

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2018 年 06 月 22 日	实地查勘期: 2018 年 8 月 16 日 ~ 月 日
实地查勘人: 陈颖	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 阳光里苑南区 (二期B地块)	
现状楼牌号: 西门南一街 200 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		
交 通 条 件		
道 路 情 况	道路名称: <u>嘉则路</u> , 属高速/快速/主/次/ ☒ 支道路, 紧邻/距离_____米	
	道路名称: <u>西柏门南一街</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: <u>南苑机场</u> <u>4.3km</u> .	
	公交车站: 站名 <u>西营房</u> , 线路 <u>556. 366. 676. 369</u> , 距小区 <u>北</u> 门 <u>500</u> . 米	
	站名 <u>阳光星苑小区</u> , 线路 <u>专67</u> , 距小区 <u>北</u> 门 <u>450</u> . 米	
	站名 _____ , 线路 _____ , 距小区_____ 门 _____ 米	
	地铁: _____ 号线 _____ 站 (换乘站), 距估价对象 _____ 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): ☒	
	人文环境 (文化、艺术、体育): ☒	
	—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: <u>万达广场(槐树店)</u>	
	专业市场/农贸市场/批发市场:	
	超市/便利店: <u>世纪华联 永裕隆</u>	
医疗卫生	医院: <u>西红门医院 南光医院</u>	
	卫生服务站:	
金融邮电	银行: <u>北京农商银行 光大银行 工商银行</u>	
	邮局/电话局: <u>西红门邮局</u>	
教育	高等院校:	
	中小学: <u>槐树小学 王爱屯小学 城教教育科学研究院丰台学院</u>	
	幼儿园: <u>北京教育科学研究院丰台实验幼儿园</u>	
楼宇四至	东至: <u>嘉则路</u>	南至: <u>待建道路</u>
	西至: <u>西红门南一街206号院</u>	北至: <u>西红门南一街</u>

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: 2015

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:	
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
地上办公	玻璃	玻璃、漆	泥	/
地下仓储	漆	漆	泥	/
地下车位	漆	漆	地胶	/
↓ 80%出租, 一年一签.				

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:

毛能文 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: <u>2.2</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
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: 2018.8.16.		日期: 2018.8.16