

重庆玉屏建筑工程有限公司管理人拟摸清家底

涉及的房地产市场价格价值评估项目

初步资产评估报告

渝大华初评[2021]1号

(共1册第1册)

重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司

2021年1月25日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

重庆玉屏建筑工程有限公司拟摸清家底

涉及的房地产市场价格评估项目

初步评估报告

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

委托人：重庆玉屏建筑工程有限公司管理人

管理人名称：重庆法韵律师事务所

(二) 被评估单位

单位名称：重庆玉屏建筑工程有限公司（以下简称“玉屏建筑公司”）

类型：有限责任公司

住所：重庆梁平工业园区松竹雅苑商住综合配套楼（A10 栋）

法定代表人：程辉荣

注册资本：伍仟零陆万元整

营业期限：1990 年 09 月 11 日至永久

经营范围：房屋建筑工程施工总承包壹级；土石方工程专业承包贰级；建筑装修装饰工程专业承包贰级；混凝土预制构件专业承包叁级；市政公用工程施工总承包贰级；钢结构工程专业承包贰级；金属门窗工程专业承包叁级。（凭相关资质证书执业）；销售：建筑材料（不含危险化学品）、预制构件；建筑设备租赁。（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）。

统一社会信用代码：91500228203082659T

“玉屏建筑公司”成立于 1990 年 9 月 11 日，原系四川省巴县玉屏公社建筑队，后更名为重庆市沙坪坝区玉屏建筑工程公司，为集体所有制企业。2005 年 7 月 18 日，企业变更为有限责任公司，截止法院破产受理公告日，公司注册资本是 5006 万元，股权结构比例为熊长银 40.25%，杨建华 39.75%，程辉荣 20%。



2020年9月29日，重庆市第五中级人民法院以（2020）渝05破申409号《民事裁定书》受理重庆玉屏建筑工程有限公司的破产清算申请。

2020年10月29日，重庆市第五中级人民法院以（2020）渝05破213号《决定书》指定重庆法韵律师事务所为重庆玉屏建筑工程有限公司管理人。

（三）其他资产评估报告使用人：本评估报告的其他使用人是重庆市第五中级人民法院以及与本项目相关的部门、单位和自然人。

除国家法律、法规另有规定外，其他任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

2020年9月29日，重庆市第五中级人民法院以（2020）渝05破申409号《民事裁定书》受理重庆玉屏建筑工程有限公司的破产清算申请。2020年10月29日，重庆市第五中级人民法院以（2020）渝05破213号《决定书》指定重庆法韵律师事务所为重庆玉屏建筑工程有限公司管理人。

管理人拟于近期向债权人会议报告玉屏建筑公司有关资产状况以及资产价值，因此，委托我公司对玉屏建筑公司的申报资产进行市场价值评估。

本次评估目的是为委托人摸底了解玉屏建筑公司资产状况所涉及的房地产提供市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象委托人申报的单宗房地产，评估范围为位于沙坪坝区陈家桥镇陈新村三横街31号（现8号）的办公用房，产权证号为“104房地证2011字第152840号”，证载建筑面积742.59平方米，证载权利人为重庆玉屏建筑工程有限公司，土地使用权为划拨方式取得的工业用地，共有宗地使用权面积180平方米。

四、价值类型



市场价值。

五、评估基准日

2020 年 9 月 25 日。

六、评估方法

委评房地产的土地系以划拨方式取得的工业用地，根据现有市场条件，所在区域内并无类似划拨工业用地的办公用房交易或租赁，无法采用市场法和收益法评估。

结合委评房地产的建筑结构及功能需要，可参考重庆市类似办公楼的重置成本结合成新状态采用成本法评估。

七、评估结论

经初步评估，委评房地产在评估基准日 2020 年 9 月 25 日的市场价值为 3,719,260 元（人民币大写：叁佰柒拾壹万玖仟贰佰陆拾元整）。详见下表：

序号	资产名称	建筑面积 (M ²)	评估结果		备注
			单价 (元/ M ²)	评估价值 (元)	
1	沙坪坝区陈家桥镇陈新村三横街 31 号（现 8 号）办公用房	742.59	5,008.5	3,719,260	取整
	合 计			3,719,260	

