



报 告 书

REPORT

资产评估报告

帝威资产评报字〔2021〕第73号

委托人：重庆尚廷房地产开发有限公司管理人



资产评估报告

帝威资产评报字〔2021〕第73号

委托人：重庆尚廷房地产开发有限公司管理人

重庆帝威资产评估房地产土地估价有限公司
CHONGQING DIWEI ASSET APPRAISAL REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5050020010202100092

资产评估报告名称： 重庆尚廷房地产开发有限公司管理人处置破产财产涉及的房地产评估项目

资产评估报告文号： 谛威资产评报字〔2021〕第73号

资产评估机构名称： 重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

签字资产评估专业人员： 熊海霞(资产评估师)、王明珊(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本报告依据中国资产评估准则编制

重庆尚廷房地产开发有限公司管理人
处置破产财产涉及的房地产评估项目

资产评估报告

谛威资产评报字（2021）第73号

（共1册，第1册）

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

2021年3月18日



目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、产权持有人及其他报告使用者.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	13
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	22
附件	

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、评估对象涉及的资产清单由委托人和产权持有人申报并经其盖章、签名确认，所提供资料的真实性、合法性、完整性由委托人和产权持有人负责。

四、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。

五、资产评估师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。

七、本资产评估机构及其资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，本资产评估机构及其资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。资产评估机构及其资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。

八、本报告未考虑评估对象及本次评估范围内的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Deyi Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

九、本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况，在资产实际作价时给予充分考虑。

十一、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本资产评估报告的使用人。

十二、资产评估报告使用者应当按照本资产评估报告载明的目的及用途使用资产评估报告，且应当在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用者应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用者违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

十三、未经本资产评估机构同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal CO.,LTD.

重庆尚廷房地产开发有限公司管理人 处置破产财产涉及的房地产评估项目

资产评估报告摘要

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司受重庆尚廷房地产开发有限公司管理人的委托，就重庆尚廷房地产开发有限公司管理人处置破产财产事宜，对涉及重庆尚廷房地产开发有限公司的商业、住宅用房在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：为委托人处置破产财产提供价值参考依据。

评估对象为商业、住宅用房，评估范围为权属重庆尚廷房地产开发有限公司位于武隆县仙女山镇银杏大道 53 号的商业、住宅用房（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

评估基准日为 2021 年 3 月 12 日。

本次评估遵照国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际情况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用以及公开市场为前提，对商业、住宅用房采用市场法、收益法进行评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、询证和评定估算等评估程序，委托人申报的商业、住宅用房在评估基准日 2021 年 3 月 12 日的市场价值为¥2,254.65 万元，大写：人民币贰仟贰佰伍拾肆万陆仟伍佰元整。

具体详见《评估结果汇总表及明细表》。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：



一、评估对象 26 位于武隆县仙女山镇银杏大道 53 号 4 幢 1-1 的房地产未办理产权证，评估人员根据不动产登记查询资料、委托人提供的《评估申报明细表》对房地产进行了现场核实，本次评估以不动产登记查询资料、委托人申报的权利信息及评估对象（评估范围内的评估对象均能正常交付使用并能办理《房地产权证》）进行评估，若本次评估对象所涉及的建筑面积等基本信息与最终办证信息不一致，本报告应作调整。

二、根据委托人申报的《评估申报明细表》，本次评估对象均不考虑装修情况；评估对象 7 未能进入室内勘查，我们无法判断其室内及装修情况，本次评估对象 7 未考虑室内及装修情况，设定房屋为清水进行评估，特请委托人充分关注该事项。

三、经现场勘查了解，评估对象 2 和 3 已打通作为一个整体使用、评估对象 8 至 14 已打通作为一个整体使用、评估对象 16 至 23 已打通作为一个整体使用，评估对象 4、5、6 分别已与其他商服用房打通作为一个整体使用，评估对象已打通使用的部分已无法准确划分轴线，原户型结构已被改变。本次评估结论未考虑评估对象已打通作为整体利用的影响，特请委托人充分关注该事项。

四、经现场勘查了解，评估对象现状为部分有人使用、部分空置，实地查勘中未收集到租赁相关资料，根据委托人提供的《评估申报明细表》，本次评估对象均不考虑租赁，故本次评估结论未考虑租赁限制的影响。

五、评估对象 1 至 25 已设立抵押，评估对象 1 至 26 已被查封，具体抵押权人和查封法院以委托人核实为准。结合本次评估目的，本次评估未考虑抵押、查封等他项权利对评估结果的影响，特请委托人充分关注该事项。

六、本次评估，评估人员对评估对象进行了现场勘察，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估对象的勘察，限于评估对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估对象内部结构进行测试和检验的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

