

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| 1. 实地查勘基本情况                             |                               |
| 价值时点: 2024 年 12 月 26 日                  | 实地查勘期: 2024 年 12 月 26 日 ~ 月 日 |
| 实地查勘人: 高鹏                               |                               |
| 2. 估价对象基本情况                             |                               |
| 楼盘推广名: 金奥嘉园                             |                               |
| 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                  |                               |
| 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:                     |                               |

|                   |                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| 4. 区 位 状 况        |                                                               |
| 周 边<br>同 类<br>项 目 | 太阳城                                                           |
|                   | 雅典庄园 冠华苑                                                      |
|                   | 冠雅苑                                                           |
| 交通条件              |                                                               |
| 道 路<br>情 况        | 道路名称: 爱博路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米                        |
|                   | 道路名称: 立汤路, 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                      |
| 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_____线路 537, 643, 905, 距小区_____门_____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): 温榆河水系                                            |
|                   | 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<br>—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: 和鑫来生活超市            |                                 |     |
| 医疗卫生                                                                                            | 医院: 北京太阳城医院                |                                 |     |
|                                                                                                 | 卫生服务站:                     |                                 |     |
| 金融邮电                                                                                            | 银行: 无                      |                                 |     |
|                                                                                                 | 邮局/电话局:                    |                                 |     |
| 教育                                                                                              | 高等院校: 北京商业学校昌平校区           |                                 |     |
|                                                                                                 | 中小学: 北京师范大学实验学校            |                                 |     |
|                                                                                                 | 幼儿园:                       |                                 |     |
| 楼宇四至                                                                                            | 东至: 中共商务部党校                | 南至: 金隅上城郡别墅区                    |     |
|                                                                                                 | 西至: 北亚花园东路                 | 北至: 爱博路                         |     |
| 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<br>1-___层___ (材质) 墙裙 / 施工中 (即将/正在进行_____工程) |                            |                                 |     |
| 结构:                                                                                             |                            | 建成年代:                           |     |
| 房屋总层数 (填写实际楼层):                                                                                 |                            | 所在层次 (填写实际楼层):<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: <input checked="" type="checkbox"/> 木门 / <input type="checkbox"/> 塑钢门 / <input type="checkbox"/> 铝合金门 / <input type="checkbox"/> 镁铝合金门 / <input type="checkbox"/> 无框玻璃门 |                                    |                                           |                   |                                                   |
| 单元类型: <input checked="" type="checkbox"/> 平层 / <input type="checkbox"/> 复式 / <input type="checkbox"/> 错层 / <input type="checkbox"/> 跃层                                      |                                    | 通风: 良好 / 一般 / 较差                          |                   | 朝向:                                               |
| 采光: 有 / 无遮挡                                                                                                                                                                 |                                    | 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 / 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                                                                                                                                                                      |                                    |                                           |                   |                                                   |
| 部位                                                                                                                                                                          | 顶棚                                 | 墙面                                        | 地面                | 配件及附属设备                                           |
| 客厅<br>卧室                                                                                                                                                                    | 涂料<br>吊顶: 石膏板 /<br>木质<br>角线: 石膏/木质 | 涂料/壁纸<br>软包                               | 水泥/地砖<br>木地板      | 木质: 窗帘盒/暖气罩/门套/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/铝扣板<br>PVC/石膏板                  | 涂料/墙砖(全/墙裙)/马赛克                           | 水泥/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/铝扣板<br>PVC/石膏板                  | 涂料/墙砖<br>马赛克                              | 水泥/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/拖把池    |
| 阳台                                                                                                                                                                          | 涂料/铝扣板<br>PVC/石膏板                  | 涂料/墙砖<br>马赛克                              | 水泥/地砖/<br>木地板/马赛克 | 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/石膏板                             | 涂料/壁纸                                     | 木地板/地<br>砖        | 扶手: 木质/不锈钢<br>栏杆(板): 木质/金属<br>踢脚: 木/瓷砖/石材         |
| 5#5-301 2室1厅1卫1厨 南北 毛坯                                                                                                                                                      |                                    |                                           |                   |                                                   |
| 5#5-302 2室1厅1卫1厨 南 毛坯                                                                                                                                                       |                                    |                                           |                   |                                                   |
| 1#1-302 1室1厅1卫1厨 南北                                                                                                                                                         |                                    |                                           |                   |                                                   |
| -303 1室1厅1卫1厨 东                                                                                                                                                             |                                    |                                           |                   |                                                   |

-304 3室1厅1卫1厨 南



☐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) 智能      |
| 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 1 部, 乘客电梯 部、载货电梯 部, 一层 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<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        |