



京都评估

房地产估价报告

北京京都房地产土地评估有限公司

房地产估价报告

估价报告编号：京都房评（松）字[2022]第 11008 号

估价项目名称：马殿国、李春香共同共有的位于长岭县一套
商业及一套住宅房地产的市场价值评估

估价委托人：长岭县农村信用合作联社

房地产估价机构：北京京都房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：许玉梅（注册号：2219980041）
王光明（注册号：2220000050）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月八日



致估价委托人函

长岭县农村信用合作联社：

受贵方的委托，我公司派出注册房地产估价师于 2022 年 11 月 04 日对本次估价范围内的估价对象房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的核对，在此基础上形成了估价报告。

估价目的：为委托人解决借贷纠纷确定房地产公开市场价值提供参考依据。

估价对象：

(一) 估价对象财产范围

马殿国、李春香共同共有的位于长岭县岭城路北迎旭街东长岭县人民武装部综合楼 2 号楼的一处商业房地产及另一处位于长岭县长兴路南长岭街东吉林省亿科房地产开发有限公司综合楼 4 号楼的住宅用途房地产，总建筑面积为 198.35 m²，其中商业建筑面积为 112.44 平方米，住宅的建筑面积为 85.91 平方米。

估价对象范围为上述房地产市场价值（包含土地使用权价值），包含房屋室内装修价值及必要的功能性设备设施价值，未包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二) 估价对象基本状况

| 序号 | 名称 | 所有权人 (共有人) | 产权证号 | 坐落 | 建筑面积 (m ²) | 用途 | 结构 | 所在楼层 /总层数 | 备注 |
|----|------|---------------|-------------------------|--|---------------------------|----|----|--------------|-------------------|
| 1 | 房屋 1 | 马殿国 李春香 | 长房权证长镇字 第 20093355 号 | 长岭县岭城路北迎旭街 东长岭县人民武装部综 合楼 2 号楼南数 13 门 | 112.44 | 综合 | 混合 | 1-2/2 | |
| 2 | 房屋 2 | 马殿国 李春香 | 长房权证长镇字 第 20100684 号 | 长岭县长兴路南长岭街 东吉林省亿科房地产开 发有限公司综合楼 4 号楼 五单元 202 | 85.91 | 住宅 | 混合 | 2/6 | 包含所占用的国有土地 使用权 |
| 合计 | | | | | 198.35 | | | | |

房屋1的土地

| 序号 | 名称 | 土地使用 权人 | 土地证号 | 坐落 | 使用权面积 (m ²) | 用途 | 使用权 类型 | 终止日期 |
|----|----|------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------|----|-----------|------------|
| 1 | 土地 | 马殿国 | 长国用 (2009)第 091097号 | 长岭县岭城路 北迎旭街东长 岭县人民武装 部综合楼2号楼 | 55.93 | 商业 | 出让 | 2048年5月13日 |

估价对象范围为上述房地产市场价格(包含房屋所分摊的土地使用权价值),包含房屋室内装修价值及必要的功能性设备设施价值,未包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

价值时点:2022年11月04日,设定实地查勘日为价值时点。

价值类型:本次估价采用市场价值标准。即估价对象处于合法产权假设前提下的市场价值,并为未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值,不考虑受快速变现等因素的影响,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

估价方法:本次估价采用比较法。

估价结果:注册房地产估价师根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,选用适宜的估价方法,在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上,满足估价假设和限制条件的前提下,确定估价对象在价值时点估价结果如下:

评估总价值:¥987,294.00元

人民币大写:玖拾捌万柒仟贰佰玖拾肆元整。

(各估价对象价值详见估价结果明细表)

上述结论摘自京都房评(松)字[2022]第11008号“房地产估价报告”,应用时请认真阅读本估价报告书全文。为准确把握本次评估的估价结论,请完整地阅读本报告并重点关注估价的假设和限制条件。

