

四、估价对象

（一）区位状况描述

金凤区地处银川市中部，具有得天独厚的区位优势，自治区党委、人大和银川市四大机关移地我区办公，宁夏科技馆、会展中心等一批标志性建筑矗立城区，是未来银川市的行政中心、文化中心、城市休闲娱乐中心。辖区基础设施完善，自然环境优美，“六纵十二横”城市路网框架基本形成，大小西湖、宝湖、七十二连湖等湖泊湿地星罗棋布，12公里景观水道纵贯南北。银川国家级经济技术开发区在我区腹地发展，聚集了小巨人机床、启元药业等一批区内外知名企业，高新技术产业发展迅速。依据银川市经济技术开发区实施了占地1067公顷的金凤工业园建设，并初步形成机械、电子、服装、饲料、食品生产等主导产业，工业发展后劲不断增强。立足区情，都市农业特色鲜明，形成南畜菜、中花卉、北适水产业布局，培育丰登乳业、锦旺蔬菜配送等农业龙头企业，奠定了农业产业化的坚持基础。房地产业发展迅猛，民生城市花园、森林公园等现代化住宅小区林立，现代服务业、休闲观光旅游业发展迅速，区域经济实力不断增强，已成为银川市环境最好、潜力最大、吸引力最强的城市区。

（二）区位因素

该估价对象坐落在金凤区首善花园31号楼1号房，其四至为：东至亲水大街，南至黄河东路，西至森林公园，北至新昌路。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，附近有森林半岛、陶然水岸等住宅区，基础配套设施完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通暖、通气、通讯）的开发程度。周围有黄河农商银行、中国农业银行等金融营业网点；附近有新华百货CC Park购物广场、物美超市、半岛静雅食府、健

身房等生活经营服务设施。该区域居民的生活便利度较高。

2、公共配套服务设施及教育医疗配套设施较完善，区域内有凤凰公园、森林公园等公共配套设施，附近有银川市湖畔中学、宁夏银川第二十一小学(湖畔分校)、银川上医堂中医医院等教育医疗配套设施。

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亲水大街、黄河东路等道路通过，路网密度较大，道路较宽，车辆行人较多，对内对外交通较便捷，区域内有公交车通过，公交便利度较好，居民出行以公交车、私家车、出租车、自行车为主，居民出行较方便。

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，绿化率较高，环境较好；区域内道路禁止大型货车通行，噪音较小，对居住影响较小。

（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《银川市不动产登记信息查询单》中的记载情况及委托方提供的有关资料和估价人员现场查看记录情况，估价对象房地产的基本状况如下：

1、建筑物的实物状况：该估价对象房屋建筑结构为钢混，是一栋总层数为4层的联排别墅，本次估价对象所在层为-1-3层。房屋总建筑面积为328.22平方米。室内一层地面铺瓷砖，墙面为大理石挂面；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，顶棚为集成吊顶；厨房地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，顶棚为集成吊顶；二层地面铺木地板，

墙面贴壁纸，顶棚为造型吊顶；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，顶棚为集成吊顶；三楼地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶棚为造型吊顶；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，顶棚为集成吊顶；地下一层地面铺地毯，部分贴壁纸，部分贴面砖，造型吊顶；室内楼梯踏步为木质踏步，扶手为木质扶手；入户门为防盗门；塑钢窗；外墙部分贴面砖部分刷涂料；该房屋建成年代为 2009 年。估价对象配套设施完善，室内水、电、暖、通讯、天然气设施齐全，房屋维护状况较好，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金凤区首善花园 31 号楼 1 号房；其四至为：东至亲水大街，南至黄河东路，西至森林公园，北至新昌路。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，配套设施完善，绿化率较高，环境较好。

（四）权益状况描述

1、土地权益状况

至价值时点，委托方尚未提供《国有土地使用证》。

2、房产权益状况

根据估价委托方提供的《银川市不动产登记信息查询单》记载，产权证号为 2010039450；产权人为郭伟；共有情况为单独所有；房屋坐落为金凤区首善花园 31 号楼 1 号房；房屋用途为住宅。

3、他项权利状况

(1)抵押、租赁及查封情况

根据委托方提供的估价对象《银川市不动产登记信息查询单》记载，估价对象已抵押，且被查封。至价值时点，委托方未提供《房屋租赁合同》，租赁情况不详。

(2)涉案情况

根据估价委托人提供的《宁夏回族自治区银川市中级人民法院委托书》获悉：估价对象涉及中国建设银行股份有限公司宁夏回族自治区分行与宁夏燕宝钢材市场有限公司，宁夏锦连商贸有限公司，银川欣凯物资商贸有限公司，杨兵、银川伟宝粤钢管物资有限公司，郭伟，田红，许彦兵，薛艳红，孙红星，张彦丽借款合同纠纷一案。

4、使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为住宅，估价对象现状为空置，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

本次估价为委托方提供的《银川市不动产登记信息查询单》属于郭伟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等）。