

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2025 年 6 月 4 日	实地查勘期: 202 年 月 日~ 月 日
实地查勘人: 高鹏	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 马家堡路 25 号	
现状楼牌号: 306	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):	
<u>拍卖项目的标的额:</u> 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	洋桥北里
	西罗园一区、二区、三区
	马家堡路33号院
交通条件	
道 路 情 况	道路名称: <u>马家堡路</u> , 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米
	道路名称: <u>四路通</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: _____
	公交车站: 站名 _____ 线路 <u>14、40、50、66、70</u> 距小区 _____ 门 _____ 米
	站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米
	站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米
	地铁: <u>4、14</u> 号线 <u>北京南站</u> 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>陶然亭公园、万芳亭公园、护城河水系</u>
	人文环境 (文化、艺术、体育): <u>中国评剧艺术中心</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: 熙罗Mall - 百荣世贸商城、京东MALL		
	专业市场/农贸市场/批发市场:		
	超市/便利店:		
医疗卫生	医院: 北京博爱医院、北京市健宫医院		
	卫生服务站:		
金融邮电	银行: 工行、招行 建行		
	邮局/电话局:		
教育	高等院校:		
	中小学: 十一中南路校区、北京育才学校、西罗园第五小学		
	幼儿园: 西罗园第一幼儿园		
楼宇四至	东至: 马家堡路	南至: 马家堡路	
	西至: 四路通路	北至: 四路通1#	
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 外立面改造 工程)			
结构:		建成年代:	
房屋总层数 (填写实际楼层):		所在层次 (填写实际楼层): 8/3 地下有无采光井 / 采光窗	
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: 涂	墙面: 涂	地面: 水
外门窗	户门: 防盗门 / 木门 / 设定铁门		
	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: <u>平层</u> / 复式 / 错层 / 跃层		通风: 良好 / 一般 / 较差		朝向: <u>东</u>
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: <u>2</u> 室 <u>1</u> 厅 <u>1</u> 厨 <u>1</u> 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 <u>设定简装无家具家电</u>				
部位	顶棚	墙面	地面	配件及附属设备
客厅 卧室	<u>涂料</u> 吊顶: 石膏板 / 木质 角线: 石膏/木质	<u>涂料/壁纸</u> 软包	<u>水泥/地砖</u> 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	<u>涂料/铝扣板</u> PVC/石膏板	<u>涂料/墙砖(全/墙裙)/马赛克</u>	<u>水泥/地砖</u> 马赛克	洗菜池: <u>陶瓷/不锈钢</u> 简易橱柜/ 整体橱柜
卫生间	<u>涂料/铝扣板</u> PVC/石膏板	<u>涂料/墙砖</u> 马赛克	<u>水泥/地砖</u> 马赛克	洗手池: <u>陶瓷/有机玻璃</u> 座便器/蹲便器/小便器 浴缸/整体浴室/淋浴房/拖把池
阳台	<u>涂料/铝扣板</u> PVC/石膏板	<u>涂料/墙砖</u> 马赛克	<u>水泥/地砖/木地板/马赛克</u>	木质: 窗帘盒/门套/窗套/ 垭口 踢脚: 木/瓷砖/石材
室内楼梯	<u>涂料/石膏板</u>	<u>涂料/壁纸</u>	<u>木地板/地砖</u>	扶手: 木质/不锈钢 栏杆(板): 木质/金属 踢脚: 木/瓷砖/石材
房:	<u>涂、涂、水</u>	<u>洗菜池</u>		
厨:	<u>涂、涂、水</u>	<u>洗手池、座便</u>		
卫:				

☐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 未通
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 未通
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 ____ 部, 乘客电梯 ____ 部、载货电梯 ____ 部, 3F 层 13 户 2F 11F
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:		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: 2025.6.29 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: _____			