

本报告依据中国资产评估准则编制

重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人拟
进行破产清算涉及的重庆金易房地产开发
（集团）有限公司名下资产
清算价值评估项目

资 产 评 估 报 告

重庆图克评报字[2022]第0017号

共一册，第一册

重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年六月二日



目 录

声 明	3
一、 委托人及其他资产评估报告使用人.....	10
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程和情况	24
九、 评估假设	26
十、 评估结论	29
十一、 特别事项的说明	30
十二、 资产评估报告使用限制说明	35
十三、 资产评估报告日	36
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	36
附 件	37

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职业准则和职业道德准则编制。

二、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专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、司法评估委托书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使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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，本评估机构和资产评估专业人员并不承担相关当事人决策的责任。

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

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产清单及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位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，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

八、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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，对已经发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，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评估假设、限制条件、特别事项说明、使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

十一、资产估价师及其所在评估机构具备从事本评估业务所需的执业资质，本次评估过程中，没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十二、本资产评估报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人拟破产清算涉及的重庆金易房地产开发（集团）有限公司名下资产清算价值评估项目

评估报告摘要

重庆图克评报字[2022]第0017号

重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人：

重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，经过必要的评估程序，采用合适的评估方法，对委托人委托评估的资产在评估基准日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：重庆市第五中级人民法院《民事裁定书》（2021）渝05破申550号，因重庆金易房地产开发（集团）有限公司不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力，受理对重庆金易房地产开发（集团）有限公司的破产清算。本次评估目的是为重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人提供该经济行为涉及的管理人委托评估的房产清算价值提供参考意见。

二、评估对象及范围：根据委托人提供的资料及现场勘查等方式，确定本次评估对象为重庆金易房地产开发（集团）有限公司位于重庆市渝北区、重庆市南川区共28处，建筑面积合计7,350.08平方米的住宅、商业、车位用房地产，具体以重庆金易房地产开发（集团）有


限公司管理人申报的资产评估明细表为准。

三、价值类型：本次评估的价值类型为清算价值。

四、评估基准日：本项目评估基准日为 2021 年 11 月 4 日。

五、评估方法：住宅、车库——市场法；商业——市场法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期：

我公司评估人员遵循评估原则，按照评估程序，选用适宜的评估方法，对各种资料进行了综合分析测算，认为评估对象在评估基准日的清算价值为：¥3,550.70 万元，大写（人民币）：叁仟伍佰伍拾万零柒仟元整，详见附件《资产评估结果明细表》。

本资产评估报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即自 2021 年 11 月 4 日起至 2022 年 11 月 3 日使用有效。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考意见，超过一年则需重新进行资产评估。在本资产评估报告有效期内，如果纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）本资产评估报告仅在本资产评估报告的使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，不能用于其他目的，本资产评估报告使用人应正确使用本报告。本资产评估报告使用人包括：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、行政法规规定有权使用本资产评估报告的其他使用人。

（二）在本资产评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（三）评估人员于2022年1月13日、17日进行现场勘查，现场勘查时委托人到现场，权利人未到现场；同时，假设评估对象在评估基准日与现场查勘日的实物状况、区域状况及权利状况一致。

（四）本次评估未考虑评估对象可能存在的欠缴税费、负债及或有负债对评估结论的影响。

（五）本资产评估报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“资产评估报告使用限制说明”等对可能影响本资产评估报告结论的重要事项作出了披露，本资产评估报告的使用人应充分关注，并对可能存在的风险独立作出判断。

（六）其他重要事项

1、本次评估对象4、至6、16至18因客观原因，评估人员未能进入到室内进行现场踏勘。

2、本次《评估明细表》中序号22（133号车位），该车位两边有大柱子遮挡，且刚好位于电梯间的出入口位置，无法停车。

3、本次《评估明细表》中序号23（134号车位），该车位两边有大柱子遮挡，无法停车。

4、本次《评估明细表》中序号24（174号车位），该车位目前被

改成车行道，无法停车。

5、本次《评估明细表》中序号25（175号车位），该车位有柱子遮挡，无法停车。

6、本次《评估明细表》中序号26（71号车位），该车位上方有漏水的情况。

7、本次评估对象1-28均未提供《不动产权证》，本次评估所涉及的建筑面积、楼层、结构等信息均来源于各地区不动产登记中心所查询的记载信息，如建筑面积、楼层等信息与最终《不动产权证》记载不符，则本报告应作相应的调整，特请报告使用者注意。

8、本次估价对象20，原作为“天宫大饭店”使用，目前因疫情影响以及产权持有人所涉及的多项债务原因，目前闲置。据承租方介绍，该房屋约2012年出租经营“天宫大饭店”，于2020年重装。截止评估基准日2021年11月4日止，据评估人员测算该房屋装修及不可移动设备的评估价值为50.45万元。

9、据委托人介绍，产权持有人重庆金易房地产开发（集团）有限公司还拥有除本次评估范围以外的房地产。位于四川省南充市蓬安县峥嵘路ZZ(I)-B-33、ZZ(I)-B-36地块（金易·叠翠怡园）的住宅、商业、车位用房地产（在建），由于该项目存在历史遗留问题，项目情况复杂，考虑到后期有可能会继续建设至完成综合验收，故本次评估暂不纳入评估范围中。特请报告使用者注意。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文，并请

关注特别事项说明部分的内容。

重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人拟进行破产清算涉及的重庆金易房地产开发（集团）有限公司名下资产清算价值评估项目
评估报告

重庆图克评报字[2022]第0017号

重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人：

重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，经过必要的评估程序，采用合适的评估方法，对委托人委托评估的资产在评估基准日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

