

渭南市中级人民法院
拟对西安市西兰房地产开发有限责任公司
被查封的房产市场价值进行评估
资产评估报告

西开元评报字(2018)第 1-248 号
(共一册, 第一册)

西安开元资产评估有限责任公司
二〇一八年十一月十二日

目 录

签字资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型及其定义.....	5
五、 评估基准日.....	6
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	7
八、 评估程序实施过程和情况.....	8
九、 评估假设.....	10
十、 评估结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	12
十二、 评估报告使用限制说明.....	14
十三、 评估报告日.....	14
资产评估报告附件.....	16

签字资产评估师声明

一、本资产评估报告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。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产清单及其他资料由委托人、申请人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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、合法性负责。

五、资产评估师已对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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、当事人在收到此报告书后，如有异议，请在十日内书面提出，逾期视为无异议。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

渭南市中级人民法院：

西安开元资产评估有限责任公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对渭南市中级人民法院在执行山东万鑫建设有限公司与西安市西兰房地产开发有限责任公司建设工程合同纠纷一案中，依法决定对查封的被执行人西安市西兰房地产开发有限责任公司所有的位于合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区 37 套单元房及位于西安市莲湖区兴中路 6 号明坊小区 4 套单元房，于 2018 年 10 月 24 日进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：对涉案资产在评估基准日 2018 年 10 月 24 日所表现的市场价值发表意见，为渭南市中级人民法院拟采取的司法处置提供价值参考意见。

评估对象：为渭南市中级人民法院委估的涉案资产于评估基准日的市场价值。

评估范围：西安市西兰房地产开发有限责任公司名下的位于合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区 37 套单元房及位于西安市莲湖区兴中路 6 号明坊小区 4 套单元房。

评估基准日：2018 年 10 月 24 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：经评估，截止本次评估基准日，委估的位于西安市西兰房地产开发有限责任公司内的被查封资产未提供账面价值，评估价值为1,156.60 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

渭南市中级人民法院
拟对西安市西兰房地产开发有限责任公司
被查封的房产市场价值进行评估项目

资产评估报告正文

渭南市中级人民法院：

西安开元资产评估有限责任公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对渭南市中级人民法院在执行山东万鑫建设有限公司与西安市西兰房地产开发有限责任公司建设工程合同纠纷一案中，依法决定对查封的被执行人西安市西兰房地产开发有限责任公司所有的位于合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区 37 套单元房及位于西安市莲湖区兴中路 6 号明坊小区 4 套单元房，于 2018 年 10 月 24 日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人为渭南市中级人民法院，根据委托方提供的《渭南市中级人民法院司法技术委托鉴定书》（2018）陕 05 鉴第 950 号，产权持有者为被执行人西安市西兰房地产开发有限责任公司。

（一）委托人：渭南市中级人民法院

（二）产权持有者：西安市西兰房地产开发有限责任公司

住所：西安市莲湖区兴中路 6 号

法定代表人：车小虎

注册资本：叁仟万元人民币

营业期限：长期

经营范围：商品房开发、销售；物业管理。

（三）评估报告使用者：根据本次评估目的，评估报告的使用者为渭南市中级人民法院及本案所涉及的相关当事人。

二、评估目的

评估目的：通过对西安市西兰房地产开发有限责任公司所有的位于合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区 37 套单元房及位于西安市莲湖区兴中路 6 号明坊小区 4 套单元房在评估基准日 2018 年 10 月 24 日的市场价值进行评估，为渭南市中级人民法院拟采取的司法处置提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为渭南市中级人民法院委估的涉案资产于评估基准日的市场价值。

（二）评估范围为按照委托书后附渭南市中级人民法院查封财产清单，并经评估人员现场核实，本次评估范围的资产主要包括西安市西兰房地产开发有限责任公司名下的位于合阳县城区凤凰西路南侧西兰尚璟城小区 37 套单元房及位于西安市莲湖区兴中路 6 号明坊小区 4 套单元房。

本次评估范围依据渭南市中级人民法院司法技术室（2018）陕 05 鉴第 950 号《委托鉴定书》及[2018]陕 05 执恢字第 13 号《执二庭对外委托司法技术鉴定移送函》由申请人确定，评估师及评估机构按照中国资产评估准则的相关规定，选用合理的评估方法对纳入评估范围内的资产市场价值进行了评估，我们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。

四、价值类型及其定义

根据渭南市中级人民法院委托的目的，本次评估结果的价值类型确定为市场价值。

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。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 10 月 24 日。

评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准；评估基准日是由委托人根据本次评估现场收集资料情况确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

渭南市中级人民法院司法技术室（2018）陕 05 鉴第 950 号《委托鉴定书》及[2018]陕 05 执恢字第 13 号《执二庭对外委托司法技术鉴定移送函》；

(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》（中华人民共和国第 62 号 2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3.《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》（法释〔1998〕15 号）；

4.国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

4.《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；

7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8.《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

11.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用证；
- 2.建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证；
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.中国经济科学出版社版《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2.评估人员通过现场勘察、市场调查所收集整理的数据及其他资料；
- 3.西安开元资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用市场法对资产进行评估。评估方法选择理由如下：

根据《资产评估执业准则——不动产》以及待估房产具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，并考虑当地房地产市场发育程度等情况。评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的情况；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

经综合分析，收益法：评估范围内的资产不具有独立收益能力，相关收益、成本及费用无法准确分离，因此不宜采用收益法进行评估。成本法：本次评估对象所涉及的开发成本、管理费用、投资利息、开发利润等相关资料不方便准确获取，因此不宜采用成本法进行评估。市场比较法：本次评估对象所处区域房产交易市场活跃且交易案例较容易获取，故本次报告采用市场法进行评估。

