

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2018年11月1日	实地查勘期: 201 年 月 日 ~ 月 日
实地查勘人: 刘文明	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 枫桦嘉景(二期)	
现状楼牌号:	房号:
3. 权益状况 西城区西便门胡同2号院6号楼5层①-5-602号	
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: 74.602 列入征收范围: 是 / 否 评估价11万左右 资料是否齐全: 是 / 否 所缺资料: 估价10万出头	

4. 区位状况

周边同类项目	梧桐园	怡心家园
	中信锦园	南菜园社区

交通条件

道路情况	道路名称: 广安门内大街, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 _____ 米
	道路名称: 菜市口东大街, 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 菜市口 线路 5、6、48、57、109、381, 距小区 _____ 门 250 米
	站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米
	站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米
	地铁: 4号线、7号线 号线 菜市口 站 (换乘站), 距估价对象 300 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): 万寿公园、广阳谷城市森林公园、陶然亭公园
	人文环境 (文化、艺术、体育): 北京杂技团、北京市西城区美术培训学校、法源寺
	—人员构成: 较多流动人/常住人口为主 中国现代建筑博物馆、中国室内装饰博物馆
环境污染	—治安状况: 较差/一般/较好/良好 西城区第二图书馆、北京岗故居
	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: 富卓商厦、文宇百货 2011年崇光百货		
	专业市场/农贸市场/批发市场: 牛街菜市场、菜市口小商品批发市场、城南四环路菜市场		
	超市/便利店: 沃尔玛、物美超市、牛街清真超市		
医疗卫生	医院: 北京市西城区妇幼保健院、首都医科大学宣武医院、北京市回民医院 卫生服务站: 牛街社区卫生服务中心、陶然亭街道果子巷社区卫生服务站		
金融邮电	银行: 北京银行、中国农业银行、中国工商银行、 邮局/电话局: 菜市口大街邮政所、中国邮政		
教育	高等院校: 中国佛学院、中国医科大学北京分校 中小学: 北京市回民学校、北京市第十四中学、回民小学、北京第一实验小学 幼儿园: 悠米幼儿园、宣武区回民幼儿园、普林斯顿幼儿园		
楼宇四至	北至:	B座	南至: 莲花胡同D座
	西至:	莲花胡同	(北至) 枫桦豪苑俱乐部 (东) 空
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):		所在层次 (填写实际楼层): 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:	墙面:	地面:
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: 东 / 南 / 西 / 北
采光: 有 / 无遮挡		层高 (结构净高/净层高): 米		
实际户型: <u>二</u> 室 <u>一</u> 厅 <u>一</u> 厨 <u>一</u> 卫 储物间 <u>一</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: <u>自用</u> / 空置 / 出租		实际用途: <u>住宅</u> / 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: <u>木</u> / 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: <u>陶瓷</u> / 不锈钢 简易橱柜 / <u>整体橱柜</u>
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 / <u>蹲便器</u> / 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: <u>木</u> / 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

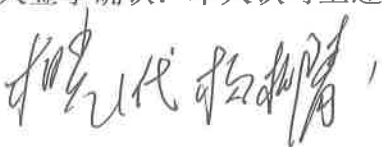
供水系统	市政管网供水 / 深井供水 / 中水系统 / (24 小时) 供应热水
排水系统	市政管网排水 / 地面排水
供电系统	市政供电
采暖系统	市政供暖 / 小区集中供暖 / 分户独立供暖 / 中央空调 24小时热水
燃气系统	管道 (天然气 / 煤气 / 液化石油气) / 罐装煤气 / 无
空调系统	无 / 分体空调 (挂壁式 / 立柜式 / 吊顶式) / 窗式空调 / 中央空调
通讯系统	电话线 (入户 / 入楼) / 有线电视 (入户 / 入楼) / 宽带 (入户 / 入楼)
消防系统	消防井 / 消防栓 (户内、公共部分) 火灾报警器 / (户内、公共部分) 自动喷淋装置
计量系统	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/入车) 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 部、载货电梯 部, 一层 3 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:		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: 2018.11.1 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: 2018.11.1 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