八、特别事项说明

1. 本评估结论含增值税，不含室内可搬迁的设施设备价值，也不含资产处置过程中涉及的其他相关税费。

2. 评估对象证载房屋用途为工业办公用房，现场勘察时我们了解到，委评房地产第 4 至 5 层目前作住宅用房使用。本次评估我们按照法定用途评估作价，未考虑实际用途和法定用途不一致的因素对评估结果的影响。

3. 评估对象证载土地用途为工业用地，所在楼宇共有土地使用权面积 180 平方米，其中第 4 至 5 层的部分房地产产权系第三人所有，其与评估



对象共同分摊土地使用权。本次评估过程中我们以建筑面积占比测算出委评房屋的土地使用权分摊面积，仅评估参考使用，委评房屋实际分摊土地面积应以国土部门确权的土地使用权面积为准。

4.现场勘察时我们未能进入委评第4层和第5层室内，因此，对该部分房屋的内部装修我们仅根据其余楼层装修标准作一般性设定，在此特别说明。

5.本次评估结论未考虑委评资产可能存在的抵押担保、查封及或有负债等因素的影响。

6.本次评估目的在于为管理人摸底了解破产企业申报财产在合法持续使用前提下的市场价值参考，本次评估结论不应视为破产清算依据，也不应视为财产可变现价值的保证。

重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司

2021年1月25日



附 件

- 1.资产评估初步结果明细表
- 2.重庆市第五中级人民法院（2020）渝 05 破申 409 号《民事裁定书》
- 3.重庆市第五中级人民法院（2020）渝 05 破 213 号《决定书》
- 4.委评资产权属证明和照片
- 5.被评估单位营业执照
- 6.资产评估机构备案的公告复印件
- 7.评估机构营业执照复印件



房屋建筑物市场价值评估明细表

价值时点：2020年9月25日

委托人：重庆玉屏建筑工程有限公司管理人

序号	产权证号	资产名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	合估结果				备注
						重置成本	综合成新率	单价	评估价值	
1	104房地证2011字第152840号	沙坪坝区陈家桥镇陈新村三横街31号（现8号）办公用房	混合	1992年12月	742.59	4,928,569	75.5%	5,008.5	3,719,260	含占用土地
	合计					6,637			3,719,260	

评估机构：重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司

共1页第1页



重庆市第五中级人民法院

民事裁定书

(2020)渝05破申409号

申请人：重庆甲诚实业发展有限公司，住所地重庆市沙坪坝区山洞路141号，统一社会信用代码915001066220216742。

法定代表人：唐伦胜，执行董事。

委托诉讼代理人：钟佳，重庆坤驹律师事务所律师。

被申请人：重庆玉屏建筑工程有限公司，住所地重庆市梁平工业园区松竹雅苑商住综合配套楼(A10栋)，统一社会信用代码91500228203082659T。

法定代表人：程辉荣，总经理。

申请人重庆甲诚实业发展有限公司（以下简称甲诚实业公司）以被申请人重庆玉屏建筑工程有限公司（以下简称玉屏建筑公司）不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由，向本院申请破产清算。本院立案后，于2020年8月18日进行了听证，申请人的委托诉讼代理人钟佳到庭参加听证。

本院查明：甲诚实业公司与玉屏建筑公司租赁合同纠纷一案，重庆市沙坪坝区人民法院已作出（2018）渝0106民初10820



号民事判决书，判决玉屏建筑公司向甲诚实业公司支付租赁费62294.05元及利息。判决书生效后甲诚实业公司向重庆市沙坪坝区人民法院申请强制执行。2019年6月26日，重庆市沙坪坝区人民法院作出（2019）渝0106执74号之一执行裁定书，以玉屏建筑公司无财产可供执行为由，裁定终结本次执行程序。

