

(3). 范围: 估价对象范围为位于银川市兴庆区玺云台北区 2402、2403 号地下车位使用权及其所分摊相应的国有建设用地土地使用权。

(4). 规模: 单个建筑面积 12.72 平方米;

(5). 用途: 规划用途为地下车库停车位, 实际用途为地下车位。

## 2. 房地产实物状况的描述:

### (1). 土地实物状况的描述:

①. 土地面积: 估价对象位于银川市兴庆区玺云台北区 2402、2403 号地下车位, 项目整体面积不详;

②. 土地形状: 估价对象所在区域形状较规则;

③. 地形地势: 地势平坦;

④. 地质: 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;

⑤. 土壤: 土地未受过污染, 非垃圾场、盐碱地等;

⑥. 土地开发程度: 目前达到宗地红线外“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。

### (2). 建筑物实物状况的描述:

①. 建筑规模: 估价对象单个建筑面积 12.72 平方米; 位于地下负一层, 层高约为 3.5 米;

②. 建筑结构: 为钢混结构; 整体结构稳定, 所在幢基础稳固、无沉降现象, 工程质量良好;

③. 设施设备: 电梯直通地下负一层, 消防、通风等设施设备齐全, 维护状况较好。估价对象物业管理较好;

④. 装饰装修: 估价对象地下室地面水泥压光, 墙面及顶棚刷涂料;

⑤. 新旧程度: 建成于 2020 年。

## 3. 房地产权益状况的描述:

### ①. 国有建设用地使用权状况

由于估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，估价委托人提供的《关于王海涉黑案件中财产评估的情况说明》亦未显示估价对象土地权利状况信息，故其土地使用权人、使用权面积、地类用途、土地使用权类型、终止日期等土地权利状况不详。本次评估假设估价对象国有建设用地使用权以出让方式取得，地类用途为城镇住宅用地，使用权年限按国家城镇住宅用地法定最高出让年限设定为70年，建设用地使用权取得日期为建筑物竣工年代的前一年，则至价值时点其国有建设用地使用权剩余使用年限为67年。

### ②. 车位使用权状况

估价委托人提供估价对象的《关于王海涉黑案件中财产评估的情况说明》及估价人员现场调查了解，估价对象房屋所有权状况具体如下表：

房屋坐落	银川市兴庆区玺云台北区2402、2403号地下车位				
车位号	结构	所在层数	建筑面积	规划用途	竣工年代
2402	钢混	-1	12.72平方米	车位	2020年
2403	钢混	-1	12.72平方米	车位	2020年

## 4. 房地产区位状况的描述：

### (1). 位置的描述：

- ①. 坐落：估价对象位于银川市兴庆区玺云台北区地下车库；
- ②. 方位：估价对象位于银川市兴庆区北部；
- ③. 与相关场所的距离：估价对象距离银川市火车站约12千米，距离银川汽车站（胜利街）约12千米，距银川河东机场约32千米，交通较便利、通达度较好。

④. 临街状况：估价对象西临民族北街，北临贺兰山路。

⑤. 楼层：估价对象位于地下负一层。

### (2). 交通的描述：

①. 道路状况：民族北街、贺兰山路是城市主要交通干道，车流量较大，