

房地产估价报告

估价项目名称：内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司单独所有位于霍林郭勒市怡景花园小区 C2-3-601 号、C4-4-602 号、C4-1-601 号住宅房地产及霍林郭勒市怡景花园小区 B8-B9 之间车库 4#的车库房地产确定市场价值评估

委 托 方：霍林郭勒市人民法院

估 价 方：通辽市广大土地房地产评估有限公司

估 价 人 员：注册房地产估价师 胡旭光 1520050022

注册房地产估价师 詹俭 1520070004

估价报告出具日期：2020 年 07 月 28 日

估价报告编号：通广大土房估字（2020）第 JD-0007 号

目 录

一、致估价委托人函.....	04
二、估价师声明.....	06
三、估价假设和限定条件.....	07
四、估价结果报告.....	09
(一) 委托方.....	09
(二) 估价方.....	09
(三) 估价对象.....	09
(四) 估价目的.....	16
(五) 价值时点.....	16
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价依据.....	16
(八) 估价原则.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 估价人员.....	20
(十二) 估价作业日期.....	21
(十三) 估价报告应用的有效期.....	21
五、附件：.....	22
(一) 实地勘测记录；	

- (二) 现场照片;
- (三) 霍林郭勒市人民法院司法评估委托书(2020)内 0581 委评 26 号;(复印件)
- (四) 内蒙古自治区霍林郭勒市人民法院执行裁定书(2019) 内 0581 执恢 39 号;(复印件)
- (五) 霍林郭勒市不动产登记中心查询证明;(复印件)
- (六) 估价人员和估价机构的资格证明。(复印件)

通辽市广大土地房地产评估有限公司

Guangda Land and Real Estate Appraisal Co.,Ltd Tongliao

通辽市科尔沁区科区实验幼儿园北 50 米路西

电话：0475-8869988

通广大土房估字（2020）第 JD-0007 号

致估价委托人函

霍林郭勒市人民法院：

受贵方委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司单独所有位于霍林郭勒市怡景花园小区 C2-3-601 号、C4-4-602 号、C4-1-601 号住宅房地产及霍林郭勒市怡景花园小区 B8-B9 之间车库 4#的车库房地产进行公开市场价格评估，价值时点为 2020 年 07 月 17 日，估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据。

我公司于 2020 年 07 月 17 日对估价对象房地产进行了评估，评估人员在实地查勘的基础上，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）有关政策法规和我们掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合本次评估的估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，结合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析计算，最终确定估价对象在 2020 年 07 月 17 日的估价结果为¥1,358,718.00 元，大写：人民币壹佰叁拾伍万捌仟柒佰壹拾捌元整。（如下表）

房地产评估价值明细表

序号	所有权人	评估标的	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	内蒙古霍煤 鸿骏高精铝 业有限责任 公司	C2-3-601号	住宅	91.09	4,325.00	393,964.00
2		C4-4-602号	住宅	96.55	4,325.00	417,579.00
3		C4-1-601号	住宅	96.55	4,240.00	409,372.00
4		B8-B9之间车库4#	车库	20.31	6,785.00	137,803.00
合计(取整)						1,358,718.00

针对本次评估的具体情况，特对评估价值做以下提示：

（一）标的物房地产所有权人在使用过程中对房屋进行了功能性装修，在评估房地产价格时充分考虑了装修对房地产价格的影响；

（二）定期或在房地产市场价格变化较快时须对房地产市场价值进行再次评估。

（三）本次评估的房地产价值包含其所分摊的土地的价值。

（四）本次评估标的一、二、三住宅房地产部分的价值为包括六楼以及附属阁楼、附属阳台的整体价值。

特此函告

通辽市广大土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2020年07月28日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）与中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

查勘人：胡旭光、陆佳慧、张明月、吴哲、高凯哲

查勘日期：2020年07月17日。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告仅对本次委托有效，不做它用。如果未得到本公司的书面许可，本报告中的全部或部分内容均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师：胡旭光注册号：1520050022