另查明，玉屏建筑公司于1990年9月11日成立，公司类型为有限责任公司，注册资本5006万元，登记机关为重庆市梁平区市场监督管理局，住所地为重庆市梁平工业园区松竹雅苑商住综合配套楼(A10栋)，经营范围为房屋建筑工程施工总承包壹级；土石方工程专业承包贰级；建筑装修装饰专业承包贰级；混凝土预制构件专业承包叁级；市政公用工程施工总承包贰级；钢结构工程专业承包贰级；金属门窗工程专业承包叁级。（凭相关资质证书执业）；销售：建筑材料（不含危险化学品）、预制构件；建筑设备租赁。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本案审理中，本院在玉屏建筑公司注册登记地未查找到该公司，甲诚实业公司提交了玉屏建筑公司涉及执行情况查询，明确玉屏建筑公司涉执行案件57件，未履行金额合计70592253元。

本案听证后，玉屏建筑公司到本院接受询问。玉屏建筑公司未按本院要求，在限定时间内提交公司资产负债表、债权债务清



册、在建工程清单等材料。

本院认为,《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款规定“企业法人不能清偿到期债务,并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的,依照本法规定清理债务”;《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定(一)》第一条第一款规定“债务人不能清偿到期债务并且具有下列情形之一的,人民法院应当认定其具备破产原因:(一)资产不足以清偿全部债务;(二)明显缺乏清偿能力”;《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定(一)》第四条规定“债务人账面资产虽大于负债,但存在下列情形之一的,人民法院应当认定其明显缺乏清偿能力:……(三)经人民法院强制执行,无法清偿债务……”。本案中,玉屏建筑公司是依法注册成立于重庆市的公司法人,甲诚实业公司对玉屏建筑公司享有合法债权有(2018)渝0106民初10820号民事判决书、(2019)渝0106执74号之一执行裁定书为据足以认定。而玉屏建筑公司不能向甲诚实业公司清偿到期债务,经人民法院强制执行后,因无可供执行的财产而被裁定终结执行,说明玉屏建筑公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力。因此,甲诚实业公司对玉屏建筑公司的破产清算申请,符合受理条件,应予受理。

综上,依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、



第七条第二款,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定(一)》第一条第一款第二项、第四条第一款第三项的规定,裁定如下:

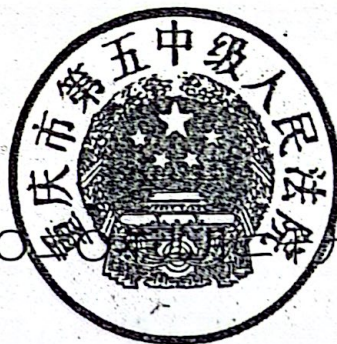
受理重庆甲诚实业发展有限公司对重庆玉屏建筑工程有限公司的破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 何 玉

审 判 员 谭学兰

审 判 员 上官俊峰



法官助理 甘 霖

书 记 员 韩 蕾



重庆市第五中级人民法院

决定书

(2020)渝05破213号

2020年9月29日,本院裁定受理重庆玉屏建筑工程有限公司破产清算一案。经从重庆市第五中级人民法院企业破产案件社会中介机构二级管理人名册第二分册中随机摇号方式,根据《中华人民共和国企业破产法》第二十二条和《最高人民法院关于审理企业破产案件指定管理人的规定》第一条、第十五条、第十六条、第二十七条之规定,指定重庆法韵律师事务所担任重庆玉屏建筑工程有限公司管理人,吴晓荣为负责人。

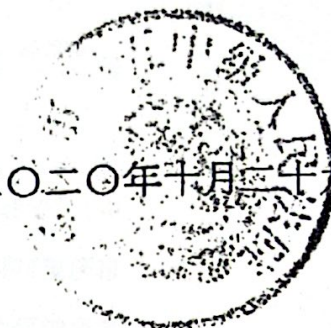
管理人应当勤勉尽责,忠实执行职务,履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责,向人民法院报告工作,并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理人职责如下:

