

1. 实地查勘基本情况

价值时点: 2018 年 6 月 20 日 实地查勘期: 201 年 月 日 ~ 月 日

实地查勘人: 李四

2. 估价对象基本情况

楼盘推广名: 三里屯 SOHO

现状楼牌号: 朝阳区工体北路南侧三里屯 SOHO 3 号

房号: 3107, 3108, 3127, 3128

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:

写字楼? 商业, 独立商业?

签约年限: 50 年: 装修: 租金: 物业费: 26 元/月

车位: 地上 / 地下 2 个 是否固定: 是

租金: 120 元/月

4. 区 位 状 况

周 边 同 类 项 目	凡商业设施, P3.	

交通条件

道 路 情 况	道路名称: <u>工人体育场北路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u>100</u> 米
	道路名称: _____, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u>100</u> 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: <u>国际 21Km 南苑 18Km 北京站 4 西 12 南 10.</u>
	公交车站: 站名 <u>三里屯</u> , 线路 <u>113, 115, 421, 701</u> , 距小区 _____ 门 <u>200</u> 米
	站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米
	站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米
	地铁: <u>团结湖</u> 号线 <u>10</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>800m</u> 米

东直门

号线 2

站 (换乘站), 距估价对象 1.6 K 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>团结湖公园</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): <u>农业展览馆, 工人体育场, 使馆区</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
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: 世纪广场、天和、阳光国际购物中心、蓝岛大厦		
	专业市场/农贸市场/批发市场: 世纪购物中心、世纪Mall		
	超市/便利店: 永辉超市、永辉国际购物中心		
医疗卫生	医院: 武警北京总队医院、首都医科大学附属北京朝阳医院		
	卫生服务站:		
金融邮电	银行: 邮储、上海浦东发展、中国民生银行等		
	邮局/电话局:		
教育	高等院校:		
	中小学: 北京市第八十中学、北京市三里屯一中		
	幼儿园: 北京幸福天使幼儿园、艾毅国际幼儿园、北京朝白家庄小学、北京三里屯小学		
楼宇四至	东至: 办公区 + 下沉式广场 (商业街)		南至: 公寓17、18、19
	西至: 办公区 + 路		北至: 办公A座
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:	建成年代:	实际楼层/总楼层:	
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: 1.7 + 3 + 1.7 + 2.6 后场内 $\text{mm} = 14$			
层高 (结构净高/净层高): 3.3 米	临街宽度: 5.1 + 6.7 + 4.3 $\text{mm} = 16.1$			
可视性: 营业厅 3.2 米	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
行长室	铝扣板	壁纸	地毯	铝合金窗
	铝扣板			
营业厅	铝扣板 / 石膏板	瓷砖	瓷砖	铝合金玻璃门
更衣室	吸音板	漆	瓷砖	金属脚
监控室	吸音板	∪	吸音板	∪
机房	"	"	"	

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____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: 		签字:
日期: 2018.6.20		日期: