

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2025 年 10 月 10 日	实地查勘期: 202 年 月 日 ~ 月 日
实地查勘人: 高鹏	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 瑞景花园	
现状楼牌号: 铜山区国基路108号院6#3单元34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
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):	
<u>拍卖项目的标的额:</u> 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	阳光嘉苑
	瑞祥花园
	正商田园花园
交通条件	
道 路 情 况	道路名称: 国基路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: _____, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: _____, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: _____, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
公 共 交 通 设 施	长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: _____
	公交车站: 站名_____线路 B38、Y25、196, 距小区_____门_____米
	站名_____线路 S157, 距小区_____门_____米
	站名_____线路_____, 距小区_____门_____米
	地铁: _____号线_____站(换乘站), 距估价对象_____米
	_____号线_____站(换乘站), 距估价对象_____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): 东风渠
	人文环境(文化、艺术、体育): 河南体育场馆中心、郑州海洋馆
	—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: 沃美莱购物广场、华商万汇城、信万广场		
	专业市场/农贸市场/批发市场: 郑州陈砦花卉交易市场		
	超市/便利店:		
医疗卫生	医院: 郑州市金水区总医院 卫生服务站:		
金融邮电	银行: 中原银行、郑州银行、中信银行 邮局/电话局:		
教育	高等院校: 中小学: 郑州77中、纬五路第一小学、郑州金水外国语学校(音译) 幼儿园: 普智王世幼儿园		
楼宇四至	东至: 5#	南至: 4#、8#	
	西至: 7#	北至: 小区围墙	
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: 2007	
房屋总层数(填写实际楼层): 6(+1)		所在层次(填写实际楼层): 5 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: 涂		墙面: 涂 地面: 砖
外门窗	户门: 防盗门 / 木门 / 外窗: 木窗 / 铁窗 / 塑钢窗 / 铝合金窗 /		

实地查勘记录

报告编号:

内门: 无 / ☒ 木门 / ☒ 塑钢门 / ☒ 铝合金门 / ☒ 镁铝合金门 / 无框玻璃门				
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>3</u> 室 <u>2</u> 厅 <u>1</u> 厨 <u>2</u> 卫 _____ 储物间 <u>1</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>2</u> 厅 <u>1</u> 厨 <u>2</u> 卫 _____ 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 <u>违章</u> 新建、扩建、改建:				
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) 智能
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: 0.58
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/	
	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: _____ 签字: _____ 日期: _____ 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: 张强 签字: _____ 日期: 2025.10.10 日期: _____			