

四、估价对象

（一）区位状况描述

永宁县是全国商品粮基地县,也是全国 500 个产粮大县之一。2001 年全县粮食总产量 19.83 万公斤。人均产量、平均亩产、向国家提供商品粮等综合生产能力居宁夏各县市之首。主要经济作物有甜菜、甘草、麻黄、苹果、葡萄等。农业总产值达 5.71 亿元,农民人均收入 2540 元。全县有工业企业近 2000 家,其中乡及以上企业近百家。基本形成了县属工业和乡镇工业并举的建材、造纸、冶炼、农副产品加工四大支柱产业。2001 年全县工业总产值达到 10 亿元,占工农业总产值的 64%,主要产品有:平板玻璃、玛钢扣件、水泥、生活用系列卫生纸、面巾纸、棕刚玉、硅铁、精米、味精、淀粉、谷氨酸、混配合饲料、衬衫、油桶等上百个系列、千余个品种。

新开发的望远工业园南片区占地 3400 亩,建设二纵四横主干道二纵三横的次道路,形成园区方格网道路总骨架;建设日供水量 57000 吨水厂一座;供电容量增至 40MVA,形成以望远变为基点放射状的四条主供线路,构成电网主骨架,扩大电话装机容量至 1 万门;合理保护开发园区内外湖泊湿地,加强公共绿地和保护绿地的建设,美化,绿化园区生产环境。

现在进入园区的工商企业有 70 多家,主要有宁夏多维药业股份公司、宁夏北方乳业有限公司、中美合资志诚生物有限公司、宁夏清河机械厂、宁夏康非特实业有限公司等,已形成以生物医药、保健食品、农副产品加工、建材、化工、高新农业为主体的新型工农业综合园区。园区交通便利、电力充足、通讯畅通、给排水方便、天然气安全保证。

园区设有中小学、幼儿园、银行、税务所、公安派出所、工商所、卫生院、物业公司、农贸市场、住宅小区等服务机构。园区管委会为投资者实行“一个窗口、一条龙、一站式”的高效简

捷服务，是投资创业的一块宝地。

（二）区位因素

该估价对象坐落于永宁县望远镇庆丰苑南区二号楼 309、310 号房，其四至为：东至望远大道，南至启元路，西至红旗路，北至庆丰苑南区住宅楼。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，附近有立业春城、蓝山帝景、庆丰苑等住宅小区，基础配套设施完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通暖、通讯、通天然气）的开发程度。周围有中国银行、黄河农村商业银行、宁夏银行永宁支行等金融营业网点，且距百联购物广场、全家福生活超市、君悦商务酒店、兰花花大酒店等生活经营服务设施较近。该区域基础配套设施及生活服务设施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，区域内有望远清真寺、望远中心小学、望远中心卫生院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望远大道等道路通过，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，并且通 302、304、312、316 路等公交车，公交便利度较优，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。

（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。根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记信息查询结果证明》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：估价对象房屋建筑结构为钢混，是一栋总层数为 3 层的南北朝向住宅楼，本次估价对象所在层数为第 3 层，楼高约 9 米，层高约为 3 米，现两套打通出租由“新部落网吧”经营使用，房屋建筑面积为 127.78 (309: 63.89 m^2 , 310: 63.89 m^2) 平方米。室内装修状况：地面铺地瓷砖，内墙面贴壁纸，顶棚为石膏板吊顶；卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为 PVC 吊顶；安装塑钢窗，入户门安装防盗门。建筑外墙面贴面砖。估价对象配套设施完善，五金件齐全，门窗完好无损、室内部分墙面有起皮剥落现象。

2、土地实物状况：该估价对象房地产位于永宁县望远镇庆丰苑南区二号楼 309、310 号房；其四至为：东至望远大道，南至启元路，西至红旗路，北至庆丰苑南区住宅区。目前其实际用途为住宅用地。宗地形状较规则呈四边形，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，配套设施较完善，有专业物业管理，绿化率一般，环境较好。

（四）权益状况描述

1、土地权益状况：

本次估价对象住宅用地已取得《国有土地使用证》，

309 号房：证号为永国用（2011）第 2586 号；土地使用权人为毛占宏；座落为望远镇庆丰苑南区 2-309；地类（用途）为住宅用地；使用权类型为出让；使用权面积为 21.30 m^2 ；终止日期为 2053 年 10 月 25 日。

310 号房：证号为永国用（2011）第 2585 号；土地使用权人为毛占宏；座落为望远镇庆丰苑南区 2-310；地类（用途）为住宅用地；使

用权类型为出让；使用权面积为 21.30 m²；终止日期为 2053 年 10 月 25 日。

2、房地产权益状况

根据委托方提供估价对象《房屋所有权证》

309 号房：证号为永房权证永宁字第 20112535 号；房屋所有权人为毛占宏；共有情况为单独所有；房屋坐落为永宁县望远镇庆丰苑南区二号楼 309 号房；登记时间为 2011-7-13；房屋性质为商品房；规划用途为住宅，建筑面积：63.89 平方米。

310 号房：证号为永房权证永宁字第 201125534 号；房屋所有权人为毛占宏；共有情况为单独所有；房屋坐落为永宁县望远镇庆丰苑南区二号楼 310 号房；登记时间为 2011-7-13；房屋性质为商品房；规划用途为住宅，建筑面积：63.89 平方米。

3、他项权利状况

(1)、抵押、租赁及典当情况

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明》获悉：该房屋已抵押、且被查封，现两套打通出租由“新部落网吧”经营使用，租期至 2024 年 5 月 1 日。

(2)、涉案情况

根据委托方提供的《永宁县人民法院委托书》获悉：估价对象涉及永宁县农村信用合作联社与毛占宏、王凤霞、王伟、高新梅、李彦宁、姜燕金融借款合同纠纷一案。

4、使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

5、估价对象范围

本次估价范围为委托方提供的《房屋所有权证》（证号为永房权证永宁字第 20112535、20112534 号）属于毛占宏所有的住宅用途房地产的价值（包含其应分摊的土地的价值及房屋内不可移除的装饰装修和设施设备的价值，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务

务等)。