

本报告根据中国资产评估准则编制

渭南市中级人民法院
委托对陕西融川劳务分包有限公司
与被执行人蒲城天乙房地产有限公司
建设工程施工合同纠纷一案涉案房产
资产评估报告
中威正信评报字[2018]第 3050 号
第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司
Zhong Wei ZhengXin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

2018 年 11 月 30 日

目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、产权持有人和委托人之外的其他评估报告使用人概况	5
二、案情摘要及鉴定要求.....	6
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、价值类型.....	7
六、评估基准日.....	8
七、评估依据.....	8
八、评估方法.....	9
九、评估程序实施过程和情况.....	10
十、评估假设.....	11
十一、评估结论.....	12
十二、特别事项说明.....	13
十三、评估报告使用限制说明.....	15
十四、资产评估报告日.....	15
附件目录.....	17

声 明

一. 本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二. 委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三. 本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四. 本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结果的合理性。

五. 本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六. 评估对象由相关当事方报法院认定后确认；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和相关当事方的责任。相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

七. 本资产评估机构及资产评估师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。

八. 资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

九. 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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果的影响。

十. 本评估报告不可作为任何形式的产权证明文件。

十一. 根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释【2004】16号）的相关规定，如利益当事人对本评估报告有异议，可在报告交付之日起十日内书面向人民法院提出，逾期视为无异议。

渭南市中级人民法院
委托对陕西融川劳务分包有限公司
与被执行人蒲城天乙房地产有限公司
建设工程施工合同纠纷一案涉案房产
资产评估报告摘要

中威正信评报字[2018]第 3050 号

中威正信（北京）资产评估有限公司受渭南市中级人民法院委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对陕西融川劳务分包有限公司与被执行人蒲城天乙房地产有限公司建设工程施工合同纠纷一案涉案房产进行了评估，为上述事宜提供价值参考意见。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：渭南市中级人民法院。

二、产权持有人：蒲城天乙房地产有限公司。

三、经济行为：渭南市中级人民法院执行陕西融川劳务分包有限公司与被执行人蒲城天乙房地产有限公司建设工程施工合同纠纷一案涉案房产进行评估。

四、评估目的：为渭南市中级人民法院执行陕西融川劳务分包有限公司与被执行人蒲城天乙房地产有限公司建设工程施工合同纠纷一案涉案房产于评估基准日的市场价值进行评估，为司法处分提供价值参考意见。

五、评估对象：被执行人蒲城天乙房地产有限公司名下的位于蒲城县朝阳街西段南侧西城家园小区 2#楼 1 单元 503、504、603、604、703、704、803、804、903、904 十套住宅的市场价值。

六、评估范围：蒲城县朝阳街西段南侧西城家园小区 2#楼 1 单元 503、504、603、604、703、704、803、804、903、904 十套住宅，总建筑面积 1280.95 平方米。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定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。

八、评估基准日：2018 年 11 月 2 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：市场法。

十、评估结果：

在委估 10 套房产按设计用途持续使用前提下评估基准日评估价值为 494.48 万元（大写人民币肆佰玖拾肆万肆仟捌佰元）。

评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 11 月 2 日

表 1

产权持有人：蒲城天乙房地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 房地产公司商品房存货		494.48		

十一、特别事项说明

委估 10 套住宅系蒲城天乙房地产有限公司开发的商品房，取得商品房预售许可证，2016 年 11 月 10 日起已被渭南市中院查封。

十二、评估报告使用限制说明：本报告评估结果使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2018 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日该评估结果有效。

十三、资产评估报告日：本评估项目的报告日为 2018 年 11 月 30 日。

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和合理解释评估结果，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

渭南市中级人民法院
委托对陕西融川劳务分包有限公司
与被执行人蒲城天乙房地产有限公司
建设工程施工合同纠纷一案涉案房产
资产评估报告

中威正信评报字[2018]第 3050 号

渭南市中级人民法院：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：评估公司）受贵院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，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，对陕西融川劳务分包有限公司与被执行人蒲城天乙房地产有限公司建设工程施工合同纠纷一案涉案房产在评估基准日 2018 年 11 月 2 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人之外的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：渭南市中级人民法院