(一)基本原理

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(二) 运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 求出比准价格。

(三) 市场法的计算公式是：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年10月24日至2018年11月12日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018年9月6日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 现场调查

评估人员于2018年10月24日至2018年10月26日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.指导当事人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权所有者填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查该类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权所有者对“资产评估申报表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型，评估人员在产权持有者的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对申报的资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权所有者充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到账实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请当事方核实或出具相关产权说明文件。

(三) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(五) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- 4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用了科学合理的评估方法。经评估，截止本次评估基准日，委估的位于西安市西兰房地产开发有限责任公司内的各项查封资产无账面价值，评估价值为 1,156.60 万元。具体评估结果详见评估明细表：

固定资产—房屋建筑物评估明细表

被评估单位：西安市西兰房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	房屋所有人名称	建筑面积 (m ²)	建成年月	评估价值
一、西兰尚璟城						4,246.66		8,265,559.00
1	3-3-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	102.73	2011年9月	184,914.00

渭南市中级人民法院拟对西安市西兰房地产开发有限责任公司被查封的房产市场价值进行评估项目·正文

2	3-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	102.73	2011年9月	200,323.50
3	4-2-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	108.20	2011年9月	194,760.00
4	4-3-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	100.82	2011年9月	181,476.00
5	4-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	100.82	2011年9月	196,599.00
6	4-4-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	100.82	2011年9月	196,599.00
7	5-6-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	95.15	2011年9月	185,542.50
8	5-7-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	104.32	2011年9月	203,424.00
9	6-1-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	180,492.00
10	6-1-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	166,608.00
11	6-2-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	180,492.00
12	6-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	180,492.00
13	6-4-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	166,608.00
14	6-4-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.56	2011年9月	180,492.00
15	7-2-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	92.57	2011年9月	180,511.50
16	8-2-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	111.28	2011年9月	200,304.00
17	8-1-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	111.28	2011年9月	200,304.00
18	11-1-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	252,076.50
19	11-2-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	232,686.00
20	11-2-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	252,076.50
21	11-3-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	232,686.00
22	11-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	129.27	2011年9月	252,076.50
23	12-1-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	198,756.00
24	12-2-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	198,756.00
25	12-2-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	215,319.00
26	12-3-701	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	198,756.00
27	12-3-702	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	110.42	2011年9月	215,319.00

28	8-2-201	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	135.80	2011年9月	271,600.00
29	9-4-1202	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	103.63	2011年9月	212,441.50
30	11-1-201	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	285,760.00
31	11-2-402	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	350,056.00
32	11-2-101	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	285,760.00
33	11-3-602	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	292,904.00
34	11-3-502	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	328,624.00
35	11-3-201	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	142.88	2011年9月	285,760.00
36	12-3-601	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	132.71	2011年9月	252,149.00
37	12-3-602	住宅	渭南市合阳县凤凰西路南侧	砖混	西安市西兰房地产开发有限责任公司	132.71	2011年9月	272,055.50
二、明坊小区						353.00		3,300,400.00
38	3-11403	住宅	西安市莲湖区兴中路6号	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	89.00	2012年12月	836,600.00
39	3-11407	住宅	西安市莲湖区兴中路6号	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	86.00	2012年12月	808,400.00
40	3-11306	住宅	西安市莲湖区兴中路6号	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	89.00	2012年12月	863,300.00
41	3-11806	住宅	西安市莲湖区兴中路6号	框剪	西安市西兰房地产开发有限责任公司	89.00	2012年12月	792,100.00
房屋建筑物合计								11,565,959.00

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于以下事项）：

（一）本报告所称的“评估价值”是指我们依据所评估的资产现有在原地用途不变，考虑评估资产的现有条件和在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，对所评估资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；评估机构和签字的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。

（二）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，是委托方、产权持有者及相关当事方的责任。

（三）评估结论仅为委托方对被执行资产进行司法处置供价值参考意见，该结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。委托方和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用本评估结论，应在参考本评估结论的基础上，结合被执行资产的具体处分方案及实际处分时的资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。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。

（四）本次评估的范围以委托方申报评估的资产为限，评估人员仅对委托方申报的资产进行了清查评估，评估机构和签字的评估师对委托方所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

（五）评估中我们的责任是根据委托方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。我们对委托方和产权持有者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。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方和产权持有者负责，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。

（六）对于评估中可能存在的影影响评估结果的瑕疵事项及或有事项，委托方及产权持有者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。

（七）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。

（八）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方及产权持有者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。

(九) 本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响；

(十) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任；

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假设和前提条件等对评估结论的影响。评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2018 年 11 月 12 日。

法定代表人：郭炜

资产评估师：

资产评估师：

西安开元资产评估有限责任公司
二〇一八年十一月十二日

资产评估报告附件

附件一、渭南市中级人民法院司法技术室（2018）陕 05 鉴第 950 号《委托鉴定书》及[2018]陕 05 执恢字第 13 号《执二庭对外委托司法技术鉴定移送函》；

附件二、产权持有单位营业执照复印件；

附件三、相关权属证明文件；

附件四、签字评估师承诺函；

附件五、资产评估机构资格证书复印件；

附件六、西安开元资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件七、西安开元资产评估有限责任公司资产评估师职业资格证书复印件；

附件八、评估明细表；

附件九、评估说明。

