

1. 实地查勘基本情况

价值时点: 2018年5月29日 实地查勘期: 2018年5月29日~ 月 日

实地查勘人:

白景生. 杨存英. 李肖霖

2. 估价对象基本情况

楼盘推广名:

行宫园小区.

现状楼牌号:

行宫园二里 5-5-202

房号:

3. 权益状况

建设用地使用权及房屋所有权详细情况见产权证书

抵押权: 未设定 / 已设定

抵押权人_____贷款期限_____权利价值_____

租赁权: 未设定 / 已设定

承租人_____租赁期限_____

地役权: 未设定 / 已设定

拍品瑕疵: 财产保全 / 查封 轮后次序: _____

其他情况 (是否未达到法律法规规定的转让条件等):

相邻关系的限制 (相邻权利房地产及相邻权利人的生产生活对估价对象使用的限制):

拍卖项目的标的额:

列入征收范围: 是 / 否

资料是否齐全: 是 / 否 所缺资料:

4. 区 位 状 况	
周 边 同 类 项 目	首创·伊林郡.
	吴庄西里
	黄辛庄东里.
隆曦园小区.	
交通条件	
道 路 情 况	道路名称: <u>拱辰大街</u> , 属高速/快速/ ☒ 次/支道路, 紧邻/距离 <u>100</u> 米
	道路名称: <u>京港澳高速</u> , 属高速/快速/ ☒ 主/次/支道路, 紧邻/距离 <u>500</u> 米
	道路名称: <u>京周路</u> , 属高速/快速/ ☒ 次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
	道路名称: <u> </u> , 属高速/快速/ ☐ 主/次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
公 共 交 通 设 施	长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: <u> </u>
	公交车站: 站名 <u>北关站</u> 线路 <u>616, 901 快</u> , 距小区 <u>西门 200</u> 米
	站名 <u>行宫南门站</u> 线路 <u>839</u> , 距小区 <u>南门 100</u> 米
	站名 <u> </u> 线路 <u> </u> , 距小区 <u> </u> 门 <u> </u> 米
	地铁: <u>房山</u> 号线 <u>南关</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>3000</u> 米
	<u> </u> 号线 <u> </u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u> </u> 米
其他	
交通管制: 单行线 / 步行街等	
停 车	社会公共停车—停车楼 / 停车场 / 路侧停车 /
环境状况	
环 境	自然环境 (绿化、水系): <u>府前广场、长阳公园、昊天公园</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): <u>房山区体育中心、房山区文化活动中心</u>
	—人员构成: 较多流动人/常住人口为主 —治安状况: 较差/一般/较好/良好
环 境 污 染	大气污染: 工业污染 (医药制造厂 / 食品厂 / 纺织厂 等)、交通污染 (直临主干道)、生活污染 (垃圾转运站 / 污水沟渠)
	环境噪声污染: 工业噪声、交通噪声 (汽车 / 火车 / 飞机等)、社会生活噪声 (农贸市场 / 娱乐场所 / 体育场馆等)
	电磁辐射污染: <u>光污染</u> / 高压输电线路 / 变压器 / 变电站 / 广播、电视信号发射塔

公共服务设施			
商业设施	购物中心/百货商场: 华冠购物中心, 家乐福, 绿地新都会.		
	专业市场/农贸市场/批发市场:		
	超市/便利店:		
医疗卫生	医院: 良乡医院 房山中医院, 北京北亚骨科医院.		
	卫生服务站:		
金融邮电	银行: 农行, 建行, 工行, 中国银行.		
	邮局/电话局: 中国联通营业厅.		
教育	高等院校: 房山区成人教育中心, 北京市园林学校西校区.		
	中小学: 行宫学校.		
	幼儿园: 北京建人外语艺术幼儿园.		
楼宇四至	东至: 11	南至: 7	
	西至: 4	北至: 小区内道路	
5. 实物状况			
小区内环境: 健身设施 / 庭院小品 / 雕塑 / 人造水景 / 其他: _____			
建筑类型: ☒ 板楼 (单元式 / 通廊式) / 塔楼 / 板塔结合 / 别墅 (独栋 / 双拼 / 联排 / 叠拼)			
外墙面装修: 清水砖墙 / ☒ 涂料 / 水刷石、干粘石 / 墙砖 / 石材 / 玻璃幕墙 / 外挂金属板 1-____层____ (材质) 墙裙 / 施工中 (即将/正在进行____工程)			
结构: 混合		建成年代: 1998	
房屋总层数 (填写实际楼层): 6		所在层次 (填写实际楼层): 2 地下有无采光井 / 采光窗	
共用装修	大堂: 顶棚:		墙面: 地面:
	首层电梯间: 顶棚:		墙面: 地面:
	本层电梯间: 顶棚:		墙面: 地面:
	楼梯间: 顶棚: 净		墙面: 净 地面: 水磨
外门窗	户门: ☒ 防盗门 / 木门 /		
	外窗: 木窗 / 铁窗 / ☒ 塑钢窗 / ☒ 铝合金窗 /		