土地估价师：胡旭光注册号：2014150015

估价的假设和限制条件

一、本次估价基于委托人所提供的全部资料具备真实性和合法性，并以此作为估价的重要依据之一，若因委托方提供的资料有误而产生的责任由委托人全部承担。

二、本次估价报告以估价对象房地产及按现有规划法定用途持续使用为假设前提。

三、估价人员未对估价对象的土地使用面积和建筑面积进行测量，本次评估房产有权属证明的以委托方提供的霍林郭勒不动产登记中心查询证明的面积来计算；所涉及的房屋附属物（阁楼、阳台）无权属证明的，以评估人员现场实际勘验的测量面积为准，并经委托方及被申请人现场签字确认；如果委托方提供的证明的面积、评估人员现场实际勘验的测量面积存在误差，最终的评估标的实际面积以有资质的测绘机构提供的准确数据为准。

四、本次评估标的一、二、三住宅房地产部分的价值为包括六楼以及附属阁楼、附属阳台的整体价值。

五、我们没有接受进行结构测试和检验设施的要求，因此不能确定建筑物与设备内部有无缺损，本报告对于现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

六、本估价报告所列结果是根据公开市场原则确定的现行市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房地产价格的影响。

七、设定估价对象是法律允许在市场上可转让的房地产为限制条件。

八、估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

九、本次估价结果中估价对象所体现的为市场价值，未考虑租赁、抵押、查封对其价值的影响。

房地产估价结果报告书

一、委托方

名称：霍林郭勒市人民法院

住所：霍林郭勒市一中南街 6 号

二、估价方：

名称：通辽市广大土地房地产评估有限公司

住所：通辽市科尔沁区民主路综合楼 26 号

法人代表：胡旭光

联系电话：0475-8869988

房产资质：

资质等级：三级

资质证书编号：内建房估备字[2018]第 0045 号

土地资质：

备案编号：2020150017

信用等级：AAA

三、估价对象：

（一）估价对象范围：内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司单独所有位于霍林郭勒市怡景花园小区 C2-3-601 号、C4-4-602 号、C4-1-601 号住宅房地产及霍林郭勒市怡景花园小区 B8-B9 之间车库 4#的车库房地产。

（二）估价对象基本状况：

1、地理位置

(1) 估价对象房地产位于霍林郭勒市怡景花园小区 C2-3-601 号、C4-4-602 号、C4-1-601 号住宅房地产及霍林郭勒市怡景花园小区 B8-B9 之间车库 4#的车库房地产；以估价对象为中心区域内，标的物住宅房地产部分位于怡景花园小区 C 区，双兴大街以北、莫斯台大街以南、创业路以西、珠西路以东；标的物车库房地产部分位于怡景花园小区 B 区，创业路以西、锡林大街以北、珠西路以东、双兴大街以南。

2、公共基础设施

标的物区域范围内，给排水、简单供电、通路、供暖、通讯等基础设施配套齐全。

3、市政公用配套基础设施

估价对象沿路及街二侧分布有餐饮、日用杂品、综合住宅（商业）物业、学校等，外部基础配套设施已达到“六通一平”。附近有古城福小区、鑫龙南区、富华苑、娱乐城小区、永兴花园、霍林郭勒市实验小学、霍林郭勒市第五中学、霍林郭勒市第二中学、霍林郭勒市第一小学、鸿宇购物广场、霍林郭勒购物广场等，外部公共服务设施较好，周围通有公交车，并设有公交站点，出行条件较好。区域特征较明显，无污染，绿化和地面硬化一般。

(三) 权属状况

标的一：

1、不动产权证书号：151021100480

- 2、所有权人：内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司
- 3、房屋坐落：霍林郭勒市珠区怡景小区 C2-3-601
- 4、房屋共有情况：单独所有
- 5、幢号：C2
- 6、户号：3-601
- 7、规划用途：住宅
- 8、标的物房屋概况：

