

湖北世达房地产投资有限公司开发的位于
京山市数码传媒广场房地产价格
评估报告

京正评[2024]第 91081 号

湖北京正价格评估所（普通合伙）

二〇二四年六月十八日

声 明

本价格评估报告是在价格评估专业人员对纳入价格评估范围的委托标的进行了认真的核实、依据操作规程评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、我们在执行本价格评估业务中，遵循了相关法律法规和价格评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的评估数据清单由资料提供方提供并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与价格评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、我们及其所在机构具备本价格评估业务所需的执业资质和相关专业价格评估经验，本价格评估报告没有利用其他机构报告的情形。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及财产进行了现场调查；已对评估对象及其所涉及财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财产的法律权属资料进行了查验。

摘 要

湖北京正价格评估所（普通合伙）接受京山市人民法院的委托，遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对湖北世达房地产投资有限公司开发的位于京山市数码传媒广场二楼、三楼商铺（共 161 间处，建筑面积 4398.79 m²）进行了评估。现将评估情况及结果摘要如下：

评估目的：确定评估标的在评估基准日现有价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象和评估范围：本次价格评估对象为有形财产价格，评估范围为湖北世达房地产投资有限公司开发的位于京山市数码传媒广场二楼、三楼商铺（共 161 间处，建筑面积 4398.79 m²）。

价格评估基准日：2024 年 5 月 16 日（现场勘验时间）。

价格评估方法：市场法。

价格定义：根据本次评估对象及评估目的，确定评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格水平，即评估对象在估价时点，满足各项限制条件下房地合一公开市场价值。

评估结论：通过价格评估，评估标的在价格评估基准日的评估价格为大写人民贰仟贰佰壹拾柒万零壹佰零柒元整（¥22170107 元）。

特别事项说明：

1、对存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而价格评估专业人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

2、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表价格评估专业人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

湖北京正价格评估所

京正评[2024]第 91081 号

湖北世达房地产投资有限公司开发的位于京山市数码传媒广场房地产价格评估报告

京山市人民法院：

湖北京正价格评估所（普通合伙）接受贵院的委托，遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对贵院出具的《鉴定委托书》[京法鉴委（2024）特3号]中所载内容进行了价格评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、价格评估标的

湖北世达房地产投资有限公司开发的位于京山市数码传媒广场二楼、三楼商铺（共161间处，建筑面积4398.79 m²）。详见评估测算表。

二、价格评估目的

确定评估标的在评估基准日现有价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价格评估基准日

2024年5月16日（现场勘验时间）。

选择上述时点为此次评估基准日，是为了有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，合理选择作价依据、价格标准、评估方法和评估参数。

四、价格定义

根据本次评估对象及评估目的，确定评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格水平，即评估对象在估价时点，满足各项限制条件下房地合一公开市场价值。

五、价格评估依据

（一）国家、地方有关法律、法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《房地产估价规范》；
- 5、《不动产价格鉴证评估技术规范》；
- 6、《价格鉴证评估行为指南》；
- 7、《价格评估执业规范》；
- 8、《价格评估专业人员自律守则》；
- 9、《价格评估行业职业操守》；
- 10、《价格鉴证评估专业技术评审工作规范》；
- 11、《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》；
- 12、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）委托方提供的相关资料

- 1、《鉴定委托书》[京法鉴委（2024）特3号]；
- 2、商铺二、三层备案测绘资料及平面图；
- 3、部分商铺租赁合同。

（三）评估方收集的相关资料

- 1、现场（实物）勘验资料；
- 2、市场调查资料等。

六、价格评估方法

市场法。

七、价格评估程序和过程

湖北京正价格评估所（普通合伙）接受京山市人民法院的委托，对湖北世达房地产投资有限公司开发的位于京山市数码传媒广场二楼、三楼商铺（共161间处，建筑面积4398.79 m²）进行价格评估，整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体如下：

（一）初步了解此次委估财产的有关情况，明确评估目的、评估范围和评估对象，与委托方共同确定评估基准日，根据财产评估规范要求，准备资料。

（二）前期准备

公司根据评估标的组建了价格评估项目专家小组，并对评估标的制定了评估计划方案。

（三）财产核实及现场调查

根据委托方提供的评估申报资料，价格评估人员于2024年5月16日在京山市人民法院技术鉴定科、执行庭法官、当事人代表带领下对委估房地产进行了勘查，并对相关情况进行调查。

（四）评估测算

1、标的概况

委估标的位于京山市京山数码传媒广场二楼、三楼，标的共161间处，建筑面积4398.79 m²，整体无隔断，按编号分散其中，现状为毛坯，部分商铺被占用有租赁，剩余的空置中。

根据委托方提供的资料显示，①标的商铺3106-3110、3124号商铺（共6间处，建筑面积164.55 m²），承租人为严红军，承租人自行装修用于经营名门商务会所，租赁合同时间为2023年3月28日至2028年9月28日；②标的商铺3294-3346号商铺（共53间处，建筑面积1053.34 m²），承租人为黄庆，承租人自行装修用于经营好时光KTV，租赁合同时间为2020年10月1日至2030年12月30日。