委托人名称：重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人（以下简称“管理人”）。

根据《重庆市第五中级人民法院决定书》【（2021）渝05破324号】，重庆市第五中级人民法院指定重庆瑞泰资产清算服务有限公司担任重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人。

（二）产权持有人

产权持有人：重庆金易房地产开发（集团）有限公司

统一社会信用代码：91500112709437269F

类型：有限责任公司

法定代表人：简广斌

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2001-08-15

住所：重庆市渝北区双凤桥街道空港大道 333 号金易·上品源 5、6 幢裙房幢 2-1#-1

经营范围：房地产开发（凭资质证书执业）；物业管理。**国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营**

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人受重庆市第五中级人民法院指定为被评估单位重庆金易房地产开发（集团）有限公司的管理人。

（四）其他资产评估报告使用人

- 1、本项目评估目的所对应的经济行为涉及的交易主体；
- 2、本项目评估目的所对应的经济行为的上级主管部门；
- 3、法律、法规规定的与本次交易行为有关的政府行政部门。

二、评估目的

重庆市第五中级人民法院《民事裁定书》（2021）渝 05 破申 550 号，因重庆金易房地产开发（集团）有限公司不能清偿到期债务，且

明显缺乏清偿能力，受理对重庆金易房地产开发（集团）有限公司的破产清算。本次评估目的是为重庆金易房地产开发（集团）有限公司管理人提供该经济行为涉及的管理人委托评估的房产清算价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据委托人提供的资料及现场勘查等方式，确定本次评估对象为重庆金易房地产开发（集团）有限公司位于重庆市渝北区、重庆市南川区共 28 处，建筑面积合计 7,350.08 平方米的住宅、商业、车位用房地产。

（二）评估范围

评估对象 1 至 28 为权属于重庆金易房地产开发（集团）有限公司位于重庆市渝北区双凤桥街道空港大道 333 号金易上品源；重庆市渝北区回兴街道兴科五路 90 号附 6 金易华苑；重庆市渝北区回兴街道宝圣西路 2 号金易华苑；重庆市渝北区百灵路 1 号；重庆市渝北区余松路 269 号附 5 号；重庆市渝北区双凤桥街道义学路 2 号金易都会；南川区南城街道办事处金光大道 17 号金易·城市花园中的住宅、商业、车位用房地产。

1、 实物状况

评估对象 1 至 13 为位于重庆市渝北区双凤桥街道空港大道 333 号：附 19 号金易上品源 1-6 幢裙房幢-1-6、附 59 号金易上品源 5、6 幢裙

房幢 1-19、附 36 号金易上品源 5、6 幢裙房幢 1-10、金易上品源 1-6 幢裙房幢-1-8、金易上品源 1-6 幢裙房幢-2-1、附 48 号金易上品源 5、6 幢裙房幢 1-21、附 74 号金易上品源 3、4 幢裙房幢 1-20、附 72 号金易上品源 3、4 幢裙房幢 1-19、附 51 号金易上品源 5、6 幢裙房幢 1-1、金易上品源 1-6 幢裙房幢-2-2、附 58 号金易上品源 5、6 幢裙房幢 1-20、附 58 号金易上品源 5、6 幢裙房幢 1-15、附 50 号金易上品源 5、6 幢裙房幢 1-2，建筑面积合计 4,486.16 平方米的商业用房地产。建成于 2007 年，钢混结构，分别为 2 层（实际为 5 层）、12 层，本次评估所在楼层分别为负 2 层、负 1 层，第 1 层、第 2 层中。具体房号、楼层、建筑面积、层高、装修情况等详见《房地产估价明细表》。

评估对象 14 至 15 为位于重庆市渝北区回兴街道：兴科五路 90 号附 6 金易华苑 B3 幢 1-4、宝圣西路 2 号金易华苑 A3 幢 1-8，建筑面积合计为 109.20 平方米的商业用房地产。建成于 2005 年，混合结构，共 8 层，本次评估所在楼层均为第 1 层。具体房号、楼层、建筑面积、层高、装修情况等详见《房地产估价明细表》。

评估对象 16 至 18 为位于重庆市渝北区百灵路 1 号：6 幢 8-1、7 幢 29-7、7 幢 29-8，建筑面积合计为 243.39 平方米的住宅用房地产。建成于 2016 年，钢筋混凝土结构，分别为 32 层、18 层，本次评估所在楼层分别为第 8 层、第 29 层。具体房号、楼层、建筑面积、层高、装修情况等详见《房地产估价明细表》。

评估对象 19 为位于重庆市渝北区余松路 269 号附 5 号，建筑面积为 98.38 平方米的商业用房地产。建成于 2016 年，钢筋混凝土结构，

共 34 层，本次评估所在楼层为第 1 层（内街第 1 层）。具体房号、楼层、建筑面积、层高、装修情况等详见《房地产估价明细表》

评估对象 20 至 21 为位于重庆市渝北区双凤桥街道义学路 2 号金易都会 1 幢：3-商 2、3-商场 3-1，建筑面积合计为 2,011.29 平方米的商业用房地产。建成于 2004 年，混合结构，分别为 11 层、6 层，本次评估所在楼层均为第 3 层。具体房号、楼层、建筑面积、层高、装修情况等详见《房地产估价明细表》。

评估对象 22 至 28 为位于南川区南城街道办事处金光大道 17 号金易·城市花园 91 单元负 1-133、134、174、175；南川区南城街道办事处金光大道 17 号金易·城市花园 9 单元负 71、73、75 共 7 个车位，建筑面积合计为 312.66 平方米的车位用房地产。建成于 2009 年，钢筋混凝土结构，共 1 层，本次评估所在楼层为负 1 层。层高约 2.8 米。外墙贴墙砖，内墙面及顶棚为水泥砂浆，水泥地面，设有两个出入口。

