

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

根据估价委托人提供的产权资料复印件和估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物主体为一幢总高为地上 6 层住宅楼，建筑结构为混合，南北朝向，其单元设计为一梯两户，建筑物外墙面刷防水涂料，单元门为双开木门，外窗为铝合金窗。估价对象建筑面积为 101.35 m²，住宅户型为两室两厅一卫一厨，其具体室内装饰装修状况如下：入户门安装防盗门；客厅、餐厅地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆并做石膏阴角线；卧室地面铺木地板，内墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆并做石膏阴角线；厨房地面铺地砖，内墙面贴面砖，顶棚为 PVC 板吊顶；卫生间地面均铺地砖，内墙面均贴面砖，顶棚均为 PVC 板吊顶。估价对象室内水、暖、电、气设施齐全，且均能正常使用。估价对象于 1998 年建成，主体结构稳定，无沉降现象。

2、土地实物状况

估价对象宗地为银川市金凤区紫园小区 13 号楼 1 单元 501 室占用的住宅分摊用地，其宗地四至均为金凤区紫园小区 13 号楼住宅分摊用地。根据估价委托人提供的估价对象《银川市不动产登记信息查询单》显示：估价对象分摊土地使用权面积为 16.89 平方米，地类（用途）为城镇住宅用地。该宗地地势平坦，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，至价值时点达到宗地红线外“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气及土地平整）的开发程度。

(三) 估价对象权益状况

1、国有建设用地使用权权益状况

由于估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的估价对象《银川市不动产登记信息查询单》显示：估价对象国有建设用地使用权类型为出让，分摊土地使用权面积为16.89平方米，地类（用途）为城镇住宅用地，终止日期为2049年05月18日。

2、房屋所有权权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《银川市不动产登记信息查询单》显示：估价对象房屋所有权人为汪庆喜，证号为房权证金凤区字第2010025985号，坐落为金凤区紫园小区13号楼1单元501室，共有情况为单独所有，建筑面积为101.35m²，混合结构，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，登记时间为2010年08月18日。

（四）估价对象区位状况

估价对象位于银川市金凤区紫园小区13号楼1单元501室，其所在小区四至：东至正源南街，南至新华西街，西至庆丰街，北至黄河东路。估价对象其具体区位状况如下：

1、位置

估价对象坐落于银川市金凤区紫园小区13号楼1单元501室，位于银川市金凤区东部，地处黄河东路南侧、庆丰街东侧。

2、交通条件

估价对象所在小区临黄河东路、庆丰街，路面宽阔、平整，车流量较大，且无交通管制。估价对象附近有1、105、106路及BRT1号线公交车经过，票价1元，出租车起步价7元，交通条件较好。

3、外部配套设施状况

（1）外部基础设施：估价对象所在区域内道路、供水、排水、供

电、供气、供暖、通讯等基础设施齐全。

(2)公共服务设施完备程度：估价对象周边距银川市金凤区人民政府、银凤综合市场、伊斯兰教经学院、银川市国龙医院妇产病区等较近，公共服务设施较完善。

4、周围环境状况

(1)大气、水文、声觉、视觉及卫生环境

估价对象所在区域为商住混合区，周围空气质量较好，地下水及饮用水均无污染，周边无较大噪声污染，也无辐射、固体废物等污染，周围建筑物规划整齐，视野开阔，且无其他视觉影响，自然环境较好；估价对象周围生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁。

(2)景观环境

估价对象所在小区绿化面积较多，景观环境较好。

(3)人文环境

估价对象所在小区为银川市普通商品房居住区，居民素质较好，周围治安状况良好，人文环境较好。

(五)房屋他项权利状况及涉案情况

1、抵押情况

根据估价委托人提供的估价对象《银川市不动产登记信息查询单》显示及估价人员实地查勘调查：估价对象目前已设定抵押权，抵押权人为重庆金安小额贷款有限公司，抵押金额为 30.6 万元，抵押期限为 2017 年 03 年 09 日至 2022 年 03 月 05 日。

2、租赁及典当情况

估价对象无租赁、典当等他项权利。

3、涉案情况

根据估价委托人提供的（2019）宁 01 评 660 号《宁夏回族自治区银川市中级人民法院价格评估委托评估书》显示：估价对象涉及中国工商银行股份有限公司银川开发区支行与张跃权、汪庆喜、徐莉丽借款合同纠纷一案；估价对象房屋目前被查封。