

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2018年8月16日	实地查勘期: 2018年8月16日~ 月 日
实地查勘人: 杨 李世坤	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名:	
现状楼牌号: 朝阳区双营路11号楼3号楼4-1801	房号: 15层
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 个月
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, 13, 14,	

4. 区位状况

周边同类项目	北京文化创新大厦	万客写字楼
	安全大厦 瑞普大厦	住宅: 北燕嘉园 伊兴园
	金苑大厦	大羊坊小区 大阳城小区

交通条件

道路情况	道路名称: 北燕路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 100 米 500
	道路名称: 双营路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 500 米 100
	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 大羊坊东, 线路 466, 484, 196, 653, 距小区 _____ 门 170 米
	站名 _____, 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米
	站名 _____, 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米
	地铁: 5 号线 立水桥南 站 (换乘站), 距估价对象 500 米
其他	交通管制: 单行线 / 步行街等
	停车: 社会公共停车一停车楼 / 停车场 / 路侧停车 /

环境状况

环境	自然环境 (绿化、水系): 东小森林公司, 北辰绿色中央公园, 奥林匹克森林公园, 清河
	人文环境 (文化、艺术、体育): 北京联合大学, 石油化学管理学院
	— 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 / 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 / 体育场等)
	电磁辐射污染: 光污染 / 高压电力线路 / 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: <u>易幸达购物休闲广场, 上品(奥运村店), 世纪百货</u>	
	专业市场/农贸市场/批发市场:	
	超市/便利店: <u>百利家超市</u>	
医疗卫生	医院: <u>北京隆福医院, 北京东顺妇科医院, 航空总医院</u>	
	卫生服务站: <u>北京东顺医院奥运村社区卫生服务站</u>	
金融邮电	银行: <u>中国邮政储蓄银行 交通银行 中国银行</u>	
	邮局/电话局:	
教育	高等院校:	
	中小学: <u>北京和平街一小, 北京和平街第一中学</u>	
	幼儿园: <u>清友实验幼儿园, 幸福泉幼儿园</u>	
楼宇四至	东至: <u>小区停车位</u>	南至: <u>4</u>
	西至: <u>小区绿化</u>	北至: <u>小区绿化, 1号楼</u>
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 / 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)		
结构:		建成年代:
房屋总层数 (填写实际楼层):		所在层次 (填写实际楼层): 地下有无采光井 / 采光窗
共用装修	大堂: 顶棚: <u>铝扣板</u> 墙面: <u>砖</u> 地面: <u>砖</u>	
	首层电梯间: 顶棚:	墙面: 地面:
	本层电梯间: 顶棚: <u>吸音板</u> 墙面: <u>漆</u> 地面: <u>地砖</u>	
	楼梯间: 顶棚: <u>漆</u> 墙面: <u>漆</u> 地面: <u>地砖</u>	
外门窗	户门: <u>防盗门</u> / 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: ☒ 平层 / ☐ 复式 / ☐ 错层 / ☐ 跃层		通风: ☒ 良好 / ☐ 一般 / ☐ 较差		朝向: ☒ 南
采光: ☒ 有 / ☐ 无遮挡		层高 (结构净高/净层高): _____ 米		
实际户型: ☒ 二室 ☒ 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: ☒ 住宅 / ☐ 办公 / ☐ 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 卧室	☒ 涂料 吊顶: 石膏板 / 木质 角线: 石膏/木质	☒ 涂料/壁纸 软包	☒ 水泥/地砖 木地板	木质: 窗帘盒/暖气罩/ 门套/窗套 踢脚: 木/瓷砖/石材 护墙角/壁柜/吊柜/入墙柜
厨房	☒ 涂料/铝扣板 PVC/石膏板	☒ 涂料/墙砖(全/墙裙)/马赛克	☒ 水泥/地砖 马赛克	洗菜池: 陶瓷/不锈钢 简易橱柜/整体橱柜
卫生间	☒ 涂料/铝扣板 PVC/石膏板	☒ 涂料/墙砖 马赛克	☒ 水泥/地砖 马赛克	洗手池: 陶瓷/有机玻璃 座便器/蹲便器/小便器 浴缸/整体浴室/淋浴房/拖把池
阳台	☒ 涂料/铝扣板 PVC/石膏板	☒ 涂料/墙砖 马赛克	☒ 水泥/地砖/ 木地板/马赛克	木质: 窗帘盒/门套/窗套/ 垭口 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 栏杆(板): 木质/金属 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 2 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

实地查勘记录

报告编号:

装饰部分	外墙面	基本完好/	
	顶棚	基本完好/	
	内墙面	基本完好/	
	门窗	基本完好/	
	地面	基本完好/	
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: 张马 日期: 2018.8.16 签字: 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: 日期: 签字: 日期:			

建成年代证明

位于_____的
房地产建成于_____年。

特此证明。

签字（或盖章）：

年 月 日