住宅部分：房屋是由房屋所有权人内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司购买获得；房屋是坐北朝南，单元为北入口；入户为东入口；单元楼内一梯两户，标的为西户；室内布局两室一厅一厨一卫；房屋室内净高是 2.627m；建筑物为混合结构；房屋所有权建筑面积：91.09 m²；房屋总层数为 6 层，所在层数为 6 层；规划用途为住宅，实际用途为住宅。从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为防盗门；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间及厨房是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：客厅、卫生间及厨房为地砖，卧室为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。

阁楼部分：为六楼的附属部分。室内布局：一厅一室一卫，经评估人员现场测量的面积为 58.13 平方米；房屋室内净高是 3.152m/3.531m，建筑物为混合结构；从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为从六楼内部楼梯进入；

塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：卫生间为地砖，卧室、客厅为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。

阳台部分：为六楼的附属部分。分为南阳台、北阳台，经评估人员现场测量南阳台面积为 28.52 平方米，北阳台面积为 3.77 平方米。

标的二：

- 1、不动产权证书号：151021102624
- 2、所有权人：内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司
- 3、房屋坐落：霍林郭勒市珠区怡景小区 C4-4-602
- 4、房屋共有情况：单独所有
- 5、幢号：C4
- 6、户号：4-602
- 7、规划用途：住宅
- 8、标的物房屋概况：

住宅部分：房屋是由房屋所有权人内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司购买获得；房屋是坐北朝南，单元为南入口；入户为西入口；单元楼内一梯两户，标的为东户；室内布局两室一厅一厨一卫；房屋室内净高是 2.6m；建筑物为混合结构；房屋所有权建筑面积：96.55 m²；房屋总层数为 6 层，所在层数为 6 层；规划用途为住宅，实际用途为住宅。

从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为防盗门；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间及厨房是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：客厅、卫生间及厨房为地砖，卧室为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。

阁楼部分：为六楼的附属部分。室内布局：一厅一卫，经评估人员现场测量的面积为 55.04 平方米；房屋室内净高是 3.152m/3.803m，建筑物为混合结构；从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为从六楼内部楼梯进入；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅乳胶漆面层，卫生间是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：卫生间为地砖，客厅为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。

阳台部分：为六楼的附属部分。分为南阳台、北阳台，经评估人员现场测量南阳台面积为 28.10 平方米，北阳台面积为 4.01 平方米。

标的三：

- 1、不动产权证书号：151021100479
- 2、所有权人：内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司
- 3、房屋坐落：霍林郭勒市珠区怡景小区 C4-1-601
- 4、房屋共有情况：单独所有
- 5、幢号：C4
- 6、户号：1-601

7、规划用途：住宅

8、标的物房屋概况：

住宅部分：房屋是由房屋所有权人内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司购买获得；房屋是坐北朝南，单元为南入口；入户为东入口；单元楼内一梯两户，标的为西户（把西山）；室内布局两室一厅一厨一卫；房屋室内净高是 2.612m；建筑物为混合结构；房屋所有权建筑面积：96.55 m²；房屋总层数为 6 层，所在层数为 6 层；规划用途为住宅，实际用途为住宅。从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为防盗门；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间及厨房是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：客厅、卫生间及厨房为地砖，卧室为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。

阁楼部分：为六楼的附属部分。室内布局：一厅一室一卫，经评估人员现场测量的面积为 58.51 平方米；房屋室内净高是 3.157m/4.00m，建筑物为混合结构；从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为从六楼内部楼梯进入；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：卫生间为地砖，卧室、客厅为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。

阳台部分：为六楼的附属部分。分为南阳台、北阳台，经评估人员现场测量南阳台面积为 28.70 平方米，北阳台面

积为 3.95 平方米。

标的四：

- 1、不动产权证书号：151021102622
- 2、所有权人：内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司
- 3、房屋坐落：霍林郭勒市珠区怡景小区 B8-B9 之间车库 4#