北京京都房地产土地评估有限公司

法定代表人:许玉梅

2022年11月08日



估价结果明细表

价值时点：2022年11月04日

| 估价对象序号 | 产权人 | 产权证号 | 位置 | 规划用途 | 结构 | 所在层/总层数 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估价值 (元) |
|--------|---------|-------------------|---------------------------------------|------|----|---------|------------------------|--------------------------|------------|
| 1 | 马殿国、李春香 | 长房权证长镇字第20093355号 | 长岭县岭城路北迎旭街东长岭县人民武装部综合楼2号楼南数13门 | 综合 | 混合 | 1-2/2 | 112.44 | 6014.00 | 676,214.00 |
| 2 | 马殿国、李春香 | 长房权证长镇字第20100684号 | 长岭县长兴路南长岭街东吉林省亿科房地产开发有限公司综合楼4号楼五单元202 | 住宅 | 混合 | 2/6 | 85.91 | 3621.00 | 311,080.00 |
| 合计： | | | | | | | | | 987,294.00 |



目 录

| | |
|-----------------------|----|
| 估价师声明 | 1 |
| 估价的假设和限制条件 | 2 |
| (一) 估价的假设条件 | 2 |
| (二) 估价报告使用限制 | 4 |
| (三) 报告使用说明 | 5 |
| 估价结果报告 | 6 |
| (一) 估价委托人 | 6 |
| (二) 房地产估价机构 | 6 |
| (三) 估价目的 | 7 |
| (四) 估价对象 | 7 |
| (五) 价值时点 | 10 |
| (六) 价值类型 | 10 |
| (七) 估价原则 | 10 |
| (八) 估价依据 | 11 |
| (九) 估价方法 | 12 |
| (十) 估价结果 | 13 |
| (十一) 估价人员 | 15 |
| (十二) 估价作业日期 | 15 |
| (十三) 估价报告应用的有效期 | 15 |
| (十四) 特别提示 | 15 |
| 附件目录 | 16 |
| 估价对象位置示意图 | 17 |
| 估价对象实地查勘照片 | 18 |

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、有关当事人没有偏见。

4、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）、国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司派出估价师对本估价报告中的估价对象于 2022 年 11 月 04 日进行了实地勘查，核对委托方提供的权属资料是否与估价对象现场情况相符，并对估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘、记录和现场拍照，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和维护使用情况，我们不承担估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触部分的检视责任，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本报告依据了委托方提供的相关资料，委托方应对资料的真实性、可靠性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承

担相应的责任。权属证书的真伪只有原颁发机关才能做出权威准确的鉴别，在此提醒报告使用人注意。

7、没有其他专家对本估价报告提供重要专业帮助。

8、在对估价对象进行现场勘查时，由房屋所有权人领勘，我们根据其指认的房地产而确定估价对象。如对估价对象产生异议，请及时提出，否则估价机构和估价人员不承担相应的责任。

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|------------------|
| 许玉梅 | 2219980041 |  | 2022 年 11 月 08 日 |
| 王光明 | 2220000050 |  | 2022 年 11 月 08 日 |

估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

一、一般假设

1、本次估价所依据的有关估价对象的权利人、建筑面积等权益性资料是以估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）记载为准，估价对象 1 的国有土地使用权面积以估价委托人提供的《国有土地使用权证》（复印件）为准，估价人员对其进行了必要的检查，但对其真实性、合法性、完整性没有进行核实，本次估价假设其资料是合理、真实、准确和完整的。

估价委托人未提供估价对象 2 的《国有土地使用权证》等证明材料，因估价对象 2 位于成熟的住宅小区内，本次估价假设估价对象 2 具有与其用途、面积、使用年限相适宜的国有土地使用权。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在现场勘查期间，未发现危害房屋安全、污染环境等因素存在，估价师假定估价对象能正常安全使用。

3、因估价目的的需要，本次评估假定为正常交易情况下，由熟悉情况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，不考虑租赁、抵押、查封等情况。