- (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。

二〇二〇年十月二十九日



104

房地证

2011

字第 152840 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



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

权利人	重庆玉屏建筑工程有限公司		
证件名称及号码	营业执照: 500106000023443 1-6-5		
坐落	沙坪坝区陈家桥镇陈新村三横街31号(8号)		
房地籍号	SP15-1-893		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合
土地用途	工业用地	房屋用途	办公
土地使用权面积		楼层	1-5
共有使用权面积	180平方米	房屋建筑面积	柒佰肆拾贰点伍玖平方米
土地使用权终止日期		套内建筑面积	陆佰叁拾肆点柒壹平方米
房屋共有或共用部位及设施	公用分摊部位包括: 外墙、梯间、门厅等。		

收件编号: 2011025652

房屋代码: 106207

填证单位:

登记日期:

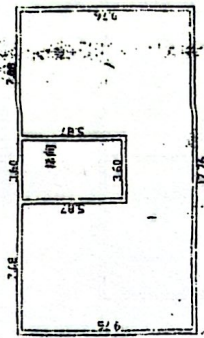
二〇一一年四月十九日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

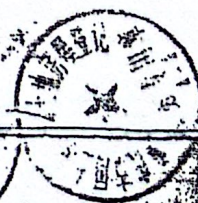
document_2011025652_32 (1719x1287mm).jpg

