

三、估价结果报告

（一）委托方：荆门市东宝区人民法院

（二）房地产估价机构

- 1、单位名称：荆门市衡胜房地产估价有限公司
- 2、单位地址：荆门市雨霖路 6 号
- 3、资质等级：房地产估价贰级
- 4、法人代表：胡东胜
- 5、联系电话：(0724) 2308399

（三）估价对象

1、估价对象界定

本次估价对象为王卫星、罗君梅共有的位于沙洋县松林路 51 号（汉鼎阳光）02 幢 2 层 201-206 室、04 幢 2 层 201-206 室的房地产，总建筑面积为 618.58 m²，钢混结构，用途为营业。估价范围为建筑物价值及建筑物所分摊的土地使用权的价值和室内装修价值。

2、估价对象概况

估价对象房地产简况表

基本状况	名称		王卫星、罗君梅位于沙洋县松林路 51 号(汉鼎阳光)02 幢 2 层 201-206 室、04 幢 2 层 201-206 室房地产						
	坐落		沙洋县松林路 51 号(汉鼎阳光)02 幢 2 层 201-206 室、04 幢 2 层 201-206 室						
	四至		东至	-----		南至	昌盛加油站		
			西至	松林路		北至	小江湖警苑三区		
	规模		土地面积		建筑面积	618.58 m ²	其他		
	用途		规划用途	营业		设计用途			
			实际用途	营业		预期用途			
	权属	土地所有权		国有土地	✓		集体土地		
		权利人		王卫星、罗君梅					
房屋所有权人		王卫星、罗君梅							
区位状况	位置		估价对象位于沙洋县松林路 51 号(汉鼎阳光)02 幢 2 层 201-206 室、04 幢 2 层 201-206 室。详见估价对象示意图。						
	交通		估价对象位于沙洋县松林路 51 号(汉鼎阳光)02 幢 2 层 201-206 室、04 幢 2 层 201-206 室,临松林路,交通较便捷。有 8 路公交车经过,离汉津大道约 700 米。						

王卫星、罗君梅位于沙洋县松林路 51 号（汉鼎阳光）涉案房屋价值评估报告

实 物 状 况	周围环境和景观	估价对象区域内无固定污染源，无明显粉尘污染，环境状况较好。
	外部配套设施	估价对象市政条件好，五通一平，所需的上下水、供电、通讯条件均能满足其使用。
	土地实物状况	该土地五通一平，为长方形，地势与街道平齐。
	建筑物实物状况	根据现场勘察，估价对象位于沙洋县松林路 51 号（汉鼎阳光）02 幢 2 层 201-206 室、04 幢 2 层 201-206 室，所在建筑物共 6 层，所在层为 2 层，建筑面积为 618.58 m ² ，钢混结构。估价对象于价值时点出租作 520 商务酒店，室内地面铺设复合地板，墙面为为涂料（或墙纸），卫生间地面、墙面为瓷砖，为普通装修。
权 益 状 况	土地权益状况	土地为国有土地，以出让方式取得，土地使用权人为王卫星。
	建筑物权益状况	房屋所有权为王卫星、罗君梅，没有设立地役权等其他权利。

估价对象坐落示意图



3、估价对象权益状况

根据委托方提供的资料，估价对象位于沙洋县松林路 51 号（汉鼎阳光）02 幢 2 层 201-206 室、04 幢 2 层 201-206 室，权属人为：王卫