

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣怡信房估[2022]字第 03020 号

估价项目名称：南昌市西湖区人民法院执行申请执行人南昌农村商业银行股份有限公司与被执行人江西金陵装饰工程有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的被执行人江西金陵装饰工程有限公司所有的位于南昌市西湖区中山西路 10 号江西商会大厦 2001 室、2002 室、2006 室共三套住宅房地产处置司法评估

估价委托人：南昌市西湖区人民法院

房地产估价机构：江西怡信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：邵 勇 注册号：3520000070

查韶娉 注册号：3620000021

估价报告出具日期：二零二二年三月四日

## 致估价委托人函

### 南昌市西湖区人民法院：

受贵院委托，我们对贵院执行申请执行人南昌农村商业银行股份有限公司与被执行人江西金陵装饰工程有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的被执行人江西金陵装饰工程有限公司所有的位于南昌市西湖区中山西路 10 号江西商会大厦 2001 室、2002 室、2006 室共三套住宅房地产的市场价值进行了估价。

一、估价目的：为南昌市西湖区人民法院执行申请执行人南昌农村商业银行股份有限公司与被执行人江西金陵装饰工程有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的房地产确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：西湖区中山西路 10 号江西商会大厦 2001 室、2002 室、2006 室住宅房地产，估价对象财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价对象权利人为江西金陵装饰工程有限公司，规划用途为住宅，房屋结构为钢混结构，总建筑面积为 262.13 m<sup>2</sup>。

三、价值时点：2022 年 03 月 01 日。

四、价值类型：根据《房地产估价基本术语标准》，本报告的价值类型为市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：本估价机构估价人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和贵院提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，经评定、估

算确定估价对象在价值时点满足本报告设定的估价假设和限制条件下的市场价值为：**¥4,246,506** 元，人民币大写：**肆佰贰拾肆万陆仟伍佰零陆元整**。详见下表：

**估价对象估价结果一览表**

估价对象	坐落	不动产权证号	权利人	建筑结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	西湖区中山西路10号江西商会大厦2001室	洪房权证西字第1000883276号	江西金陵装饰工程有限公司	钢混	20F/42	住宅	117.33	16,200	1,900,746
2	西湖区中山西路10号江西商会大厦2002室	洪房权证西字第1000883335号	江西金陵装饰工程有限公司	钢混	20F/42	住宅	70.87	16,200	1,148,094
3	西湖区中山西路10号江西商会大厦2006室	洪房权证西字第1000883325号	江西金陵装饰工程有限公司	钢混	20F/42	住宅	73.93	16,200	1,197,666
合计	—	—	—	—	—	—	<b>262.13</b>	—	<b>4,246,506</b>

特别提示：

1、本报告仅限于估价委托人南昌市西湖区人民法院执行申请执行人南昌农村商业银行股份有限公司与被执行人江西金陵装饰工程有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的房地产确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。

2、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价假设与限制条件、估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

3、估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费等应缴纳的税费。

江西怡信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人

二零二二年三月四日

## 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 价值时点 .....	14
(六) 价值定义 .....	14
(七) 估价原则 .....	14
(八) 估价依据 .....	15
(九) 估价方法 .....	16
(十) 估价结果 .....	17
(十一) 注册房地产估价师 .....	18
(十二) 实地查勘期 .....	19
(十三) 估价作业期 .....	19
附件 .....	20

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
邵 勇	3520000070		2022年03月04日
查韶婷	3620000021		2022年03月04日

## 估价假设和限制条件

### （一）一般性假设

1. 估价委托人提供了《南昌市不动产登记信息查询结果》、《房屋分层分户平面图》（复印件），估价人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查、核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料均合法、真实、准确和完整；

2. 本次估价以纳入估价对象财产范围内的房地产权属明确，无产权瑕疵，行政机关查封等禁止转让的情形，房屋、土地使用权权属无纠纷、估价对象房地产价款已全部缴清为假设前提；

3. 估价对象在经济耐用年限内或批准的土地使用年限内能够按照本报告设定的用途正常使用并产生效益；

4. 本报告对房屋安全、建筑质量缺陷、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，本报告以工程无结构性损害等质量缺陷，设备设施符合相关标准，装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），周边环境未受污染可以安全利用为假设前提；

