

1. 实地查勘基本情况

价值时点: 201 年 月 日 实地查勘期: 2019 年 10 月 18 日 ~ 月 日

实地查勘人: 杨华

2. 估价对象基本情况

楼盘推广名: 嘉州水郡

现状楼牌号:

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: 2020.5.31

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	九州溪雅苑
	天贤华府
	碧桂园3期
交通条件	
道 路 情 况	道路名称: <u>京良路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
	道路名称: <u>吴天大街</u> , 属高速/快速/主/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
	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>加州水郡</u> 线路 <u>房15 房18</u> , 距小区 <u>西门</u> <u>100</u> 米
	站名 <u>长阳环岛南</u> 线路 <u>646 839</u> , 距小区 <u>西门</u> <u>150</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>密陀房</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>2000</u> 米
号线 <u> </u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u> </u> 米	
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>长阳公园</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): <u>长阳体育公园</u>
	一人员构成: 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: 光污染/ 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: 华冠天地		
	专业市场/农贸市场/批发市场: 加州水郡菜市场		
	超市/便利店: 北京华联生活超市		
医疗卫生	医院: 房山区中医医院		
	卫生服务站: 北京市房山区长阳镇恭和社区卫生服务站		
金融邮电	银行: 北京银行、中国建设银行		
	邮局/电话局: 中国邮政		
教育	高等院校: 北京开放大学房山学院		
	中小学: 首都师范大学附属中学实验学校、长阳中心小学		
	幼儿园: 为明励德幼儿园		
楼宇四至	东至: 31	南至: 小五环路	
	西至: 小五环路	北至: 加州水郡31栋	
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:		建成年代:	
房屋总层数 (填写实际楼层):		所在层次 (填写实际楼层): 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:	墙面:	地面:
外门窗	户门: 防盗门 / 木门 /		
	外窗: 木窗 / 铁窗 / ☒ 塑钢窗 / 铝合金窗 /		

报告编号:

4 / 7

☐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/入车) 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/物业管理公司管理: _____ 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/ 卫生间、厨房(涂料)	
	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: 陈建军代燕山石化公司 签字: 日期: 2019年10月18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: 签字: 日期: 2019.10.18 日期:			