

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 202 年 月 日	实地查勘期: 202 年 2 月 14 日 ~ 月 日
实地查勘人:	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 雪梨湾B区.	
现状楼牌号: 64-1	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):	
<u>拍卖项目的标的额:</u>	
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 同 类 项 目	上林溪.	育新花园
	沁春家园	莱州家园.
	悦秀园.	
交通条件		
道 路 情 况	道路名称: 京藏高速(西)属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米	
	道路名称: 悦秀路(东)属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米	
	道路名称: 四拨子北路(北)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 悦秀路南口 线路 专89, 距小区_____米	
	站名 西三旗桥南 线路 307.315.345.407.606 距小区_____米	
	站名 _____ 线路 625.688.889.911, 距小区_____米	
	地铁: 8 号线 育新、西小口 站 (换乘站), 距估价对象 1500 米	
	昌平线 朱房北 站 (换乘站), 距估价对象 1700 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): 西小口公园.	
	人文环境 (文化、艺术、体育):	
	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	

公共服务设施			
商业设施	购物中心/百货商场: 悦茂购物中心.		
	专业市场/农贸市场/批发市场: 超市/便利店: 华欣超市, 物美大卖场.		
医疗卫生	医院: 北京回龙观医院、北京清河医院、北京城北龙城医院 卫生服务站:		
金融邮电	银行: 中国邮政储蓄银行、北京银行、中国光大银行 邮局/电话局:		
教育	高等院校:		
	中小学: 育鹰小学、北京外国语大学附属学校、海淀第二实验小学、二十中 幼儿园: 希望之星幼儿园、北京明天幼稚集团(筹办幼儿园多所)		
楼宇四至	东至: 悦秀路	南至: 通厦公元99商业中心.	
	西至: 京藏高速	北至: 回龙观北路	
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 1-___层___(材质)墙裙 / 施工中(即将/正在进行_____工程)			
结构:		建成年代: 2003.	
房屋总层数(填写实际楼层): 4(3/-1)		所在层次(填写实际楼层): 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 /		

德国钢窗. 3/17

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 / <u>复式</u> / 错层 / 跃层		通风: <u>良好</u> / 一般 / 较差		朝向: <u>南北</u>
采光: 有 / 无遮挡		层高 (结构净高/净层高): 米		
实际户型: <u>3</u> 室 <u>1</u> 厅 <u>1</u> 厨 <u>4</u> 卫 储物间 <u>1</u> 阳台(封闭/开放)/开间 <u>露台</u>				
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 <u>违章</u> 新建、扩建、改建:				
是否赠送院落 / 露台 / 地下室:				
使用状况: 自用 / <u>空置</u> / 出租		实际用途: <u>住宅</u> / 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 卧室	<u>涂料</u> 吊顶: 石膏板 / <u>木质</u> 角线: 石膏/木质	<u>涂料/壁纸</u> 软包	<u>水泥/地砖</u> <u>木地板</u>	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	<u>涂料/铝扣板</u> <u>PVC/石膏板</u>	<u>涂料/墙砖</u> 马赛克	<u>水泥/地砖</u> 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、 <u>木</u>	涂料/壁纸	木地板/地 砖(<u>石材</u>)	扶手: <u>木质</u> /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

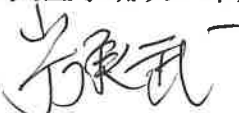
供水系统	市政管网供水 / 深井供水 / 中水系统 / (24 小时) 供应热水
排水系统	市政管网排水 / 地面排水
供电系统	市政供电
采暖系统	市政供暖 / 小区集中供暖 / 分户独立供暖 / 中央空调 <u>带锅炉自采暖</u>
燃气系统	管道 (天然气 / 煤气 / 液化石油气) / 罐装煤气 / 无
空调系统	无 / 分体空调 (挂壁式 / 立柜式 / 吊顶式) / 窗式空调 / 中央空调
通讯系统	电话线 (入户 / 入楼) / 有线电视 (入户 / 入楼) / 宽带 (入户 / 入楼)
消防系统	消防井 / 消防栓 / (户内、公共部分) 火灾报警器 / (户内、公共部分) 自动喷淋装置
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	<u>无</u> / 共____部, 乘客电梯____部、载货电梯____部, 一层____户
小区内停车	无 / <u>地面可</u> 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

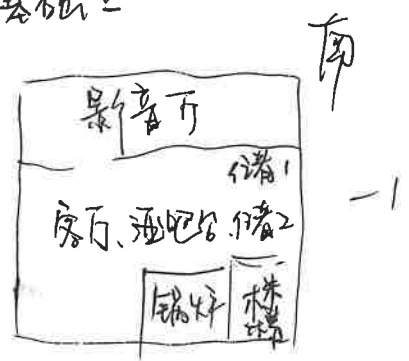
报告编号:

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	
请当事人签字确认: 本人认可上述实地查勘记录。 签字:  签字: 日期: 2023.2.14 日期:			
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。 签字: 签字: 日期: 日期:			

车库 原为塑料棚. 现改~~建~~墙. 顶. } 在原车库. 小院基础上
 小院顶为自己~~加~~加自.

房屋东墙外有一小桥流水花园. 房价多出20万.

北边为幼儿园.



1层: 1厨1卫1客厅

1层: 1客厅1客厅1锅炉1储藏室1洗手间. 无座便.

涂料墙面

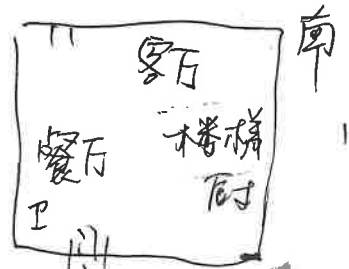
地板地面

涂料.

壁纸. 木质墙.

地砖(地毯)

石膏拉纹顶(隔音)



2层: 2客厅2卫2厨 2层卫生间有浴缸. 主卧有储藏间. 有阳台.

地板

墙纸

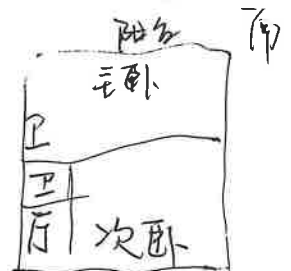
石膏顶.

(不树)

卫生间: PVC顶

墙砖(不树)

地砖.



楼梯: 壁纸. 地砖. 石膏. 木吊顶.

3层: 1主卧1卫生间(有浴缸). 有露台(原为露天. 自己搭建).

壁纸. 木地板. 木吊顶.



各层均有百视对讲.