- 4、房屋共有情况：单独所有
- 5、幢号：B8-B9 之间
- 6、户号：4#
- 7、规划用途：其他
- 8、标的物房屋概况：

房屋是由房屋所有权人内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司购买获得；房屋是坐西朝东，入户为东入口；室内布局敞开式大厅；房屋室内净高是 2.831m；建筑物为混合结构；房屋所有权建筑面积：20.31 m²；房屋总层数为 1 层，所在层数为 1 层；规划用途为其他，实际用途为车库。从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为电动卷帘门；无窗；内墙为乳胶漆面层；顶棚为乳胶漆面层；地面为水泥面层；无给排水，普通照明，采暖（暖气）设施齐全。

根据房地产评估人员实地现场勘查核实标的物房地产从房屋结构、内外装饰均呈正常使用状态未发现异常现象。标的物房地产具体内、外装饰、设施情况详见该报告后附（实

地勘察记录)。

(四) 估价对象房地产利用状况:

估价对象房地产标的一、二、三用途为住宅(含附属阁楼、阳台);标的四用途为车库。

四、估价目的:为法院办理案件提供价值参考依据。

五、价值时点:本次估价的时点为完成估价对象实地查勘日,即2020年07月17日。

六、价值类型:本次评估采用的是公开市场价值标准,房地产市场价值是估价对象适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额,即估价结果为估价对象在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据:

(一) 有关法律、法规及文件依据

(1) 《中华人民共和国物权法》;

(2) 《中华人民共和国价格法》;

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(4) 《中华人民共和国土地管理法》;

(5) 《中华人民共和国资产评估法》;

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》;

(7) 《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》;

(8) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考若

干问题的规定》法释[2018]15号；

（二）估价标准依据

（1）《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）；

（三）估价委托方提供的资料依据

（1）霍林郭勒市人民法院司法评估委托书（2020）内0581委评26号；

（2）内蒙古自治区霍林郭勒市人民法院执行裁定书（2019）内0581执恢39号；

（3）霍林郭勒市不动产登记中心查询证明；

（四）估价机构搜集的资料依据

（1）估价对象照片；

（2）评估人员实地查勘记录；

（3）可比实例等相关资料；

（4）本公司所掌握该城区内房地产信息和交易情况；

八、估价原则：

（1）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（2）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（3）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（4）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（5）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（6）谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（7）需求与供给原则

房地产价格受供给需求关系的影响，同时又具有地理位置的固定性、地区性和个别性的差异，使房地产需求和供给限于局部地区，该市场为地区性市场。

九、估价方法的选用：

根据估价对象的具体情况估价目的，估价人员根据所

掌握的资料，经过现场勘查和调查分析，估价对象房地产标的一、二、三实际用途为住宅（含附属阁楼、阳台）；标的四实际用途为车库，如果采用成本法评估，不能真实客观反映估价对象的价值，故不宜采用成本法。同一区域内，类似房地产出租比较普遍，房产租赁收益比较容易取得，但租赁收益与房地产自身价值有线性关系，两者之间不匹配，报酬率及资本化率难以确定，只能在确定最终价值时用以佐证，所以不宜采用收益法评估。在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，较容易获取交易可比实例，所以本估价报告采用比较法进行评估，并运用数理统计分析的相关方法，最终确定估价对象的估价结果。

比较法：在求取估价对象房地产的价格时，是用估价对象房地产价格形成的替代原理，并且将估价对象房地产与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价理论和方法，在认真分析城区内同类房地产市场交易价格的基础上，结合估价人员实际经验仔细测算，并对影响估价对象房地产的各种因素进行综合修正，确定该房地产在价值

时点 2020 年 07 月 17 日的市场价值为:¥1,358,718.00 元,
大写: 人民币壹佰叁拾伍万捌仟柒佰壹拾捌元整。

十一、估价和审核人员:

姓名	执业资格或职称	注册号	签字盖章
胡旭光	注册房地产估价师	1520050022	
	注册土地估价师	2014150015	
詹俭	注册房地产估价师	1520070004	
	注册土地估价师	2014150018	
张明月	价格鉴证师	0017001	
高凯哲	价格鉴证师	0017024	
陆佳慧	价格鉴证师	0017022	