2、区位状况

2.1. 位置状况

（1）坐落：评估对象 1 至 13 均坐落于重庆市渝北区双凤桥街道空港大道 333 号（金易·上品源）；评估对象 14 至 15 均坐落于渝北区回兴街道：兴科五路 90 号、宝圣西路 2 号（金易·华苑）；评估对象 16 至 19 均坐落于重庆市渝北区：百灵路 1 号、余松路 269 号附 5 号（金易·E 世界）；评估对象 20 至 21 均坐落于重庆市渝北区双凤桥街道义学路 2 号（金易·都会）；评估对象 22 至 28 均坐落于南川区南城街道办事处金光大道 17 号（金易·城市花园）。

(2) 方位：评估对象 1 至 13 位于渝北广电的西北侧；评估对象 14 至 15 位于长安民生物流配送中心的东侧；评估对象 16 至 19 位于重庆 SM 广场的西侧；评估对象 20 至 21 位于重百渝北商场的西北侧；评估对象 22 至 28 位于香格里拉花园的西南侧。

(3) 距离：评估对象 1 至 13 距空港广场约 800 米；评估对象 14 至 15 距宝圣湖公园约 900 米；评估对象 16 至 19 距重庆 SM 广场约 200 米；评估对象 20-21 距重百渝北商场约 100 米；评估对象 22 至 28 距九鼎山公园约 600 米。

(4) 临街状况：评估对象 1 至 13 临空港大道；评估对象 14 至 15 临兴科五路；评估对象 16 至 19 临百灵路、余松路；评估对象 20 至 21 临义学路；评估对象 22 至 28 临金山大道。

2.2. 交通状况

(1) 道路状况：评估对象 1 至 13 临空港大道，商服业氛围较强，人、车流量较大；评估对象 14 至 15 临兴科五路，商服业氛围一般，人、车流量一般；评估对象 16 至 19 临百灵路、余松路，商服业氛围较强，人、车流量较大；评估对象 20 至 21 临义学路，商服业氛围一般，人、车流量一般；评估对象 22 至 28 临金山大道，商服业氛围一般，车流量较大，人流量一般。

(2) 出入可利用的交通工具：评估对象 1 至 13 距上品源公交车站约 80 米，通有 681、690、691 等公交线路以及轻轨 3 号线空港广场站，交通便捷度较高；评估对象 14 至 15 距万福花园公交车站约 150 米，通有 622、644、684 等公交线路，交通便捷度较高；评估对象 16

至 19 距天竺路公交车站约 200 米，通有 879 路公交车，交通便捷度一般；评估对象 20 至 21 距渝航园公交车站约 250 米，距轻轨 3 号线渝北广场站约 200 米，交通便捷度较好；评估对象 22 至 28 距金易城市花园公家车站约 50 米，通有南川 110 公交车，交通便捷度一般。

(3) 交通管制情况：评估对象 1-28 均无交通管制。

(4) 停车方便程度：评估对象 1 至 13 配有地下及地面停车位，停车较方便；评估对象 14 至 15，附近有少量临停车位，停车不方便；评估对象 16 至 19 配有地下停车位，停车较方便；评估对象 20 至 21 配有地下停车位，停车较方便；评估对象 22-28 所在小区配有少量地下停车位，停车方便程度一般。

2.3. 环境状况

(1) 自然环境：评估对象 1-13 周边有渝北空港实验小学、空港广场、桃源公园、渝北区人民法院、农业银行等，周边基础配套设施完善；评估对象 14 至 15 周边海福路农贸市场、邮政银行、永辉超市、便民超市、便民药房等，周边基础配套设施较完善；评估对象 16 至 19 周边有重庆 SM 广场、重庆艺术广场、大龙山公园、邮政银行、沃尔玛超市、兴业银行等，周边基础配套设施完善；评估对象 20 至 21 周边有重百渝北商场、空港广场、渝北电大、碧津游乐园等，周边基础配套设施较完善；评估对象 22-28 周边有南川区书院中学、樱花广场、恒安戴斯大酒店、邮政银行等，周边基础配套设施完善。

(2) 人文环境：评估对象 1 至 28 周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较优。

(3) 景观：评估对象 1 至 28 均无特殊景观。

2.4. 外部配套设施状况

(1) 基础设施状况：评估对象 1 至 28 评估对象 21 至 148 区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等基础设施基本完备。

(2) 公共服务设施：评估对象 1 至 28 附近公共服务设施较多。

3、权益状况

评估对象 1 至 28 根据委托人在各地区不动产登记中心查询的相关资料显示：

3.1. 土地权益状况：

(1) 土地所有权状况：国有。

(2) 土地使用权人：均为重庆金易房地产开发（集团）有限公司。

(3) 土地使用权类型：均为出让。

(4) 土地使用权终止日期：详见《房地产估价明细表》。

(5) 剩余土地使用年限：详见《房地产估价明细表》。

(6) 目前使用情况：非空地，该宗地上均建有建筑物。

(7) 土地使用管制：详见《房地产估价明细表》。

(8) 其他特殊情况：无。

3.2. 他项权利状况

根据委托人在各地区不动产登记中心查询记载，截止评估基准日，评估对象 1 至 28 中部分设定已设定抵押权、部分已设定租赁权，部分

查封。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值定义为：评估对象在评估基准日 2021 年 11 月 4 日现状条件下的清算价值。本资产评估报告书所称清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为：2021 年 11 月 4 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

