

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1. 实地查勘基本情况                                                      |                       |
| 价值时点: 202 年 月 日                                                  | 实地查勘期: 202 年 月 日~ 月 日 |
| 实地查勘人:                                                           |                       |
| 2. 估价对象基本情况                                                      |                       |
| 楼盘推广名: 珠海保利·永和·                                                  |                       |
| 现状楼牌号: 87#                                                       | 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):                          |                       |
| <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> |                       |

## 4. 区 位 状 况

|                                       |                                                                  |  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--|
| 周 边<br>同 类<br>项 目                     | 金海山庄 (别墅)                                                        |  |
|                                       | 中海十里观澜                                                           |  |
|                                       | 天茂领海湾                                                            |  |
| 交通条件                                  |                                                                  |  |
| 道 路<br>情 况                            | 道路名称: <u>呈祥路(南)</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米                |  |
|                                       | 道路名称: <u>鹤港高速(北)</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米               |  |
|                                       | 道路名称: <u>金湾路(东)</u> , 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 <u>加南路东</u> 线路 <u>Z102</u> , 距小区____门____米              |  |
|                                       | 站名 <u>金湾高尔夫</u> 线路 <u>201.207.504.801.19.2102</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>金湖公园. 金湾中心河湿地公园.</u>                            |  |
|                                       | 人文环境 (文化、艺术、体育): <u>珠海金湾艺术中心</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<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                     |  |

|                                                                |                                    |                                                        |                       |                                                    |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| 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: <input checked="" type="checkbox"/> 良好 / 一般 / 较差   |                       | 朝向: 南北 东西                                          |
| 采光: 有 / <input checked="" type="checkbox"/> 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: <input checked="" type="checkbox"/> 自用 / 空置 / 出租         |                                    | 实际用途: <input checked="" type="checkbox"/> 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<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/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          |
| 3/1 1层                                                         | 2室2厅1厨1卫                           |                                                        |                       | 电梯为后配改建                                            |
| 2.97 2层                                                        | 2室1厅1卫                             |                                                        |                       | 电梯顶原为水泥墙现改为玻璃顶                                     |
| 2.96<br>2.71<br>3.57 1层                                        | 4室2厅1厨1卫1储物间<br>包括保姆间储藏 上方是车位      |                                                        |                       | 下沉花园到车库2.38m.                                      |

|                                                                                                         |                                    |                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------|
| 公共服务设施                                                                                                  |                                    |                                 |         |
| 商业设施                                                                                                    | 购物中心/百货商场: <u>金湾华发商都</u>           |                                 |         |
|                                                                                                         | 专业市场/农贸市场/批发市场:                    |                                 |         |
|                                                                                                         | 超市/便利店: <u>华润万家</u> .              |                                 |         |
| 医疗卫生                                                                                                    | 医院: <u>珠海医院 (2.8km)</u>            |                                 |         |
|                                                                                                         | 卫生服务站: <u>西城社区卫生服务站 (2km)</u>      |                                 |         |
| 金融邮电                                                                                                    | 银行: <u>中国工商银行、珠海农商银行</u>           |                                 |         |
|                                                                                                         | 邮局/电话局:                            |                                 |         |
| 教育                                                                                                      | 高等院校:                              |                                 |         |
|                                                                                                         | 中小学: <u>广东实验中学珠海金湾学校、金湾区镇南小学</u> . |                                 |         |
|                                                                                                         | 幼儿园:                               |                                 |         |
| 楼宇四至                                                                                                    | 东至:                                |                                 | 南至:     |
|                                                                                                         | 西至:                                |                                 | 北至:     |
| 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 ( <u>独栋</u> / 双拼 / 联排 / 叠拼)                                       |                                    |                                 |         |
| 外墙面装修: 清水砖墙 / 涂料 / 水刷石、干粘石 / <u>墙砖</u> / 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: <u>防盗门</u> / 木门 /              |                                 |         |
|                                                                                                         | 外窗: 木窗 / 铁窗 / 塑钢窗 / 铝合金窗 /         |                                 |         |

☐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

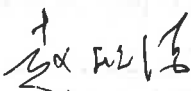
|        |                                                |
|--------|------------------------------------------------|
| 供水系统   | 市政管网供水 / 深井供水 / 中水系统 / (24 小时) 供应热水            |
| 排水系统   | 市政管网排水 / 地面排水                                  |
| 供电系统   | 市政供电                                           |
| 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       |
| 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        |

# 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:            签字: _____<br/>           日期: 2025. 7. 2           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: _____<br/>           日期: _____           日期: _____         </p>                                                                     |      |                              |