（二）产权持有人基本情况：蒲城天乙房地产有限公司

被执行人基本概况：

被执行人：蒲城天乙房地产有限公司

法定代表人：李西长

住址：蒲城县城关镇古镇巷一号

统一社会信用代码：91610526758800183N

（三）委托人之外的其他评估报告使用人

委托人之外的其他报告使用人为法律、法规规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人，除此之外未经评估公司和委托人确认任何第三方不能因得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、案情摘要及鉴定要求

1、案情摘要：申请人陕西融川劳务分包有限公司与被执行人蒲城天乙房地产有限公司建设工程施工合同纠纷一案，渭南市中级人民法院 2018 年 8 月 13 日作出执行裁定书（（2018）陕 05 执恢 2 号之二）查封了被执行人蒲城县朝阳街西段南侧西城家园小区 2#楼 1 单元 503、504、603、604、703、704、803、804、903、904 十套住宅，由此需对该套房产进行评估。

2、鉴定要求：对蒲城天乙房地产有限公司所有的位于蒲城县朝阳街西段南侧西城家园小区 2#楼 1 单元 503、504、603、604、703、704、803、804、903、904 十套住宅于评估基准日的市场价值进行评估。

三、评估目的

本次评估目的为渭南市中级人民法院执行陕西融川劳务分包有限公司与被执行人蒲城天乙房地产有限公司建设工程施工合同纠纷一案涉案房产于评估基准日的市场价值进行评估，为司法处分提供价值参考意见。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象：被执行人蒲城天乙房地产有限公司所有的位于蒲城县朝阳街西段南侧西城家园小区 2#楼 1 单元 503、504、603、604、703、704、803、804、903、904 十套住宅的市场价值。

（二）评估范围：位于蒲城县朝阳街西段南侧西城家园小区 2#楼 1 单元 503、504、603、604、703、704、803、804、903、904 十套住宅，总建筑面积 1280.95 平方米。

【权益状况】

①房屋产权状况：取得商品房预售许可证（房预售证第 2013028 号），登记所有权人为蒲城天乙房地产有限公司。

②出租或占用情况：评估基准日委估房产未出租，未占用。

③房屋已被渭南市中级人民法院查封，查封日 2016 年 11 月 10 日。

【实物状况】

①建筑结构：房屋设计用途为住宅，框剪结构，委估房产所在建筑物建筑总层数为 18 层、委估房产为第 4-9 层的西北户、西南户，已建成，总建筑面积 1280.95 平方米。

②设施设备：通上下水、通电、通讯、通有线电视、通天然气、有电梯、有暖气。

③装修：毛坯房。

④房屋附属物：无附带车位、无附带煤房。

【区位状况】

金融单位：中国建设银行、中国农业银行、陕西信合、中国邮政储蓄银行等。医院：尧山医院、小平诊所。学校：南街小学、蒲城县实验中学、蒲城中学等。餐饮娱乐：天宫一号 KTV、隆鑫超市、四方果业、等。附近有紫荆公园，交通便捷、便利性较好，有 102 路、103 路公交。



本次委托评估的资产范围与鉴定行为涉及的资产范围一致。

五、价值类型

1. 本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

2. 选择价值类型的理由

根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，人民法院对涉案房产进行公开拍卖处置，为了维护相关当事人的合法利益，拍卖保留价参照评估价确定，由此选择市场价值作为价值类型。

3. 价值类型定义：

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值估计数额。

六、评估基准日

1. 本经济行为的评估基准日是 2018 年 11 月 2 日，为现场勘查日。
2. 一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。
3. 此评估基准日是根据渭南市中级人民法院评估委托书及评估行为计划实现日较为接近的日期，本次评估确定现场勘查日为评估基准日。

七、评估依据

（一）经济行为依据

渭南市中级人民法院司法技术委托鉴定书（2018）陕 05 鉴第 1191 号。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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. 《中华人民共和国物权法》（由第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；
3. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释【2004】16 号）；
4. 中华人民共和国财政部发布的《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
5. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

（三）准则依据

1. 财政部制定的《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
4. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
5. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

6. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
8. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 中国资产评估协会制定的《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 中国资产评估协会制定的《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 中国资产评估协会制定的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 中国资产评估协会制定的《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四）权属依据