4、估价结果仅反映估价对象在估价时点的市场价值，假设市场供应关系、市场结构保持稳定，可能发生重大变化或实质性变化对估价结果的影响，也未考虑以特殊方式交易下产生的特殊交易价格对评估价值的影响。

5、委托人未提供估价对象在估价时点是否存在租赁权、用益物权的相关说明及资料，估价机构亦难以核实、确定估价对象存在租赁权、用益物权等情况，故本次估价假设其不存在租赁权、用益物权等情况。

6、委托人未明确估价对象是否欠缴税金、物业费、供暖费、水电费等费用及滞纳金，本次估价假定其不存在欠缴相关费用等情况。

二、背离事实假设

在估价时点，估价对象已设定抵押权，根据估价目的，在本次估价中，假设其无抵押权等他项权利限制情况存在，并不考虑抵押对其价值的影响。

三、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设情况，因此无依据不足假设。

四、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设情况，因此无未定事项假设。

五、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设情况，因此无不相一致假设。

（二）估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，即 2022 年 11 月 08 日至 2023 年 11 月 07 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告估价结果仅为估价委托人提供房地产市场价值参考，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于注册房地产估价师未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分，水、电或者其它设施设备等进行测试。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料数据验证后，本次报告估价结果应作相应调整。

4、估价对象能满足以估价人员实地勘查的规划用途保持建筑物能继续使用，若设定用途发生变化，本估价结果应作相应的调整，亦可能无效。

5、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，本次估价

依据证载的房屋建筑面积，如对建筑面积有异议，可由房地产产籍管理部门重新确定，由此产生的估价结果差异，可在本报告的基础上予以调整。

6、在本次估价中按照估价对象的实际状况，结合特定的估价目的，设定估价对象权属完全合法有效，在估价过程中，估价对象在价值时点不考虑存在的他项权利限制，不考虑抵押权、租赁权及其他权利限制的影响。

7、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，估价对象由房屋所有权人领勘并签字确认，若与实际不符，应重新评估。

（三）报告使用说明

1、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响注册房地产估价师的估价分析和结论，注册房地产估价师也对估价委托人提供的资料进行了审慎检查；估价委托人应对提供资料 and 陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。报告使用者使用本报告时，如果市场行情或估价对象的法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值的，应重新委托评估。

3、本次估价是假设估价委托人提供的资料或数据合法有效，本估价结果才能合法有效使用。

4、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

6、本估价报告需经本公司盖章及注册房地产估价师签名后有效，否则估价报告的全部或部分复印件均无效。

7、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差

时，请估价委托人及时通知本评估机构更正，否则，误差部分无效。

8、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

9、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

10、本估价报告应用范围仅为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考，若改变报告应用范围，本报告无效。

11、本报告及估价结果由北京京都房地产土地评估有限公司负责解释。

估价结果报告

（一）估价委托人

委托人：长岭县农村信用合作联社

地 址：长岭县长岭镇岭城西路 963 号

（二）房地产估价机构

机构名称：北京京都房地产土地评估有限公司

法定代表人：许玉梅

地 址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号（赛特广场）3 号楼十层
30509 室

资质等级：一级

资质证书号：建房估证字[2013]082 号

(三) 估价目的

为委托人解决借贷纠纷确定房地产公开市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

一、估价对象范围

马殿国、李春香共同共有的位于长岭县岭城路北迎旭街东长岭县人民武装部综合楼 2 号楼的一处商业房地产及另一处位于长岭县长兴路南长岭街东吉林省亿科房地产开发有限公司综合楼 4 号楼的住宅用途房地产，总建筑面积为 198.35 m²，其中商业建筑面积为 112.44 平方米，住宅的建筑面积为 85.91 平方米。

估价对象范围为上述房地产市场价值（包含房屋所分摊的土地使用权价值），包含房屋室内装修价值及必要的功能性设备设施价值，未包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