七、本报告评估结果含增值税，提示报告使用人关注。



本报告仅为为委托人处置破产财产提供价值参考依据，不当被视为评估目的实现的价格保证。建议委托人及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2021 年 3 月 12 日起，至 2022 年 3 月 11 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

本摘要不得单独使用，除法律、法规规定外，不得被引用或披露于公开媒体。

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使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用人关注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。



重庆谛威资产评估房地产土地估
价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023)63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: 023-63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

重庆尚廷房地产开发有限公司管理人 处置破产财产涉及的房地产评估项目

资产评估报告

谛威资产评报字(2021)第73号

重庆尚廷房地产开发有限公司管理人:

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司受贵管理人委托,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、收益法,按照必要的评估程序,就重庆尚廷房地产开发有限公司管理人处置破产财产事宜,对委托人申报的商业、住宅用房在2021年3月12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、产权持有人及其他报告使用人

(一) 委托人

名称:重庆尚廷房地产开发有限公司管理人。

(二) 产权持有人

名称:重庆尚廷房地产开发有限公司;

法定代表人:罗应斌;

住 所:重庆市武隆县巷口镇建设中路172号3-1;

成立日期:2011年07月07日;

注册资本:800万元;

经营范围:房地产开发;楼盘代理;房地产经纪;房地产信息咨询。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) 其他报告使用人



有权审查本评估报告的主管部门。

二、评估目的

重庆尚廷房地产开发有限公司拟破产清算，其管理人委托对重庆尚廷房地产开发有限公司申报的房地产在 2021 年 3 月 12 日的市场价值进行评估，为委托人处置破产财产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人申报的商业、住宅用房，评估范围为重庆尚廷房地产开发有限公司位于武隆县仙女山镇银杏大道 53 号的商业、住宅用房（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

纳入评估范围位于武隆县仙女山镇银杏大道 53 号的商业、住宅用房建筑面积合计 2,770.98 平方米。具体如下：

（一）区域状况

评估对象位于武隆县仙女山镇银杏大道 53 号，距附近商业中心约 1 公里，距附近公交站约 200 米，有仙女山到武隆专线在附近停靠，距离武隆汽车站约 20 公里，距离武隆机场约 18 公里。

（二）实体状况

1. 房屋建筑物实物状况

评估对象为商业、住宅用房，证载权利人均均为重庆尚廷房地产开发有限公司，评估对象

具体实物状况见下表：

评估对象	名称	产权证号	位置	建筑年代	建筑结构	建筑面积(m ²)	实物状况	备注
1	1幢商业1层1号	307房地证2014字第00815号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-1	2013年	钢混	91.94	临街第1层，室内地面地砖、墙面及顶刷白，入户玻璃门，现作餐饮使用	
2	1幢商业1层2号	307房地证2014字第00816号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-2	2013年	钢混	60.11	临街第1层，室内地面地砖、墙面及顶刷白，入户玻璃门，与1幢1-3打通使用，现作餐饮使用	
3	1幢商业1层3号	307房地证2014字第00817号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-3	2013年	钢混	60.11	临街第1层，室内地面地砖、墙面及顶刷白，入户玻璃门，与1幢1-2打通使用，现作餐饮使用	
4	1幢商业1层5号	307房地证2014字第00818号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-5	2013年	钢混	73.28	临街第1层，室内地面地砖、墙面及顶刷白，入户玻璃门，与1幢1-4打通使用，现作餐饮使用	



