

|                                                               |                                      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. 实地查勘基本情况                                                   |                                      |
| 价值时点: 201                                                     | 年 10 月 30 日   实地查勘期: 201 年 月 日 ~ 月 日 |
| 实地查勘人: 杨. 苏. 雄                                                |                                      |
| 2. 估价对象基本情况                                                   |                                      |
| 楼盘推广名: <del>国美第一城</del> 国峰时代                                  |                                      |
| 现状楼牌号: 朝阳区青年路西里3号院7号楼                                         | 房号: 21F. 4单元2101                     |
| 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: _____<br>列入征收范围: 是 / 否<br>资料是否齐全: 是 / 否 所缺资料: _____ |                                      |

## 4. 区位状况

|        |       |      |
|--------|-------|------|
| 周边同类项目 | 国美第一城 | 华纺易城 |
|        | 润枫水尚  | 星河湾  |
|        |       |      |

## 交通条件

|        |                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------|
| 道路情况   | 道路名称: <u>青年路</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                        |
|        | 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>运通122路 499路 650路 672路</u> 距小区东门 <u>200</u> 米 |
|        | 站名 _____ 线路 <u>650路 672路</u> , 距小区 _____ 门 <u>80</u> 米            |
|        | 站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米                            |
|        | 地铁: <u>6</u> 号线 <u>青年路</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>1200</u> 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>红领巾公园, 星河湾四季公园 朝阳公园,</u>                         |
|        | 人文环境 (文化、艺术、体育): <u>北京世纪国际艺术团、京城体育休闲中心,</u>                       |
|        | —人员构成: 较多流动人/常住人口为主<br>—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: 大西恒商业中心, 活力东方购物广场    |
|                                                                                            | 专业市场/农贸市场/批发市场: 办               |
|                                                                                            | 超市/便利店: 京客隆超市, 世纪华联超市, 首航超市     |
| 医疗卫生                                                                                       | 医院: 汉中医医院, 北京佑安医院               |
|                                                                                            | 卫生服务站: 北京市朝阳区平房地区华纳易城社区卫生服务站    |
| 金融邮电                                                                                       | 银行: 建行, 交行, 邮政储蓄                |
|                                                                                            | 邮局/电话局:                         |
| 教育                                                                                         | 高等院校:                           |
|                                                                                            | 中小学: 国美家园小学, 北京润园丰学校            |
|                                                                                            | 幼儿园: 北京市二十一世纪实验幼儿园              |
| 楼宇四至                                                                                       | 北至: 静西路里8, 8号                   |
|                                                                                            | 东至: 小区停车场                       |
|                                                                                            | 南至: 静路宾馆公寓                      |
|                                                                                            | 西至: 小区景观绿化                      |
| 5. 实物状况 2号                                                                                 |                                 |
| 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<br>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):<br>地下有无采光井 / 采光窗 |
| 共用装修                                                                                       | 大堂: 顶棚: 漆, 墙面: 石专, 地面: 石专       |
|                                                                                            | 首层电梯间: 顶棚: 4, 墙面: 4, 地面: 4      |
|                                                                                            | 本层电梯间: 顶棚: 漆, 墙面: 漆, 石专, 地面: 石专 |
|                                                                                            | 楼梯间: 顶棚: 漆, 墙面: 漆, 地面: 乳胶漆      |
| 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 / <del>木门</del> / <del>塑钢门</del> / 铝合金门 / 镁铝合金门 / 无框玻璃门           |                                           |                                                            |                           |                                                            |
| 单元类型: <u>平层</u> / 复式 / 错层 / 跃层                                          |                                           | 通风: <u>良好</u> / 一般 / 较差                                    |                           | 朝向: <u>东南</u>                                              |
| 采光: <u>有</u> / 无遮挡                                                      |                                           | 层高 (结构净高/净层高): _____ 米                                     |                           |                                                            |
| 实际户型: <u>二室</u> <u>一厅</u> <u>一厨</u> <u>一卫</u> 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:                                |                                           |                                                            |                           |                                                            |
| 是否赠送院落 / 露台 / 地下室:                                                      |                                           |                                                            |                           |                                                            |
| 使用状况: <u>自用</u> / 空置 / 出租                                               |                                           | 实际用途: <u>住宅</u> / 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<br>卧室                                                                | <u>涂料</u><br>吊顶: 石膏板 /<br>木质<br>角线: 石膏/木质 | <u>涂料</u> /壁纸<br>软包                                        | 水泥/地砖<br><u>木地板</u>       | 木质: 窗帘盒/暖气罩/ 门套/窗套<br>踢脚: <u>木</u> /瓷砖/石材<br>护墙角/壁柜/吊柜/入墙柜 |
| 厨房                                                                      | <u>涂料</u> /铝扣板<br><u>PVC</u> /石膏板         | <u>涂料</u> /墙砖(全/墙裙)/马赛克                                    | 水泥/地砖<br><u>马赛克</u>       | 洗菜池: 陶瓷/不锈钢<br>简易橱柜/整体橱柜                                   |
| 卫生间                                                                     | <u>涂料</u> /铝扣板<br><u>PVC</u> /石膏板         | <u>涂料</u> /墙砖<br>马赛克                                       | 水泥/地砖<br><u>马赛克</u>       | 洗手池: 陶瓷/有机玻璃<br>座便器/蹲便器/小便器<br>浴缸/整体浴室/淋浴房/拖把池             |
| 阳台                                                                      | <u>涂料</u> /铝扣板<br><u>PVC</u> /石膏板         | <u>涂料</u> /墙砖<br>马赛克                                       | 水泥/地砖/<br><u>木地板</u> /马赛克 | 木质: 窗帘盒/门套/窗套/<br>垭口<br>踢脚: <u>木</u> /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<br>栏杆(板): 木质/金属<br>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 2 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<br>构<br>部<br>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 |  |
| <p>请当事人签字确认: 本人认可上述实地查勘记录。</p> <p>           签字: 杨晓军代胡竹琴                      签字:  </p> <p>           日期: 2017.10.30                              日期: 2017.10.30         </p> |      |                              |  |
| <p>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。</p> <p>           签字: 胡波                                      签字:         </p> <p>           日期: 2017.10.30                              日期:         </p>                                                               |      |                              |  |

---

## 建成年代证明

位于\_\_\_\_\_的  
房地产建成于\_\_\_\_\_年。

特此证明。

签字（或盖章）：

年 月 日