5. 本估价报告假设估价委托人提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》（复印件），记载的估价对象的房屋建筑面积准确；

6. 估价对象为整个房地产中的一部分，本报告以估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、路等共用设施的使用权为假设前提。

### （二）未定事项假设

1. 假设在价值时点后，宏观经济形势不会出现重大变化，估价对

象所处地区的房地产市场供应关系不会出现重大变化，并且无不可抗力对估价对象造成重大影响。

2. 假设国家宏观经济政策及房地产产业政策、税收政策、信贷政策不发生重大变化。

### **（三）背离事实假设**

1. 估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价值的影响。

2. 在价值时点，本次估价未考虑估价对象已被查封、抵押等因素的影响。

### **（四）不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

### **（五）依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本次估价报告无依据不足假设。

### **（六）估价报告使用限制**

1. 本报告只为估价委托人南昌市西湖区人民法院执行申请执行人南昌农村商业银行股份有限公司与被执行人江西金陵装饰工程有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的房地产确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象的用途为住宅。本估价报告仅供报告中列明的估价报告用途及估价对象的用途使用，若应用于其他估价报告用途与估价对象用途，本估价报告无效。

2. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4. 本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

5. 本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

6. 对于其他可能影响估价的瑕疵事项，在估价委托人委托估价时未作特殊说明的，而房地产估价人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，估价机构及估价人员不承担相关责任。

7. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



## 估价结果报告

### （一）估价委托人

委托人名称：南昌市西湖区人民法院

### （二）房地产估价机构

单位名称：江西怡信房地产土地资产评估有限公司

单位地址：江西省南昌市东湖区青山南路 7-9 号 A 栋 3.4 号

法人代表：邵勇

备案等级：壹级

证书编号：赣建房评字 2 号

### （三）估价目的

为南昌市西湖区人民法院执行申请执行人南昌农村商业银行股份有限公司与被执行人江西金陵装饰工程有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的房地产确定财产处置参考价提供参考依据。

### （四）估价对象

#### 一、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 二、估价对象基本状况

估价对象坐落于西湖区中山西路 10 号江西商会大厦 2001 室、2002 室、2006 室；估价对象所在楼幢为钢混结构商住楼，总层数为 42 层，估价对象位于第 20 层；总建筑面积 262.13 m<sup>2</sup>（其中 2001 室 117.33 m<sup>2</sup>、2002 室 70.87 m<sup>2</sup>、2006 室 73.93 m<sup>2</sup>），法定用途及实际用途为住宅；权属人为江西金陵装饰工程有限公司。

### 三、估价对象权益状况

1、权属：根据估价委托人提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》复印件，估价对象为不动产权，权利人为江西金陵装饰工程有限公司。具体权属状况如下所述：

估价对象不动产权益状况明细表

估价对象	坐落	不动产权证号	权利人	建筑结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利性质	登记时间
1	西湖区中山西路10号江西商会大厦2001室	洪房权证西字第1000883276号	江西金陵装饰工程有限公司	钢混	20F/42	住宅	117.33	出让	2014-01-24
2	西湖区中山西路10号江西商会大厦2002室	洪房权证西字第1000883335号	江西金陵装饰工程有限公司	钢混	20F/42	住宅	70.87	出让	2014-01-24
3	西湖区中山西路10号江西商会大厦2006室	洪房权证西字第1000883325号	江西金陵装饰工程有限公司	钢混	20F/42	住宅	73.93	出让	2014-01-24
合计	—	—	—	—	—	—	262.13	—	—