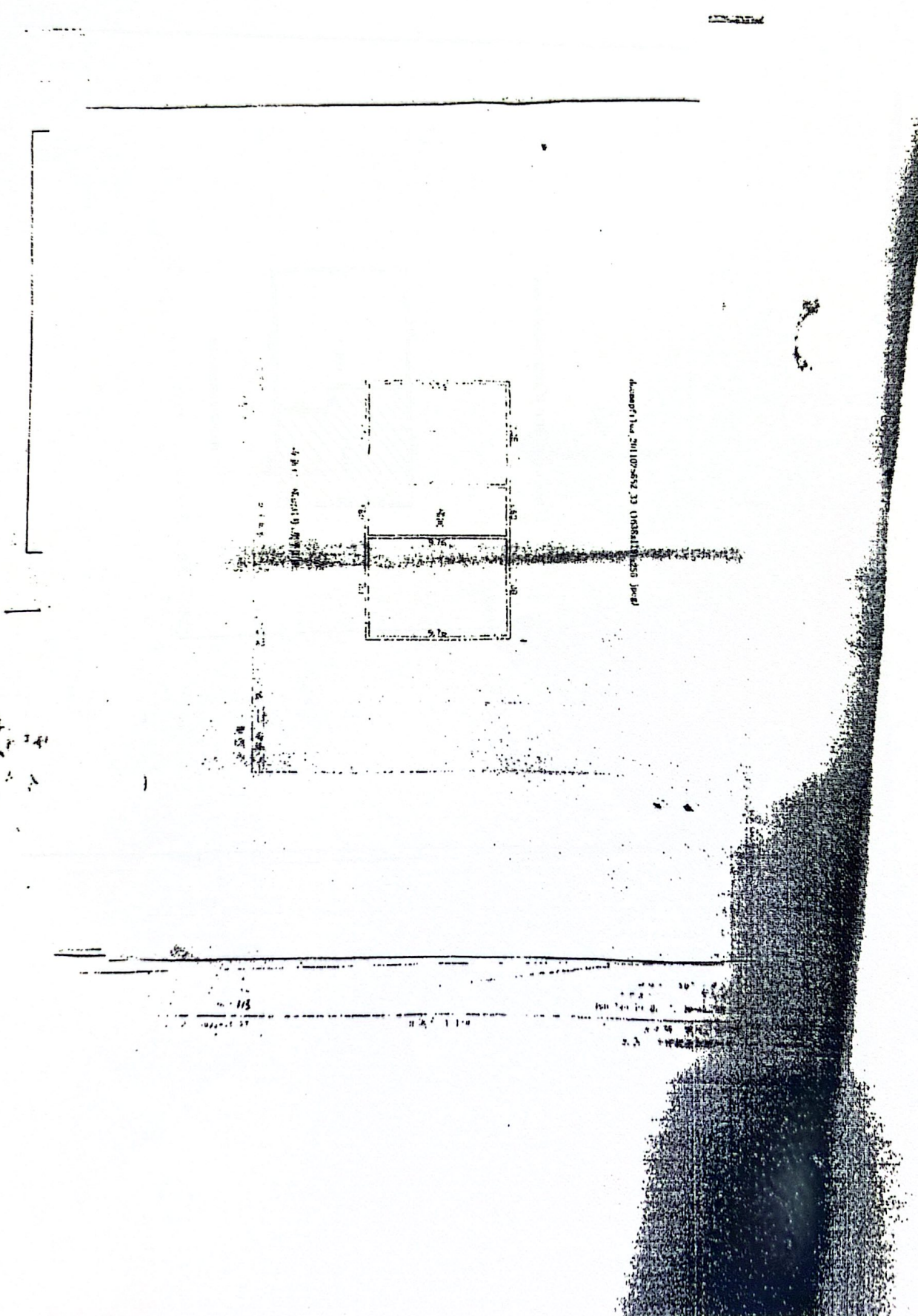


外廊三层的01号-5层平面图

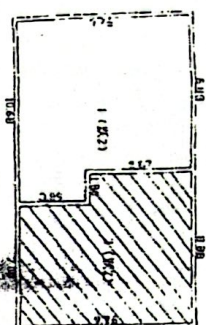
外廊三层的01号-5层平面图

外廊三层的01号-5层平面图





原图三轴图(1/500)平面图

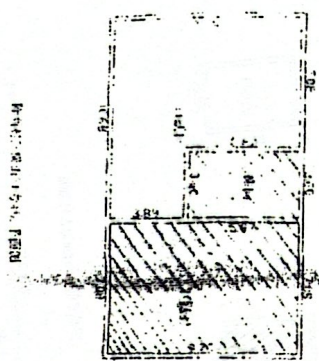


dwg: 20110505_30 (1719.1287.2.6.100)



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App



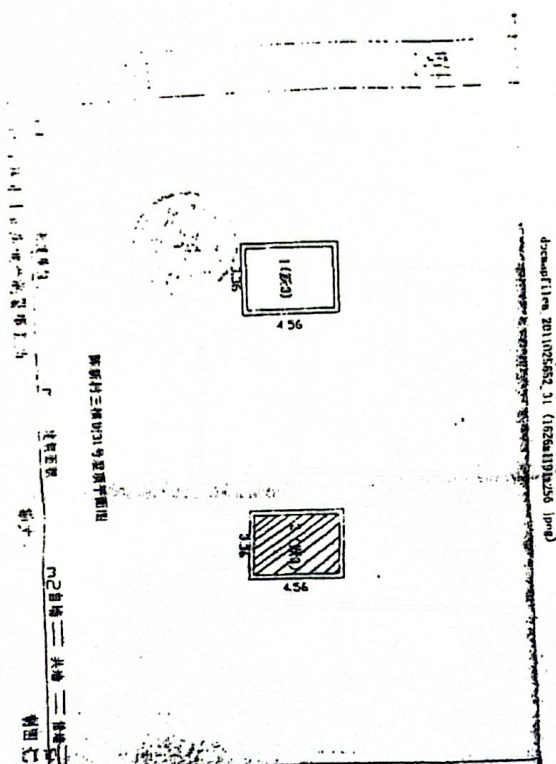
Assembly 201102552 29 (Rev. 11/02/04)

