

|                                                          |                           |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. 实地查勘基本情况                                              |                           |
| 价值时点: 202 年 月 日                                          | 实地查勘期: 202 年 1 月 3 日~ 月 日 |
| 实地查勘人: 黄集, 许昭博.                                          |                           |
| 2. 估价对象基本情况                                              |                           |
| 楼盘推广名: 四季怡园, 大都会.                                        |                           |
| 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):                  |                           |
| <u>拍卖项目的标的额:</u><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            | 所景长安                                                             |
|                              | 冯村嘉园.                                                            |
|                              | 城建上悦府、龙樾西山<br>润景公馆                                               |
| 交通条件                         |                                                                  |
| 道 路<br>情 况                   | 道路名称: 冯石环路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米                          |
|                              | 道路名称: 何冬庄中街, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米                         |
|                              | 道路名称: 何冬庄东街, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米                         |
|                              | 道路名称: 永贵路, 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 永和新城线路 M41、K2213, 距小区_____门_____米                       |
|                              | 站名 回龙观南区 线路 _____, 距小区_____门_____米                               |
|                              | 站名 永定镇何冬庄线路 890、903、931、941、960 M2、M32, 距小区_____门_____米          |
|                              | 地铁: S1 号线 小园 站 (换乘站), 距估价对象 20 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): 石门营文化公园. 冯村公园. 冯村沟                                 |
|                              | 人文环境 (文化、艺术、体育): 门头沟车福广场                                         |
|                              | —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: 右安门天街                  |                                 |        |
|                                                                                                                       | 专业市场/农贸市场/批发市场:                   |                                 |        |
|                                                                                                                       | 超市/便利店: 永辉, 物美, 邻家                |                                 |        |
| 医疗卫生                                                                                                                  | 医院: 广安门中医院                        |                                 |        |
|                                                                                                                       | 卫生服务站:                            |                                 |        |
| 金融邮电                                                                                                                  | 银行: 农行, 北京银行, 中信银行                |                                 |        |
|                                                                                                                       | 邮局/电话局:                           |                                 |        |
| 教育                                                                                                                    | 高等院校:                             |                                 |        |
|                                                                                                                       | 中小学: 大峪中学附属小学, 北京八中永定实验学校, 大峪中学分校 |                                 |        |
|                                                                                                                       | 幼儿园:                              |                                 |        |
| 楼宇四至                                                                                                                  | 东至: 何各庄中街                         | 南至: 汤河路 (永定路)                   |        |
|                                                                                                                       | 西至: 汤河路 (何各庄中街)                   | 北至: 永定路 (泰顺路)                   |        |
| 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 / <del>涂料</del> / 水刷石、干粘石 / <del>墙砖</del> / 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: 2018/2019                 |        |
| 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: 漆                         | 墙面: 墙砖                          | 地面: 地砖 |
|                                                                                                                       | 首层电梯间: 顶棚: -                      | 墙面: -                           | 地面: -  |
|                                                                                                                       | 本层电梯间: 顶棚: 漆                      | 墙面: 漆                           | 地面: 地砖 |
|                                                                                                                       | 楼梯间: 顶棚: 漆                        | 墙面: 漆                           | 地面: 水磨 |
| 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 / 木门 / 塑钢门 / 铝合金门 / 镁铝合金门 / 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: <input checked="" type="checkbox"/> 良好 / <input type="checkbox"/> 一般 / <input type="checkbox"/> 较差   |                          | 朝向: <input checked="" type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 北 <input type="checkbox"/> 东 <input type="checkbox"/> 西 |
| 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: <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 / <input type="checkbox"/> 办公 / <input type="checkbox"/> 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                                                                                                                               | <del>涂料</del><br>吊顶: 石膏板 / 木质<br>角线: 石膏/木质 | <del>涂料</del> /壁纸<br>软包                                                                                  | <del>水泥</del> /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                                                                                                                                     | <del>涂料</del> /铝扣板<br>PVC/石膏板              | 涂料/墙砖(全/墙裙)/马赛克<br><del>水泥</del>                                                                         | <del>水泥</del> /地砖<br>马赛克 | 洗菜池: 陶瓷/不锈钢<br>简易橱柜/整体橱柜<br><del>无</del>                                                                                   |
| 卫生间                                                                                                                                    | <del>涂料</del> /铝扣板<br>PVC/石膏板              | 涂料/墙砖<br>马赛克 <del>水泥</del>                                                                               | <del>水泥</del> /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<br><del>无</del>                                                             |
| 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/垭口<br>踢脚: 木/瓷砖/石材                                                                                            |
| 室内楼梯                                                                                                                                   | 涂料/石膏板                                     | 涂料/壁纸                                                                                                    | 木地板/地砖                   | 扶手: 木质/不锈钢<br>栏杆(板): 木质/金属<br>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                  |
| 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        |

大都汇 (414号院)

不封闭

↑

1号楼2单元1601

3层 (3室1厅1厨1卫1阳台) 南北.

2梯4户.

涂料顶, 涂料墙, 水泥地. 厨卫主地.

(2501同1601)

(2梯4户) 3单元804

2层 (2室1厅1厨1卫1阳台)

西南.

装修标准一致.

四季花园

8号楼

1号楼1单元703. 3层

西南.

2梯4户.

8号院2号楼单元603 3层

(户型同703).

正在进行装修拆除, 待恢复.

8号院4号楼2单元1602. 3层

(东. 南)

与03户对称.

4号楼单元504 3层

南北.

10号院2号楼2单元104 3层

南北.