（一）行为依据

1、《重庆市第五中级人民法院民事裁定书》【（2021）渝05破申550号】；

2、《重庆市第五中级人民法院决定书》【（2021）渝05破324号】。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国民法典》；

3、《中华人民共和国公司法》；

4、《中华人民共和国企业破产法》；

5、《城市房地产转让管理规定》；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

7、《中华人民共和国土地管理法》；

8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

10、其他相关法律、法规、通知文件等。

（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、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

13、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）；

14、《重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别册》（渝国土房管〔2012〕305号）；

15、资产评估协会发布其它相关准则。

（四）产权依据

1、《土地房屋权属登记卡》、《户室详细情况》、《宗地详细信息》、《不动产登记申请表》、《不动产登记查询结果告知单》复印件；

2、《房屋实测报告》复印件；

3、委托人提供的与本次评估相关的其他资料。

（五）取价依据

1、资产评估常用数据及参数手册；

2、评估人员通过实地调查、网络、电话等方式收集的市场交易信息资料；

3、《重庆市建设工程造价信息》；

4、评估人员现场勘察记录及有关评估资料等。

七、评估方法

根据资产评估有关准则规定的执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

（一）评估方法的选择和确定

本次评估对象 1 至 28 为住宅、商业、车位用房地产，根据《资产评估执业准则—不动产》及市场条件，住宅、车位用房地产采用比较法进行测算，部分小面积商业用房采用比较法、收益法进行测算；部分大面积商业用房采用收益法进行测算其主要理由为：

（1）住宅、大面积商业、车位用房所在区域的类似房地产交易案例较多，并且可比案例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，故适合选用比较法进行评估。

（2）商业用房为商业成熟区商业房地产，属收益性房地产，类似房地产相关收益及费用均能获取，适宜采用收益法进行评估；商业用房所在区域的类似房地产交易案例较多，并且可比案例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，故适合选用比较法进行评估。

（二）评估方法定义

1、比较法（房产）是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

其计算公式为：

根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法或加权平均法测算求得，

其中：比准价格=可比实例成交价格*交易情况修正系数*交易日期

修正系数*区位因素修正系数*权益状况修正系数*实物状况修正系数

2、收益法（房产）是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价格或价值的方法。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法。

报酬资本化法是预测评估对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取评估对象价值的方法。根据产权方持有评估对象目的及评估对象实际情况，本次估价采用全剩余寿命模式进行估价。

其基本公式为：

$$V=A_1/(1+Y_1)+A_2/(1+Y_1)(1+Y_2)+\dots+A_n/(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)$$

其中：

V—表示房地产价值；

A_i —表示房地产未来各期的净收益；其中： A_1 、 A_2 … A_n 分别为未来的第1期、第2期…第n期末的净收益；

Y_1 —表示未来各期的报酬率；其中： Y_1 、 Y_2 … Y_n 分别为未来的第1期、第2期…第n期末的报酬率；

n—表示房地产收益年限。

估价人员经调查周边类似物业，年净收益通常按一定比例递增。结合评估对象实际情况，本报告中假设评估对象在未来使用年限（有限年）内，每年可获得稳定的年净收益，且各年的年净收益按一定比率增

长，增长到一定年限后，其净收益保持不变，根据对周边物业的调查，租金收取方式多为季付，故本次设定租金支付方式为季付，租金收益按季度计算。由以上基本公式得到具体计算公式：

$$V1=a/(r-g) [1-((1+g)/(1+r))^n]$$

式中：V1—房地产评估价值；

a—房地产季度净收益；

r—报酬率；

g—季度收益增长率

n—净收益按一定比例递增季度。

$$V2=an/r [1-1/(1+r)^b]/(1+r)^n$$

式中：V2—房地产评估价值(收益不递增)；

an—第N年房地产季度净收益；

r—报酬率；

b—总收益年度扣除按一定比例递增季度；

n—净收益按一定比例递增季度。

房地产价值 $V=V1+V2$

(三) 房地产市场价格

房地产市场价格=房屋建筑面积*评估单价

(四) 变现系数的确定

根据评估目的及价值类型，适用公式为：

清算价值=市场价值×变现系数

清算价值是指假定的价值时点实现快速变现时，在没有过多损失的条件下，将资产转换为现金的可能性的的大小。不动产部分通过分析房地产的通用性、独立使用性、可分割转让性、区位因素、个别因素、价值大小、市场状况等因素对房屋变现的影响程度，综合确定变现折扣系数。

（五）清算价值的确定

假设评估对象可以实现其在用价值，采用市场法、收益法和成本法以及假设开发法等衍生评估方法得出委估资产在公开市场条件下的市场价值；其次，对委估资产以强制变现为目的的变卖条件和权利状况进行分析，找出其与公开市场交易条件的差异，并进行量化，从而测算和评定委估资产的快速变现系数；最后，由市场价值和快速变现系数计算得出委估资产的清算价值，计算公式如下：

$$\text{清算价值} = \text{市场价值} \times \text{快速变现系数}$$

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分四个阶段进行：前期准备、现场核查、评定估算及提交报告。

（一）前期准备阶段

重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司与委托人就资产评估委托事宜进行了洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订

资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位进行资产清查，填报资产评估申报表，准备资产评估所需资料。

（二）现场核查阶段

根据此次资产评估业务的具体情况，按照资产评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员通过询问、访谈、函证、核对、勘查等进行现场调查，从各种可能的途径获取资产评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。资产评估专业人员采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

（三）评定估算阶段

对核查验证后的资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、核查验证后的资料情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）评估汇总提交报告阶段

根据评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关资产评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据法律、行政法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人

