

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2019年12月4日	实地查勘期: 2019年12月4日~ 月 日
实地查勘人: 陈、刘、秦	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 富力又一城A区	
现状楼牌号: 黄厂南里1号院17号楼	房号: 1单元501
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: 渤海银行股份有限公司北京分银	贷款期限: 360个月
抵押人: 西藏信托有限公司	权利价值: 370万
	310万
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	富力又一城B区	富力又一城C区
	朝丰家园	扬州水乡

交通条件

道路情况	道路名称: <u>大鲁店北路</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 <u>富力又一城南区</u> 线路 <u>457 快速直达专线143路</u> , 距小区 <u>西门</u> <u>200</u> 米
	站名 _____ 线路 <u>快速直达专线33路</u> , 距小区 _____ 门 _____ 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
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>马家湾湿地公园, 红军公园</u>
	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
	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)
环境污染	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: /
	专业市场/农贸市场/批发市场: 大鲁店市场
	超市/便利店: 佰佳超市, 世纪华联超市(富力又一城店)
医疗卫生	医院: /
	卫生服务站: 朝丰家园社区卫生服务站
金融邮电	银行: 建行(富力又一城支行)、招商银行(富力又一城支行)、北京银行
	邮局/电话局: 万科青青邮政所(中国邮政)
教育	高等院校: /
	中小学: 北京市第一七一中学朝阳豆各庄分校、芳草国际学校
	幼儿园: 世纪阳光幼儿园
楼宇四至	东至: 市政道路 小区围墙
	南至: 大鲁店北路
	西至: 16号楼
	北至: 12号楼
5. 实物状况	
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	
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): 11	
所在层次 (填写实际楼层): 4 层	
地下有无采光井 / 采光窗: 有 采光窗	
共用装修	大堂: 顶棚: 石膏板 墙面: 大理石 地面: 地砖
	首层电梯间: 顶棚: 石膏板 墙面: 壁纸 地面: 地砖
	本层电梯间: 顶棚: 石膏板 墙面: 墙砖 地面: 地砖
	楼梯间: 顶棚: 涂 墙面: 涂 地面: 地砖
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 / ☒ 木门 / 塑钢门 / 铝合金门 / 镁铝合金门 / 无框玻璃门				
单元类型: ☒ 平层 / ☐ 复式 / ☐ 错层 / ☐ 跃层		通风: ☒ 良好 / ☐ 一般 / ☐ 较差		朝向: ☒ 南北
采光: 有 / ☒ 无遮挡		层高 (结构净高/净层高): 米		
实际户型: <u>3</u> 室 <u>2</u> 厅 <u>1</u> 厨 <u>2</u> 卫 储物间 <u>1</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: 自用 / ☒ 空置 / ☐ 出租		实际用途: ☒ 住宅 / ☐ 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 卧室	涂料 ☒ / 石膏板 / 木质 角线: 石膏 / 木质	涂料 ☒ / 壁纸 / 软包 客厅: 电视背景墙	水泥/地砖 ☒ 木地板 ☒	木质: 窗帘盒/暖气罩/门套/窗套 ☒ 踢脚: 木/瓷砖/石材 护墙角/壁柜/吊柜/入墙柜
厨房	涂料/铝扣板 ☒ PVC/石膏板	涂料/墙砖(全/墙裙)/马赛克	水泥/地砖 ☒ 马赛克	洗菜池: 陶瓷/不锈钢 简易橱柜/整体橱柜
卫生间	涂料/铝扣板 ☒ PVC/石膏板	涂料/墙砖 ☒ 马赛克	水泥/地砖 ☒ 马赛克	洗手池: 陶瓷/有机玻璃 座便器/蹲便器/小便器 浴缸/整体浴室/淋浴房/拖把池
阳台	涂料/铝扣板 ☒ PVC/石膏板	涂料/墙砖 马赛克	水泥/地砖 ☒ 木地板/马赛克	木质: 窗帘盒/门套/窗套/ 垭口 踢脚: 木/瓷砖/石材 ☒ 防腐栏
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 栏杆(板): 木质/金属 踢脚: 木/瓷砖/石材

☐是/☐否有未能进入部位, 处理方法:

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 1 部, 乘客电梯 1 部、载货电梯 部, 一层 2 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: 北京恒富物业管理有限公司 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

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:		82%	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: 马永川 代西藏信托有限公司 日期: 2019.12.4 签字: 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: 王品 日期: 2019.12.4 签字: 日期:			

建成年代证明

位于 朝阳区黄厂南里1号院17号楼4层1单元501 的

房地产建成于 2005 年。

特此证明。

签字（或盖章）：

马永华
代西藏信托有限公司

2019年12月4日

15901020107 马永顺