

# 估价结果报告

## 一、估价委托方：

委托单位名称：铜陵市运输公司

住所：安徽省铜陵市长江西路

联系电话：13605620176

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：王保

地址：安徽铜陵市铜井路西段 658 号

资格等级：房地产评估贰级

证书编号：AHJSGJG1620002

联系人：卢耀球

联系电话：0562-2816547

## 三、估价目的

为委托方确定房地产销售价格提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

## 四、估价对象：

### 1、估价范围

本次估价对象范围为金川花园（焦化新村 31、32 栋）户住宅房地产，建筑面积合计 平方米。

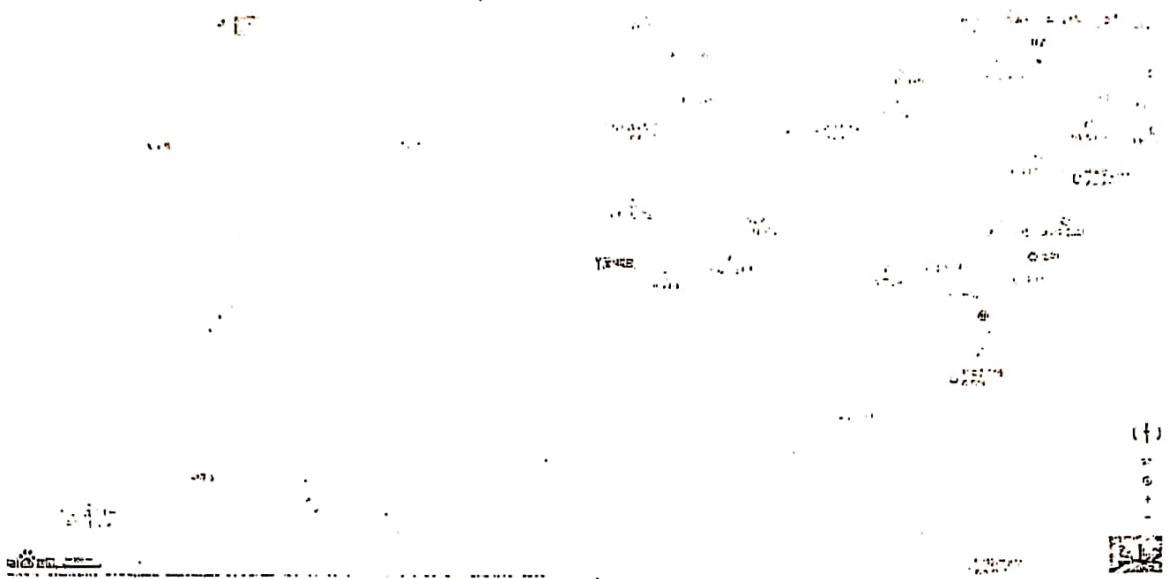
### 2、估价对象区位状况

估价对象位于铜陵市焦化新村的西南部，东临焦化新村，南临建设中的慧溪路西段、西邻铁路专用线，北临有色迎江花园住宅小区。所在区域位于铜陵市有色机械总厂及焦化厂的搬迁地段，该区域正在进行改造，未来将建成市区西南部住宅集中区，该区域内有 2、15 路等公交线



在此设有站点，地理位置一般，交通便捷度一般。

估价对象位置示意图（图中标识金川花园为估价对象所在位置）



### 3、估价对象土地状况

估价对象土地使用面积 12,277.6 平方米，该宗地呈不规则梯形，地势平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较小，利用状况较好。

表 1-1 土地登记状况一览表



待估房地产来源为铜陵市运输公司的职工集资建房，已取得了《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》及“铜陵市国有建设用地使用权出让补充合同”，产权清晰、合法，房地产权证正在办理中。

### 5、估价对象实物状况

估价对象坐落于铜陵市焦化新村西南部，分别为焦化新村

31、32 栋，共计 2 栋，总建筑面积约 11 平方米（不含地下建筑面积约 1 平方米），钢筋混凝土结构，总层数 6 层，六层附有阁楼。建筑年代 2015 年。

计约 11 平方米。估价对象

外墙面刷防水涂料，彩色铝合金窗，进户钢制防盗门，户内阳台为落地彩色铝合金门，户内为水泥地面墙面的毛坯房，水电卫齐全。

### 五、价值时点：二〇一九年一月六日

经与委托方沟通确定，以本次估价实地勘察日的 2019 年 1 月 10 日作为价值时点。

### 六、价值类型

此次评估的估价对象是在基础设施为“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。等于估价对象在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

### 七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 28 日）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国

