

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 201 年 月 日	实地查勘期: 201 年 月 日 ~ 月 日
实地查勘人: 陈. 李	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 保利国际公寓	
现状楼牌号: 鹿鼎路128	房号: 411
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):	
拍卖项目的标的物: 列入征收范围: 是 / 否 资料是否齐全: 是 / 否 所缺资料:	

查封和
承租
不译

4. 区 位 状 况

周 边 同 类 项 目	润里家园商	空跃景园商
	佳和园 " "	清欣园 " "

交通条件

道 路 情 况	道路名称: 弘阳路, 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: 虹桥机场 5.3km 火车南 8km
	公交车站: 站名 润里家园 线路 622, 825, _____, 距小区_____门 70 米
	站名 _____ 线路 504, 680, _____, 距小区_____门 300 米
	站名 _____ 线路 _____, 距小区_____门 _____ 米
	地铁: 11 号线 11 号线 站 (换乘站), 距估价对象 1.8km 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): 旺兴湖公园, 碧湖公园, 凉水河, 宜颐公园
	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 香草天空高尔夫俱乐部
环 境 污 染	—治安状况: 较差/一般/较好/良好
	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)
环 境 污 染	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: 佳海商贸城、大隆惠发五金建材市场 专业市场/农贸市场/批发市场: 超市/便利店:
医疗卫生	医院: 北京东方康美妇科医院 卫生服务站: 北京市大兴区旧宫镇社区卫生服务中心
金融邮电	银行: 中国民生银行、中国建设银行 邮局/电话局:
教育	高等院校: 中小学: 旧宫第一中心小学、北京燕京学院旧宫实验小学、北京市中芯学校、旧宫中学 幼儿园: 北京东方龙凤双语幼儿园、北京市泰祥苑双语幼儿园
楼宇四至	东至: 吉丽路6号院4号楼 南至: 现状平房 西至: 张居路 北至: 自行车棚、现状空地

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: 较少

结构:

建成年代: 2015

实际楼层/总楼层: 4/4

共用装修	大堂: 顶棚: 涂 墙面: 砖 地面: 砖
	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: 涂 墙面: 涂 地面: 砖

防盗门

实地查勘记录

报告编号:

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:	石面街	
可视性: 差	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

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 (✓ / 入楼) / 有线电视 (✓ / 入楼) / 宽带 (✓ / 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 2 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: 杨依远		签字:
日期: 18.7.12		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: 宋博		签字:
日期: 2018.7.12		日期: