

## 1. 实地查勘基本情况

价值时点: 2020年9月3日 实地查勘期: 2020年9月3日~ 月 日

实地查勘人: 秦

## 2. 估价对象基本情况

楼盘推广名: 富海大厦

现状楼牌号: 大柳树对

房号: 103、104、105

## 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 | 吉安大厦 富海中心      | 大柳树路13号院 |
|                   | 中国专利大厦 大柳树15号院 | 中美村资本大厦  |
|                   |                | 康德大厦 汇福轩 |

## 交通条件

|                   |                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 道 路<br>情 况        | 道路名称: <u>大柳树路</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                                |
|                   | 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 <u>大柳树北</u> 线路 <u>16.86.92.94</u> , 距小区 <u>东</u> 门 <u>50</u> 米 |
|                   | 站名 <u>大慧寺路东</u> 线路 <u>特19路</u> , 距小区 <u>东</u> 门 <u>200</u> 米            |
|                   | 站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米                                  |
|                   | 地铁: <u>4</u> 号线 <u>魏公村</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>1000</u> 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>紫竹院公园 西土城遗址公园</u>                               |
|            | 人文环境 (文化、艺术、体育): <u>中央财经大学(学院南路校区), 北京交通大学, 中央民族大学, 北京外国语大学</u>  |
|            | —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: 凯德MALL(西直门店)、枫蓝国际购物中心<br>专业市场/农贸市场/批发市场: 京港批发市场<br>超市/便利店: 华联生活超市、家乐福                                 |                               |     |
| 医疗卫生                                                                                   | 医院: 北京国卫医院、北京大学人民医院<br>卫生服务站: 北京交通大学社区卫生服务中心                                                                     |                               |     |
| 金融邮电                                                                                   | 银行: 中国农业银行、中国银行、中信银行、中国光大银行<br>邮局/电话局: 中国邮政                                                                      |                               |     |
| 教育                                                                                     | 高等院校: 中央财经大学(学院南路校区)、北京交通大学、中央民族大学<br>中小学: 北京交通大学附属中学、中国教育科学研究院实验中学、北京交通大学附属小学、向新小学<br>幼儿园: 钢铁研究总院幼儿园、中国农业科学院幼儿园 |                               |     |
| 楼宇四至                                                                                   | 东至: 大柳树街<br>西至: <del>中联环设计中心</del>                                                                               | 南至: 富海国际港<br>北至: 大柳树对路15号院1号楼 |     |
| 5. 实物状况 地下车库及自行车棚                                                                      |                                                                                                                  |                               |     |
| 所属项目或楼宇经营业态:<br>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<br>1- 层 (材质) 墙裙 / 施工中 (即将/正在进行 工程) |                                                                                                                  |                               |     |
| 入驻行业: 中国银行                                                                             |                                                                                                                  | 人流量:                          |     |
| 结构: 钢混                                                                                 | 建成年代: 2005                                                                                                       | 实际楼层/总楼层: 1/17(-08)           |     |
| 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:              |          |         |
| 原结构 5.386米<br>层高 (结构净高/净层高): 3.476米 (客厅)<br>1.663米 (其余部位) |                                     | 临街宽度: 32m 南        |          |         |
| 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:                  |                                     |                    |          |         |
| 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 |
| 营业厅                                                       | 铝扣板                                 | 墙砖                 | 地砖       | 智能柜台机   |
| 业务洽谈室                                                     | 石膏吊顶                                | 木板 玻璃隔断            | 地砖       |         |
| ATM机                                                      | 金属吊顶<br>柜棉吸音板                       | 墙砖                 | 地砖       | ATM机    |
| 行长办公室                                                     | 石膏吊顶<br>柜棉吸音板                       | 壁纸 玻璃隔断            | 地砖       |         |
| 机房                                                        | 柜棉吸音板                               | 壁纸                 | 防静电地板    |         |
| 接待室                                                       | 石膏吊顶<br>柜棉吸音板                       | 壁纸                 | 地砖       |         |
| 储藏间                                                       | 石膏吊顶<br>柜棉吸音板                       | 涂料<br>水泥           | 地砖<br>水泥 | 木踢脚     |
| 更衣室                                                       | 石膏吊顶<br>柜棉吸音板                       | 涂料                 | 地砖       | 木踢脚     |
| 办公室                                                       | 石膏吊顶<br>柜棉吸音板                       | 涂料                 | 地砖       | 木踢脚     |

# 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 |
|----|----|----|----|---------|
| 待查 |    |    |    |         |
|    |    |    |    |         |
|    |    |    |    |         |
|    |    |    |    |         |
|    |    |    |    |         |

☐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                     |
| 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: 85%                            |      | 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:                                   |      | 签字:                          |
| 日期:                                   |      | 日期:                          |