许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本评估报告和结论在假设条件下如下：

（一）一般假设

1、清算假设

清算假设假定被评估单位面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售状态。在清算假设前提下，企业正在面临或即将面临预重整，企业的经济资源将按规定变卖出售，企业不能按原有计划考虑资产的继续使用。此时，企业的债务清偿金额只能依赖于清算资产变卖所得的多少，而不能按原有的承诺进行清偿。

由于资产的清偿变现原因不同，变现时限不同，资产变现的自身条件也不同，从而使得清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。根据本次企业为预重整及评估资产处置变现的特点，本次评估采用续用清算价格为假设前提。

续用清算价格以资产继续使用为前提，当资产作为整体具有现实的或潜在的盈利能力，就存在继续使用的可能性。但是企业可能因宗旨已达到而结业或因财务状况恶化、管理不善、或其他困难而预重整，在这种情况下，企业虽然进行清算，但仍可继续易主经营，所以可适用续用清算价格。

2、交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3、本报告评估结论所依据由委托人及产权持有者所提供的信息资料为可信的和准确的。本次评估是以委托人提供的与评估对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提，如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，应当进行重新评估，提请报告使用人注意。

4、评估对象产权持有者合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设委托人或产权持有者、评估对象使用者完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）特殊假设

1、评估对象所在地区法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

5、本次评估是基于目前及未来社会、经济、政治环境和房地产市场正常稳定的前提下，且评估基准日的房地产市场为公开、平等、自

愿的交易市场。

6、任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

7、本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对的影响。

8、本次评估未考虑除已披露事项外可能与评估对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

9、评估人员对评估对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对评估对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

10、评估对象工程质量合格，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能正常使用。

11、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对评估对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

12、根据评估目的，本次评估未考虑抵押、查封事项对评估价值的影响，提请相关方注意。

（三）限制条件

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，评估专业人员按法律、行政法规、资产评估准则要求进行一般性核查验证；除在本资产评估报告中已有的揭示外，假设评估过程中所评估资产的权属为合法的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2、评估专业人员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资产评估报告。

3、除非在此之前委托人与资产评估机构已达成有关协议，资产评估机构、任何签署本资产评估报告的评估专业人员或与此次资产评估报告有关人员均不得被要求因本资产评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律上述过程中的聆讯。

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成立，当上述假设条件发生重大变化时，本资产评估报告评估结论随之失效。

十、评估结论

我公司评估人员遵循评估原则，按照评估程序，选用适宜的评估方法，对各种资料进行了综合分析测算，认为评估对象在评估基准日的清算价值为：¥3,550.70 万元，大写（人民币）叁仟伍佰伍拾万零柒仟元整，详见附件《资产评估结果明细表》。

本资产评估报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即自 2021 年 11 月 4 日起至 2022 年 11 月 3 日使用有效。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考意见，超过一年则需

重新进行资产评估。在本资产评估报告有效期内，如果纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十一、特别事项的说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次评估对象1-28均未提供《不动产权证》，本次评估所涉及的建筑面积、楼层、结构等信息均来源于各地区不动产登记中心所查询的记载信息，如建筑面积、楼层等信息与最终《不动产权证》记载不符，则本报告应作相应的调整。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

委托人未提供评估对象1至28的《不动产权证》。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无。

（四）重要的利用专家工作及报告情况；

无。

（五）重大期后事项；

评估人员未发现其他重大期后事项，委托人与产权持有人亦未告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

截止评估基准日，本次评估对象4、至6、16至19因客观原因，评估人员未能进入到室内进行现场踏勘。

（七）其他需要说明的事项。

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

1、本次资产评估遵循了独立、公正、客观的原则，评估机构及评估专业人员与委托人及被评估单位等相关当事方之间无任何特殊利害关系。

2、评估对象涉及的资产清单及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位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。

3、本资产评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据清算原则确定被评估单位的全部资产的清算价值，未对资产评估减值做任何纳税准备，也未考虑存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本资产评估报告也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、本次资产评估结论基于本资产评估报告所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。评估专业人员对市场变化的情况不承担发表意见的责任，当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有

关部门的批准。

5、本资产评估报告仅在本资产评估报告的使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，不能用于其他目的，本资产评估报告使用人应正确使用本报告。本资产评估报告使用人包括：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、行政法规规定有权使用本资产评估报告的其他使用人。

6、在本资产评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、评估人员于2022年1月13日、17日进行现场勘查，现场勘查时委托人到现场，权利人未到现场；同时，假设评估对象在评估基准日与现场查勘日的实物状况、区域状况及权利状况一致。

8、本次评估未考虑评估对象可能存在的欠缴税费、负责及或有负责对评估结论的影响。

9、本资产评估报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“资产评估报告使用限制说明”等对可能影响本资产评估报告结论的重要事项作出了披露，本资产评估报告的使用人应充分关注，并对可能存在的风险独立作出判断。

10、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但受法律、法规的限定，我们不对评估对象法律权属作任何形式的保

证。

11、纳入本次评估范围内的资产数量及其产权归属均由委托人提供，评估人员和评估机构不承担因产权纠纷而带来的一切责任。同时假设其委估资产在现场勘查日后至评估报告提出日之前均维持现场勘查日之状况不改变。如在资产交付过程中资产数量与评估报告记载不相一致时，其价值应根据数量进行相应调整。

