

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2020 年 10 月 30 日	实地查勘期: 2020 年 10 月 30 日~ 月 日
实地查勘人: 秦	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 北辰福第V中心	
现状楼牌号: 常惠路6号楼	房号: 110及208
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:	

周边同类项目

陆港城

龙湖北京长楸天街

BHG Mail 北京华联常营购物中心

道路情况

道路名称: 荣荣中路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 100 米

道路名称: 常通路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 米

道路名称: 朝阳北路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 150 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 地铁常营站 线路 488、586、587、639、675，距小区 两门 150米

站名 北辰福第1线路 499.517.539，距小区 西门 150米

站名	线路	距小区门米
南浦大桥站	上海内环线、外环线、南北高架路、中环路、川沙线、浦东线、金山线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线	1000
世纪大道站	上海内环线、外环线、南北高架路、中环路、川沙线、浦东线、金山线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线	800
世纪公园站	上海内环线、外环线、南北高架路、中环路、川沙线、浦东线、金山线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线	600
世纪大道站	上海内环线、外环线、南北高架路、中环路、川沙线、浦东线、金山线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线	400
世纪大道站	上海内环线、外环线、南北高架路、中环路、川沙线、浦东线、金山线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线、嘉闵线、南汇线、崇明线、市域线、机场联络线	200

地铁: 6 号线 常营 站 (换乘站), 距估价对象 200 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—停车楼 / 停车场 / 路侧停车 /

环境状况

环境

自然环境（绿化、水系）：常营公园、永顺城市公园

人文环境（文化、艺术、体育）：北京科技大学（管庄校区）、北京政法

一人员构成：较多流动人/常住人口为主

一治安状况: 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: 陆港城、龙湖北京长楸天街		
	专业市场/农贸市场/批发市场: 新东路市场		
	超市/便利店: 华联生活超市、京客隆		
医疗卫生	医院: 北京市朝阳区双桥医院北院区)		
	卫生服务站: 北京市朝阳区常营地区北辰福第社区卫生服务站		
金融邮电	银行: 招商银行、中国建设银行、中国民生银行、北京银行		
	邮局/电话局: 常营中路邮政所		
教育	高等院校: 北京科技大学(管庄校区)、北京政法职业学院		
	中小学: 北京陈经纶中学(保利分校)、北京市朝阳区第二中学、朝阳区第二实验小学		
	幼儿园: 小学北辰福第校区、北京陈经纶中学保利小学、金宝国际幼儿园(常营校区)、德爱双语幼儿园		
楼宇四至	东至: 北辰福第V中心D座	南至: 北辰福第V中心C座	
	西至: 常通路	北至: 常营中路	
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: 圣莱护肤美发造型		人流量:	
结构: 钢混	建成年代: 2014	实际楼层/总楼层: 1/15	
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:		
层高 (结构净高/净层高): 三层 3.91米 一层 2.809		临街宽度: 西: 5.227 + 3.385 + 4.262 + 2.029 北: 2.917 + 2.918 5.815 东: 2.266 + 2.166		
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
x2 前台	石膏板吊顶	玻璃幕墙	地砖	
商业厅	原结构	玻璃幕墙	地砖	
x3 卫生间	涂料	墙砖	地砖	
储藏间	涂料	涂料	地砖	
x9 VIP室	石膏吊顶	涂料	木地板	金属踢脚线
空调机房	涂料	涂料	水泥	空调机
消毒间	石膏吊顶	墙砖	地砖	消毒柜、不锈钢洗手池
室外楼梯	石膏吊顶	砖混结构	地砖	金属栏杆

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:		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: {张斌} (张斌)		签字:
日期: 2020.10.30		日期: