

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2018 年 4 月 20 日	实地查勘期: 2018 年 4 月 20 日 ~ 月 日
实地查勘人: 杨、李	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 润泽国际公馆	
现状楼牌号:	房号:
3. 权益状况 北京平谷区小营镇小营村 363 号 14 层 2 单元 1703	
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, 14, 13, 8万/m, 700 抽	

4. 区 位 状 况

周边同类项目	润泽御府	大洼福照大道
	润泽悦溪	花语城
	华贸城	
交通条件		
道路情况	道路名称: <u>小营南街</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米	
	道路名称: <u>北苑东路</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	
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_____线路 <u>596 581 386</u> , 距小区_____门 <u>100</u> 米	
	站名_____线路 <u>530</u> , 距小区_____门_____米	
	站名_____线路_____, 距小区_____门_____米	
	地铁: <u>13号线</u> 号线 <u>北苑</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>1000</u> 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): <u>清河营郊野公园、清河</u>	
	☒ 人文环境 (文化、艺术、体育): <u>北京对外经济贸易大学</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: 华贸天地, 北京和美乐
	专业市场/农贸市场/批发市场:
	超市/便利店: 东客隆超市, 物美超市
医疗卫生	医院: 北京六合医院, 北京国医堂中医医院
	卫生服务站:
金融邮电	银行: 中国工商银行, 招商银行, 中信银行
	邮局/电话局:
教育	高等院校:
	中小学: 北京新桥外国语学校, 朝阳区实验小学润泽校区
	幼儿园: 爱亲国际幼儿园, 朝花来广营幼儿园
楼宇四至	北至: 小堡子观
	东至: 362
	南至: 地下东桥, 十小堡子地
	西至: 364
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: 石膏 墙面: 石材 地面: 石材
	首层电梯间: 顶棚: 石膏 墙面: 石材 地面: 石材
	本层电梯间: 顶棚: 涂料 墙面: 石膏 地面: 石膏
	楼梯间: 顶棚: 涂料 墙面: 石膏 地面: 水泥
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 ☒ 木质玻璃门				
单元类型: ☒ 平层 / ☐ 复式 / ☐ 错层 / ☐ 跃层		通风: ☒ 良好 / ☐ 一般 / ☐ 较差		朝向: ☒ 南
采光: 有 / ☒ 无遮挡		层高 (结构净高/净层高): _____ 米		
实际户型: <u>二</u> 室 <u>一</u> 厅 <u>一</u> 厨 <u>一</u> 卫 储物间 <u>一</u> 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: <u>房屋无. 闭-开. 164m² → 115m² 房屋</u>				
是否赠送院落 / 露台 / 地下室: <u>东门封闭 → 164m² 房屋</u>				
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	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

☐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/ 人车 管理 / 保安 / 监控 摄像 / (可视) 楼宇对讲门禁
电梯	无 / 共 <u>2</u> 部, 乘客电梯 <u> </u> 部、载货电梯 <u> </u> 部, 一层 <u>4</u> 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 : <u> </u> 收费: <u>3000 元</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
请当事人签字确认: 本人认可上述实地查勘记录。 签字: 陈瑞序 日期: 2018.4.20 签字: 李林 (付罗音) 日期: 2018年4月20日		
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: 日期: 签字: 日期:		

建成年代证明

位于_____的

房地产建成于 2011 年。

特此证明。

李峰 (叶晓春)

签字 (或盖章): 陈雄宇

2018 年 4 月 20 日