

|                                                   |                                                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. 实地查勘基本情况                                       |                                                       |
| 价值时点: <del>201</del> <sup>2023</sup> 年 7 月 21 日   | 实地查勘期: <del>201</del> <sup>2023</sup> 年 7 月 21 日~ 月 日 |
| 实地查勘人: 地区                                         |                                                       |
| 2. 估价对象基本情况                                       |                                                       |
| 楼盘推广名: 燕西华府.                                      |                                                       |
| 现状楼牌号: 永明西路(东边)38号                                | 房号: 1301                                              |
| 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:<br>列入征收范围: 是 / 否<br>资料是否齐全: 是 / 否 所缺资料: |                                                       |

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| 4. 区 位 状 况        |                                                                  |
| 周 边<br>同 类<br>项 目 | 万科翡翠西湖.                                                          |
|                   | 万科云庐                                                             |
|                   | 西湖悦府                                                             |
| 交通条件              |                                                                  |
| 道 路<br>情 况        | 道路名称: 永湖路, 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<br>交 通<br>设 施 | 长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: _____                                         |
|                   | 公交车站: 站名 恒林公交站 线路 565、830、478、547, 距小区 南门 300 米                  |
|                   | 站名 _____ 线路 _____, 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): 青龙洲.                                               |
|                   | 人文环境 (文化、艺术、体育): 中央民族大学 (丰台校区)                                   |
|                   | 一人员构成: 较多流动人/常住人口为主<br>一治安状况: 较差/一般/较好/良好                        |
| 环 境<br>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:                 |                                     |     |
|                                                                                                | 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:                        |                                     |     |
|                                                                                                | 卫生服务站: 青龙镇社区卫生服务中心.        |                                     |     |
| 金融邮电                                                                                           | 银行: 北京银行.                  |                                     |     |
|                                                                                                | 邮局/电话局:                    |                                     |     |
| 教育                                                                                             | 高等院校: 中央民族大学(丰台校区)         |                                     |     |
|                                                                                                | 中小学: 人大附中(丰台分校).           |                                     |     |
|                                                                                                | 幼儿园:                       |                                     |     |
| 楼宇四至                                                                                           | 东至: 34# 1层102              | 南至: 24#                             |     |
|                                                                                                | 西至: 38# 1层102              | 北至: 42#                             |     |
| 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<br>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: 2016.                         |     |
| 房屋总层数(填写实际楼层): 5                                                                               |                            | 所在层次(填写实际楼层): 1-2.<br>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:                   | 墙面:                                 | 地面: |
| 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                              |                                                                        | 通风: 良好 <input checked="" type="checkbox"/> / 一般 / 较差      |                                                            | 朝向: 有北窗,                                               |
| 采光: 有 / 无遮挡 <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                          |                                                                        | 层高 (结构净高/净层高): 米                                          |                                                            |                                                        |
| 实际户型: 下室 <input checked="" type="checkbox"/> 厅 <input checked="" type="checkbox"/> 厨 <input checked="" type="checkbox"/> 卫 <input checked="" type="checkbox"/> 储物间 <input checked="" type="checkbox"/> 阳台 (封闭/开放)/开间 (燃气) (燃气) (燃气) (燃气) |                                                                        |                                                           |                                                            |                                                        |
| 是/否进行户型改造                                                                                                                                                                                                                                |                                                                        | 原户型: 室 厅 厨 卫 储物间 阳台/开间 (下房式即去房)                           |                                                            |                                                        |
| 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: (无)                                                                                                                                                                                             |                                                                        |                                                           |                                                            |                                                        |
| 是否赠送院落 / 露台 / 地下室:                                                                                                                                                                                                                       |                                                                        |                                                           |                                                            |                                                        |
| 使用状况: 自用 / 空置 <input checked="" type="checkbox"/> / 出租                                                                                                                                                                                   |                                                                        | 实际用途: 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> / 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<br>卧室                                                                                                                                                                                                                                 | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/><br>吊顶: 石膏板 /<br>木质<br>角线: 石膏/木质 | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> /壁纸<br>软包          | 水泥 <input checked="" type="checkbox"/> /地砖<br>木地板          | 木质: 窗帘盒/暖气罩/ 门<br>套/窗套<br>踢脚: 木/瓷砖/石材<br>护墙角/壁柜/吊柜/入墙柜 |
| 厨房                                                                                                                                                                                                                                       | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> /铝扣板<br>PVC/石膏板                 | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> /墙砖 (全<br>/墙裙)/马赛克 | 水泥 <input checked="" type="checkbox"/> /地砖<br>马赛克          | 洗菜池: 陶瓷/不锈钢<br>简易橱柜/整体橱柜                               |
| 卫生间                                                                                                                                                                                                                                      | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> /铝扣板<br>PVC/石膏板                 | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> /墙砖<br>马赛克         | 水泥 <input checked="" type="checkbox"/> /地砖<br>马赛克          | 洗手池: 陶瓷/有机玻璃<br>座便器/蹲便器/小便器<br>浴缸/整体浴室/淋浴房/拖<br>把池     |
| 阳台                                                                                                                                                                                                                                       | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> /铝扣板<br>PVC/石膏板                 | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> /墙砖<br>马赛克         | 水泥 <input checked="" type="checkbox"/> /地砖/<br>木地板/马<br>赛克 | 木质: 窗帘盒/门套/窗套/<br>垭口<br>踢脚: 木/瓷砖/石材                    |
| 室内<br>楼梯                                                                                                                                                                                                                                 | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> /石膏板                            | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> /壁纸                | 木地板/地<br>砖<br>水地                                           | 扶手: 木质/不锈钢<br>栏杆(板): 木质/金属<br>踢脚: 木/瓷砖/石材              |
|                                                                                                                                                                                                                                          | 毛坯                                                                     |                                                           |                                                            |                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |                                                           |                                                            |                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |                                                           |                                                            |                                                        |

☐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 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: 7.32/月          |
| 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<br>构<br>部<br>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: 葛亮 (代建行)                      签字: 王毅 (代建行)         </p> <p>           日期: 2023.7.21                      日期: 2023.7.21         </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>                         |      |                              |