12、本次评估现场查勘日为2022年1月13日、17日，评估基准日设定为2021年11月4日，本次评估设定在评估基准日评估对象的现场状况与现场查勘日相一致。

13、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

14、本次《评估明细表》中序号22（133号车位），该车位两边有大柱子遮挡，且刚好位于电梯间的出入口位置，无法停车。

15、本次《评估明细表》中序号23（134号车位），该车位两边有大柱子遮挡，无法停车。

16、本次《评估明细表》中序号24（174号车位），该车位目前被

改成车行道，无法停车。

17、本次《评估明细表》中序号25（175号车位），该车位有柱子遮挡，无法停车。

18、本次《评估明细表》中序号26（71号车位），该车位上方有漏水的情况。

19、本次评估对象1-28均未提供《不动产权证》，本次评估所涉及的建筑面积、楼层、结构等信息均来源于各地区不动产登记中心所查询的记载信息，如建筑面积、楼层等信息与最终《不动产权证》记载不符，则本报告应作相应的调整，特请报告使用者注意。

20、本次估价对象20，原作为“天宫大饭店”使用，目前因新冠疫情影响以及产权持有人所涉及的多项债务原因，目前闲置。据承租方介绍，该房屋约2012年出租经营“天宫大饭店”，于2020年重装。截止评估基准日2021年11月4日止，据评估人员测算该房屋装修及不可移动设备的评估价值为50.45万元。

21、据委托人介绍，产权持有人重庆金易房地产开发（集团）有限公司还拥有除本次评估范围以外的房地产。位于四川省南充市蓬安县峥嵘路ZZ(I)-B-33、ZZ(I)-B-36地块（金易·叠翠怡园）的住宅、商业、车位用房地产（在建），由于该项目存在历史遗留问题，项目情况复杂，考虑到后期有可能会继续建设至完成综合验收，故本次评估暂不纳入评估范围中。特请报告使用者注意。

22、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

23、本次的评估结果反映的是评估对象在现行市场条件下的清算价格，但不排除市场实际价格高于或低于评估结果的情况。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立判断。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（二）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专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论；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）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、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）评估报告的使用有效期；

本报告有效期为自评估基准日起1年，从2021年11月4日起至2022年11月3日。即评估目的在评估报告日后的一年内实现时，可以

评估结果作为参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

（七）本资产评估报告系资产评估机构及其评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及评估专业人员签名后方可正式使用。

（八）报告使用者应关注的其他事项

1、本次评估未考虑评估对象可能存在的其他债权债务情况对评估结论的影响。

2、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本估价机构进行更正。

3、本报告及相关部分解释权属重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告最终形成日期为 2022 年 6 月 2 日，即资产评估师专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：



二〇二二年六月二日

附 件

- 一、资产评估结果明细表
- 二、与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、委托人提供的相关资料
- 四、评估对象现状照片及位置示意图
- 五、委托人和被评估单位的承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、评估机构法人营业执照副本复印件
- 八、评估机构备案证书复印件
- 九、签字资产评估师资格证书复印件

资产评估结果明细表

资产持有人: 重庆金易房地产开(集团)有限公司

价值时点: 2021年11月4日

金额货币: 人民币

序号	估价对象	坐落	物业名称	楼层	房号	总楼层	所在楼层	房屋结构	建成年月	房屋现状用途	土地用途	土地终止日期/土地剩余使用年限	分摊土地面积(平方米)	建设面积(平方米)	建设容积率(元/平方米, 元/个)	市场价值(万元)	变现系数%	清算价值(万元)	权利人	备注
1	1	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附19号金易上品源1-6幢梯1-6	金易·上品源	1-6幢梯房	1-6	共2层(实际为5层)	第1层	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	17.03	160.28	10,500.00	105.29	70.00	73.70	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 层高约3.0米, 现由租客经营“老凤梨饺子小馆”, 承租方租自自身完成进行装修, 设有收银台、吧台、灶具、抽油烟机等, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
2	2	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附19号金易上品源5、6幢梯1-19	金易·上品源	5、6幢梯房	1-19	共2层	第1层(实际为第1、2层)	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	22.24	130.92	12,000.00	157.10	70.00	109.97	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.5米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 大部分区域, 未部分出租, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
3	3	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附20号金易上品源5、6幢梯1-10	金易·上品源	5、6幢梯房	1-10	共2层	第1层(实际为第1、2层)	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	12.51	73.68	9,500.00	70.00	70.00	49.00	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.0米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 大部分区域, 未部分出租, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
4	4	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附18号金易上品源1-6幢梯房梯1-18	金易·上品源	1-6幢梯房	1-8	共2层(实际为5层)	第1层	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	294.71	1,756.25	7,000.00	1,214.68	70.00	850.28	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 层高约3.0米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 大部分区域, 未部分出租, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
5	5	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附11号金易上品源1-6幢梯房梯1-11	金易·上品源	1-6幢梯房	1-11	共2层(实际为5层)	第2层	砖混	2007年	商场	商业用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	130.02	705.57	3,000.00	229.67	70.00	160.77	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 层高约2.8米, 安装卷帘门, 或无窗, 因客观原因, 未能进入到室内经营。
6	6	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附21号金易上品源1-6幢梯房梯1-21	金易·上品源	1-6幢梯房	1-21	共2层	第1层(实际为第1、2层)	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	9.40	55.35	9,500.00	52.58	70.00	36.81	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.5米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 承租方租自自身完成进行装修, 设有收银台、吧台、灶具、抽油烟机等, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
7	7	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附20号金易上品源1-6幢梯房梯1-20	金易·上品源	3、4幢梯房	1-20	共2层	第1层(实际为第1、2层)	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	38.18	165.94	12,000.00	199.13	70.00	139.39	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.5米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 承租方租自自身完成进行装修, 设有收银台、吧台、灶具、抽油烟机等, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
8	8	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附22号金易上品源1-19	金易·上品源	3、4幢梯房	1-19	共2层	第1层(实际为第1、2层)	砖混	2007年	商场	商业用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	31.96	188.16	12,000.00	225.79	70.00	158.05	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.5米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 承租方租自自身完成进行装修, 设有收银台、吧台、灶具、抽油烟机等, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
9	9	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附21号金易上品源5、6幢梯房梯1-1	金易·上品源	5、6幢梯房	1-1	共2层	第1层(实际为第1、2层)	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	17.53	105.58	9,500.00	100.30	70.00	70.21	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.5米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 承租方租自自身完成进行装修, 设有收银台、吧台、灶具、抽油烟机等, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
10	10	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附22号金易上品源1-6幢梯房梯1-2	金易·上品源	1-6幢梯房	1-2	共2层(实际为5层)	第1层	砖混	2007年	商场	商业用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	138.78	817.13	3,000.00	246.14	70.00	171.60	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.5米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 承租方租自自身完成进行装修, 设有收银台、吧台、灶具、抽油烟机等, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
11	11	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附23号金易上品源5、6幢梯房梯1-20	金易·上品源	5、6幢梯房	1-20	共2层	第1层(实际为第1、2层)	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	28.40	107.23	12,000.00	200.69	70.00	140.48	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.5米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 承租方租自自身完成进行装修, 设有收银台、吧台、灶具、抽油烟机等, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
12	12	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附23号金易上品源5、6幢梯房梯1-15	金易·上品源	5、6幢梯房	1-15	共2层	第1层	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	13.16	77.60	9,500.00	75.63	70.00	51.54	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.5米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 承租方租自自身完成进行装修, 设有收银台、吧台、灶具、抽油烟机等, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。
13	13	重庆市渝北区双凤桥街道空港大道333号附23号金易上品源5、6幢梯房梯1-2	金易·上品源	5、6幢梯房	1-2	共2层	第1层(实际为第1、2层)	砖混	2007年	门面	商住/住宅用地	2043年11月13日(土地剩余使用年限: 22.02年)	17.59	103.56	9,500.00	96.38	70.00	68.87	重庆金易房地产开(集团)有限公司	外墙贴墙砖, 实际层高约3.5米, 现由租客经营“多干+甜筒”, 承租方租自自身完成进行装修, 设有收银台、吧台、灶具、抽油烟机等, 内装设施齐全, 整体风格简洁、大气、时尚等, 装饰装修工程, 内墙地面乳胶漆, 地砖等。

