

1. 实地查勘基本情况		2023-11 至 2024-10	
价值时点: 2024 年 11 月 28 日		实地查勘期: 2024 年 11 月 28 日~ 月 日	
实地查勘人: 高鹏 许皓源			
2. 估价对象基本情况			
楼盘推广名: 光合原筑 3, 4#			
现状楼牌号:		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):			
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	义和庄东里	车站南里
	义和庄北里	锦华园
交通条件		
道 路 情 况	道路名称: 林林路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米	
	道路名称: 义和庄路, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米	
	道路名称: 兴华大街街, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米	
	道路名称: 京开高速, 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: 北京大兴站 1.2km	
	公交车站: 站名_____ 线路 827、829、840, 距小区_____门_____米	
	站名_____ 线路 兴11、兴21, 距小区_____门_____米	
	站名_____ 线路_____, 距小区_____门_____米	
	地铁: 地铁大兴 号线 义和庄 站 (换乘站), 距估价对象 1.1km 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): 小龙河水系、念坛公园	
	人文环境 (文化、艺术、体育):	
	一人员构成: 较多流动人/常住人口为主 一治安状况: 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:		
	专业市场/农贸市场/批发市场:		
	超市/便利店: 七鲜超市、顺华联超市		
医疗卫生	医院: 北京市大兴区人民医院		
	卫生服务站: 林校路街道社区卫生服务中心		
金融邮电	银行: 中国农业银行、北京银行		
	邮局/电话局:		
教育	高等院校: 大兴第一职业学校		
	中小学: 大兴区行知学校 大兴区第八小学		
	幼儿园: 新星双语艺术幼儿园		
楼宇四至	东至: 林校路	南至: 义忠路	
	西至: 大庄新村	北至: 义和庄东里南区	
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: 涂	墙面: 涂	地面: 砖
	本层电梯间: 顶棚: 涂	墙面: 涂	地面: 砖
	楼梯间: 顶棚: 涂	墙面: 涂	地面: 砖
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:
采光: 有 / 无遮挡		层高(结构净高/净层高): 米		
实际户型: ____室____厅____厨____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 木地板	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 金属吊顶	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
	3-1-408 2室 南北 2室1厅1厨			
	3-1-407 2室 南北 2室			
	3-1-405 2室 西南北 2室			
	3-1-404 1室 西 1室			