

1. 实地查勘基本情况

价值时点: 202 年 月 日 实地查勘期: 2020 年 10月29日~ 月 日

实地查勘人: 秦

2. 估价对象基本情况

楼盘推广名: 九号公馆

现状楼牌号: 丰葆路98号院一区2号楼 房号: 2510

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	富锦嘉园
	北京国际花园
	加味庄园 京投银泰万科西华府
交通条件	
道 路 情 况	道路名称: <u>丰科路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
	道路名称: <u>丰科东路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
	道路名称: <u>六里屯南路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
	道路名称: <u> </u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u> </u> 米
公 共 交 通 设 施	长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: <u> </u>
	公交车站: 站名 <u>中海九号公馆</u> 线路 <u>470.969</u> , 距小区 <u>南门</u> <u>260</u> 米
	站名 <u>棉花城小区</u> 线路 <u>497.627</u> , 距小区 <u>南门</u> <u>380</u> 米
	站名 <u> </u> 线路 <u> </u> , 距小区 <u> </u> 门 <u> </u> 米
	地铁: <u>9.房山</u> 号线 <u>郭公庄</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>600</u> 米
	<u>9</u> 号线 <u>丰台科技园</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>950</u> 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>丰台科技园生态主题公园、御康公园</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): <u>世界公园、国家法官学院、北京信息职业技术学院</u>
	—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: 万达广场(丰科店)、永旺梦乐城(丰台店) 专业市场/农贸市场/批发市场: 超市/便利店: 永辉超市 物美超市
医疗卫生	医院: 北京瑶医医院、北京丰台医院 卫生服务站: 北京市丰台区花乡六圈村社区卫生服务站
金融邮电	银行: 中国农业发展银行、北京市农村商业银行、中国光大银行 邮局/电话局: 中国邮政
教育	高等院校: 国家法官学院、北京信息职业技术学院 中小学: 北京市丰台八中(中海校区)、北京市第一中学(怡海分校)、丰台八中附属小学、四合庄小学 幼儿园: 南极星艺术幼儿园、二十一世纪幼儿园
楼宇四至	东至: 丰科路 北京市丰台八中(中海校区) 西至: 丰葆路 南至: 六圈南路 化英园 北至: 马草河 六圈中路
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: 钢混	建成年代: 2011
房屋总层数(填写实际楼层): 21	所在层次(填写实际楼层): 地下有无采光井 / 采光窗 21
共用装修	大堂: 顶棚: _____ 墙面: 墙砖 地面: _____
	首层电梯间: 顶棚: 涂料 墙面: 墙砖 地面: 地砖
	本层电梯间: 顶棚: 涂料 墙面: 涂料 地面: 地砖
	楼梯间: 顶棚: 涂料 墙面: 涂料 地面: 水泥
外门窗	户门: 防盗门 / 木门 / 外窗: 木窗 / 铁窗 / 塑钢窗 / 铝合金窗 /

实地查勘记录

报告编号:

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: ☒ 东
采光: 有 / ☒ 无遮挡		层高 (结构净高/净层高): _____ 米		
实际户型: <u>1</u> 室 <u>1</u> 厅 <u>1</u> 厨 <u>1</u> 卫 _____ 储物间 _____ 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 / ☒ 吊顶: 石膏板 / 木质 角线: 石膏 / 木质	涂料 / 壁纸 软包	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
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 3 部, 乘客电梯 部、载货电梯 部, 一层 20 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: 80%		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: 日期: 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: 日期: 签字: 日期:		

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

