格评估委托合同及现场勘查笔录所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产价格进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。

### （一）接受委托阶段

通过对评估项目的初步了解，明确了评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、出具报告的时间、评估报告的使用范围及评估收费等主要事项，对评估风险作出初步判断后，与委托方签订价格评估委托书及价格评估委托合同。

### （二）资产核实阶段

1. 2022年08月20日，与委托方就评估目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制定出价格评估工作计划。

2. 2022年08月20日，评估人员开始了解委估标的情况，并按照资产评估操作规范及资产评估工作的需要，收集评估对象所需文件资料。

### （三）评定估算阶段

我公司估价师于2022年08月21日至2022年08月31日对金桥学府一号小区1号楼地下停车库负1层的地下停车位的市场交易信息进行了调查、分析了解，并将调查的数据进行测算，最终得出计算结果。

### （四）评估汇总阶段

2022年09月01日至2022年09月10日，对评估初步结果进行分析，并对其进行必要的调整、修改和完善。

### （五）提交报告阶段

本阶段工作时间为2022年09月11日至2022年09月16日，在上述工作的基础上，起草价格评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按公司内部价格评估报告三审制度和程序对报告进行

审核，最后出具正式价格评估报告。

## 九、价格评估假设

### （一）评估前提

本次评估是以市场自由交易为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、处于正常销售状态且将继续销售为评估假设前提。

### （二）基本假设

1. 以委托方与被评估对象所有人提供的全部文件材料真实、有效、准确为条件。

2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件。

3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为条件。

4. 以市场市场价值为前提，无垄断经营的情况，及其他影响估价结论的相关隐患。

### （三）具体假设

1. 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2022 年 08 月 20 日的市场价值反映为具体条件。

2. 假设估价标的无所有权和使用权异议，不存在司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制或影响其公开市场价值的情形，不存在法律、法规规定禁止估价标的按本次估价目的使用的其他情形。我们未对本事



项进行调查确认。

3. 假设估价标的应缴纳的各种税费已按国家、自治区、市、县法律、法规、规章缴纳完毕，并取得法律保护依据。我们未对本事项进行调查确认。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论自行失效。

#### 十、价格评估结论

采用市场法评估，金桥学府一号小区1号楼地下停车位1层083号地下停车位在评估基准日的市场价值为：**¥69,000元**。（大写：人民币陆万玖仟元整）。

#### 十一、特别事项说明

（一）在评估过程中，委托方和被评估对象所有人提供的相关数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托方和被评估对象所有人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；价格鉴证师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见。若委托方和被评估对象所有人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托方与被评估对象所有人应承担由此而产生的一切法律后果。



## 十二、价格评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托方和国家法律规定的、为实现本次评估目的的相关经济行为的其他报告使用者。其他报告使用人为本次评估目的使用和送交相关主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2022 年 09 月 16 日至 2023 年 09 月 15 日。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 09 月 16 日。

## 十四、价格鉴证师签字、评估机构签章。

姓名	执业资格	资格证号
牟乐乐	价格鉴证师	0017090
王锦程	价格鉴证师	6500225



新疆帝腾不动产资产评估有限公司

二〇二二年九月十六日

价格评估报告附件

附件一、《价格评估委托书》复印件；

附件二、《现场勘查图示》；

附件三、价格评估机构《营业执照》、《执业登记证书》复印件；

附件四、估价人员资格证书复印件。

复印件无效

# 图 示

勘查照片：6 张







# 价格评估机构执业登记证书

证书编号: XJJD2020—005

机构名称: 新疆帝爵不动产价格评估有限公司

机构类别: 有限责任公司(自然人独资)

机构地址: 新疆阿克苏市新城街道东大街26号德隆大酒店6层608号

资质范围: 该机构是经新疆阿克苏市市场监督管理局批准取得营业执照, 根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》规定, 该机构可从事资产评估; 房屋资产评估; 二手车鉴定评估; 土地评估; 价格评估; 农业生产品质和评估; 车辆及车辆评估; 股票及证券评估; 森林资源资产评估; 工程造价; 土地调查评估服务; 信息咨询类服务(不含许可类信息咨询); 成本核算及成本审计; 破产清算服务; 艺(美)术品、收藏品鉴定评估服务; 运行效能评估服务; 保险公估业务; 物业服务评估; 企业信用调查和评估; 社会稳定风险评估。(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)

证书有效期: 2022年12月24日

发证单位: 新疆维吾尔自治区价格协会

2020年12月25日







# 人民法院诉讼资产网

公开 · 公平 · 公正  
www.rmfszsc.gov.cn

您当前所在位置: 首页 > 用户中心 > 审核日志

用户中心
机构信息
资质信息
人员信息
诚信信息
报名情况
中签情况
审核日志



## 审核日志

状态	状态记录
正常	2021/5/21 10:41:59新疆维吾尔自治区高级人民法院审核通过
已初核待终核	2021/5/20 13:39:54新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院已初核,待新疆维吾尔自治区高级人民法院终核
已提交待初核	2021/5/13 15:14:56提交到新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院初核
信息更新未提交审核	2021/5/13 15:01:09撤回提交了提交到新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院的初核
已提交待初核	2021/5/13 14:28:27提交到新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院初核
信息更新未提交审核	2021/5/13 13:49:29更新信息,请及时提交法院审核



价格鉴证师  
职业能力水平证书



中国价格协会印制

价格鉴证师  
Price Appraiser

本证书由中国价格协会颁发，持证人通过中国价格协会组织的统一考试，具有价格鉴证师的职业能力和水平。



姓名： 郑乐尔  
性别： 女  
身份证号： 311621199406126487  
证书编号： 0017090  
签发日期： 2019年12月18日

中华人民共和国  
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同履行、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有损赔偿责任评估的能力，具有司法鉴定评估和鉴定文书签字的资格。

中国价格协会监制

持证人签名：

姓名：王锦程

性别：男

身份证号：652926199510010214

执业单位：

新疆帝福不动产资产评估有限公司

证书编号：6500225

签发日期：2022年2月20日