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

评估对象	名称	产权证号	位置	建筑年代	建筑结构	建筑面积(m ²)	实物状况	备注
5	1幢商业1层6号	307房地证2014字第00819号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-6	2013年	钢混	50.33	临街第1层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,入户玻璃门,与楼梯间打通使用,现空置	
6	1幢商业1层12号	307房地证2014字第00820号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-12	2013年	钢混	73.28	临街第1层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,入户玻璃门,与1幢1-13打通使用,现作餐饮使用	
7	1幢商业2层1号	307房地证2014字第00821号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-1	2013年	钢混	233.77	临商业街第2层,本次评估根据《评估申报明细表》设定为清水	
8	1幢商业2层2号	307房地证2014字第00814号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-2	2013年	钢混	84.40	临商业街第2层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,1幢2-2至1幢2-8已整体打通利用,现空置	
9	1幢商业2层3号	307房地证2014字第00813号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-3	2013年	钢混	129.01	临商业街第2层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,1幢2-2至1幢2-8已整体打通利用,现空置	
10	1幢商业2层4号	307房地证2014字第00823号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-4	2013年	钢混	84.40	临商业街第2层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,1幢2-2至1幢2-8已整体打通利用,现空置	
11	1幢商业2层5号	307房地证2014字第00824号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-5	2013年	钢混	84.40	临商业街第2层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,1幢2-2至1幢2-8已整体打通利用,现空置	
12	1幢商业2层6号	307房地证2014字第00825号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-6	2013年	钢混	84.40	临商业街第2层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,1幢2-2至1幢2-8已整体打通利用,现空置	
13	1幢商业2层7号	307房地证2014字第00826号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-7	2013年	钢混	103.69	临商业街第2层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,1幢2-2至1幢2-8已整体打通利用,现空置	
14	1幢商业2层8号	307房地证2014字第00827号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-8	2013年	钢混	129.01	临商业街第2层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,1幢2-2至1幢2-8已整体打通利用,现空置	
15	1幢商业2层9号	307房地证2014字第00828号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-9	2013年	钢混	255.09	临商业街第2层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,现作餐饮使用	
16	1幢商业3层1号	307房地证2014字第00830号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-1	2013年	钢混	142.71	临商业街第3层,室内地面水泥、墙面及顶刷白,1幢3-1至1幢3-8已整体打通利用,现空置	
17	1幢商业3层2号	307房地证2014字第00829号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-2	2013年	钢混	194.72	临商业街第3层,室内地面水泥、墙面及顶刷白,1幢3-1至1幢3-8已整体打通利用,现空置	
18	1幢商业3层3号	307房地证2014字第00831号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-3	2013年	钢混	46.68	临商业街第3层,室内地面水泥、墙面及顶刷白,1幢3-1至1幢3-8已整体打通利用,现空置	
19	1幢商业3层4号	307房地证2014字第00832号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-4	2013年	钢混	46.68	临商业街第3层,室内地面水泥、墙面及顶刷白,1幢3-1至1幢3-8已整体打通利用,现空置	
20	1幢商业3层5号	307房地证2014字第00833号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-5	2013年	钢混	46.68	临商业街第3层,室内地面水泥、墙面及顶刷白,1幢3-1至1幢3-8已整体打通利用,现空置	
21	1幢商业3层6号	307房地证2014字第00834号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-6	2013年	钢混	46.68	临商业街第3层,室内地面水泥、墙面及顶刷白,1幢3-1至1幢3-8已整体打通利用,现空置	



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

评估对象	名称	产权证号	位置	建筑年代	建筑结构	建筑面积(m ²)	实物状况	备注
22	1幢商业3层7号	307房地证2014字第00835号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-7	2013年	钢混	93.36	临商业街第3层,室内地面水泥、墙面及顶刷白,1幢3-1至1幢3-8已整体打通利用,现空置	
23	1幢商业3层8号	307房地证2014字第00836号	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-8	2013年	钢混	129.37	临商业街第3层,室内地面水泥、墙面及顶刷白,1幢3-1至1幢3-8已整体打通利用,现空置	
24	2幢商业1层4号	307房地证2014字第00840号	武隆县仙女山镇银杏大道53号2幢1-4	2013年	钢混	80.90	临商业街第1层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,现作餐饮使用	
25	2幢商业2层1号	307房地证2014字第00841号	武隆县仙女山镇银杏大道53号2幢2-1	2013年	钢混	286.74	临商业街第2层,室内地面地砖、墙面及顶刷白,评估对象现被隔为两部份均作餐饮使用	
26	住宅	无	武隆县仙女山镇银杏大道53号4幢1-1	2013年	钢混	59.24	入户防盗门,室内清水,现空置	
合计						2,770.98		

2. 土地使用权状况

评估对象位于武隆县仙女山镇银杏大道53号的商业、住宅用房,根据委托人提供的《房屋评估申报明细表》及《房地产权证》,评估对象土地使用权状况见下表:

序号	证载权利人	位置	产权证号	土地使用类型	土地用途	分摊土地使用权面积m ²	土地使用权终止日期
1	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-1	307房地证2014字第00815号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
2	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-2	307房地证2014字第00816号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
3	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-3	307房地证2014字第00817号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
4	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-5	307房地证2014字第00818号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
5	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-6	307房地证2014字第00819号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
6	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-12	307房地证2014字第00820号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
7	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-1	307房地证2014字第00821号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
8	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-2	307房地证2014字第00814号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
9	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-3	307房地证2014字第00813号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
10	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-4	307房地证2014字第00823号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
11	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-5	307房地证2014字第00824号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
12	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-6	307房地证2014字第00825号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
13	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-7	307房地证2014字第00826号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
14	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-8	307房地证2014字第00827号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Deyi Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

序号	证载权利人	位置	产权证号	土地使用类型	土地用途	分摊土地使用权面积m ²	土地使用权终止日期
15	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-9	307房地证2014字第00828号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
16	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-1	307房地证2014字第00830号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
17	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-2	307房地证2014字第00829号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
18	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-3	307房地证2014字第00831号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
19	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-4	307房地证2014字第00832号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
20	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-5	307房地证2014字第00833号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
21	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-6	307房地证2014字第00834号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
22	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-7	307房地证2014字第00835号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
23	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢3-8	307房地证2014字第00836号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
24	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号2幢1-4	307房地证2014字第00840号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
25	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号2幢2-1	307房地证2014字第00841号	其他商服用地	出让	未记载	2052年9月26日
26	重庆尚廷房地产开发有限公司	武隆县仙女山镇银杏大道53号4幢1-1	无	城镇住宅用地	出让	未记载	2083年5月31日

