

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2020 年 1 月 2 日	实地查勘期: 2020 年 1 月 2 日~ 月 日
实地查勘人: 陈颖、常畅、彭雅博	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 成铭大厦	
现状楼牌号:	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):	
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	地铁大厦 时代之光名苑
	金贸大厦 国策1号
	玉桃园
交通条件	
道 路 情 况	道路名称: 西二环路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 100 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 西直门 线路 332、360、362、534 距小区 南门 150 米
	站名 西直门内 线路 7、105、111, 距小区 东门 300 米
	站名 西直门北 线路 375、438、632, 距小区 东门 400 米
	地铁: 24、13 号线 西直门 站 (换乘站), 距估价对象 200 米
	26 号线 车公庄 站 (换乘站), 距估价对象 800 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): 官园公园、顺城公园
	人文环境 (文化、艺术、体育): 北京交通大学(东校区)、北京建筑大学
	—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

通风管道

公共服务设施		
商业设施	购物中心/百货商场: 凯德商用、枫蓝国际购物中心、新华百货。 专业市场/农贸市场/批发市场: 北京理正市场、展览路菜市场。 超市/便利店: 世纪华联超市(西直门店)	
医疗卫生	医院: 北京大学人民医院、北京市西城区平谷医院。 卫生服务站: 北京市西城区新街口社区卫生服务中心。	
金融邮电	银行: 兴业银行、中国建设银行、中国银行、华夏银行。 邮局/电话局: 国家邮政局、中国邮政	
教育	高等院校: 北京交通大学(东校区)、北京建筑大学 中小学: 志成中学、北京第二实验小学(玉桃园分校) 幼儿园: 北京市西城区曙光幼儿园。	
楼宇四至	东至: 翠峰胡同。	南至: 国二招宾馆。
	西至: 西直门南大街	北至: 西直门内大街
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: 2000
房屋总层数(填写实际楼层): 29(1-4)		所在层次(填写实际楼层): 6-7 地下有无采光井 / 采光窗
共用装修	大堂: 顶棚: 石膏	墙面: 墙砖
	首层电梯间: 顶棚: 石膏板	墙面: 墙砖
	本层电梯间: 顶棚: 石膏板	墙面: 砖
	楼梯间: 顶棚: 深石膏板	墙面: 漆
外门窗	户门: 防盗门 / 木门 /	
	外窗: 木窗 / 铁窗 / 塑钢窗 / 铝合金窗 /	

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:
采光: 有 / 无遮挡		层高 (结构净高/净层高): 米		
实际户型: 1 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 储物间 1 阳台(封闭/开放)/开间 1 过道 1 储藏室 1 卫生间 1 厨房 1 客厅 1 卧室 1 书房 1 餐厅 1 阳台 1 露台 1 地下室 1 车库 1 其他				
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				
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 (1-2)	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
办公	矿棉吸音板	涂	地砖	木质楼梯扶手、木地板
办公(2层)	涂	涂	砖	瓷砖踢脚、石膏板暖气罩
22-23	石膏	涂	砖	石膏板暖气罩、瓷砖踢脚

2层卫生间

PVC

砖

4/7

砖

陶瓷洗手池、座便器

实地查勘记录

报告编号:

☐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

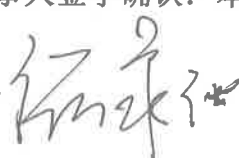
供水系统	市政管网供水 / 深井供水 / 中水系统 / (24 小时) 供应热水
排水系统	市政管网排水 / 地面排水
供电系统	市政供电
采暖系统	市政供暖 / 小区集中供暖 / 分户独立供暖 / 中央空调
燃气系统	管道 (天然气 / 煤气 / 液化石油气) / 罐装煤气 / 无
空调系统	无 / 分体空调 (挂壁式 / 立柜式 / 吊顶式) / 窗式空调 / 中央空调
通讯系统	电话线 (入户 / 入楼) / 有线电视 (入户 / 入楼) / 宽带 (入户 / 入楼)
消防系统	消防井 / 消防栓 / (户内、公共部分) 火灾报警器 / (户内、公共部分) 自动喷淋装置
计量系统	电表 (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/入车) 管理 / 保安 / 监控摄像 / (可视) 楼宇对讲门禁
电梯	无 / 共 6 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

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	
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: 2020.1.2. 日期:			

现状勘察, 房屋坐落于西城区西直门南大街2号 B座, B06E.
 产权坐落 西城区西直门南大街2号 6至7层 1106号
 上述两个坐落为同一地址.