资产评估结果明细表

价值时点：2021年11月4日

产权持有人：重庆金易房地产开发(集团)有限公司

金额货币：人民币

序号	作价对象	产权证号	坐落	物业名称	幢号	房号	总楼层	所在楼层	房屋结构	建成年月	房屋用途	房屋权属用途	土地用途及用途	土地终止日期/土地剩余使用年限	分摊土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	建造单价(元/平方米、万元/个)	市场价值(万元)	变现系数	清算价值(万元)	基本情况	权利人	备注
14	14	-	重庆市渝北区回兴街道兴科五路90号附6金易华庭4幢1-4	金易·华庭	B4幢	1-4	共8层	第1层	混合	2005年	商业用房	商业	出让/综合	2051年01月18日止(土地剩余使用年限: 29.29年)	-	41.45	12,000.00	53.34	70.00	37.34	外墙贴墙砖,层高约4.0米,现出租经营香锅凉粉,安装卷帘门,水能地面,内墙贴及顶棚油漆料。	重庆金易房地产开发有限公司	同物业核变到该房屋实际为小区的通道,为物业公司所有,之前多次执行未果,目前物业公司出租给他入使用。
15	15	-	重庆市渝北区回兴街道宝圣西路2号金易华庭A3幢1-8	金易·华庭	A3幢	1-8	共8层	第1层	混合	2005年	商业用房	商业	出让/综合	2051年01月18日止(土地剩余使用年限: 29.29年)	-	61.75	18,000.00	116.55	70.00	81.59	外墙贴墙砖,层高约4.0米,现出租经营“长油便民超市”,安装卷帘门,地面铺贴,内墙贴及顶棚油漆料。	重庆金易房地产开发有限公司	同物业核变到该房屋实际为小区的通道,为物业公司所有,之前多次执行未果,目前物业公司出租给他入使用。
16	16	-	重庆市渝北区回兴街道宝圣西路2号金易华庭A3幢1-8	金易·华庭	8-1	共22层	共22层	第11层	钢筋混凝土	2016年	成套住宅	住宅	出让/城镇住宅用地	2055年03月31日(土地剩余使用年限: 33.33年)	-	50.40	16,500.00	149.49	80.00	119.59	外墙贴墙砖,层高约3.0米,安装防盗门,因客观原因,未能进入室内勘测。	重庆金易房地产开发有限公司	
17	17	-	重庆市渝北区回兴街道宝圣西路2号金易华庭A3幢1-8	金易·华庭	7幢	29-7	共22层	第22层	钢筋混凝土	2016年	成套住宅	住宅	出让/城镇住宅用地	2055年03月31日(土地剩余使用年限: 33.33年)	-	77.46	16,800.00	130.13	80.00	104.10	外墙贴墙砖,层高约3.5米,因客观原因,未能进入室内勘测。	重庆金易房地产开发有限公司	
18	18	-	重庆市渝北区回兴街道宝圣西路2号金易华庭A3幢1-8	金易·华庭	7幢	29-8	共22层	第22层	钢筋混凝土	2016年	成套住宅	住宅	出让/城镇住宅用地	2055年03月31日(土地剩余使用年限: 33.33年)	-	75.33	16,800.00	126.55	80.00	101.24	外墙贴墙砖,层高约3.0米,安装防盗门,因客观原因,未能进入室内勘测。	重庆金易房地产开发有限公司	
19	19	-	重庆市渝北区回兴街道宝圣西路2号金易华庭A3幢1-8	金易·华庭	4幢	第5号	共3层	第1层	钢筋混凝土	2016年	商业服务	空置	出让/城镇住宅用地	2055年03月31日(土地剩余使用年限: 29.33年)	-	96.38	12,000.00	118.06	80.00	94.45	外墙贴墙砖,层高约3.5米,安装玻璃推拉门,室内软装,地面铺贴,内墙贴及顶棚油漆料,吊顶等,无主灯。	重庆金易房地产开发有限公司	
20	20	-	重庆市渝北区回兴街道宝圣西路2号金易华庭A3幢1-8	金易·都会	1幢	3-第2	共11层	第2层	砖混	2001年	商业	商业	出让/商业用地	2055年01月18日(土地剩余使用年限: 29.33年)	188.77	951.87	6,000.00	571.12	70.00	399.78	外墙贴墙砖,层高约3.5米,原作为“天宜宾馆”使用,安装玻璃推拉门,室内软装,地面铺贴,内墙贴及顶棚油漆料,吊顶等,目前暂空置。	重庆金易房地产开发有限公司	