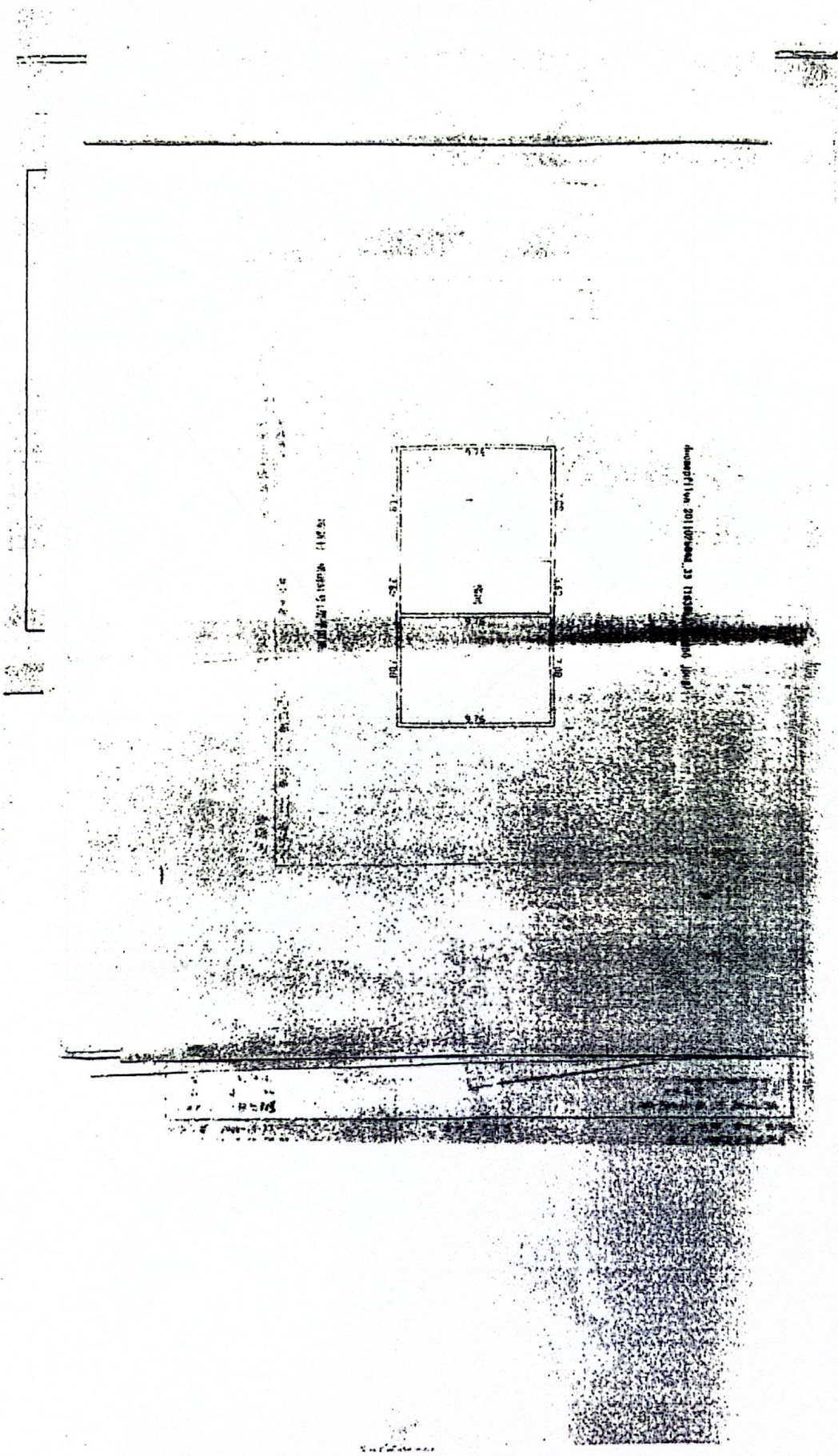
Part 201102552 29

115

