**福建福州（闽乐家园）项目**

|  |
| --- |
|  |
|  |

您好，我是北京康正宏基房地产评估有限公司崔丽新，受中国民生**信托**委托，现对福州市长乐区鹤上镇京岭路北侧、道庆路西侧1宗住宅用地进行查勘。具体流程介绍如下：

住宅地块需完成以下内容。

1：核实《不动产权证》原件并拍照，咨询地块抵押登记情况（之前在中国民生**信托没有抵押么？**）

没有抵押给民生信托

2、到达项目地块，在项目入口处拍照（需含评估人员），位置定位截图，保证咱项目位置准确。

3：本项目如果有售楼处，了解下本项目不同类型的价格水平（高层、底商、地下车库），门口如果有价格公示牌，拍下照片。

4：勘查地块：

《规证》楼号如下：

闽乐家园项目1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、P1、P2、P3、P5、P6、P7、S1、S2、S3、S5、P8、P9、地下室

地块内部情况（是否平整，是否存在待拆迁、拆除等）、四至情况、市政基础设施情况（红线内现状几通、开发完成后几通、红线外几通），开工时间，预计竣工时间，地块内部拟建内容（高层-交付标准、底商-交付标准、车位-是否有产权）及相关价格，咨询企业周边同类项目市场价格情况等问题。

5：项目周边市调

如周边有类似项目售楼处可按实际情况市调。以下项目可参考。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区名称 | 高层（售价） | 商铺（楼层、售价及租金） | 车库（售价） |
| 紫宸府 | 16000 | 商铺均被政府收购 | 16万 |
| 长乐澜山 | 12000-14000 | 商铺均被政府收购 | 11万 |
| 京域学府 | 12000-13000 | 商铺均被政府收购 | 8-9万 |
| 盛邦京郡 | 13000-14000 | 商铺数量少，未开售 | 还未开售未定价 |

6：地块关键部位拍照（均为横版照片）

（1）地块四至，并标注道路名称或建筑物名称。

（2）地块内部照片尽量每栋楼一张，尽可能如实全面反应出地块内实际情况。

（3）地块周边情况（拍摄四至时，背对项目地块拍照）。

照片示范如下（此处只是介绍照片拍摄内容，注意需为横版照片，发原图命名即可，无需按如下格式排版）：

|  |  |
| --- | --- |
| 东至道庆路 | 西至菜地 |
|  |  |
| 南至京岭路 | 北至菜地 |
|  |  |
| 地块照片 | 地块照片 |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| 周边情况（项目东面情况） | 周边情况（项目南面情况） |
|  |  |
| 周边情况（项目西面情况） | 周边情况（项目北面情况） |
|  |  |