

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1. 实地查勘基本情况                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |
| 价值时点: 2018 年 9 月 7 日                                                                                                                                                                                                                                                                       | 实地查勘期: 201 年 月 日 ~ 月 日 |
| 实地查勘人:                                                                                                                                                                                                    |                        |
| 2. 估价对象基本情况                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |
| 楼盘推广名:                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| 现状楼牌号: 03. (西地块) . 04 (东地块)                                                                                                                                                                                                                                                                | 房号:                    |
| 3. 权益状况 05 (南地块)                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
| 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 <input checked="" type="checkbox"/> / 已设定                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| 抵押权人                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 贷款期限 权利价值              |
| 租赁权: 未设定 <input checked="" type="checkbox"/> / 已设定                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| 承租人                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 租赁期限                   |
| 地役权: 未设定 <input checked="" type="checkbox"/> / 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):                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
| <p>拍卖项目的标的额: 结构封顶外立面 } 地下 2~3 层, 东塔 1~2 层.</p> <p>列入征收范围: 是 / 否</p> <p>资料是否齐全: 是 / 否 所缺资料:</p> <p>04 (东塔).</p> <p>1~3 层</p> <p>1 层 680</p> <p>2 层 1426</p> <p>3 层 489</p> <p>2595</p> <p>26.2%</p> <p>54.95%</p> <p>18.84%</p> <p>按 5 元/㎡</p> <p>2019. 4. 5 月交房.</p> <p>精装修交房 1000 元/㎡</p> |                        |

## 4. 区 位 状 况

|                   |                                                                                                                                                                                                                                    |       |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 周 边<br>同 类<br>项 目 | 德鑫嘉园.                                                                                                                                                                                                                              | 合顺家园  |
|                   | 御槐园.                                                                                                                                                                                                                               | 南苑新苑. |
|                   | 成苑南里.                                                                                                                                                                                                                              | 新官家园. |
| 交通条件              |                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| 道 路<br>情 况        | 道路名称: 槐房路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 米<br>道路名称: 南苑路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 2200 米<br>道路名称: , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 米<br>道路名称: , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 米                                                                                |       |
| 公 共<br>交 通<br>设 施 | 长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: 南苑机场 3.6, 大东南站 6 km.<br>公交车站: 站名 槐房 线路 857, 859, 距小区 门 110 米<br>站名 线路 343, 距小区 门 500 米<br>站名 线路 353, 827, 850, 距小区 门 520 米<br>地铁: 43 线 号线 新官 站 (换乘站), 距估价对象 800 米<br>号线 站 (换乘站), 距估价对象 米<br>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): 南苑公园, 槐房钓鱼公园.<br>人文环境 (文化、艺术、体育): 北京市基督教会南苑堂.<br>一人员构成: 较多流动人/常住人口为主<br>一治安状况: 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)<br>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)<br>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: 万达广场, 锦悦天城综合市场  |                                    |         |
|                                                         | 专业市场/农贸市场/批发市场: (槐房店)      |                                    |         |
|                                                         | 超市/便利店: 大华超市, 国美超市         |                                    |         |
| 医疗卫生                                                    | 医院: 北京南苑医院, 北京华军中医医院       |                                    |         |
|                                                         | 卫生服务站: 北京南苑街道城苑社区卫生服务站     |                                    |         |
| 金融邮电                                                    | 银行: 北京农村商业银行, 中国光大银行       |                                    |         |
|                                                         | 邮局/电话局:                    |                                    |         |
| 教育                                                      | 高等院校:                      |                                    |         |
|                                                         | 中小学: 五爱路小学, 槐房小学, 北京丰台南苑中学 |                                    |         |
|                                                         | 幼儿园: 北京槐房幼儿园               |                                    |         |
| 楼宇四至                                                    | 东至: 24. 二机场高速(在建)          | 南至: 22, 23. 燕广置业开发, 西城南苑保障房项目/现状楼层 |         |
|                                                         | 西至: 1, 20. 现状楼房            | 北至: 16, 32, 31. 路, 1号地块在建          |         |
| 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)结构封顶工程 / 外装修              |                            |                                    |         |
| 入驻行业:                                                   |                            | 人流量:                               |         |
| 结构:                                                     | 建成年代:                      | 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<br>门窗                                     | 户门: 玻璃门 / 卷帘门 /<br>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 |
|                                             |                                     |     |                    |         |
|                                             |                                     |     |                    |         |
|                                             |                                     |     |                    |         |
|                                             |                                     |     |                    |         |
|                                             |                                     |     |                    |         |
|                                             |                                     |     |                    |         |
|                                             |                                     |     |                    |         |
|                                             |                                     |     |                    |         |
|                                             |                                     |     |                    |         |
|                                             |                                     |     |                    |         |

# 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<br>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:                                   |      | 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:                                   |      | 日期:                          |