

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 202 年 月 日	实地查勘期: 2025 年 11 月 13 日 ~ 11 月 14 日
实地查勘人:	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 中凡鲁鼎福.	
现状楼牌号: 中凡鲁鼎福 12.3号楼	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):	
	汽车下东路 [4#] [1.3#] 济 源祥 建行 源 新区 [2#] 路
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: _____	
济源路商铺 40m ² 一年10万. (主路) 6.81 汽车下东路商铺(4号楼) 40m ² 一年4万 2.74 (1号楼超市出入口) 60m ² 一年7万 3.19 4号楼上住宅 挂牌 15w左右.	

4. 区位状况	
周边同类项目	泉星小区.
	彩虹中心
	世茂天城.
交通条件	
道路情况	道路名称: <u>济泺路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: <u>汽车东路</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
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>2新村中街</u> 线路 <u>J11, K72</u> , 距小区_____米
	站名 <u>新村欣苑</u> 线路 <u>J28</u> , 距小区_____米
	站名 <u>长途汽车站</u> 线路 <u>J01, J11, J28, 779, B113</u> , 距小区_____米
	地铁: <u>2</u> 号线 <u>济泺路</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>400</u> 米
_____ 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): <u>2高河, 凤凰山, 东山</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): <u>大成美术馆</u> 一人员构成: 较多流动人/常住人口为主 一治安状况: 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

外门窗	户门: 玻璃门 / 卷帘门 / 外窗: 铝合金窗 / 塑钢窗 /			
内门: 无 / 木门 / 塑钢门 / 铝合金门 / 镁铝合金门 / 玻璃门 / 防盗门				
单元类型: 平层 / 复式 / 错层 / 跃层		平面布局:		
层高 (结构净高/净层高):		米	临街宽度:	
可视性:		遮挡物:		
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:				
是否赠送院落 / 露台 / 地下室:				
使用状况: 自用 / 自营 / 出租 / 空置		实际用途: 商业 / 办公 / 住宅		
室内装修情况				
部位	顶棚	墙面	地面	配件及附属设备
1号楼	2层空置, 3层电梯 (原有滚梯, 但已闲置)	东侧为肉夹馍, 便利店	北侧为全委入口	1号楼 金湾大学餐厅在124层 酒店房间在3号楼5-14层 3号楼4层
4号楼	2-4层为尚客优酒店, 1层商业	南北通透		1、3号楼地下连通
	5层以上为住宅, 基本已入住			
2号楼	1层为华为及铁锅炖, 2层无法到达, 3层以上为办公 (多为民宿, 基本已入住)			
	↳ 1108为物业, 但未能进入			

公共服务设施			
商业设施	购物中心/百货商场: 济南中恒商场, 济南绿地商场, 银座购物中心		
	专业市场/农贸市场/批发市场:		
	超市/便利店:		
医疗卫生	医院: 山东省立第三医院, 解放军第九六〇医院		
	卫生服务站:		
金融邮电	银行: 建设银行, 济南农商银行		
	邮局/电话局:		
教育	高等院校:		
	中小学: 济南汇才学校, 天桥区实验小学, 济南市泉星小学		
	幼儿园:		
楼宇四至	东至: 济泺路	南至: 山东省机械设计院	
	西至: 汽车厂东路7号院	北至: 汽车厂东路	
5. 实物状况			
所属项目或楼宇经营业态: 住宅(4#) 商务(1,2,3)			
综合体 / 购物中心 / 百货商场 / 专业市场 / 商务配套 / 生活配套			
房地产档次: 高档 / 中高档 / 中档 / 中低档 / 低档			
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)			
入驻行业: 飞行、办公		人流量:	
结构: 钢混	建成年代: 2015	实际楼层/总楼层:	
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:

实地查勘记录

报告编号:

部位	顶棚	墙面	地面	配件及附属设备

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	楼宇出入口管理 / 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、消防电梯____部、自动扶梯____部
楼宇停车	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)