

铁岭市中级人民法院拟对天力（辽宁）置业有限公司所有的
存量房价值作司法执行财产处置参考价的资产评估项目

资产评估报告书

铁中评报字[2022]第 012-1 号

报告提交日期：2022 年 2 月 18 日

铁岭中实资产评估事务所

TIELING ZHONGSHI IN THE REAL PROPERTY ASSESSMENT OFFICE

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2121020136202200012
合同编号:	(2022)辽12委评字字第00060号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	铁中评报字 [2022]第012号
报告名称:	铁岭市中级人民法院拟对天力(辽宁)置业有限公司所有的 存量房价值作司法执行财产处置参考价 的资产评估项目
评估结论:	593,535.00元
评估机构名称:	铁岭中实资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	李凤凌 (资产评估师) 会员编号: 21000769 刘宏伟 (资产评估师) 会员编号: 21000770
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年02月18日

**铁岭市中级人民法院拟对天力（辽宁）置业有限公司所有的
存量房价值作司法执行财产处置参考价资产评估项目
补充评估报告**

铁中评报字[2022]第012-1号

铁岭中实资产评估事务所接受铁岭市中级人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场法，对天力（辽宁）置业有限公司所有的存量房价值进行评估。现发表评估结论专业意见如下：

一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者

1、委托人：铁岭市中级人民法院。

产权持有人：天力（辽宁）置业有限公司所有。

其他评估报告使用者：除委托人外无其他报告使用者。

二、评估目的

拟作司法执行财产处置参考价，本次评估目的是债务人不能到期清偿债务，人民法院以产权持有人的资产偿还所欠债务作司法执行财产处置参考价的需要提供价值参考。

三、补充评估范围

天力（辽宁）置业有限公司所有房屋，位于铁岭新城区天力城B区3幢楼1单元，房屋总层数为9层，电梯房，楼间距宽无遮挡，存量房，已具备入住条件，因该楼为天力公司烂尾，由天水公司扫尾，目前还没有人办理房照，本次评估假设办理房照无障碍。701室，原评估报告面积84.22平方米，经铁岭县人民法院执行裁定书认定面积应为84.28平方米，清水房，南北通透，结构合理。

3、纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型是市场价值。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

本项目资产评估基准日是 2022 年 2 月 11 日。

六、评估方法

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对纳入拟作司法执行财产处置参考价范围的资产进行评估。

七、补充评估结论

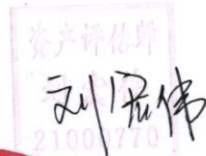
经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，纳入评估范围的资产在评估基准日 2022 年 2 月 11 日的评估结论如下：原评估值更正为 ¥593,775.00 元（人民币大写伍拾玖万叁仟柒佰柒拾伍元整），评估结论以本次评估为准。评估结论详细情况见补充评估明细表。本报告使用有效期自评估基准日 2022 年 2 月 11 日起至 2023 年 2 月 10 日止。

十三、评估报告日

资产评估师：



资产评估师：



铁岭中实资产评估事务所



地址：铁岭市银州区工人街 53 号

电话：024-72820399 邮编：112000

房屋建筑物（补充）资产评估明细表

评估基准日：2022年2月11日

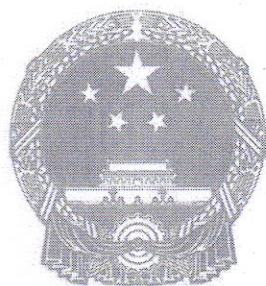
单位：人民币元

产权持有人：天力（辽宁）置业有限公司

序号	产权证书编号	建筑物名称	设计用途	结构	朝向	建成年月	楼层	建筑面积 m²	评估价值		增值率%	备注
									评估单价	评估值		
1		铁岭新城区天力城B区3幢楼1-7-1室	住宅	钢筋混凝土结构	南		7	84.28	4,000.00	337,120.00		
2		铁岭新城区天力城B区3幢楼1-9-1室	住宅	钢筋混凝土结构	南		9	73.33	3,500.00	256,655.00		
										593,775.00		

评估人员：





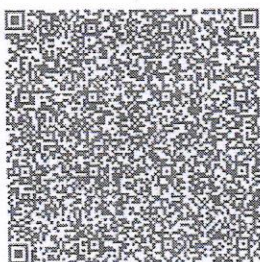
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912112026800517407

(副本号: 1-1)

名称	铁岭中实资产评估事务所(普通合伙)
类型	普通合伙企业
主要经营场所	辽宁省铁岭市银州区工人街53号406室
执行事务合伙人	谢正花
成立日期	2008年09月11日
合伙期限	自2008年09月11日至2028年09月11日
经营范围	单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估(以资产评估资格证书核定的范围和期限为准)(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)。



登记机关

2017



年 10 月 20 日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

辽宁省财政厅

辽财资备案〔2018〕133号

铁岭中实资产评估事务所（普通合伙） 登记备案公告

铁岭中实资产评估事务所（普通合伙）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铁岭中实资产评估事务所（普通合伙），组织形式为普通合伙企业。

二、执行事务合伙人为谢正花。

三、铁岭中实资产评估事务所（普通合伙）合伙人的基本情况，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，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、铁岭中实资产评估事务所（普通合伙）原资产评估资格证书（证书编号 21020136，发证时间 2008 年 7 月 25 日）已由我厅收回。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李凤凌

性别：女

登记编号：21000769

单位名称：铁岭中实资产评估事务
所（普通合伙）

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2021-04-30）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2022-02-28



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘宏伟

性别：女

登记编号：21000770

单位名称：铁岭中实资产评估事务
所（普通合伙）

初次执业登记日期：2001-09-05

年检信息：通过（2021-04-30）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-02-28



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>