上述土地已达到红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），红线内“场地平整”的开发程度。

截止评估基准日，评估对象1至26已被查封、评估对象1至25已设立抵押等他项权利限制。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。它是对资产评估的一个质的规定。不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续使用假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素。本次评估系为重庆尚廷房地产开发有限公司管理人拟处置破产财产提供参考，根据委托人的委托目的，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

市场价值系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

本项目评估基准日是 2021 年 3 月 12 日。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，使评估结果有效地服务于评估目的，避免评估基准日后的调整事项对评估结论造成重大影响。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《重庆市武隆区人民法院民事裁定书》（（2019）渝 0156 破申 4 号）；
2. 《重庆市武隆区人民法院决定书》（2019）渝 0156 破 5 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，已经 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. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
3. 《中华人民共和国企业破产法》（中华人民共和国主席令第 54 号，已经 2006 年 8 月 27 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修订）。
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修订）。

6. 与本次评估目的相关的其他法律依据及资产评估规范和标准。

（三）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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核实验证》（中评协〔2019〕39号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

（四）权属依据

1. 产权资料复印件；
2. 产权持有人提供的其他相关产权证明材料。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
2. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

委托人提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估思路

结合各类资产特点，选取适宜的评估方法，求出以公开市场条件下的市场价值。

（二）评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。各方法介绍如下：

1. 市场法

市场法是指通过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。其基本公式如下：

评估价值=交易案例成交价格×各项修正系数



市场法应用的前提条件包括：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2. 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。其基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

P：评估对象评估值；

A：评估对象未来预期收益；

i：评估对象收益年限；

Y：折现率或资本化率。

收益法应用的前提条件包括：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，再扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。其基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} - \text{相关贬值}$$

成本法应用的前提条件包括：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(三) 评估方法的选择和方法介绍



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

评估对象为商业、住宅用房，经评估人员调查，市场上住宅用房成交较多，可以收集到与评估对象类似的住宅成交案例，可以采用市场法进行评估；市场上商业、住宅用房租较多，可以收集到与评估对象类似的商业、住宅租赁案例，可以采用收益法进行评估；结合评估对象的性质，成本法难以合理反映评估对象的市场价值，不宜采用成本法进行评估。

通过上述分析，本次对委估房地产住宅用房采用市场法、收益法进行评估；商业用房采用收益法进行评估。

1. 所选方法介绍

(1) 市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过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。本次具体采用市场比较法，通过将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，估算公式如下：

评估值=比较案例价格×交易情况修正系数×实物状况修正系数。

(2) 收益法

收益法是指通过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值或价格的方法，本次评估结合到评估对象以及类似出租状况，本次采用如下计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

公式中：V—收益价值 A_i —第 i 年净收益

Y—报酬率 t—收益期

房地产年净收益的确定：根据评估对象历年实际收益情况并结合从报纸、互联网上等途径收集的案例及实际调查的情况而确定；

房地产报酬率的确定：以安全利率加上一定的风险调整值而确定；

房地产收益期的确定：根据建筑物的经济寿命、土地使用权剩余使用年限、实际勘察等情况确定。



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和原则，按照我公司与委托人签订的《资产评估委托合同》，我公司已实施了对产权持有人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对重庆尚廷房地产开发有限公司管理人提交的《资产评估申报表》中载明的资产进行了必要的产权验证及对资产的实地核对，并进行了我们认为有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

本公司客户经理和项目经理与委托人代表商谈明确了委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估项目所涉及经济行为的审批情况、资产评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据资产评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析 and 评价后，决定承接该评估业务。我公司与委托人依法订立资产评估委托合同，约定了双方的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

我公司承接该评估业务后，成立了资产评估项目组，确定了相关专业的资产评估人员，并指派具有相关工作经验的人员开展评估前调查工作，在收集充分必要的信息资料后，组织资产评估师编制了资产评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）评估现场调查

根据评估业务具体情况，评估人员于2021年3月12日对评估范围内的资产进行了现场调查，有针对性的布置资产评估申报明细表的填报工作，在企业如实申报资产并对评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对评估范围内的资产进行了调查核实。

具体的核实过程如下：



1. 指导企业相关的资产管理在处置破产财产的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“资产状况调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集与资产评估相关的资料。

2. 审查和完善被评估企业提供的资产评估申报明细表。评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估申报明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对资产评估申报明细表进行完善。

