

1. 实地查勘基本情况

价值时点: 2020 年 12 月 10 日 实地查勘期: 2020 年 12 月 10 日 ~ 月 日

实地查勘人: 陈秦

2. 估价对象基本情况

楼盘推广名: 星河湾

现状楼牌号: 四季星河中街1号院7号楼

房号: 单元1601

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	润枫水尚	珠江罗马嘉园
	雅成一里	天我鸟湾

交通条件

道路情况	道路名称: <u>四季军河西路</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
公共交通设施	长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: _____
	公交车站: 站名 <u>青年路小区</u> 线路 <u>126.553.605.682</u> 距小区 <u>南门240</u> 米
	站名 <u>青年路口北</u> 线路 <u>451.468</u> , 距小区 <u>南门450</u> 米
	站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米
	地铁: <u>6</u> 号线 <u>青年路</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>650</u> 米
其他	_____ 号线 _____ 站 (换乘站), 距估价对象 _____ 米
	_____ 号线 _____ 站 (换乘站), 距估价对象 _____ 米
	_____ 号线 _____ 站 (换乘站), 距估价对象 _____ 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): <u>京城森林公园 朝阳区平房公园</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): <u>北京政法职业学院(甘露园校区)</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 <u>中国传媒大学(西校区)</u>
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: 朝阳大悦城、活力东方购物广场 专业市场/农贸市场/批发市场: 超市/便利店: 家乐福、京客隆
医疗卫生	医院: 民航总医院 卫生服务站: 北京市朝阳区平房地区星河湾社区卫生服务站
金融邮电	银行: 中国工商银行、招商银行、中国农业银行、华夏银行 邮局/电话局: 中国邮政
教育	高等院校: 北京政法职业学院(甘露园校区)、中国传媒大学(西校区) 中小学: 北京市润丰学校、北京市星河实验学校国美分校、星河实验小学、国美家园 幼儿园: 星河湾德福双语幼儿园、金博士国际幼儿园
楼宇四至	东至: 四季星河中街1号院8号楼 南至: 四季星河中街 西至: 四季星河西路 北至: 小区花园

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: 钢混

建成年代: 2006 (物业说)

房屋总层数(填写实际楼层): 15(1-15)

所在层次(填写实际楼层):

地下有无采光井 / 采光窗 13

共用装修	大堂: 顶棚: 石膏吊顶 墙面: 墙砖 地面: 地砖
	首层电梯间: 顶棚: 石膏吊顶 墙面: 墙砖 地面: 地砖
	本层电梯间: 顶棚: 石膏吊顶 墙面: 墙砖 地面: 地砖
	楼梯间: 顶棚: 涂料 墙面: 涂料 地面: 地砖

外门窗

户门: 防盗门 / 木门 /

外窗: 木窗 / 铁窗 / 塑钢窗 / 铝合金窗 /

未入户

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: 被中楼方说 东南(东面可采光)
采光: 有 / 无遮挡		层高(结构净高/净层高): 米		
实际户型: 4室2厅1厨4卫2储物间3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 (2012局部)				
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

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: 孙小恬 (代) 孙小恬 北京奥商投资有限公司 签字: 孙小恬 日期: 2020.12.10 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: 姚新晋 签字: 日期: 2020.12.10 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