2、区位状况

标的位于京山市新市大道，北至城中路，西至沿河北路，东临新市大道。周边有文峰公园、京山市南片客运站、京山市实验小学、好又多购物广场等。基础生活配套设施齐全。

3、评估对象权益状况

根据委托方提供的资料显示，标的建设单位为湖北世达房地产投资有限公司，结构类型为框剪，房产已于2021年5月27日

办理竣工验收和预售许可，未办理产权登记证明。

4、评定估算

根据现行资产评估准则及相关估价规范的规定，房屋建筑物常用估价方法包括市场法、收益法、成本法三种基本评估方法及其衍生的假设开发法。被评估房产处于闲置未使用状态，暂不能获得租金收益。经市场调查，本地类似商铺收益水平较低，不能有效通过正常收益水平来确定房产合理市场价值，因此不适用收益法测算。已开发完成房屋亦不适用成本法和假设开发法测算。所在区域有类似房屋交易实例，类似的可比实例可以有效收集，因此采用市场法进行评估测算。

标的房产位于京山市城区，市场成交较为活跃。根据本次评估的市场价值类型，选用市场比较法评估。采用市场比较法作为评估基础，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。本次评估建立在以下假设和限定条件基础上：

a、市场假设：市场假设首先设定被评估对象在市场上供需平衡，并且良好。

b、权属假设：在权属所有中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，所有者将保持持续所有，并在所有权方式上与现时保持一致。

c、市场调查相关人员提供的数据资料相对真实、可靠。

d、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对评估对象价值造成的重大不利影响。

e、不考虑通货膨胀对价格和成本的影响。

评估人员根据财产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

市场比较法是根据同一供应圈内房地产具有替代性原则，在充分调查市场的前提下，选择三个与评估标的类似房产交易价格进行比较分析，对这些类似房产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。主要修正项目如下：

交易情况修正，是排除交易行为中某些特殊因素所造成的可比实例的成交价格偏差，将其价格修正为正常价格。本次评估所选案例为市场正常成交案例，因此不作修正。

交易日期修正，是将可比实例在其成交日期价格修正到价格鉴定基准日的价格。本次评估所选案例成交时间均未超过基准日一年，符合相关评估准则。

区域因素修正，评估人员对影响房屋建筑物价格的区域因素如繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共设施配套完备程度、城市规划限制与所选交易案例根据当地房屋建筑现有情况和发展趋势及评估小组经验积累进行判断，并加以修正。

个别因素修正，建筑物方面的个别因素包括新旧程度、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向等。

评估标的价格=比较案例成交价格×交易情况修正值×区域因素修正值×个别因素修正值×其他修正值。

评估人员对该区域类似标的房产的市场交易情况进行了调查，综合测算委估房产的市场比准交易价。

具体测算详见评估测算表。

八、价格评估结论

通过价格评估，评估标的在价格评估基准日的评估价格为大写人民贰仟贰佰壹拾柒万零壹佰零柒元整（¥22170107 元）。

九、价格评估限定条件

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

1、评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

2、评估结论仅为本次评估目的即司法拍卖强制变现这一特定目的服务，其他经济行为引用无效；

3、受评估人员专业范围及清查技术手段的限制，本次评估未对地上建筑物的建筑结构强度、所用材料品质等进行检测，本报告设定评估基准日时点的评估对象房地产及附属设施工程质量符合国家和地区相关标准且通过竣工验收；

4、本评估结论设定为“司法执行财产处置中的交易税费及财产处置费用均由买卖双方按相关规定各自承担”这一税费负担方式下的价值，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、交易税费以及欠缴的物业水电费等财产处置费用对评估结论的影响；

5、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公

开市场原则确定的公允价值，没有考虑地方临时限购调控政策和将来特殊的交易可能追加付出的价格等对评估值的影响，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发生变化时，评估结论一般会失效；

6、委托方应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

7、评估结论是本公司出具的，受具体参加本项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

8、本评估报告仅供委托方为本次评估目的使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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。

十、声明

（一）本评估项目是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其它当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（二）财产评估是价格评估人员依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)由委托方提供的与评估相关的行为是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方应对其提供数据的真实性、合法性、完整性负责。

(四)评估师执行财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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，评估人员已对委托提供方的评估对象法律权属数据和数据来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估财产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估财产的完整产权进行界定和确认。

(五)报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(六)本评估报告只能用于此次评估所载明的评估目的，因评估报告使用不当造成的后果与评估人员及其所在的评估机构无关。

(七)本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十一、作业日期：

2024年5月16日至2024年6月18日。

十二、价格评估机构

机构名称：湖北京正价格评估所（普通合伙）

机构资质证号：中 J170042

十三、价格评估专业人员

资格证名称	资格证号	签字或盖章
-------	------	-------

价格鉴证师	0017044	
-------	---------	--

价格鉴证师	0020074	
-------	---------	--

十四、附件

- 1、现场勘验概貌照片；
- 2、《鉴定委托书》复印件；
- 3、委托方提供的其他相关资料复印件；
- 4、价格评估机构营业执照复印件；
- 5、价格评估机构资质证书复印件；
- 6、价格评估人员资格证书复印件。

2024年6月18日

现场勘验概貌照片