3. 现场实地勘察。

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报评估的资产实施现场勘察评估程序，实地查勘委估资产现状，对结构、规格及数量进行核实，并调查委估资产的权属状况、经济状况、管理维护状况等。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件资料。

查验委估资产的产权证明文件，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请委托人及产权持有人核实。

6. 要求委托人或者产权持有人对其提供的资产评估申报明细表及相关证明材料以签字、盖章等方式进行确认。

(五) 收集整理评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。

3. 资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Dewei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

资料。

(六) 评定估算

资产评估师根据委估资产特性进行价格查询和市场询价，在此基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

(七) 编制和提交评估报告

对委估资产的初步评估结果进行汇总，核查评估工作底稿，验证评估依据和评估计算过程，确定评估结果，撰写资产评估报告和资产评估说明；评估结果及相关资产评估说明按照本公司内部质量控制制度规定的程序进行三级复核，将复核无误后的资产评估报告提交公司法定代表人及其授权人签发，最后通过行政中心打印装订后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设。本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。
2. 假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
3. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。
4. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

(二) 关于评估对象的假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。
2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费及负债均已付清或已作记载。



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal CO., LTD.

3. 除报告另有说明外，假设评估对象所涉及房屋建筑物等无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(三) 评估限制条件

1. 评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性、合法性和完整性由委托人负责。

2. 评估报告中所涉及房地产的所有性质、形状等数据均由委托人提供，我们未对相关房地产的界址进行测量，其真实性、合法性和完整性由委托人负责。

3. 我们已对评估对象从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

4. 除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

5. 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

6. 当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、询证和评定估算等评估程序，委托人申报的商业、住宅用房评估基准日为2021年3月12日的市场价值为¥2,254.65万元，大写：人民币贰仟贰佰叁拾肆万陆仟伍佰零肆元。
具体详见《评估结果汇总表及明细表》。

本报告仅为委托人处置破产财产提供价值参考依据，不当被视为评估目的实现的价格保证。建议委托人及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

评估结论有关说明：使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。



十一、特别事项说明

(一) 有关产权瑕疵的说明

评估对象 26 位于武隆县仙女山镇银杏大道 53 号 4 幢 1-1 的房地产未办理产权证, 评估人员根据不动产登记查询资料、委托人提供的《评估申报明细表》对房地产进行了现场核实, 本次评估以不动产登记查询资料、委托人申报的权利信息及评估对象(评估范围内的评估对象均能正常交付使用并能办理《房地产权证》)进行评估, 若本次评估对象所涉及的建筑面积等基本信息与最终办证信息不一致, 本报告应作调整。

(二) 重大期后事项的说明

1. 评估师所知范围内, 未发现发生于评估基准日后至本评估报告提交日期之前需披露的重大期后事项。

2. 若在评估基准日后有效期内资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产评估结果进行相应调整。若资产价格标准发生变化, 并对资产评估价格已发生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。由于评估基准日后资产数量、价格的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 并进行相应调整。

(三) 需要说明的其他事项

1. 本次评估, 评估人员对评估对象进行了现场勘察, 并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估对象的勘察, 限于评估对象的外观和使用状况。除非另有协议, 评估人员不承担对评估对象内部结构进行测试和检验的责任, 也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

2. 评估对象 26 位于武隆县仙女山镇银杏大道 53 号 4 幢 1-1 的房地产未办理产权证, 评估人员根据不动产登记查询资料、委托人提供的《评估申报明细表》对房地产进行了现场核实, 本次评估以不动产登记查询资料、委托人申报的权利信息及评估对象(评估范围内的评估对象均能正常交付使用并能办理《房地产权证》)进行评估, 若本次评估对象所涉及的建筑面积等基本信息与最终办证信息不一致, 本报告应作调整。

3. 根据委托人申报的《评估申报明细表》, 本次评估对象均不考虑装修情况; 评估对象 7



未能进入室内勘查，我们无法判断其室内及装修情况，本次评估对象 7 未考虑室内及装修情况，设定房屋为清水进行评估，特请委托人充分关注该事项。

4. 经现场勘查了解，评估对象 2 和 3 已打通作为一个整体使用、评估对象 8 至 14 已打通作为一个整体使用、评估对象 16 至 23 已打通作为一个整体使用，评估对象 4、5、6 分别已与其他商服用房打通作为一个整体使用，评估对象已打通使用的部分已无法准确划分轴线，原户型结构已被改变。本次评估结论未考虑评估对象已打通作为整体利用的影响，特请委托人充分关注该事项。

5. 经现场勘查了解，评估对象现状为部分有人使用、部分空置，实地查勘中未收集到租赁相关资料，根据委托人提供的《评估申报明细表》，本次评估对象均不考虑租赁，故本次评估结论未考虑租赁限制的影响。

