

## 2、土地使用权权益状况

因未获取本次估价对象房地产的《国有土地使用证》，根据委托方提供的资料及估价人员的现场勘查，本次设定的估价对象房地产土地用途为住宅用地，本次评估设定应分摊的土地用途为住宅用地，土地使用权取得方式设定为出让，且已缴纳相关税费。

## 3、他项权利设立状况

由于未收集到估价对象他项权利状况相关文件，考虑本次估价仅是为委托方受理案件提供估价对象在价值时点的公开市场价值参考依据。因此本次评估未考虑估价对象存在的法定优先受偿款情况，如估价对象存在他项权利状况，在处置该房地产时，会涉及到法定优先受偿款，会影响到房产受让方收益价值，在此提请估价报告使用方注意。

### (三) 估价对象实物状况

#### 土地实物状况

名称	麻江县杏山镇西山路广建 6A 栋 2-10-4 号
四至及临街状况	东临环城西路、西至住宅小区、南临马鞍山大道、北临环城西路
用途	住宅用地
形状	较规则
地形地势	地势较平坦
地质	地基承载力一般，地质条件一般
土壤	无污染
土地开发程度	土地开发程度为宗地内外五通（即：通上水、通下水、通电、通讯、通路）



### 建筑物实物状况

名称	麻江县杏山镇西山路广建6A栋2-10-4号
建筑规模	建筑面积99.02平方米
层数及高度	总层数为12层，所在层数为第10层
建筑结构	框架结构
层高	约3米
建造年份	约建成于2014年
空间布局	/
装饰装修	估价对象外墙粉刷黄色涂料，入户为防盗门；室内为毛坯状态。
设施设备	水电等设施较齐备
维护及完损状况	结构完整，无损坏情况，综合成新率为90%

### (四) 估价对象区位状况

位置状况	坐落	麻江县杏山镇西山路广建6A栋2-10-4号
	方位	麻江县
	距离	与所在区域内商场、医院、学校、银行等重要设施在1KM内，服务半径短
	朝向	北
交通状况	道路状况	外联道路有马鞍山大道、环城西路等，道路状况较优，通达度高
	出入可利用交通工具	桃花[公交站]（距离22164.74米）、下司[公交站]（距离22294.25米）、下司城东安置小区[公交站]（距离22453.54米）、临时站[公交站]（距离22599.64米）、中科汉天下[公交站]（距离22803.66米）等公交车及城市出租车途径周边区域
	交通管制	所在路段禁止停车



	停车便利度	一般
环境状况	自然环境	周边自然环境一般，所在物业小区绿化一般
	人文环境	所处区域为住宅区，流动人口一般，治安状况良好，人文环境较好
	景观	马鞍山体育运动公园、双拥广场
外部配套	基础设施	周边基础设施已达到五通（即：通上水、通下水、通电、通讯、道路）
设施状况	公共服务设施	区域范围内金融机构：麻江农商银行、中国农业发展银行等；医疗机构：麻江县人民医院、麻江仁康医院等；教育机构：小学：麻江县第二小学、麻江县鄞州向阳小学、麻江杏山小学、麻江县第一小学；初中：麻江中学、麻江县第一中学、麻江县杏山中学、麻江第二中学、碧波中学等；购物中心及农贸市场：回龙农贸市场、麻江县农贸综合市场、军民路农贸批发市场等；区域内医疗机构、行政事业机构、教育机构、购物中心等基础设施设备较为完善，附近公共服务设施较齐备。

### 五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点确定为委托估价方委托的时间 2019 年 9 月 3 日。

### 六、价值类型

本报告估价结果是反映估价对象在价值时点的公开市场价值（包含所分摊的土地使用权价格）。

公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。