

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：荆州市沙市区人民法院

二、房地产估价机构

总机构名称：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

总机构地址：南通市崇川区星城路 299 号 2 幢 301、306 室

统一社会信用代码：913206027272321361

备案等级：壹级

资质证书号：苏建房估备（壹）南通 00005 号

法定代表人：丛全

有效期限：2014 年 3 月 11 日至 2026 年 3 月 10 日

三、估价目的

为荆州市沙市区人民法院确定位于荆州市沙市区太岳东路（德馨园二期）13 栋 1-2 层 10 号和 11 栋 1 单元 8 层 3 号的房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象实物状况：

位于荆州市沙市区太岳东路（德馨园二期）13 栋 1-2 层 10 号的房地产，经营用房，整栋楼共 11 层，估价对象为第 1 层，钢混结构，估价对象所在建筑物维护较好，该建筑有电梯，小区有地下停车位，商铺门前有公共停车位。该房地产现已出租，店内为租户装修，办公样式装修。

位于荆州市沙市区太岳东路（德馨园二期）11 栋 1 单元 8 层 3 号的房地产，住宅用房，整栋楼共 11 层，估价对象位于第 8 层，钢混结构，1 梯 4 户，

估价对象所在建筑物维护较好，该建筑有电梯，小区有地下停车位。户主已将估价对象与隔壁 804 号房屋隔墙打通，作为整体居住。内部装修情况为：800mm 地砖，全屋吊顶，客厅墙砖上顶，卧室墙纸，复合地板，卫生间墙砖上顶，300mm 地砖，铝合金扣板，全房成品门等。

该小区东临德馨路，南临恒信春秋府，西邻江津西路，北靠荆州市政府。

基础设施完善，实际开发程度六通一平（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、宗地红线内场地平整）。地势较平坦，地质状况良好，抗震能力较强。

2. 估价对象房地产权益状况：

根据委托人提供的相关产权资料，房屋所有权人为秦岭，房产已抵押给湖北银行股份有限公司荆州江津路支行，估价对象权益状况如下表：

序号	门牌号	建筑物地址	权证编号	房屋状况			土地使用权状况				建筑面积 (m ²)
			不动产权证书证号	结构	规划用途	所在层/总层数	证载用途	类型	终止日期	面积 (m ²)	
1	13 栋 1-2 层 10 号	沙市区大岳东路德馨园二期	鄂(2018)荆州市不动产权第 0044727 号	钢混	经营	1-2/11	零售商业	出让	2047/6/1	119.73	253.94
2	11-1- 8-3	沙市区大岳东路德馨园二期	鄂(2015)荆州市不动产权第 0007649 号	钢混	住宅	8/11	城镇住宅	出让	2077/6/1	41.24	87.43
合计										160.97	341.37

3. 估价对象区域因素状况：

(1) 位置状况描述：估价对象位于太岳东路德馨园小区，东临德馨路，西邻江津西路，为住宅二级用地。

(2) 交通状况描述：区域内有主干道江津路，通达状况良好，对外交通便利，有多辆公交通过。估价对象小区内有地下停车场，停车便捷度好。

(3) 周围环境状况描述：估价对象所在区域自然环境良好，空气质量较好，无噪音污染。居住环境以住宅小区、临街住宅底商为主。周边有恒信春

秋府、锦华园、硃房康城等小区，附近有荆州市政府，荆州市公安局等行政
机关单位，二期北区外有金天阳幼儿园，景观环境以绿化带及小区绿化为主。

(4) 外部配套设施状况描述：估价对象基础设施：估价对象所在区域通
路、供水、排水、供电、电讯、通气等基础设施条件完善。公共服务设施：
估价对象所在区域超市、银行、学校等公共服务设施基本齐全。

(5) 繁华程度状况描述：估价对象周边多为沿街商铺，商铺集聚度较高，
人流量较大。

(6) 区位状况分析：估价对象位于德馨园小区，该路段小区规模相对较
大，环境较好，小区内部配套较为完善，而且价格适宜，从而体现出较优的
性价比，有利于估价对象作为住宅使用。

五、价值时点

价值时点为 2023 年 6 月 29 日，为估价对象实地查勘完成之日。

六、价值类型

根据估价对象及估价委托人要求，本报告所评估的价格为估价对象在价
值时点的市场价值。

所谓市场价格是估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件可
取得的合理价格：

- (1) 买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格；
- (2) 有一段合理交易时间；
- (3) 在此期间房地产市场保持稳定；
- (4) 房地产买卖符合国家法律规定。

本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目

象价值或价格的方法。

选择具体估价方法

直接资本化法适用于房地产市场成熟、稳定，存在大量的可比市场信息。在现实市场条件下，房地产市场状况及政策不断的发生变化，不同房地产收益变化不尽相同，难以收集到大量与估价对象净收益流模式相同的房地产，采用直接资本化法会导致估价结果有较大偏差。而报酬资本化法是预测房地产未来各期净收益的现值之和，不仅更好体现预期原理，而且考虑了资金的时间价值，故在方法的选用上采用报酬资本化法。

报酬资本化法估价时，又分为“全剩余寿命模式”和“持有加转售模式”。鉴于房地产收益期一般较长，通常难以准确预测该期限内各年净收益，故本次评估采用持有加转售模式进行估价，即利用持有期、期间收益和期末转售收益，选用相应的收益法公式来估价。

选用持有加转售模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t(1-T)}{(1+Y)^t}$$

式中：V—估价对象在价值时点的收益价值。

a—估价对象未来第一年净收益。

V_t —估价对象在未来第 t 年末的价格。

Y—估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

t—估价对象预测净收益的期限。

g—估价对象未来各期增长率

T—期末转售时的税费

十、估价结果

委托人委托评估位于荆州市沙市区太岳东路（德馨园二期）13 栋 1-2 层 10 号和 11 栋 1 单元 8 层 3 号的房地产在满足本次估价的全部假设和限制条件下，在价值时点 2023 年 6 月 29 日的市场价值为：人民币 259.44 万元，

大写：人民币贰佰伍拾玖万肆仟肆佰元整。

估价结果一览表

序号	门牌号	建筑物地址	权证编号		房屋状况			建筑面积(m ²)	评估价值(元)	单价(元)
			不动产权证书证号		结构	规划用途	所在层/总层数			
1	13栋1-2层20号	沙市区大岳东路德馨园二期	鄂(2018)荆州市不动产权第0044727号		钢混	经营	1-2/11	253.94	2,092,300.00	8,239.20
2	11-1-8-3	沙市区大岳东路德馨园二期	鄂(2015)荆州市不动产权第0007649号		钢混	住宅	8/11	87.43	502,100.00	5,743.00
合计								341.37	2,594,400.00	

备注：

- 1、估价对象相关参数均以委托人提供的《不动产权情况表》复印件确定，并以此为前提进行估价。
- 2、本次评估以估价对象能够合理合法的办理手续并在市场上进行交易，转让人和买受人各自负担相应的交易税费为前提，且未考虑其交易过程中交易税费和财产处置过程中相关处置费用。
- 3、本报告估价结果包含估价对象相应分摊的国有土地使用权价值，即房地合一价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 签名	签名日期
孙华	4220210032	孙华 4220210032	2023年8月15日
熊德红	4220210091	熊德红 4220210091	2023年8月15日

十二、实地查勘期

2023年6月29日