21	21	-	重庆市渝北区回兴街道宝圣西路2号金易华庭A3幢1-8	金易·都会	1幢	3-第3-1	共11层	第3层	砖混	2001年	商业	商业	出让/商业用地	2055年01月18日(土地剩余使用年限: 29.33年)	121.19	1,118.42	6,000.00	689.05	70.00	482.34	外墙贴墙砖,层高约3.5米,原作为“天宜宾馆”使用,安装玻璃推拉门,室内软装,地面铺贴,内墙贴及顶棚油漆料,吊顶等,目前暂空置。	重庆金易房地产开发有限公司	
22	22	-	渝北区南城街道办事处金易·城市花园5号单元1-133	金易·城市花园	-	-1-133	共1层	负1层	钢筋混凝土	2009年	车库	空置	出让/城镇住宅用地	2055年08月11日(土地剩余使用年限: 33.74年)	-	43.54	8.50	8.50	80.00	6.80	内边有六柱子,且刚好位于电梯间的出入口位置,无法停车	重庆金易房地产开发有限公司	
23	23	-	渝北区南城街道办事处金易·城市花园5号单元1-134	金易·城市花园	-	-1-134	共1层	负1层	钢筋混凝土	2009年	车库	空置	出让/城镇住宅用地	2055年08月11日(土地剩余使用年限: 33.74年)	-	39.58	8.30	8.30	80.00	6.64	内边有六柱子,无法停车	重庆金易房地产开发有限公司	
24	24	-	渝北区南城街道办事处金易·城市花园5号单元1-174	金易·城市花园	-	-1-174	共1层	负1层	钢筋混凝土	2009年	车库	空置	出让/城镇住宅用地	2055年08月11日(土地剩余使用年限: 33.74年)	-	45.51	7.70	7.70	80.00	6.16	视为车库车行道,无法停车	重庆金易房地产开发有限公司	
25	25	-	渝北区南城街道办事处金易·城市花园5号单元1-175	金易·城市花园	-	-1-175	共1层	负1层	钢筋混凝土	2009年	车库	空置	出让/城镇住宅用地	2055年08月11日(土地剩余使用年限: 33.74年)	-	45.51	7.50	7.50	80.00	6.00	层高约2.8米,外墙贴墙砖,内墙贴及顶棚油漆料,水能地面,设有两个出入口	重庆金易房地产开发有限公司	
26	26	-	渝北区南城街道办事处金易·城市花园5号单元1-171	金易·城市花园	-	-1-171	共1层	负1层	钢筋混凝土	2009年	车库	车位	出让/城镇住宅用地	2055年08月11日(土地剩余使用年限: 33.74年)	-	47.49	10.00	10.00	80.00	8.00	有柱子遮挡,无法停车	重庆金易房地产开发有限公司	

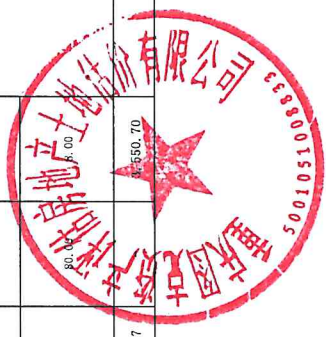
资产评估结果明细表

价值时点：2021年11月4日

金额货币：人民币

产权持有人：重庆金易房地产开发（集团）有限公司

序号	估价对象	产权证号	坐落	物业名称	楼幢	房号	总楼层	所在楼层	房屋结构	建成年月	房屋现状用途	房屋条件用途	土地用途及用途	土地权利类型	土地权利期限/土地剩余使用年限	分摊土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	建筑面积均价(元/平方米、万元/个)	市场价值(万元)	变现系数%	清算价值(万元)	基本情况	权利人	备注										
27			南川区南城街道办事处金龙大道17号金易城市花园9单元1-73	金易城市花园	-	-1-73	共1层	负1层	钢筋混凝土	2009年	车库	车位	住宅用地	出让	2055年8月11日(土地剩余使用年限:33.74年)	-	43.54	10.00	80.00	8.00		重庆金易房地产开发(集团)有限公司												
28			南川区南城街道办事处金龙大道17号金易城市花园9单元1-75	金易城市花园	-	-1-75	共1层	负1层	钢筋混凝土	2009年	车库	车位	住宅用地	出让	2055年8月11日(土地剩余使用年限:33.74年)	-	47.49	10.00				重庆金易房地产开发(集团)有限公司												
合 计																		4,988.67		87,650.70														



评估机构：重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司