

1. 实地查勘基本情况		
价值时点: 2021 年 1 月 22 日	实地查勘期: 2021 年 1 月 22 日~ 月 日	
实地查勘人: 秦		
2. 估价对象基本情况		
楼盘推广名: 海格国际大厦		
现状楼牌号: 宣武门外大街120号	房号: 商业0103.0104	
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 同 类 项 目	庄胜崇光百货	国华商场
	老白广路商场	
交通条件		
道 路 情 况	道路名称: 宣武门外大街, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 50 米	
	道路名称: 前青厂胡同, 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 交 通 设 施	长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场:	
	公交车站: 站名 校场口 线路 83、102、105, 距小区 北门 100 米	
	站名 宣武门外, 线路 70、109, 距小区 北门 280 米	
	站名 线路, 距小区 门 米	
	地铁: 2.4 号线 宣武门 站 (换乘站), 距估价对象 520 米	
	2 号线 和平门 站 (换乘站), 距估价对象 950 米	
7 号线 菜市口 站 (换乘站), 距估价对象 640 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): 万寿公园, 宣武艺园, 广阳谷城市森林公园	
	人文环境 (文化、艺术、体育): 中央音乐学院, 琉璃厂古文化街	
	—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 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: 庄胜崇光百货、国华商场、		
	专业市场/农贸市场/批发市场:		
	超市/便利店: 沃尔玛、华联超市		
医疗卫生	医院: 北京市第二医院、首都医科大学宣武医院		
	卫生服务站: 北京市西城区椿树社区卫生服务中心		
金融邮电	银行: 中国银行、中国农业银行、中国建设银行、招商银行		
	邮局/电话局: 中国邮政		
教育	高等院校: 中央音乐学院、北京市		
	中小学: 北京市第十四中学、回民学校、康乐里小学、光复道第一实验小学		
	幼儿园: 北京市西城区和平门幼儿园、北京市西城区长安幼儿园		
楼宇四至	东至: 富卓花园3号楼	南至: 庄胜崇光百货、富卓大厦	
	西至: 长城瑞洋大厦	北至: 前青厂胡同	
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: 中国银行		人流量:	
结构: 钢混	建成年代: 2005	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 / 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 / 北				
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): 3.198 米			临街宽度: 5.848 + 5.976 + 3.142 = 14.966	
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
监控室	矿棉吸音板	涂料	地砖	
机房	矿棉吸音板	涂料	地砖	
库房	矿棉吸音板	涂料	地砖	
生活区	矿棉吸音板	涂料	地砖	
更衣室	矿棉吸音板	涂料	地砖	
卫生间	PVC	墙砖	地砖	蹲便器 陶瓷洗手池, 拖把池
营业厅	矿棉顶	墙砖	地砖	
接待区	矿棉顶	壁纸	木地板	不锈钢踢脚
x3 业务洽谈室	矿棉顶	壁纸 玻璃隔断	木地板	不锈钢踢脚

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
*2 办公室	石膏板吊顶 矿棉吸音板	壁纸玻璃 涂料	木地板 地砖	不锈钢踢脚
ATM机	石膏吊顶	墙砖	地砖	ATM机

☐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 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: 80%		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: 2021.1.22		日期: