

蒲县农村信用合作联社与蒲县金煌煤焦有限公司等借款合同纠纷一案中所涉及的位于蒲县蒲伊东街（333）号房地产市场价格价值评估报告

报告编号：晋弘信资评报字[2018]第 011 号

(共 5 份, 第 5 份)

资产评估机构名称：山西弘信资产评估咨询有限公司

资产评估报告日：二〇一八年六月二十二日

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、委托人或者资产评估委托合同中约定的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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估机构及资产评估专业人员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。

五、资产评估机构及资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、提醒资产评估报告使用人关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项和使用限制。

七、其他需要声明的内容：

1、评估对象涉及的资产清单由委托方提供；委托方与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。

2、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系；对相关当事方不存在偏见。

3、我们已对评估报告中的评估对象进行现场调查；我们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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

4、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者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论的影响。

5、委托方、被评估单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未做特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获得的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本次评估对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新评估；评估人员是在假设委托方或产权持有者所提供的相关技术资料真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

蒲县农村信用合作联社与蒲县金煌煤焦有限公司 等借款合同纠纷一案中所涉及的位于蒲县蒲伊东 街（333）号房地产市场价值评估报告摘要

晋弘信资评报字[2018]第 011 号

蒲县人民法院：

山西弘信资产评估咨询有限公司接受贵方的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见，采用收益法，按照必要的评估程序，以公开市场假设和持续使用假设为基本假设对蒲县农村信用合作联社与冯志青、曹文琴、蒲县金煌煤焦有限公司借款合同纠纷一案中所涉及的位于蒲县蒲伊东街（333）号房地产在评估基准日 2018 年 6 月 19 日的市场价值进行评估。

评估目的：

为贵院执行涉及评估对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产的市场价值。

评估对象和范围：

本次评估对象为蒲县农村信用合作联社与冯志青、曹文琴、蒲县金煌煤焦有限公司借款合同纠纷一案中所涉及的位于蒲县蒲伊东街（333）号房地产。

评估范围为位于蒲县蒲伊东街（333）号房地产，一幢地上 6 层，地下 1 层混合结构建筑物，建筑面积为 1829.10 平方米，领有蒲房权证东字第 0120846107309 号《房屋所有权证》；所占土地面积 366.8 平方米，领有蒲国用（2008）字第 0401189 号《国有土地使用证》。

价值类型：

本评估项目的价值类型为市场价值。

评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年6月19日。

评估方法：

根据评估目的和委估资产的实际状况，采用收益法进行评估。

评估结论：

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外和本报告载明的评估目的、评估范围及价值定义、假设及限制条件下：

截止评估基准日 2018 年 6 月 19 日，位于蒲县蒲伊东街（333）号房地产市场价值为人民币 6,150,533 元（大写：人民币陆佰壹拾伍万零伍佰叁拾叁元整）。

重要说明：

1、此次评估，我公司派资产评估师进行了实地查勘，对委估对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。资产评估师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

2、蒲县人民法院提供了委估房地产权属证明，评估机构仅进行一般性核实，但不代表评估机构为法律权属提供了保障。对于相关证件的真实性引起的后果评估机构不承担责任。

3、本评估结论的有效期为一年，即本次评估结论的使用有效期应从评估基准日 2018 年 6 月 19 日至 2019 年 6 月 18 日。

4、本评估结论建立在一定的评估假设和限定条件上，评估机构提醒报告

使用者关注本评估报告正文中的特别事项说明、评估假设和限定。

5、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

评估报告日

本评估报告日为 2018 年 6 月 22 日。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

山西弘信资产评估咨询有限公司

二〇一八年六月二十二日