

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2026年2月6日	实地查勘期: 2026年2月6日~ 月 日
实地查勘人: 陈常	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 宇山大厦	
现状楼牌号: 东直门外大街42	房号:
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):	
<p><u>拍卖项目的标的额:</u></p> <p>列入征收范围: 是 / 否</p> <p>资料是否齐全: 是 / 否 所缺资料: 4-6个给别X使用.</p> <p>整租1000, 地址 B2 B3 B4 150+个.</p> <p>临街 10/h 月租 1200/月.</p>	

4. 区位状况	
周边同类项目	云恒大厦
	锦悦
	永福士
交通条件	
道路情况	道路名称: <u>东直门内大街</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>东直门</u> 线路 <u>24, 11, 123, B1</u> , 距小区_____米
	站名 <u>枢纽站</u> 线路 <u>106</u> <u>132</u> , 距小区_____米
	站名 _____ 线路 _____, 距小区_____米
	地铁: <u>2 &amp; 13</u> 号线 <u>东直门</u> 站 (换乘站), 距估价对象_____米
<u>3</u> 号线 <u>东直门</u> 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—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>高马河/西河, 永马河</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): <u>工人体育馆</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: 永福士购物中心 专业市场/农贸市场/批发市场: 超市/便利店:	
医疗卫生	医院: 和昌医院 卫生服务站:	
金融邮电	银行: 招商银行的 兴业银行的 邮局/电话局:	
教育	高等院校: 中小学: 北外附属于中学, 西外附属于中学 幼儿园: 新申幼儿园的	
楼宇四至	东至: 和昌围墙	南至: 十号路西里
	西至: 不恒不恒	北至: 和昌围外里
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: 漆 墙面: 漆 地面: 石	
	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: 防盗门 / 木门 / 外窗: 木窗 / 铁窗 / 塑钢窗 / 铝合金窗 /	

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:
采光: 有 / 无遮挡		层高 (结构净高/净层高): 米		
实际户型: ___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 <input checked="" type="checkbox"/>		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
B2 ↑ 3-11		2.0 ↑ 2m		
B2 ↑ 4m	风管 2.7	B2 → B2 2.7m.		
	漆	漆	自流平	

Handwritten notes and signatures in the right margin, including a signature and the word 'Handwritten'.

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 / <del>消防栓</del> / (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 / <del>监控摄像</del> / (可视) 楼宇对讲门禁
电梯	无 / 共 <u>3</u> 部, 乘客电梯 <u>    </u> 部、载货电梯 <u>    </u> 部, 一层 <u>    </u> 户
小区内停车	无 / 地面可停车 / 地面 <del>停车位</del> / <del>地下车库</del> / 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: <u>    </u> 收费: <u>    </u>
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
<p>请当事人签字确认: 本人认可上述实地查勘记录。</p> <p>签字: 柯建东 张和胜 签字: 李 宇</p> <p>日期: 2026.2.6. 日期: 2026.2.6</p>		
<p>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。</p> <p>签字: 高 崑 签字:</p> <p>日期: 2026.2.6 日期:</p>		