2、租赁状况：根据估价委托人提供的相关资料和估价人员的调查及估价目的和本报告的假设前提，估价对象现出租使用，本次估价设定估价对象无租赁权的财产进行评估。

3、查封状况：根据估价委托人提供的相关资料和估价人员的调查及估价目的和本报告的假设前提，估价对象已查封，本次估价设定估价对象无查封的财产进行评估。

4、抵押权状况：根据估价委托人提供的相关资料和估价人员的调查及估价目的和本报告的假设前提，估价对象已抵押，本次估价设定估价对象无抵押权的财产进行评估。

### 四、估价对象实物状况

#### (1) 土地实物状况

1. 名称：西湖区中山西路10号江西商会大厦2001室、2002室、

2006 室所属土地。

2. 四至：东至新洲路、南至大洲路、西至中山佳苑、北至中山西路。

3. 面积：未提供《国有土地使用证》。

4. 用途：城镇住宅用地。

5. 形状：较规则，有利于建筑物平面布局。

6. 地形：地形平坦，对估价对象的价值无明显影响。

7. 地势：估价对象自然排水通畅，对估价对象的价值产生有利影响。

8. 土壤及地质：土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，有利于减少成本投入。

9. 开发程度：已开发建设完成，开发程度较好。

## **(2) 建筑物实物状况**

1. 名称：西湖区中山西路10号江西商会大厦2001室、2002室、2006室。

2. 规模：估价对象总建筑面积为 262.13 m<sup>2</sup>（其中 2001 室 117.33 m<sup>2</sup>、2002 室 70.87 m<sup>2</sup>、2006 室 73.93 m<sup>2</sup>）。

3. 建筑结构：钢混结构，结构等级较高，抗震性能较好，对估价对象价值无影响。

4. 设施设备：电梯及消防楼梯，水电、消防、通讯等设施齐全。

5. 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙喷涂，室内精装修，地面铺地砖及地毯、内墙刮乳胶漆、贴内墙砖及硬包、石膏二级吊顶及石膏板吊顶。

6. 层高：标准层高。

7. 空间布局：空间布局较为合理，对估价对象的价值无影响。

8. 建筑功能：功能较为合理，平面利用率较高，空间利用率较高；对估价对象价值无影响。

9. 工程质量：工程质量较好，对估价对象的价值产生有利的影响。

10. 外观：楼宇外观较好，有利于提升估价对象价值。

11. 新旧程度：其建成年份有 2013 年，综合成新率为 85%，有较小的功能折旧及外部性折旧，对估价对象的价值无明显影响。

12. 物业服务：物业服务及安防管理较好，对估价对象的价值产生有利的影响。

## 五、估价对象区位状况

### 1)、位置状况描述：

(1) 坐落：西湖区中山西路 10 号江西商会大厦 2001 室、2002 室、2006 室；

(2) 方位：处于南昌市西湖区中山西路与新洲路西南处，地理位置较好；

(3) 朝向：2001 室朝东、2002 朝北、2006 室朝南；

(4) 临街状况：东临新洲路、西临大洲路、北临中山西路，临街状况好；

(5) 楼层：总层数为四十二层，列入本次估价范围的估价对象位于第二十层；

(6) 与重要场所距离：距离八一广场直线距离 2.3 公里，距离地铁一号线滕王阁站距离 0.3 公里。

### 2)、交通状况描述：

(1) 道路：周边有中山西路、抚河北路、新洲路、沿江中大道

等主次干道。

(2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车、地铁等；估价对象距离“滕王阁地铁站”站约 300 米，有 39 路短班、170 路、227 路、227 路长班、256 路、830 路等多路公交车经过；公交班次多，辐射范围广，乘坐出租车方便性好；地铁 1 号线，交通便捷度高。

(3) 交通管制：没有步行街、单行道等交通管制。

(4) 停车方便程度：小区内有停车位及地下停车场，数量适中，停车便捷度较高。

### 3)、环境状况描述：

(1) 自然环境：估价对象小区由于临近城市交通主干道，存在一定噪声影响；道路清洁，环境卫生状况良好，乱丢垃圾现象较少；周边无高压输变电路，无线电射塔；自然环境较好。

(2) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：区域内有赣江、抚河、滕王阁等，周边环境条件好，景观好。

### 4)、外部配套设施描述：

(1) 基础设施：六通一平。

(2) 公共服务设施：周边有南昌市图书馆、南昌市博物馆、南昌市地税局、南昌市朝阳小学、南昌十二中、中国建设银行、中国银行、华夏银行、招商银行、中国工商银行、浦发银行、中国农业银行、江西银行、八一起义纪念馆、万寿宫、江西省南昌市地方海事局、江西省水利厅、江西省自然资源厅等配套设施，公共服务配套较齐全。