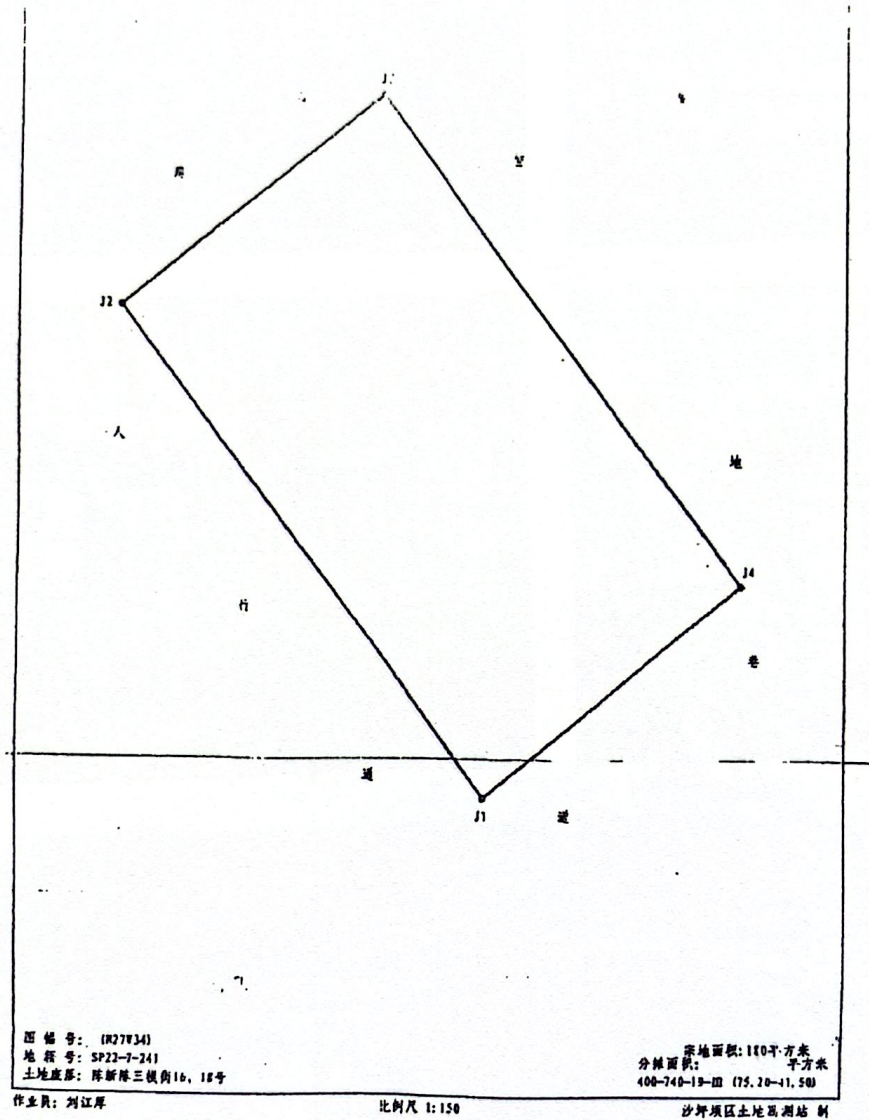
100-201102552 29 (Rev. 11/02/04)



