

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

该估价对象坐落于金凤区金鹰国际村 C19 号楼 3 单元 601 室及阁楼，其四至为：东至唐徕渠，南至长城中路，西至领世湖城，北至观唐家园。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，附近有观唐家园、领世湖城、宝湖庭院、文苑小区等住宅区，基础配套设施完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通暖、通讯、通天然气）的开发程度。周围有中国建设银行、黄河农村商业

银行、中国农业银行等金融营业网点；附近有北京华联海悦广场、华联超市、新百超市、便利店、洗衣房等经营服务设施。该区域对居民的生活方便。

2、公共配套服务设施及教育医疗配套设施完善。区域内有宁夏中华文化学院、宁夏回族自治区工人医院、金凤区第五小学、银川市国龙医院妇产医院、宁夏眼科医院等教育医疗配套服务设施。

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长城路、正源街通过，路网密度较大，道路较宽阔，车辆行人较多，交通较通畅，对内对外交通便捷，区域内有公交线路及站点设置，并且通 15、25、35、38、43 路公交车，公交便利度优。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，环境一般；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《房屋所有权证》及《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 6 层的南北朝向住宅楼,本次估价对象所在层为 6 层及阁楼。
房屋总建筑面积为 157.70 平方米,户型为六室二厅一厨两卫。

6 层户型为二室二厅一厨一卫,装修为客厅地面铺地瓷砖,墙面及顶棚刷涂料;卧室地面铺地瓷砖,墙面及顶棚刷涂料;厨房、卫生间地面铺地瓷砖,墙面贴面砖,PVC 吊顶;内门安装套装木门。

7 层户型为二室一厅一卫,装修为客厅地面铺木地板,墙面及顶棚刷涂料;卧室地面铺木地板,墙面及顶棚刷涂料;卫生间地面铺地瓷砖,墙面贴面砖,PVC 吊顶;内门安装套装木门。

阁楼户型为两室一露台,室内地面铺木地板,内墙面及顶棚刷涂料,露台地面为地砖。

估价对象窗户为塑钢窗,入户门安装普通防盗门。建筑外墙刷防水涂料,单元门安装防盗门。该房屋建成年代为 2008 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金鹰国际村 C19 号楼 3 单元 601 室及阁楼,其四至为:东至唐徕渠,南至长城中路,西至领世湖城,北至观唐家园。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一般,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

委托方未能提供《国有土地使用证》,根据估价委托人提供的《银

《银川市不动产登记信息查询单》记载，土地使用权类型为出让；分摊土地面积为 26.28 平方米；地类（用途）为城镇住宅用地；终止日期为 2054-05-20。

2、房产权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》产权证号为房权证金凤区字第 2012003933 号；房屋所有权人为李荣；房屋坐落于金凤区金鹰国际村 C19 号楼 3 单元 601 室及阁楼；登记时间为 2012 年 02 月 10 日；房屋性质为商品房；规划用途为住宅；建筑面积为 157.70 m²。

3、他项权利状况

(1)抵押、查封及租赁情况

①抵押情况

根据估价委托方提供的《不动产登记证明》记载，抵押情况如下

表：

| 不动产登记证明号 | | 宁（2017）金凤区不动产证明第 0037785 号 | | | |
|----------|------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---|
| 证明权利或事项 | 权利人（申请人） | 义务人 | 坐落 | 不动产单元号 | 其他 |
| 抵押权 | 银川掌政石银村镇银行股份有限公司 | 李荣 | 金凤区金鹰国际村 C19 号楼 3 单元 601 室及阁楼 | 640106 003004 GB00057 F00130029 | 不动产权证号：2012003933； 抵押方式：一般抵押；被担保主债权数额：36 万元；抵押面积：房屋建筑面积：157.7 m ² /分摊土地使用权面积 26.28 m ² 。 |

②查封情况

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，

查封情况如下表：

| 实施不动产登记限制登记的单位 | 被限制人 | 被限制不动产坐落 | 被限制不动产产权证号 | 限制期限 | 限制文号 | 限制文件 | 限制机关 |
|----------------|------|-------------------------------|------------|--|------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| 银川市不动产登记事务中心 | 李荣 | 金凤区金鹰国际村 C19 号楼 3 单元 601 室及阁楼 | 2012003933 | 2019 年 09 月 19 日起 2022 年 09 月 18 日止 | （2019） 宁 0104 执 6530 号 | （2019） 宁 0104 执 6530 号 | 银川市 兴庆区 人民法 院 |

③租赁情况

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《银川市兴庆区人民法院委托书》获悉：估价对象涉及申请人银川掌政石银村镇银行股份有限公司与被执行人丁莉丽、丁建林、王绍利、李文静、杨立峰、马艳红、李荣、宁夏腾飞金穗实业有限公司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，现状为普通住宅，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

本次估价为委托方提供的《银川市兴庆区人民法院委托书》、《房屋所有权证》（证号为房权证金凤区字第 2012003933 号）中记载的属李荣所有的位于金凤区金鹰国际村 C19 号楼 3 单元 601 室及阁楼住宅用途房地产的价值（包括房屋、依附于房屋内必要的不可移除的功能性装修、设施设备及其应分摊的土地使用权的价值，不包括可移动的家具、家用电器及装饰性装修的价值）。