6. 评估对象 1 至 25 已设立抵押，评估对象 1 至 26 已被查封，具体抵押权人和查封法院以委托人核实为准。结合本次评估目的，本次评估未考虑抵押、查封等他项权利对评估结果的影响，特请委托人充分关注该事项。

7. 本报告评估结果含增值税，提示报告使用人关注

8. 本次评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本公司参加评估人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范。

9. 受客观条件限制，我们所作的评估工作，在较大程度上依据委托人或产权持有人方提供的相关资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。企业对其所提供的评估相关资料的真实性、合法性、完整性负责。

10. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

11. 本评估结论以委托人、产权持有人提供的有关权属证明材料，并经委托人、产权持有人在场相关人员现场确认为依据。根据资产评估规范的要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托人、产权持有人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

合法性和完整性承担法律责任。

12. 本项评估中未考虑委估资产出售应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素。

13. 本报告所列附件系报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，二者结合使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用范围

1. 本评估报告使用人包括委托人、委托人主管部门、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。除此，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

2. 本评估报告仅为为委托人处置破产财产提供价值参考依据，用于其他任何用途无效。

3. 本评估报告结论自评估基准日 2021 年 3 月 12 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

4. 未经本公司同意，本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方另有约定的除外。

(二) 本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设。即对评估的资产是在持续经营的公允价格标准下进行评定。

(三) 本次评估结果反映评估对象在本次评估目的下，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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评估对象可实现价格的保证。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日，本资产评估报告日为 2021 年 3 月 18 日。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

中国 * 重庆



资产评估师:



资产评估师:



2021 年 3 月 18 日

附 件

- 一、《资产评估结果汇总表及明细表》
- 二、与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、产权持有人《营业执照》复印件
- 四、现场勘察照片
- 五、委托人及产权持有人承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案公告复印件
- 八、资产评估机构《营业执照（副本）》复印件
- 九、负责本评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估人员名单

评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月12日

产权持有人：重庆尚廷房地产开发有限公司

金额单位：人民币

序号	类别	评估值 (万元)	备注
1	房屋	2,254.65	
合计		2,254.65	

评估机构：重庆尚廷土地估价有限公司



房屋评估明细表

评估基准日: 2021年3月12日

产权持有人: 重庆尚廷房地产开发有限公司

金额单位:人民币									
序号	名称	产权证	位置	房屋用途	建筑结构	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
1	1幢商业 1层1号	307房地证2014字第 00815号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢1-1	2013年	钢混	91.94	14,500.00	133.31	
2	1幢商业 1层2号	307房地证2014字第 00816号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢1-2	2013年	钢混	60.11	14,500.00	87.16	
3	1幢商业 1层3号	307房地证2014字第 00817号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢1-3	2013年	钢混	60.11	14,500.00	87.16	
4	1幢商业 1层5号	307房地证2014字第 00818号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢1-5	2013年	钢混	73.28	14,500.00	106.26	
5	1幢商业 1层6号	307房地证2014字第 00819号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢1-6	2013年	钢混	50.33	14,500.00	72.98	
6	1幢商业 1层12号	307房地证2014字第 00820号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢1-12	2013年	钢混	73.28	14,500.00	106.26	
7	1幢商业 2层1号	307房地证2014字第 00821号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢2-1	2013年	钢混	233.77	7,300.00	170.65	
8	1幢商业 2层2号	307房地证2014字第 00814号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢2-2	2013年	钢混	84.40	7,300.00	61.61	
9	1幢商业 2层3号	307房地证2014字第 00813号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢2-3	2013年	钢混	129.01	7,300.00	94.18	
10	1幢商业 2层4号	307房地证2014字第 00823号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢2-4	2013年	钢混	84.40	7,300.00	61.61	
11	1幢商业 2层5号	307房地证2014字第 00824号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢2-5	2013年	钢混	84.40	7,300.00	61.61	
12	1幢商业 2层6号	307房地证2014字第 00825号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢2-6	2013年	钢混	84.40	7,300.00	61.61	
13	1幢商业 2层7号	307房地证2014字第 00826号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢2-7	2013年	钢混	103.69	7,300.00	75.69	
14	1幢商业 2层8号	307房地证2014字第 00827号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢2-8	2013年	钢混	129.01	7,300.00	94.18	
15	1幢商业 2层9号	307房地证2014字第 00828号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢2-9	2013年	钢混	255.09	7,300.00	186.22	
16	1幢商业 3层1号	307房地证2014字第 00830号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢3-1	2013年	钢混	142.71	5,800.00	82.77	