## （五）价值时点

2022年03月01日

## （六）价值定义

估价中采用市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。根据估价对象的实际状况及委托方要求，本报告为评估估价对象在本次估价假设条件和限制条件下于价值时点2022年03月01日的市场价值。

## （七）估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

## 5、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### (八) 估价依据

#### (1) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

3、《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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

5、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 055号，1990年5月19日起施行）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（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，自2016年12月1日起施行）；

7、关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的

公告（国家税务总局公告 2016 年第 14 号，2016 年 05 月 01 日施行）；

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】。

## （2）估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

## （3）委托方及相关单位提供的有关资料

1、《南昌市西湖区人民法院司法网络拍卖小组司法技术委托书》（2022）赣 0103 执委 7 号；

2、《南昌市不动产登记信息查询结果》、《房屋分层分户平面图》复印件。

## （4）房地产估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场勘察获得的估价对象实况资料；
- 2、当地房地产市场租售价格调查及有关信息。

## （九）估价方法

### 1、估价方法的确定

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、剩余法、成本法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

（1）比较法：估价对象作为住宅物业，当地类似物业较多，且区



域内房地产交易市场上该类物业交易案例较多，因此可采用比较法进行评估。

(2) 收益法：估价对象为住宅物业使用，估价对象同类房地产租赁交易较为频繁，有租金收入，但其租金收入由房屋与其室内附属设施设备、装饰装修及家具家电等整体体现，较难区分量化各部分各自的收益份额，故不适宜采用收益法。

(3) 成本法：估价对象为单套住宅，不是独立开发建设的整体房地产，且现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

(4) 假设开发法（剩余法）：估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，故不适宜采用假设开发法。

根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经研究，在此次评估中，选取比较法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象价值。

## 2、本次选用估价方法技术路线

比较法：收集相类似房地产有关市场交易的资料，经过交易状况调整、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整后，测算估价对象的比较价格。

### （十）估价结果

根据评估目的，遵循估价原则，按照必要的估价程序，选取科学的评估方法，结合房地产估价经验，并在分析现有资料及查勘现场的基础上，综合得出估价对象在价值时点的市场价值为：**¥4,246,506**元，人民币大写：**肆佰贰拾肆万陆仟伍佰零陆元整**。

估价对象估价结果一览表

估价对象	坐落	不动产权证号	权利人	建筑结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	西湖区中山西路10号江西商会大厦2001室	洪房权证西字第1000883276号	江西金陵装饰工程有限公司	钢混	20F/42	住宅	117.33	16,200	1,900,746
2	西湖区中山西路10号江西商会大厦2002室	洪房权证西字第1000883335号	江西金陵装饰工程有限公司	钢混	20F/42	住宅	70.87	16,200	1,148,094
3	西湖区中山西路10号江西商会大厦2006室	洪房权证西字第1000883325号	江西金陵装饰工程有限公司	钢混	20F/42	住宅	73.93	16,200	1,197,666
合计	—	—	—	—	—	—	262.13	—	4,246,506

特别提示：

1、本报告仅限于估价委托人南昌市西湖区人民法院执行申请执行人南昌农村商业银行股份有限公司与被执行人江西金陵装饰工程有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的房地产确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。

2、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价假设与限制条件、估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

3、估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费等应缴纳的税费。

#### (十一) 注册房地产估价师

##### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邵勇	3520000070		2022年03月04日

查韶婷	3620000021		2022年03月04日
-----	------------	--	-------------

**(十二) 实地查勘期**

实地查勘日：2022年03月01日。

**(十三) 估价作业期**

估价作业期：2022年03月01日至2022年03月04日。

## 附件

1. 《南昌市西湖区人民法院司法网络拍卖小组司法技术委托书》  
(2022)赣 0103 执委 7 号复印件
2. 估价对象区域位置图
3. 估价对象现状照片
4. 《南昌市不动产登记信息查询结果》、《房屋分层分户平面图》  
复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师证书复印件