

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 202 年 月 日	实地查勘期: 202 5 年 12 月 / 日 ~ 月 日
实地查勘人: 黄 冲	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 麒麟赋	
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 <u>含供暖含车位使用(不再单收)</u>	
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):	
<p>501 厨>厅>卫>室衣帽间 140m²</p> <p>1号楼单户202两梯>户 厨>厅>卫书房室衣帽间 160m²</p>	
<p>拍卖项目的标的额:</p> <p>列入征收范围: 是 / 否</p> <p>资料是否齐全: 是 / 否 所缺资料:</p> <p>梯2户 → 1-4层叠拼 240m² → 240m² 1层 厅厨卫室 1套间(1室书房衣帽间) 1洗手间</p> <p>9#4单元3层大平层 185 4室2厅厨卫衣帽间 1套间(1室书房衣帽间) 1洗手间</p> <p>6号梯2梯2户 301 260m² 1套间(1室卫书房衣帽间)+2室2厅厨1洗衣房</p> <p>401(同301) 交付标准</p>	

1梯2户 12号梯4单元501 交付标准 1套间(1室卫衣帽间书房)+2室卫1洗衣房2厅1厨

1梯2户 2号楼单户301 203m² 2套间(1室卫衣帽间+1室卫)+1厨2厅1室卫(含洗衣房)

4. 区位状况	
周边同类项目	永世嘉园
	瀚海家园
	兴盛嘉苑
交通条件	
道路情况	道路名称: <u>东: 瀛坤路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: <u>南: 瀛成路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: <u>西: 瀛达路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: <u>北: 瀛元街</u> , 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 <u>526, 573, 431, 438, 475</u> 距小区_____米
	站名_____ 线路_____, 距小区_____米
	站名_____ 线路_____, 距小区_____米
	地铁: <u>8</u> 号线 <u>瀛海</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>200</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):
	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
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: 瀛海环宇坊	
	专业市场/农贸市场/批发市场: 超市/便利店: 京鲜生活超市	
医疗卫生	医院: 大兴中西医结合医院.	
	卫生服务站: 瀛海社区卫生服务中心	
金融邮电	银行: 邮储, 农商	
	邮局/电话局:	
教育	高等院校:	
	中小学: 大兴精华学校.	
	幼儿园: 瀛海第四幼儿园	
楼宇四至	东至: 瀛坤路	南至: 瀛成路
	西至: 瀛达路	北至: 瀛元路
5. 实物状况		
所属项目或楼宇经营业态: 住宅 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:		人流量:
结构: 钢混	建成年代: 2024	实际楼层/总楼层:
共用装修	大堂: 顶棚: 石膏造型吊顶 墙面: 墙砖 地面: 地砖	
	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: 地砖	

外门窗	户门: 玻璃门 / 卷帘门 / 防盗门 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
厅/室	石膏造型	壁纸、漆	地砖、木地板	
厨	漆石膏造型	墙砖	地砖	
卫	石膏造型+防水 防水涂料	墙砖	地砖	浴缸、座便、陶瓷洗手池

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)