内门: 无 / ☒ 木门 / 塑钢门 / 铝合金门 / 镁铝合金门 / 无框玻璃门 <u>木框玻璃门</u>				
单元类型: ☒ 平层 / 复式 / 错层 / 跃层		通风: ☒ 良好 / 一般 / 较差		朝向: <u>南北</u>
采光: 有 / ☒ 无遮挡		层高 (结构净高/净层高): 米		
实际户型: <u>2</u> 室 <u>1</u> 厅 <u>1</u> 厨 <u>1</u> 卫 <u>1</u> 储物间 <u>2</u> 阳台 (封闭/开放)/ 开间				
☒ 是否进行户型改造		原户型: <u>3</u> 室 <u>1</u> 厅 <u>1</u> 厨 <u>1</u> 卫 <u>1</u> 储物间 <u>2</u> 阳台 / 开间		
核对《房地平面图》所示范围是否与现状范围一致, 是/否存在违章新建、扩建、改建: <u>南侧卧室打通为一间大卧室.</u>				
是否赠送院落 / 露台 / 地下室:				
使用状况: ☒ 自用 / 空置 / 出租		实际用途: ☒ 住宅 / 办公 / 商业		
室内装修情况				
部位	顶棚	墙面	地面	配件及附属设备
客厅 卧室	☒ 涂料 吊顶: ☒ 石膏板 / 木质 角线: ☒ 石膏 / 木质	☒ 涂料 / 壁纸 软包	☒ 水泥 / 地砖 ☒ 木地板	木质: 窗帘盒 / 暖气罩 / 门套 / 窗套 踢脚: ☒ 木 / 瓷砖 / 石材 护墙角 / 壁柜 / 吊柜 / 入墙柜
厨房	☒ 涂料 / 铝扣板 ☒ PVC / 石膏板	☒ 涂料 / 墙砖 (全 / 墙裙) / 马赛克	☒ 水泥 / 地砖 马赛克	洗菜池: 陶瓷 / 不锈钢 简易橱柜 / ☒ 整体橱柜
卫生间	☒ 涂料 / 铝扣板 ☒ PVC / 石膏板	☒ 涂料 / 墙砖 马赛克	☒ 水泥 / 地砖 马赛克	洗手池: 陶瓷 / 有机玻璃 座便器 / 蹲便器 / 小便器 浴缸 / 整体浴室 / 淋浴房 / 拖把池
阳台	☒ 涂料 / 铝扣板 ☒ PVC / 石膏板	☒ 涂料 / 墙砖 马赛克	☒ 水泥 / 地砖 / 木地板 / 马赛克	木质: 窗帘盒 / 门套 / 窗套 / 垭口 踢脚: 木 / ☒ 瓷砖 / 石材
室内 楼梯	☒ 涂料 / 石膏板	☒ 涂料 / 壁纸	☒ 木地板 / 地 砖	扶手: 木质 / 不锈钢 栏杆 (板): 木质 / 金属 踢脚: 木 / 瓷砖 / 石材

☐是/☐否有未能进入部位, 处理办法:

负责人签字:

基础设施及设备情况

供水系统	市政管网供水 / 深井供水 / 中水系统 / (24 小时) 供应热水
排水系统	市政管网排水 / 地面排水
供电系统	市政供电
采暖系统	市政供暖 / 小区集中供暖 / 分户独立供暖 / 中央空调
燃气系统	管道(天然气 / 煤气 / 液化石油气) / 罐装煤气 / 无
空调系统	无 / 分体空调(挂壁式 / 立柜式 / 吊顶式) / 窗式空调 / 中央空调
通讯系统	电话线(入户 / 入楼) / 有线电视(入户 / 入楼) / 宽带(入户 / 入楼)
消防系统	消防井 / 消防栓 / (户内、公共部分) 火灾报警器 / (户内、公共部分) 自动喷淋装置
计量系统	电表(插卡 / 读表)、气表(插卡 / 读表)、水表(插卡 / 读表)
安保系统	小区出入口(车辆/人车)管理 / 保安 / 监控摄像 / (可视) 楼宇对讲门禁
电梯	无 / 共____部, 乘客电梯____部、载货电梯____部, 一层____户
小区内停车	无 / 地面可停车 / 地面停车位 / 地下车库 / 地上(立体 / 平面) 车库
物业管理	无/单位自管/居委会管理/物业公司管理: _____ 收费: _____
小区封闭情况	不封闭 / 半封闭(只登记进出车辆) / 封闭(人、车都登记)

房屋折旧程度

考 查 项 目		折 旧 程 度
结 构 部 分	地基基础	有足够承载能力, 无不均匀沉降
	承重构件	墙体完好牢固
	非承重墙	墙体完好牢固
	屋面	不渗漏, 基层完好, 排水畅通
	楼地面	整体面层完好平整

实地查勘记录

报告编号:

装饰部分	外墙面	基本完好/	
	顶棚	基本完好/	部分脱落
	内墙面	基本完好/	
	门窗	基本完好/	
	地面	基本完好/	
设备部分	水卫	上、下水基本畅通/	
	电照	线路和各种照明装置基本完好/	
	特种设备	无 / 有:	
观察成新度:		内部装修及维护情况: 毛坯 / 较差 / 一般 / 较好 ✓	
请当事人签字确认: 本人认可上述实地查勘记录。 签字: 李国利 代 高松 签字: 日期: 2018年5月29日 日期:			
请估价委托人 / 见证人 / 领勘人签字确认: 本人认可上述实地查勘记录。 签字: 施主 黄 签字: 日期: 2018年5月29日 日期: 3月29日			

建成年代证明

位于_____的
房地产建成于_____年。

特此证明。

签字（或盖章）：

年 月 日