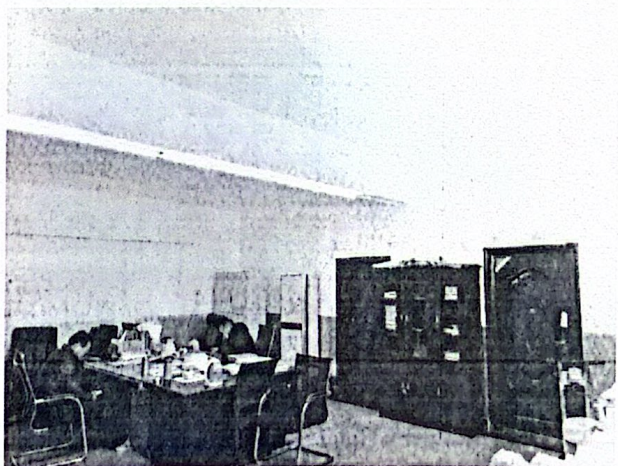
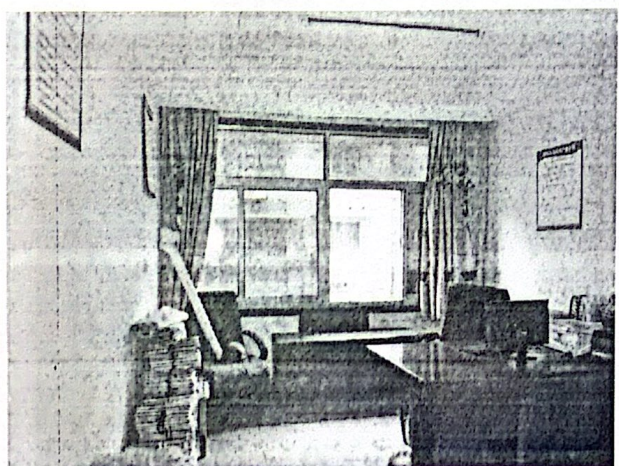
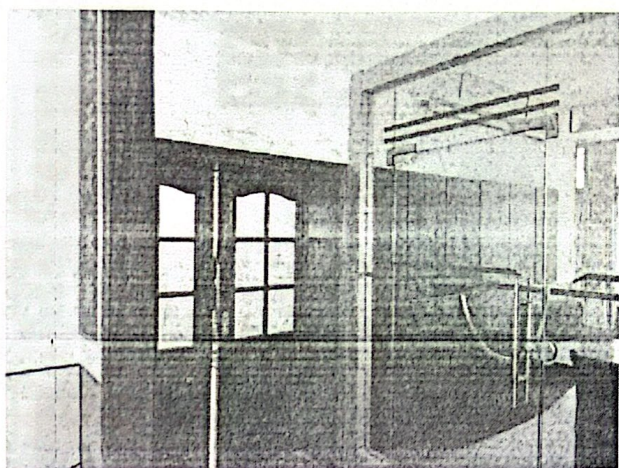
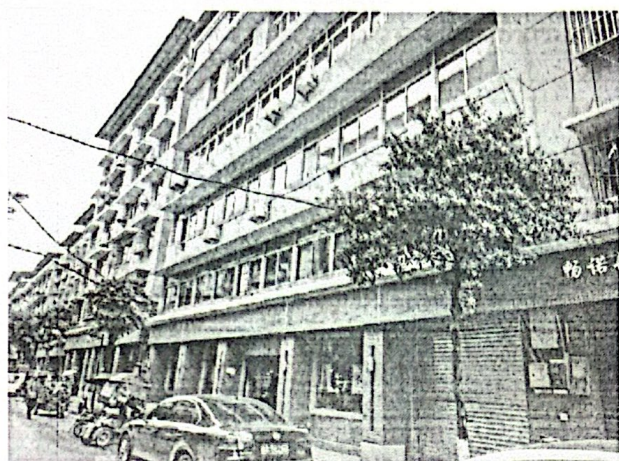




重庆市国有土地使用证附图



委托评估房地产照片





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91500228203082659T



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 重庆玉屏建筑工程有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 程辉荣

经营范围 房屋建筑工程施工总承包壹级；土石方工程专业承包贰级；建筑装饰工程专业承包贰级；混凝土预制构件专业承包叁级；市政公用工程施工总承包贰级；钢结构工程专业承包贰级；金属门窗工程专业承包叁级。（凭相关资质证书执业）；销售：建筑材料（不含危险化学品）、预制构件；建筑设备租赁。（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）

注册资本 伍仟零陆万元整

成立日期 1990年09月11日

营业期限 1990年09月11日至永久

住所 重庆市重庆梁平工业园区松竹雅苑商住综合配套楼（A10栋）

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App