

1. 实地查勘基本情况

价值时点: 2018年10月25日 实地查勘期: 2018年10月25日~ 月 日

实地查勘人: 刘 伟

2. 估价对象基本情况

楼盘推广名:

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: 租赁合同

380-290/晚

115
7.4 2000W

4. 区 位 状 况

周 边 同 类 项 目	凯驰大厦	港悦大厦
	建设大厦	清城商务楼
交通条件		
道 路 情 况	道路名称: 兴斗大街, 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 清源西里北线路 842, 844, 848, 距小区_____门_____米	
	站名 _____ 线路 937, 兴12, 兴14 距小区_____门_____米	
	站名 _____ 线路 兴36, 兴47, 兴68, 距小区_____门_____米	
	地铁: 4号线 清源路 站 (换乘站), 距估价对象 600 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): 乡村公园, 森林公园 北京石油化工大学	
	人文环境 (文化、艺术、体育): 北研印刷学院	
	—人员构成: 较多流动人/常住人口为主 核工业大学	
		—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: 百联清城国际购物中心	
	专业市场/农贸市场/批发市场:	
	超市/便利店: 天易隆	
医疗卫生	医院: 西门医院	
	卫生服务站:	
金融邮电	银行: 建, 工, 农商	
	邮局/电话局:	
教育	高等院校:	
	中小学: 大兴区第五中心小学 大兴七中	
	幼儿园: 大兴区第四幼儿园	
楼宇四至	东至: 兴丰北大街	南至: 清源北路
	西至: 2#	北至: 10#

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:

零售、餐饮、酒店

人流量:

结构:

框剪

建成年代: 2001

实际楼层/总楼层:

共用

装修

大堂: 顶棚: 石膏板 墙面: 乳胶漆 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: 漆 墙面: 瓷砖 地面: 瓷砖

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):			米	
临街宽度:				
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 <u>违章新建</u> 、 <u>扩建</u> 、 <u>改建</u> : 1-2层, 西北角				
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
12/15 月8日 2月12日 3月16日	1. 吊顶	2. 涂料	3. 地砖	
4. 6层	5. 砖	6. 纸布	7. 砖	
8. 2寸	9. 砖砌	10. 纸布	11. 砖	
12. 3.5寸				
13. 3寸	14. 砖砌	15. 砖纸	16. 砖	

实地查勘记录

报告编号:

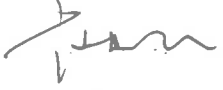
部位	顶棚	墙面	地面	配件及附属设备

☐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: 陈少雄 (代表方前海) 日期: 2018. 10. 25		签字: 许3元 代公司 日期: 2018. 10. 25
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: 2018. 10. 25		签字: 日期: