

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 201 年 月 日	实地查勘期: 201 8 年 4 月 10 日~ 月 日
实地查勘人: 叶 卓	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名:	
现状楼牌号: 稻香园 11	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:	
15101562861 马	

4. 区位状况

周边同类项目	紫金长河	飞达社区
	苏州红景园	侧庄南小区

交通条件

道路情况	道路名称: <u>万景河路</u> , 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 <u>万景河桥南</u> 线路 <u>302, 362, 1334, 563</u> , 距小区 <u>12</u> 门 <u>200</u> 米
	站名 _____ 线路 <u>610, 651, 664, 671</u> , 距小区 _____ 门 _____ 米
	站名 _____ 线路 <u>1081路, 201</u> , 距小区 _____ 门 _____ 米
	地铁: <u>10</u> 号线 <u>苏州红</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>8700</u> 米
其他	交通管制: 单行线 / 步行街等
	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>海沧公园. 基督教堂.</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): —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
	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)
环境污染	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: 北平年展(万柳购物中心).		
	专业市场/农贸市场/批发市场:		
	超市/便利店: 物美超市.		
医疗卫生	医院: 北平市海地医院.		
	卫生服务站: 海地街道福香园社区服务站		
金融邮电	银行: 建, 交, 平安银行.		
	邮局/电话局:		
教育	高等院校: 北平大学, 中国人民大学		
	中小学: 北平市八一中学, 八一学校小学部, 万泉河小学		
	幼儿园: 小汉硕双语幼儿园.		
楼宇四至	北至: 国裕 10	东至: 小汉内直街	
	南至: 12	西至: 万泉河东路.	
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:		建成年代: 85	
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: 石膏板	墙面: 砖	地面: 砖
	首层电梯间: 顶棚: 漆	墙面: 砖	地面: 砖
	本层电梯间: 顶棚: 漆	墙面: 漆	地面: 泥
	楼梯间: 顶棚: 漆	墙面: 漆	地面: 泥
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 <u>塑钢门</u>				
单元类型: <u>平层</u> / 复式 / 错层 / 跃层		通风: <u>良好</u> / 一般 / 较差		朝向: <u>ES</u>
采光: 有 / <u>无遮挡</u>		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: _____ 室 _____ 厅 _____ 厨 _____ 卫 _____ 储物间 _____ 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: <u>否</u>				
使用状况: <u>自用</u> / 空置 / 出租		实际用途: <u>住宅</u> / 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	<u>涂料</u> 吊顶: 石膏板 / 木质 角线: <u>石膏</u> / 木质	<u>涂料</u> / 壁纸 软包	<u>水泥</u> / 地砖 <u>木地板</u>	木质: 窗帘盒 / 暖气罩 / <u>门套</u> / 窗套 踢脚: <u>木</u> / 瓷砖 / 石材 护墙角 / 壁柜 / 吊柜 / 入墙柜
厨房	<u>涂料</u> / 铝扣板 PVC / 石膏板	<u>涂料</u> / 墙砖 (全 / 墙裙) / 马赛克	<u>水泥</u> / 地砖 马赛克	洗菜池: 陶瓷 / <u>不锈钢</u> 简易橱柜 / 整体橱柜
卫生间	<u>涂料</u> / 铝扣板 PVC / 石膏板	<u>涂料</u> / 墙砖 马赛克	<u>水泥</u> / 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	<u>涂料</u> / 铝扣板 PVC / 石膏板	<u>涂料</u> / 墙砖 马赛克	<u>水泥</u> / 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	<u>涂料</u> / 石膏板	<u>涂料</u> / 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 2 部, 乘客电梯 ____ 部、载货电梯 ____ 部, 一层 8 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/
	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:  日期: 2018.4.10 签字:  日期: 2018.4.10		
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:  日期: 2018.4.10 签字: 日期:		