十二、估价作业日期：2020年07月17日—2020年07月28日

十三、估价报告有效期：本评价报告在市场没有较大波动的情况下应用的有效期自报告出具日起为壹年。

附件：

- 1.实地勘察记录;
- 2.现场照片;
- 3.霍林郭勒市人民法院司法评估委托书（2020）内 0581 委评 26 号；（复印件）
- 4.内蒙古自治区霍林郭勒市人民法院执行裁定书（2019）内 0581 执恢 39 号；（复印件）
- 5.霍林郭勒市不动产登记中心查询证明；（复印件）
- 6.估价人员和估价机构的资格证明。

通辽市广大土地房地产评估有限公司

实地勘测记录①

标的物名称	内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司单独所有的住宅房地产				
房地产坐落	霍林郭勒市怡景花园小区 C2-3-601 号				
建筑面积	91.09 m ²	土地使用权面积	--		
建筑结构	混合	用途	住宅	建造年份	--
建筑物层数	6	所在层数	6	保养程度	完好
勘 测 对 象 实 物 状 况	<p>住宅部分：房屋是由房屋所有权人内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司购买获得；房屋是坐北朝南，单元为北入口；入户为东入口；单元楼内一梯两户，标的为西户；室内布局两室一厅一厨一卫；房屋室内净高是 2.627m；建筑物为混合结构；房屋所有权建筑面积：91.09 m²；房屋总层数为 6 层，所在层数为 6 层；规划用途为住宅，实际用途为住宅。从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为防盗门；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间及厨房是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：客厅、卫生间及厨房为地砖，卧室为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。</p> <p>阁楼部分：为六楼的附属部分。室内布局：一厅一室一卫，经评估人员现场测量的面积为 58.13 平方米；房屋室内净高是 3.152m/3.531m，建筑物为混合结构；从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为从六楼内部楼梯进入；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：卫生间为地砖，卧室、客厅为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。</p> <p>阳台部分：为六楼的附属部分。分为南阳台、北阳台，经评估人员现场测量南阳台面积为 28.52 平方米，北阳台面积为 3.77 平方米。</p>		外 墙	涂料面层	
			内 墙	乳胶漆/贴砖	
			天 棚	乳胶漆	
			地 面	地砖/地板	
			门	防盗门	
			窗	塑钢窗	
			电 照	齐全	
			采 暖	大热供暖	
			给排水	齐全	

领勘人：李兵、乌吉斯 勘测人：胡旭光、陆佳慧、张明月、高凯哲、吴哲 勘测时点：2020.07.17

通辽市广大土地房地产评估有限公司

实地勘测记录②

标的物名称	内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司单独所有的住宅房地产				
房地产坐落	霍林郭勒市怡景花园小区 C4-4-602 号				
建筑面积	96.55 m ²	土地使用权面积	--		
建筑结构	混合	用途	住宅	建造年份	--
建筑物层数	6	所在层数	6	保养程度	完好
勘 测 对 象 实 物 状 况	<p>住宅部分：房屋是由房屋所有权人内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司购买获得；房屋是坐北朝南，单元为南入口；入户为西入口；单元楼内一梯两户，标的为东户；室内布局两室一厅一厨一卫；房屋室内净高是 2.6m；建筑物为混合结构；房屋所有权建筑面积：96.55 m²；房屋总层数为 6 层，所在层数为 6 层；规划用途为住宅，实际用途为住宅。从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为防盗门；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间及厨房是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：客厅、卫生间及厨房为地砖，卧室为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。</p> <p>阁楼部分：为六楼的附属部分。室内布局：一厅一卫，经评估人员现场测量的面积为 55.04 平方米；房屋室内净高是 3.152m/3.803m，建筑物为混合结构；从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为从六楼内部楼梯进入；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅乳胶漆面层，卫生间是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：卫生间为地砖，客厅为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。</p> <p>阳台部分：为六楼的附属部分。分为南阳台、北阳台，经评估人员现场测量南阳台面积为 28.10 平方米，北阳台面积为 4.01 平方米。</p>		外 墙	涂料面层	
			内 墙	乳胶漆/贴砖	
			天 棚	乳胶漆	
			地 面	地砖/地板	
			门	防盗门	
			窗	塑钢窗	
			电 照	齐全	
			采 暖	大热供暖	
			给排水	齐全	

