

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 202 年 月 日	实地查勘期: 2026 年 1 月 15 日~ 月 日
实地查勘人: 黄某. 刘朝阳	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 天恒崇悦院	
现状楼牌号: 隆华大街49号院21号楼	房号: 320
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):	
<p><u>拍卖项目的标的额:</u></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>	

4. 区位状况	
周边同类项目	龙熙旭辉6号院
	众美MMO公馆
	富力飞常HABS
交通条件	
道路情况	道路名称: <u>隆华大街(西)</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: <u>幸福路(南)</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: <u>隆平大街(东)</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: <u>繁荣路(北)</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 <u>天恒旭辉小区北门</u> 线路 <u>X108、X80</u> , 距小区_____门_____米
	站名 <u>天恒旭辉小区</u> 线路 <u>X108、X64、X65</u> ; 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	
_____ 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>天棠河</u>
	人文环境(文化、艺术、体育): <u>龙熙高尔夫球场、庞各庄街心公园、永定河公园</u>
	—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: 华联购物中心 专业市场/农贸市场/批发市场: 超市/便利店: 邻里生活连锁超市, 家家生活超市
医疗卫生	医院: 大兴区庞各庄镇中心卫生院. 卫生服务站:
金融邮电	银行: 北京农商银行, 中国邮政储蓄银行 邮局/电话局:
教育	高等院校: 北京第二外国语学院中瑞酒店管理学院. 中小学: 北京市海淀区翠微小学(大兴分校), 庞各庄镇第一中心小学. 幼儿园: 北京市大兴区庞各庄镇第二幼儿园.
楼宇四至	东至: 中电农创 (24号楼)
	西至: 隆华大街 (C号楼)
南至: 幸福路	
北至: 繁荣路 (20号楼)	
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: 钢混	建成年代: 2018 <small>-2层为车位 -1层为下沉.</small>
房屋总层数 (填写实际楼层): 6(-2)	所在层次 (填写实际楼层): 4-6 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: 水泥.
外门窗	户门: 防盗门 / 木门 / 玻璃门
	外窗: 木窗 / 铁窗 / 塑钢窗 / 铝合金窗 /

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: 南北
采光: 有 / 无 <input checked="" type="checkbox"/> 遮挡		层高 (结构净高/净层高): 米		
实际户型: ___室___厅___厨___卫___储物间___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/否存在违章新建、扩建、改建:				
是否赠送院落 / <input checked="" type="checkbox"/> 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 未入住, 按设定.				
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

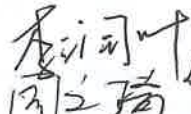

供水系统	市政管网供水 / 深井供水 / 中水系统 / (24 小时) 供应热水
排水系统	市政管网排水 / 地面排水
供电系统	市政供电
采暖系统	市政供暖 / 小区集中供暖 / 分户独立供暖 / 中央空调
燃气系统	管道 (天然气 / 煤气 / 液化石油气) / 罐装煤气 / 无
空调系统	无 / 分体空调 (挂壁式 / 立柜式 / 吊顶式) / 窗式空调 / 中央空调
通讯系统	电话线 (入户 / 入楼) / 有线电视 (入户 / 入楼) / 宽带 (入户 / 入楼)
消防系统	消防井 / 消防栓 (户内、公共部分) 火灾报警器 / (户内、公共部分) 自动喷淋装置
计量系统	电表 (插卡 / 读表)、气表 (插卡 / 读表)、水表 (插卡 / 读表)
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 1 梯 2 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
<p>请当事人签字确认: 本人认可上述实地查勘记录。</p> <p>签字:  李晋通 杭州银行城北分行 签字:  顾之琦</p> <p>日期: 2026年1月15日 日期:</p>		
<p>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。</p> <p>签字: 签字:</p> <p>日期: 日期:</p>		