

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| 1. 实地查勘基本情况                             |                               |
| 价值时点: 202 年 月 日                         | 实地查勘期: 202 0 年 10 月 22 日~ 月 日 |
| 实地查勘人: 秦                                |                               |
| 2. 估价对象基本情况                             |                               |
| 楼盘推广名: 北蜂窝63号楼                          |                               |
| 现状楼牌号: 北蜂窝63号楼                          | 房号: 2-602                     |
| 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<br>同 类<br>项 目 | 乔建里    | 铁路西宿舍    |
|                   | 信悦华庭小区 | 莲花池东路9号院 |
|                   |        |          |

## 交通条件

|                   |                                                                   |                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 道 路<br>情 况        | 道路名称: <u>北蜂窝中路</u> 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u>    </u> 米            |                           |
|                   | 道路名称: <u>北蜂窝西路</u> 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u>    </u> 米            |                           |
|                   | 道路名称: <u>北蜂窝路</u> 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离 <u>260</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<br>交 通<br>设 施 | 长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: <u>北京西站火车站</u>                                 |                           |
|                   | 公交车站: 站名 <u>北蜂窝路</u> 线路 <u>65.85</u> , 距小区 <u>西门</u> <u>300</u> 米 |                           |
|                   | 站名 <u>北京世纪坛医院</u> 线路 <u>21.414</u> , 距小区 <u>西门</u> <u>400</u> 米   |                           |
|                   | 站名 <u>    </u> 线路 <u>    </u> , 距小区 <u>    </u> 门 <u>    </u> 米   |                           |
|                   | 地铁: <u>7.9</u> 号线 <u>北京西站</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>700</u> 米         |                           |
|                   | <u>1.9</u> 号线 <u>军事博物馆</u> 站 (换乘站), 距估价对象 <u>940</u> 米            |                           |
| 其他                |                                                                   | 交通管制: 单行线 / 步行街等          |
| 停车                |                                                                   | 社会公共停车一停车楼 / 停车场 / 路侧停车 / |
| 环境状况              |                                                                   |                           |
| 环 境               | 自然环境 (绿化、水系): <u>莲花池公园, 会城门公园</u>                                 |                           |
|                   | 人文环境 (文化、艺术、体育): <u>中国人民革命军事博物馆</u>                               |                           |
|                   | —人员构成: 较多流动人/常住人口为主 <u>北京商贸职工大学, 中国人民公安大学 (林廓校区)</u>              |                           |
|                   |                                                                   | —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: 天虹商场(宣武店), 印象城(翠微店)              |                                |        |
|                                                           | 专业市场/农贸市场/批发市场: 羊坊店东路农贸市场                   |                                |        |
|                                                           | 超市/便利店: 华联生活超市, 超市发                         |                                |        |
| 医疗卫生                                                      | 医院: 世纪坛医院, 北京市海淀区北蜂窝医院                      |                                |        |
|                                                           | 卫生服务站: 羊坊店社区卫生服务中心                          |                                |        |
| 金融邮电                                                      | 银行: 中国民生银行, 交通银行, 中国建设银行, 中国工商银行            |                                |        |
|                                                           | 邮局/电话局: 中国邮政                                |                                |        |
| 教育                                                        | 高等院校: 北京商贸职工大学, 中国人民公安大学(木樨地校区)             |                                |        |
|                                                           | 中小学: 北京市第五十七中学, 北京市玉渊潭中学, 羊坊店中心小学, 北京铁路实验小学 |                                |        |
|                                                           | 幼儿园: 红山幼儿园, 北京明天幼稚集团第十幼儿园                   |                                |        |
| 楼宇四至                                                      | 东至: <del>北蜂窝24号楼</del> 晨通                   | 南至: 北蜂窝中路                      |        |
|                                                           | 西至: 北蜂窝西路                                   | 北至: <del>羊坊店中心小学</del> 北蜂窝66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: 砖混                                                    |                                             | 建成年代: 1995                     |        |
| 房屋总层数 (填写实际楼层): 6                                         |                                             | 所在层次 (填写实际楼层): 6               |        |
|                                                           |                                             | 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 /                  |                                |        |

