

四、估价对象

（一）区位状况描述

固原市位于宁夏回族自治区南部的六盘山地区。固原，古称大原、高平、萧关、原州，简称“固”，位于宁夏回族自治区南部，是宁夏回族自治区副中心城市。位于西安、兰州、银川三省会城市所构成的三角地带中心，宁夏五个地级市之一和唯一的非沿黄城市。陕甘宁革命老区振兴规划中心城市，宁南区域中心城市，政治，经济，文化中心和交通枢纽。

固原市总面积 10541.4 平方公里。辖西吉县、隆德县、泾源县、彭阳县和原州区四县一区，62 个乡镇，4 个街道办事处，60 个居委会，812 个村委会。市政府驻原州区。东与甘肃庆阳市、平凉市为邻，南与平凉市相连，西与甘肃白银市分界，北与宁夏中卫市、吴忠市接壤。地域范围在东经 105°19' ~ 106°57' 和北纬 35°14' ~ 36°31' 之间。总面积 1.05 万平方公里，固原市区面积 52.33 平方公里，建成区面积 34.99 平方公里。处于西安、兰州、银川三省府城市所构成的三角地带中心，是中国西部前景极佳的待开发地区。

（二）区位因素

该估价对象坐落于固原市月牙路东海宋家巷三区 6 号楼 1 单元 010501 室，其四至为：东临九龙半岛公园，南临上海路，西临中山南街，北临原州三幼。影响住宅房地产价格的主要区域因素：

1、周围基础配套设施及生活服务设施完善，该区域居住规模较大，附近有宋家巷 G 区、M 区等住宅小区，基础配套设施完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通暖、通讯）的开发程度。周围有中国农村银行等金融营业网点；附近有固原南河滩市场、九龙半岛公寓等生活经营服务设施。该区域基础配套设施齐全对居民的生活提供了便利。

2、公共配套服务设施及教育医疗配套设施较完善，区域内有固原市第二中学、原州区第六小学、原州三幼、固原同德医院、原州区宋家巷城市社区卫生服务中心等公共配套设施及教育医疗配套设施。

3、交通：出行的便捷、时耗等交通方便程度直接影响房地产价格。交通因素对房地产的影响，主要有出入可利用的交通工具、道路状况、交通管制情况、停车方便程度和收费标准等。

该估价对象所处区域内有上海路等道路通过，路网密度较高，对内对外交通便捷，区域内有公交线路及站点，公交较便捷，居民出行以公交车、私家车、出租车、自行车为主，居民出行方便。

4、周围环境和景观：主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。

估价对象所处区域内除汽车尾气、噪音污染外，没有其他显著污染源存在，故污染较轻空气较好。区域内街道干净整洁，绿化率一般，环境一般；估价对象不临街，噪音较小，有利于居住使用。

（三）实物状况描述

估价对象基本状况描述主要包括建筑物实物状况、土地实物状况的描述。委托人未能提供估价对象《不动产登记证》，根据委托人提供的《固原市不动产登记信息查询记录》中记载情况及估价人员现场查勘记录情况，估价对象房地产的基本状况如下：

1、建筑物的实物状况：该估价对象是一栋总层数为6层的住宅用途房地产，本次估价对象所在层为5层。房屋建筑面积为96.7平方米，户型为二室二厅一厨一卫。室内装修如下：客厅地面铺地瓷砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺地瓷砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，PVC吊顶；卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，PVC吊顶；铝合金窗，室内为套装木门，入户门安装防盗门，建筑外墙部分贴面砖，部分刷防水涂料。根据《固原市不动产登记信息查询记录》中记载及估价人员现场查勘：该房屋竣工年代为2012年，估价对象配套设施较完善，室内水、电、暖、

通讯设施齐全，地面无起灰破损，墙面、顶棚卧室无起皮，电力、通讯设备管线完好，上下水管道畅通，五金件齐全，门窗完好无损，房屋维护状况一般，能够满足使用要求。

2、土地实物状况：该估价对象房地产位于固原市月牙路东海宋家巷三区6号楼1单元010501室；其四至为：东临九龙半岛公园，南临上海路，西临中山南街，北临原州三幼。目前其实际用途为普通住宅用地。宗地形状呈较规则四边形，地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，目前宗地达到“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气、场地平整）的开发程度。

3、小区环境及物业管理状况：该住宅小区住宅规模较大，配套设施完善，绿化率好，环境好。