

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2020 年 8 月 4 日	实地查勘期: 2020 年 8 月 4 日~ 月 日
实地查勘人: 陈 泰	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 珠江帝景	
现状楼牌号: 广渠路28号206号楼	房号: 北-130
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	合生汇购物中心	荟园里ID MALL
	燕莎奥特莱斯购物中心	

交通条件

道 路 情 况	道路名称: <u>西大望路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u>300</u> 米
	道路名称: <u>大郊亭北街</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
	道路名称: <u> </u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
	道路名称: <u> </u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
公 共 交 通 设 施	长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: <u> </u>
	公交车站: 站名 <u>九龙山路东</u> 线路 <u>11、23、312</u> , 距小区 <u>北</u> 门 <u>230</u> 米
	站名 <u>珠江帝景</u> 线路 <u>30、35、486、513</u> , 距小区 <u>北</u> 门 <u>320</u> 米
	站名 <u> </u> 线路 <u> </u> , 距小区 <u> </u> 门 <u> </u> 米
	地铁: <u>7、14</u> 号线 <u>九龙山</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>300</u> 米
	<u>7</u> 号线 <u>大郊亭</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>650</u> 米
其 他	<u>14</u> 号线 <u>西大望路</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>800</u> 米
	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>窑洼湖公园 惠水湾森林公园</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): <u>北京工业大学、首都经济贸易大学(红庙校区)</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 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: 合生汇购物中心、芳园里ID MALL、燕莎奥特莱斯购物中心		
	专业市场/农贸市场/批发市场: 大柳树市场		
	超市/便利店: 家乐福、华润超市		
医疗卫生	医院: 北京市垂杨柳医院、北京市第一中西医结合医院(CBD院区)		
	卫生服务站: 北京市朝阳区劲松街道珠江帝景社区卫生服务站		
金融邮电	银行: 北京银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行		
	邮局/电话局: 中国邮政		
教育	高等院校: 北京工业大学、首都经济贸易大学(红庙校区)		
	中小学: 北京陈经纶中学(帝景分校)、大望路中学、北京第二实验小学(朝阳区)		
	幼儿园: 启明珠江市景幼儿园(珠江帝景园)、伊顿双语幼儿园(大望路首府校区)		
楼宇四至	东至: 广渠路28号207号楼	南至: 广渠路28号楼22号楼	
	西至: 广渠路28号205号楼	北至: 大郊亭北街	
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: 健身房		人流量:	
结构: 钢混	建成年代: 2005(物业说)	实际楼层/总楼层: 1 / 18(-02)	
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				
单元类型: 平层 / 复式 / 错层 / 跃层			平面布局: 北向	
层高 (结构净高/净层高): 米			临街宽度: 4.931 M	
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

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, 解决办法:

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: 王义 (王义) 签字: _____ 日期: 2020.8.4. 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: 韩义 (韩义) 签字: _____ 日期: 2020-8-4 日期: _____		