|                                                                             |                                                                     |                                                                                      |                                                                                          |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 内门: 无 / 木门 <input checked="" type="checkbox"/> / 塑钢门 / 铝合金门 / 镁铝合金门 / 无框玻璃门 |                                                                     |                                                                                      |                                                                                          |                                                                                                                                                                    |
| 单元类型: 平层 <input checked="" type="checkbox"/> / 复式 / 错层 / 跃层                 |                                                                     | 通风: 良好 <input checked="" type="checkbox"/> / 一般 / 较差                                 |                                                                                          | 朝向:                                                                                                                                                                |
| 采光: 有 <input checked="" type="checkbox"/> / 无遮挡                             |                                                                     | 层高 (结构净高/净层高): 米                                                                     |                                                                                          |                                                                                                                                                                    |
| 实际户型: 2 室 1 厅 1 厨 1 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 <input checked="" type="checkbox"/> / 出租                      |                                                                     | 实际用途: 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> / 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                                                                    | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/><br>吊顶: 石膏板 / 木质<br>角线: 石膏/木质 | 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> 壁纸<br>软包                                      | 水泥/地砖 <input checked="" type="checkbox"/><br>木地板 <input checked="" type="checkbox"/>     | 木质: 窗帘盒/暖气罩/门套/窗套 <input checked="" type="checkbox"/><br>踢脚: 木/瓷砖/石材 <input checked="" type="checkbox"/><br>护墙角/壁柜/吊柜/入墙柜 <input checked="" type="checkbox"/> 石膏角线 |
| 厨房                                                                          | 涂料/铝扣板 <input checked="" type="checkbox"/><br>PVC/石膏板               | 涂料/墙砖(全/墙裙)/马赛克 <input checked="" type="checkbox"/>                                  | 水泥/地砖 <input checked="" type="checkbox"/><br>马赛克 <input checked="" type="checkbox"/>     | 洗菜池: 陶瓷/不锈钢 <input checked="" type="checkbox"/><br>简易橱柜/整体橱柜 <input checked="" type="checkbox"/>                                                                   |
| 卫生间                                                                         | 涂料/铝扣板 <input checked="" type="checkbox"/><br>PVC/石膏板               | 涂料/墙砖 <input checked="" type="checkbox"/><br>马赛克 <input checked="" type="checkbox"/> | 水泥/地砖 <input checked="" type="checkbox"/><br>马赛克 <input checked="" type="checkbox"/>     | 洗手池: 陶瓷/有机玻璃 <input checked="" type="checkbox"/><br>座便器/蹲便器/小便器 <input checked="" type="checkbox"/><br>浴缸/整体浴室/淋浴房/拖把池 <input checked="" type="checkbox"/>         |
| 阳台                                                                          | 涂料/铝扣板 <input checked="" type="checkbox"/><br>PVC/石膏板               | 涂料/墙砖 <input checked="" type="checkbox"/><br>马赛克 <input checked="" type="checkbox"/> | 水泥/地砖 <input checked="" type="checkbox"/><br>木地板/马赛克 <input checked="" type="checkbox"/> | 木质: 窗帘盒/门套/窗套/垭口 <input checked="" type="checkbox"/><br>踢脚: 木/瓷砖/石材 <input checked="" type="checkbox"/>                                                            |
| 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 <input checked="" type="checkbox"/><br>栏杆(板): 木质/金属 <input checked="" type="checkbox"/><br>踢脚: 木/瓷砖/石材 <input checked="" type="checkbox"/>              |
|                                                                             |                                                                     |                                                                                      |                                                                                          |                                                                                                                                                                    |
|                                                                             |                                                                     |                                                                                      |                                                                                          |                                                                                                                                                                    |
|                                                                             |                                                                     |                                                                                      |                                                                                          |                                                                                                                                                                    |

☐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 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         |

# 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:                                   |      | 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:                                   |      | 签字:            |                              |
| 日期:                                   |      | 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