房屋评估明细表

评估基准日：2021年3月12日

产权人：重庆尚廷房地产开发有限公司							金额单位：人民币			
序号	名称	产权证	位置	房屋用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注	
17	1幢商业 3层2号	307房地证2014字第 00829号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢3-2	2013年	钢混	194.72	5,800.00	112.94		
18	1幢商业 3层3号	307房地证2014字第 00831号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢3-3	2013年	钢混	46.68	5,800.00	27.07		
19	1幢商业 3层4号	307房地证2014字第 00832号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢3-4	2013年	钢混	46.68	5,800.00	27.07		
20	1幢商业 3层5号	307房地证2014字第 00833号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢3-5	2013年	钢混	46.68	5,800.00	27.07		
21	1幢商业 3层6号	307房地证2014字第 00834号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢3-6	2013年	钢混	46.68	5,800.00	27.07		
22	1幢商业 3层7号	307房地证2014字第 00835号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢3-7	2013年	钢混	93.36	5,800.00	54.15		
23	1幢商业 3层8号	307房地证2014字第 00836号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号1幢3-8	2013年	钢混	129.37	5,800.00	75.03		
24	2幢商业 1层4号	307房地证2014字第 00840号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号2幢1-4	2013年	钢混	80.90	14,500.00	117.31		
25	2幢商业 2层1号	307房地证2014字第 00841号	武隆县仙女山镇银杏大道 53号2幢2-1	2013年	钢混	285.74	7,300.00	209.32		
26	住宅	无	武隆县仙女山镇银杏大道 53号4幢1-1	2013年	钢混	59.24	5,800.00	34.36		
合计							2,770.98		2,254.65	

评估机构：重庆尚廷资产评估房地产土地估价有限公司

重庆市武隆区人民法院

民事裁定书

(2019)渝 0156 破申 4 号

申请人：重庆市南浦建筑工程有限公司，住所地重庆市万州区国本路106号，统一社会信用代码91500101207961802B。

法定代表人：夏平川，该公司总经理。

被申请人：重庆尚廷房地产开发有限公司，住所地重庆市武隆区凤山街道建设中路172号3-1，注册号：500112000126215。

法定代表人：罗应斌，该公司总经理。

2019年7月10日，申请人重庆市南浦建筑工程有限公司以被申请人重庆尚廷房地产开发有限公司不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力为由向本院申请对被申请人重庆尚廷房地产开发有限公司破产清算。本院于2019年7月15日通知了被申请人重庆尚廷房地产开发有限公司，并告知其可以依法提出听证的权利和异议的权利。但被申请人重庆尚廷房地产开发有限公司在法定期限内未提出异议。

本院查明，申请人对被申请人享有647万元的工程款及利息的债权。被申请人重庆尚廷房地产开发有限公司成立于2011年7月7日，注册资本800万元，经营范围为房地产开发、楼盘代理、房地产经纪、房地产信息咨询，具有叁级房地产开发资质，住所地在重庆市武隆区凤山街道建设中路172号3-1，目前涉及多起诉讼案件，且欠付申请人的647万元的工程款及利息经重庆市武隆区人民法院执行，至今申请人未得到清偿。

另查明，重庆尚廷房地产开发有限公司最后向税务机关报送财务报表的时间为2017年5月7日，报送的所属期为2017年4月1日至2017年4月30日的小会计准则资产负债表，该表显示，当期资产合计期末余额为98107469.09元，负债合计期末余额96387873.72元，



所有者权益合计期末余额 1719595.37 元，实收资本 8000000 元，未分配利润期末余额 -6280404.63 元。以重庆尚廷房地产开发有限公司为被执行人的执行未结案件（终结程序）22 件（包括南浦公司作为申请执行人的案件），未清偿执行案件的债务总额为 15718281 元，涉尚廷公司的执行案件终结执行程序的原因是尚廷公司无可供执行的财产。

本院认为，被申请人重庆尚廷房地产开发有限公司住所地在本院管辖范围内，申请人作为被申请人的债权人向本院申请重庆尚廷房地产开发有限公司破产清算，符合法律规定。被申请人重庆尚廷房地产开发有限公司不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第三条、第十条的规定，裁定如下：

受理申请人重庆市南浦建筑工程有限公司对被申请人重庆尚廷房地产开发有限公司的破产清算。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 夏 勇
审 判 官 涂 静
审 判 官 陈 敏



二〇一九年九月二十日

本件与原本核对无异

书 记 员 游宏运



重庆市武隆区人民法院

决定书

(2019)渝 0156 破 5 号


本院根据申请人重庆重庆市南浦建筑工程有限公司的申请，裁定受理重庆尚廷房地产开发有限公司破产清算一案。经重庆市第三中级人民法院在重庆市高级人民法院指定编入管理人名册的社会中介机构中竞争性地选取了管理人，依照《中华人民共和国企业破产法》第十三条、第二十二第一款之规定，指定重庆天亿（涪陵）律师事务所担任重庆尚廷房地产开发有限公司管理人。

管理人应当勤勉尽责，忠实执行职务，履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责，向人民法院报告工作，并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理人职责如下：

- (一) 接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料；
- (二) 调查债务人财产状况；制作财产状况报告；