领勘人：李兵、乌吉斯 勘测人：胡旭光、陆佳慧、张明月、高凯哲、吴哲 勘测时点：2020.07.17

通辽市广大土地房地产评估有限公司

实地勘测记录③

标的物名称	内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司单独所有的住宅房地产					
房地产坐落	霍林郭勒市怡景花园小区 C4-1-601 号					
建筑面积	96.55 m ²	土地使用权面积	--			
建筑结构	混合	用途	住宅	建造年份	--	
建筑物层数	6	所在层数	6	保养程度	完好	
勘 测 对 象 实 物 状 况	<p>住宅部分：房屋是由房屋所有权人内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司购买获得；房屋是坐北朝南，单元为南入口；入户为东入口；单元楼内一梯两户，标的为西户（把西山）；室内布局两室一厅一厨一卫；房屋室内净高是 2.612m；建筑物为混合结构；房屋所有权建筑面积：96.55 m²；房屋总层数为 6 层，所在层数为 6 层；规划用途为住宅，实际用途为住宅。从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为防盗门；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间及厨房是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：客厅、卫生间及厨房为地砖，卧室为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。</p> <p>阁楼部分：为六楼的附属部分。室内布局：一厅一室一卫，经评估人员现场测量的面积为 58.51 平方米；房屋室内净高是 3.157m/4.00m，建筑物为混合结构；从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为从六楼内部楼梯进入；塑钢窗；室内为木门；内墙：客厅及卧室是乳胶漆面层，卫生间是贴砖面层；顶棚为乳胶漆；地面：卫生间为地砖，卧室、客厅为地板；给排水，普通照明，采暖（大热）设施齐全。</p> <p>阳台部分：为六楼的附属部分。分为南阳台、北阳台，经评估人员现场测量南阳台面积为 28.70 平方米，北阳台面积为 3.95 平方米。</p>		外 墙	涂料面层		
			内 墙	乳胶漆/贴砖		
			天 棚	乳胶漆		
			地 面	地砖/地板		
			门	防盗门		
			窗	塑钢窗		
			电 照	齐全		
			采 暖	大热供暖		
			给排水	齐全		

领勘人：李兵、乌吉斯 勘测人：胡旭光、陆佳慧、张明月、高凯哲、吴哲 勘测时点：2020.07.17

通辽市广大土地房地产评估有限公司

实 地 勘 测 记 录④

标的物名称	内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司单独所有的车库房地产				
房地产坐落	霍林郭勒市怡景花园小区 B8-B9 之间车库 4#				
建筑面积	20.31 m ²	土地使用权面积	--		
建筑结构	混合	用途	车库	建造年份	--
建筑物层数	1	所在层数	1	保养程度	完好
勘 测 对 象 实 物 状 况	<p>房屋是由房屋所有权人内蒙古霍煤鸿骏高精铝业有限责任公司购买获得；房屋是坐西朝东，入户为东入口；室内布局敞开式大厅；房屋室内净高是2.831m；建筑物为混合结构；房屋所有权建筑面积：20.31 m²；房屋总层数为1层，所在层数为1层；规划用途为其他，实际用途为车库。从标的物外观勘察建筑物外墙为涂料面层；入户为电动卷帘门；无窗；内墙为乳胶漆面层；顶棚为乳胶漆面层；地面为水泥面层；无给排水，普通照明，采暖（暖气）设施齐全。</p>		外 墙	涂料面层	
			内 墙	乳胶漆	
			天 棚	乳胶漆	
			地 面	水泥	
			门	电动卷帘门	
			窗	无窗	
			电 照	齐全	
			采 暖	暖气	
			给排水	无给排水	

领勘人：李兵、乌吉斯 勘测人：胡旭光、陆佳慧、张明月、高凯哲、吴哲 勘测时点：2020.07.17