商品房预售许可证（房预售证第 2018028 号）。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 同花顺咨询金融终端数据；
3. 评估人员现场勘察记录；
4. 房天下交易网；
5. 委托人有关人员对委估资产情况的介绍、说明等；
6. 评估人员收集的蒲城县当地市场资料；
7. 评估人员收集的其他参考资料。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

确定资产价值的评估方法包括市场法、成本法和收益法三种基本评估方法及其衍生方法。具体评估过程中根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、成本法和收益法三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

市场法是指将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。

（二）评估方法的选取

根据蒲城县房地产市场发育状况，结合评估目的以及相关资料的获取情况，采取房地合一的技术路线，选择适当的评估方法。

（1）委估房产为住宅物业，住宅在出租情况下具有潜在经济收益性，可以采用收益法进行估价，但收益法估价需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够准确的量化，蒲城县委估房产所在区域住宅物业出租不太活跃，无法获取客观租金收益，同时对未来风险无法可靠计量，限制了收益法的使用，因此本次估价不宜选用收益法。

（2）委估资产所在区域类似物业市场发展势头良好，距评估基准日较近日期市场交易案例较多，故本次评估适宜采用市场法。

（3）近年来蒲城县住宅房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出委估资产的客观市场价值，因此不适宜选用成本法进行评估。

综上，考虑评估方法的适宜性和可操作性，我们认为适宜采用市场法。认真分析所掌握的资料，进行实地查勘，并对同区域同类型房地产市场情况调查之后，决定选取市场法作为评估方法。

（三）具体评估方法的应用

市场法是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。较具体的说，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

$$\begin{array}{l} \text{市场法的基本公式：} \\ \text{交易情况} \quad \text{市场状况} \quad \text{房地产状况} \\ \text{修正系数} \quad \text{调整系数} \quad \text{调整系数} \\ 100 \quad () \quad 100 \\ \text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{---}}{()} \times \frac{\text{---}}{100} \times \frac{\text{---}}{()} \end{array}$$

九、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，组成资产评估项目组，制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。具体步骤如下：

（一）接受委托

2018年10月26日，渭南市中级人民法院委托中威正信（北京）资产评估有限公司陕西华德诚分公司为本次司法技术鉴定的资产评估机构。

（二）拟定评估计划

针对本项目资产价值量，为了保证质量，我公司听取了委托人对委估资产情况的介绍，并结合评估所涉资产的特点，制定了《资产评估工作计划》。

（三）组建评估小组

接受委托后，我公司成立了本项目资产评估工作小组，确定了该项目的负责人及项目组成员。

（四）资产清查

在渭南市中级人民法院委托评估资产范围内，对资产进行了清查。清查内容主要为核实资产数量、实物状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。资产清查的时间为2018年11月2日。

（五）评定估算

评定估算时间为2018年11月2日~2018年11月30日，评估人员依据评估公司针对本项目特点制定的评估计划，结合委估资产实际情况确定资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，开始评定估算工作，陆续录入计算机并形成初步评估结果。

（六）复核

完成评估明细表、撰写评估说明和评估报告并完成自审后将完整的评估明细表、评估说明、评估报告及相应的工作底稿提交机构内部进行三级审核程序。

（七）提交报告

报告提交委托人。

（八）整理装订评估工作底稿并归档。

十、评估假设

（一）一般假设

1. 持续使用假设

持续使用假设是假定委估房产以目前的实际用途持续有效使用下去。

2. 交易假设

交易假设是假定委估房产已经处在交易的过程中，评估人员根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4. 经济环境稳定假设:是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及房地产政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(二)特殊假设

1. 本次评估以本评估报告所列明的特定评估目的为基本前提假设。
2. 委托人及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。
3. 委估资产在产权人使用过程中没有产生任何违反国家法律、法规的行为。
4. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对价值的影响,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。
5. 没有考虑快速变现对评估价值的影响。
6. 对于本评估报告中委估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),评估人员按准则要求进行一般性的调查并披露,但不对其真实性作任何形式的保证。
7. 不考虑未来城市规划变化对委估房产现状的影响。