- (三) 决定债务人的内部管理事务;
- (四) 决定债务人的日常开支和其他必要开支;
- (五) 在第一次债权人会议召开之前, 决定继续或者停止债务人的营业;
- (六) 管理和处分债务人的财产;
- (七) 代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序;
- (八) 提议召开债权人会议;
- (九) 本院认为管理人应当履行的其他职责。



权利人	重庆尚庭房地产开发有限公司	
单位名称及代码	组织机构代码证：57895175-7	
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢1-1	
房地编号	重0980866001000003010100100010001	
土地使用权来源	出让	房屋结构 钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用途	房屋用途 商服用房
土地使用权面积		层数 2层
土地使用权面积	1351.93㎡	房屋建筑面积 91.94㎡
土地用途	2032年09月26日	套内建筑面积 67.22㎡
房屋共有或共		
自部位及设施		

201401210270080

填证单位：

登记机关：



307 房地证 2014 字第 00815 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关

08



重庆市国土资源和房屋管理局

2014.08.15

权利人	重庆尚廷房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 57895476-7		
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道83号2幢2-1		
房地备案号	WL00200630010000050100100020001		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	层数		层数
共有使用权面积	317.03m ²	房屋建筑面积	286.74m ²
土地使用权终止日期	2052年09月30日	套内建筑面积	237.03m ²
房屋共有或共用部位及设施	产权登记专用章		

201401210270188

填证单位:

登记日期:

2014年1月22日

填证单位:

登记日期:

年 月 日

307 房地证 2014 字第 00841 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	重庆尚廷房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 67895416-7		
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道13号1幢2-9		
房地籍号	71.00300500010000040100100020009		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用途	房屋用途	商服用房
土地使用权面积		楼、层数及层数	2 2
共有使用权面积	1351.93㎡	房屋建筑面积	255.09㎡
土地使用权终止日期	2052年09月26日	套内建筑面积	169.26㎡
房屋共有或共用部位及设施	产权登记专用章		

201401210270065

填证单位

登记日期

2014



发证单位

登记日期

年 月 日

307

房地证

2014

字第

00828

号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	重庆尚廷房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 67895476-7		
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-6		
房地籍号	WL00300600010000040100100020008		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权期限		楼层	层数及层 2 第 2 层
共有使用权面积	1351.93m ²	房屋建筑面积	129.01m ²
土地使用权终止日期	2052年09月26日	套内建筑面积	86.6m ²
房屋共有或共用部位及说明	[产权登记专用章]		

20140121021004

填证单位:

登记日期:

2014年1月21日

填证单位:

登记日期:

年 月 日



307 房地证 2014 字第 00827 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	重庆尚廷房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 57895476-7		
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-7		
房地籍号	WL00300600010000040100100020007		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积		楼层	层名及层数 2 栋数层
共有使用权面积	1351.93m ²	房屋建筑面积	103.69m ²
土地使用权终止日期	2052年09月26日	套内建筑面积	68.8m ²
房屋共有或共用部位及设施	产权登记专用章		

201401210270083

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2014



年 月 日

302 房地证 2014 字第 00320 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	重庆尚廷房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 57895476-7		
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道33号1幢2-6		
房地籍号	WL00300800010000040100100020006		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积		楼层及层数	2
共有使用权面积	1351.93m ²	房屋建筑面积	84.4m ²
土地使用权终止日期	2052年09月28日	套内建筑面积	56m ²
房屋共有或共用部位及设施	产权登记专用章		

201401210270052

填证单位:

登记日期:

2014



填证单位:

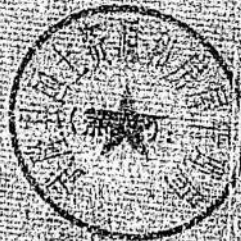
登记日期:

十一月 日

307 房地证 2014 字第 00825 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	重庆尚廷房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 67895476-7		
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道53号1幢2-5		
房地编号	WL00300600010000040100100020005		
土地权利类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积		楼层/层数	2
共有使用权面积	1351.93m ²	房屋建筑面积	84.4m ²
土地使用权终止日期	2052年09月26日	套内建筑面积	56m ²
房屋共有或共用部位及设施	产权登记专用章		

201401210270091

填证单位:

发证单位:

登记日期:

登记日期:

2014年1月22日

年 月 日

307 房地证 2014 字第 00824 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	重庆高廷房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 57895416-7		
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道53号1号楼2-4		
房地籍号	黔L00300500010000040100100020004		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积		楼层数	2
共有使用权面积	1351.93m ²	房屋建筑面积	84.4m ²
土地使用权终止日期	2052年09月28日	套内建筑面积	56m ²
房屋共有或共用部位及设施	产权登记专用章		

201411210270050

填证单位

填证单位

登记日期

登记日期

2014年11月20日

年 月 日