

|                                                   |                              |
|---------------------------------------------------|------------------------------|
| 1. 实地查勘基本情况                                       |                              |
| 价值时点: 2020 年 月 日                                  | 实地查勘期: 2020 年 6 月 10 日 ~ 月 日 |
| 实地查勘人: 常叶                                         |                              |
| 2. 估价对象基本情况                                       |                              |
| 楼盘推广名:                                            |                              |
| 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:<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

|        |           |          |
|--------|-----------|----------|
| 周边同类项目 | 大石河水泥有限公司 | 水泥       |
|        | 遂昌水泥有限公司  | 遂昌水泥有限公司 |
|        |           | 遂昌工业园区   |

## 交通条件

" " 工业园区

|      |                                              |
|------|----------------------------------------------|
| 道路情况 | 道路名称: 永昆高速, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 200 米 (不邻) |
|      | 道路名称: 永同路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 800 米       |
|      | 道路名称: 大件路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 700 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 大石河 线路 831, 836, 839, 801, 距小区 _____ 门 800 米 |
|        | 站名 _____ 线路 907, 917, 915, 918, 距小区 _____ 门 _____ 米   |
|        | 站名 _____ 线路 931, 938, 941, 976, 距小区 _____ 门 _____ 米   |
|        | 地铁: 换乘 _____ 号线 大石河东 站 (换乘站), 距估价对象 1000 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): 大石河 遂昌工业园区                                         |
|      | 人文环境 (文化、艺术、体育): 遂昌工业园区                                          |
|      | —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: 燕鹏时尚百货 2.6km 华冠超市 4.6km |           |          |
|                                                           | 专业市场/农贸市场/批发市场:                    |           |          |
|                                                           | 超市/便利店: 华冠超市 400m                  |           |          |
| 医疗卫生                                                      | 医院: 房山桥梁厂职工医院                      |           |          |
|                                                           | 卫生服务站:                             |           |          |
| 金融邮电                                                      | 银行: 2. (2.4km) 12.4km              |           |          |
|                                                           | 邮局/电话局:                            |           |          |
| 教育                                                        | 高等院校:                              |           |          |
|                                                           | 中小学: 房山区良乡小学. 燕化新城小学 2.8km         |           |          |
|                                                           | 幼儿园: 桥梁厂幼儿园                        |           |          |
| 楼宇四至                                                      | 北至: 市政道路                           |           | 东至: 市政道路 |
|                                                           | 南至: 现状工地                           |           | 西至: 现状工地 |
| 5. 实物状况                                                   |                                    |           |          |
| 所属项目或楼宇经营业态:                                              |                                    |           |          |
| 综合体 / 购物中心 / 百货商场 / 专业市场 / 商务配套 / 生活配套                    |                                    |           |          |
| 房地产档次: 高档 / 中高档 / 中档 / 中低档 / 低档                           |                                    |           |          |
| 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)                           |                                    |           |          |
| 入驻行业:                                                     |                                    | 人流量:      |          |
| 结构:                                                       | 建成年代:                              | 实际楼层/总楼层: |          |
| 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: 玻璃门 / 卷帘门 /<br>外窗: 铝合金窗 / 塑钢窗 / |    |                    |                                        |
| 内门: 无 / 木门 / 塑钢门 / 铝合金门 / 镁铝合金门 / 玻璃门 / 防盗门          |                                     |    |                    |                                        |
| 单元类型: 平层 / 复式 / 错层 / 跃层                              |                                     |    | 平面布局:              |                                        |
| 层高 (结构净高/净层高): 米                                     |                                     |    | 临街宽度:              |                                        |
| 可视性:                                                 |                                     |    | 遮挡物:               |                                        |
| 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:<br>3# 中间搭棚. |                                     |    |                    |                                        |
| 是否赠送院落 / 露台 / 地下室:                                   |                                     |    |                    |                                        |
| 使用状况: 自用 / 自营 / 出租 / 空置                              |                                     |    | 实际用途: 商业 / 办公 / 住宅 |                                        |
| 室内装修情况                                               |                                     |    |                    |                                        |
| 部位                                                   | 顶棚                                  | 墙面 | 地面                 | 配件及附属设备                                |
| 11                                                   | 涂                                   | 涂  | 水泥                 | 外墙砖<br>铝合金窗                            |
| 3                                                    | 纤维板                                 | 涂  | 砖                  | 外墙材料, 砖, 铝合金窗, 立小窗<br>铝合金窗, 铝合金窗, 铝合金窗 |
| 4                                                    | 涂                                   | 涂  | 水泥                 | 外墙砖, 涂, 门框                             |
| 5                                                    | 纤维板                                 | 涂  | 砖                  | 外墙材料, 纤维板, 门框                          |
|                                                      |                                     |    |                    |                                        |
|                                                      |                                     |    |                    |                                        |
|                                                      |                                     |    |                    |                                        |
|                                                      |                                     |    |                    |                                        |
|                                                      |                                     |    |                    |                                        |
|                                                      |                                     |    |                    |                                        |

门卫

铝合金窗

# 实地查勘记录

报告编号:

| 部位 | 顶棚 | 墙面 | 地面 | 配件及附属设备 |
|----|----|----|----|---------|
|    |    |    |    |         |
|    |    |    |    |         |
|    |    |    |    |         |
|    |    |    |    |         |
|    |    |    |    |         |

☐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   | 楼宇出入口管理 / 保安 / 监控摄像 / (可视) 楼宇对讲门禁                     |
| 电梯     | 无 / 共____部<br>乘客电梯____部、载货电梯____部、消防电梯____部、自动扶梯____部 |
| 楼宇停车   | 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                     |
| 装饰部分                                  | 外墙面  | 基本完整/                        |
|                                       | 顶棚   | 基本完整/                        |
|                                       | 内墙面  | 基本完整/                        |
|                                       | 门窗   | 基本完整/                        |
|                                       | 地面   | 基本完整/                        |
| 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:                                   |      | 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: 陈建军 代中国石化集团北京燕山石油化工有限公司           |      | 签字:                          |
| 日期: 2020年10月                          |      | 日期:                          |