

|                                                                              |                        |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1. 实地查勘基本情况                                                                  |                        |
| 价值时点: 202 年 月 日                                                              | 实地查勘期: 202 年 月 日 ~ 月 日 |
| 实地查勘人:                                                                       |                        |
| 2. 估价对象基本情况                                                                  |                        |
| 楼盘推广名: 马家堡25号楼306 85.42m <sup>2</sup>                                        |                        |
| 现状楼牌号:                                                                       | 房号:                    |
| 3. 权益状况 燃气不让用                                                                |                        |
| 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):                                      |                        |
| <p>拍卖项目的标的额: _____</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> |                        |

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| 4. 区 位 状 况        |                                                                  |
| 周 边<br>同 类<br>项 目 | 洋桥北里                                                             |
|                   | 西罗园一区、二区、三区、四区                                                   |
|                   | 西军新里                                                             |
|                   | 回龙观小区                                                            |
|                   | 马家堡路8号                                                           |
|                   | 洋桥西里                                                             |
| 交通条件              |                                                                  |
| 道 路<br>情 况        | 道路名称: 马家堡路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米                          |
|                   | 道路名称: 回龙观路, 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<br>交 通<br>设 施 | 长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: _____                                         |
|                   | 公交车站: 站名 回龙观 线路 14、40、50、66、70、343、59、650、665, 距小区_____米         |
|                   | 站名 北京南站南广场 线路 343、62、专18路, 距小区_____米                             |
|                   | 站名 _____ 线路 _____, 距小区_____米                                     |
|                   | 地铁: 4、14 号线 北京南站 站 (换乘站), 距估价对象 500. _____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): 陶然亭公园、万芳亭公园、南护城河                                   |
|                   | 人文环境 (文化、艺术、体育): 中国评剧艺术中心、北京曲剧团                                  |
|                   | —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<br>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: 合生广场、凯德MALL大峡谷.            |                                    |             |
|                                                                                                                  | 专业市场/农贸市场/批发市场:                       |                                    |             |
|                                                                                                                  | 超市/便利店: 物美、首航                         |                                    |             |
| 医疗卫生                                                                                                             | 医院: 丰台区中康中西医结合医院、北京博爱堂中医医院、丰台区妇幼保健院   |                                    |             |
|                                                                                                                  | 卫生服务站: 西罗园街道西罗园社区社区卫生服务站              |                                    |             |
| 金融邮电                                                                                                             | 银行: 工商银行、招商银行、建设银行                    |                                    |             |
|                                                                                                                  | 邮局/电话局:                               |                                    |             |
| 教育                                                                                                               | 高等院校:                                 |                                    |             |
|                                                                                                                  | 中小学: 北京十二中(南站校区)、北师大实验中学丰台学校、北京市西罗园学校 |                                    |             |
|                                                                                                                  | 幼儿园: 北京市洋桥学校                          |                                    |             |
| 楼宇四至                                                                                                             | 东至: 马家堡路                              |                                    | 南至:         |
|                                                                                                                  | 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 / <del>涂料</del> / 水刷石、干粘石 / <del>墙砖</del> / 石材 / 玻璃幕墙 / 外挂金属板<br>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):<br>地下有无采光井 / 采光窗 3/7 |             |
| 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 /                        |                                    |             |
|                                                                                                                  | 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 / <input checked="" type="checkbox"/> 木门 / 塑钢门 / 铝合金门 / 镁铝合金门 / 无框玻璃门                                                                                                                                                          |                                                                       |                                                            |                                                         |                                                                                                                                           |
| 单元类型: <input checked="" type="checkbox"/> 平层 / 复式 / 错层 / 跃层                                                                                                                                                                          |                                                                       | 通风: 良好 / 一般 / 较差                                           |                                                         | 朝向: <input checked="" type="checkbox"/> 东                                                                                                 |
| 采光: 有 / 无遮挡                                                                                                                                                                                                                          |                                                                       | 层高 (结构净高/净层高): _____ 米                                     |                                                         |                                                                                                                                           |
| 实际户型: <input checked="" type="checkbox"/> 室 <input checked="" type="checkbox"/> 厅 <input checked="" type="checkbox"/> 厨 <input checked="" type="checkbox"/> 卫 _____ 储物间 _____ 阳台(封闭/开放)/开间 <input checked="" type="checkbox"/> 实际=居室 |                                                                       |                                                            |                                                         |                                                                                                                                           |
| 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<br>卧室                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料<br>吊顶: 石膏板 / 木质<br>角线: 石膏 / 木质 | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 / 壁纸<br>软包          | <input checked="" type="checkbox"/> 水泥 / 地砖<br>木地板      | 木质: 窗帘盒 / 暖气罩 / <input checked="" type="checkbox"/> 门套 / 窗套<br>踢脚: 木 / <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖 / 石材<br>护墙角 / 壁柜 / 吊柜 / 入墙柜 |
| 厨房                                                                                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 / 铝扣板<br>PVC / 石膏板             | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 / 墙砖 (全 / 墙裙) / 马赛克 | <input checked="" type="checkbox"/> 水泥 / 地砖<br>马赛克      | 洗菜池: <input checked="" type="checkbox"/> 陶瓷 / 不锈钢<br>简易橱柜 / 整体橱柜                                                                          |
| 卫生间                                                                                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 / 铝扣板<br>PVC / 石膏板             | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 / 墙砖<br>马赛克         | <input checked="" type="checkbox"/> 水泥 / 地砖<br>马赛克      | 洗手池: <input checked="" type="checkbox"/> 陶瓷 / 有机玻璃<br>座便器 / 蹲便器 / 小便器<br>浴缸 / 整体浴室 / 淋浴房 / 拖把池                                            |
| 阳台                                                                                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 / 铝扣板<br>PVC / 石膏板             | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 / 墙砖<br>马赛克         | <input checked="" type="checkbox"/> 水泥 / 地砖 / 木地板 / 马赛克 | 木质: 窗帘盒 / 门套 / 窗套 / 垭口<br>踢脚: 木 / 瓷砖 / 石材                                                                                                 |
| 室内楼梯                                                                                                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 / 石膏板                          | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 / 壁纸                | <input checked="" type="checkbox"/> 木地板 / 地砖            | 扶手: 木质 / 不锈钢<br>栏杆(板): 木质 / 金属<br>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                  |
| 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____部, 乘客电梯____部、载货电梯____部, 一层____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<br>构<br>部<br>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:                                   |      | 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: 刘松                                |      | 签字:                          |  |
| 日期: 2024.5.24                         |      | 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