十一、评估结论

在委估 10 套房产按设计用途持续使用前提下评估基准日评估价值为 494.48 万元(大写人民币肆佰玖拾肆万肆仟捌佰元整)。

评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2018 年 11 月 2 日

表 1

产权持有人:蒲城天乙房地产有限公司

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 房地产公司商品房存货		494.48		

上述评估结果在本报告所阐明的假设和限定条件下成立。

十二、特别事项说明

1. 本报告所称的“评估价值”是指我们依据所评估资产的现有条件（资产用途及利用方式等保持不变）和在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，根据公开市场原则对所评估房产的市场价值提出的客观公允估值意见，是为本报告所列明的评估目的而提出的；评估机构和签字资产评估师对委估资产在评估基准日后发生的重大变化不承担发表意见的责任。

2. 本报告提出的评估结果是建立在委托人和相关当事人提供的与评估相关的所有文件及资料真实、完整、合法的基础上。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象于评估基准日在本次特定评估目的下的市场价值进行分析、估算并发表专业的估值意见，是评估机构及资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和相关当事人的责任，对于提供资料时存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或相关当事人未作特殊说明，而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 评估结果仅为渭南市中级人民法院执行陕西融川劳务分包有限公司与被执行人蒲城天乙房地产有限公司建设工程施工合同纠纷一案涉案房产于评估基准日的市场价值提供价值参考意见，该结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。委托人和其他报告使用人应当合理理解并恰当使用本评估结果，本评估结果应在参考本评估结果的基础上，结合实际实施时的资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。资产评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

4. 本次评估的范围以委托人委估评估的资产为限，评估人员仅对委托人委估资产进行了清查评估，评估机构和签字资产评估师对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

5. 评估中我们的责任是根据委托人的评估目的对评估对象于评估基准日之市场价值发表专业的客观估值意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认和保证。我们对委托人提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。本次评估委托人和产权持有人未提供《房屋所有权证》，评估人员以申请执行人提供的由蒲城县房地产交易所出具的登记资料为依据，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人负责，本评估机构对因产权问题发生的法律纠

纷不承担任何责任。

6. 本次评估中，评估人员在委托人和相关当事人进行清查的基础上，与其有关人员共同对委估资产进行了现场核实，但我们的现场核查仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对委估资产的结构质量和缺陷、以及其他被遮盖、未暴露、难以接触到的进行检视的责任。

7. 对于评估中可能存在的的影响评估结果的瑕疵事项及或有事项，委托人和相关当事人在委托评估时未作特别说明，评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 在评估委估资产时，我们未考虑资产的抵押、担保等可能影响其价值的任何限制，我们也未对资产重估增值额作任何纳税考虑。

9. 评估机构对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

10. 本次评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，我公司及参与评估的人员与委托人和产权持有人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守执业规范，并进行了充分努力。

11. 重大期后事项

(1) 所谓重大期后事项是指评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用评估结果。评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人和相关当事人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有可能影响评估结果的重大期后事项发生；

(2) 若评估基准日后，在本次评估结果有效期内，资产价格标准发生重大变化，并对资产评估结果产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托人在资产实际作价时进行相应调整；

(3) 评估基准日后资产实物状况发生变化，委托人应在评估目的实现时的实际作价中给予充分考虑，并进行相应的调整；

(4) 评估基准日后，在评估结果有效期内如发生战争或重大自然灾害等不可抗力事件对委估资产造成重大影响或国家政策发生重大变化时，将会影响本次评估结果；

(5) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

本报告中的分析、意见和结论是我们自己客观的专业分析、意见和结论，但受到本报告中所述的特别说明事项及假设和前提条件等的限制，使用者在评估报告使用过程中应注意以上特别说明事项及报告中所述假设和前提条件等对评估结果的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

2. 评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

3. 评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 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；

5. 评估结果的使用有效期：本报告评估结果使用的有效期为一年，从资产评估基准日2018年11月2日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

6. 本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本评估项目的报告日为2018年11月30日。

(本页无正文)

资产评估师： 任新平

资产评估师： 员晓燕

中威正信（北京）资产评估有限公司

2018年11月30日

附件目录

- 一. 司法技术对外委托书复印件；
- 二. 商品房预售许可证复印件；
- 三. 蒲城县房地产交易所提供的资料；
- 四. 评估机构营业执照复印件；
- 五. 评估机构资格证书复印件；
- 六. 项目参加人员资格证书复印件；
- 七. 评估明细表。