

1. 实地查勘基本情况

价值时点: 2021 年 1 月 20 日 实地查勘期: 2021 年 1 月 20 日~ 月 日

实地查勘人: 秦

2. 估价对象基本情况

楼盘推广名:

现状楼牌号: 西直门外大街 136 号

房号: 14212、14213

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	凯德 MALL (西直门店)	枫蓝国际购物中心
交通条件		
道 路 情 况	道路名称: 西直门外大街 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 动物园 线路 27.87.105.107.111.305.332, 距小区 北门 300 米	
	站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米	
	站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米	
	地铁: 4 号线 动物园 站 (换乘站), 距估价对象 100 米	
	6 号线 车公庄西 站 (换乘站), 距估价对象 700 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): 紫竹苑公园, 玉渊潭公园, 北京动物园	
	人文环境 (文化、艺术、体育): 北京天文馆, 北京建筑大学, 首都体育馆, 北京交通大学	
	—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: 凯德MALL(西直门店)、枫蓝国际购物中心		
	专业市场/农贸市场/批发市场:		
	超市/便利店: 家乐福、超市发		
医疗卫生	医院: 北京市西城区展览路医院、北京大学人民医院		
	卫生服务站: 北京市西城区展览路街道新华里社区卫生服务站		
金融邮电	银行: 中国民生银行、北京银行、广发银行		
	邮局/电话局: 中国邮政		
教育	高等院校: 北京建筑大学、北京交通大学		
	中小学: 北京市第五十六中学、北京市西城区外国语学校、北京建筑大学附属小学		
	幼儿园: 北京进贤小学、财政部幼儿园、五色土幼儿园		
楼宇四至	东至: 京鼎大厦	南至: 西直门外南路	
	西至: 北京天文馆	北至: 西直门外大街	
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:		人流量:	
结构: 钢混	建成年代:	实际楼层/总楼层: 2/9	
共用装修	大堂: 顶棚: 石膏板	墙面: 玻璃幕墙	地面: 地砖
	首层电梯间: 顶棚: 金属板	墙面: 金属板	地面: 地砖
	本层电梯间: 顶棚: 金属板	墙面: 金属板	地面: 地砖
	楼梯间: 顶棚: 涂料	墙面: 涂料	地面: 水泥

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: 南北	
层高 (结构净高/净层高): 4.384 米			临街宽度: 南: 9.886 北: 11.626	
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
办公用房	原结构	水泥	玻璃幕墙	水泥

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, 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 <u>16</u> 部、载货电梯____部、消防电梯____部、自动扶梯 <u>6</u> 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)

17元/m²

实地查勘记录

报告编号:

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: 李东东		签字: 赵金送 (领勘人)
日期: 2021.1.20		日期: 2021.1.20