二、估价对象概况

1、房屋 1 的土地概况

(1) 土地登记状况

| 宗地 | 土地使用权人 | 证号 | 坐落 | 地类(用途) | 使用权类型 | 独用面积(m ²) | 终止日期 |
|----|--------|---------------------|--------------------------|--------|-------|-----------------------|-----------------|
| 1 | 马殿国 | 长国用(2009)第 091097 号 | 岭城路北迎旭街东长岭县人民武装部综合楼 2 号楼 | 商业 | 出让 | 55.93 | 2048 年 5 月 13 日 |

(2) 土地权利状况

①待估房屋所在宗地的土地所有权状况：在价值时点，待估房屋所在宗地土地所有权属国家所有。

②待估房屋所在宗地的土地使用权状况：根据委托人提供的《国有土地使用权证》复印件，该宗地的土地使用者为马殿国，使用权类型均为国有出让。

③土地他项权利状况：至本次价值时点，根据委托人提供的《不动产登记证明》（吉 2018 长岭县不动产证明第 0006230、0006231 号），待估房屋及所在宗地在长岭县农村信用合作联社进行了抵押担保，本次评估未考虑抵押对估价对象价值的影响。

④相邻关系权利：无

(3) 土地利用状况

根据估价人员现场勘查，待估房屋所在宗地内“七通一平”（通电、通讯、通路、通排水、通上水、通热力、通燃气及场地平整），宗地红线外“七通一平”（通电、通讯、通路、通排水、通上水、通热力、通燃气及场地平整）。

2、房屋 2 的土地概况

估价委托人未提供估价对象 2 的《国有土地使用权证》等证明材料，因估价对象 2 位于成熟的住宅小区内，本次估价假设估价对象 2 具有与其用途、面积、使用年限相适宜的国有土地使用权。

3、房屋概况

(1) 产权状况

| 序号 | 名称 | 所有权人 (共有人) | 产权证号 | 坐落 | 建筑面积 (m ²) | 用途 | 结构 | 所在楼层 /总层数 |
|----|------|---------------|-------------------------|--|---------------------------|----|----|--------------|
| 1 | 房屋 1 | 马殿国 李春香 | 长房权证长镇字 地 20093355 号 | 长岭县岭城路北迎旭 街东长岭县人民武装 部综合楼 2 号楼南数 13 门 | 112.44 | 综合 | 混合 | 1-2/2 |
| 2 | 房屋 2 | 马殿国、李 春香 | 长房权证长镇字 地 20100684 号 | 长岭县长兴路南长岭 街东吉林省亿科房地 产开发有限公司综合 楼 4 号楼五单元 202 | 85.91 | 住宅 | 混合 | 2/6 |

根据委托人提供的《不动产登记证明》（吉 2018 长岭县不动产证明第 0006230、0006231 号），待估房屋及所在宗地在长岭县农村信用合作联社

进行了抵押担保，本次评估未考虑抵押对估价对象价值的影响。

(2) 估价对象区位状况

估价对象坐落在长岭县，长岭县是吉林省松原市代管县，位于吉林省西部，松原市西南部，地处东经 123° 6' 至 124° 45'、北纬 43° 59" 至 44° 42' 之间。东与农安县接壤，南与公主岭市、双辽市交界，西与内蒙古科尔沁左翼中旗毗邻，北与通榆、乾安、前郭尔罗斯蒙古族自治县为邻。辖 8 个乡镇，12 个镇。全县面积 5736.3 平方公里。

(3) 估价对象地理位置

估价对象 1 坐落在长岭县岭城路北迎旭街东长岭县人民武装部综合楼 2 号楼，东临新安北街，西临“供销小区”，南临岭城东路，北临“迎旭花园”小区，附近有长岭二小，交通便利。

估价对象 2 坐落在长岭县长兴路南长岭街东吉林省亿科房地产开发有限公司综合楼 4 号楼，即长岭“城尚城”小区，东临实验小学，西临长岭南街，南临南关东路，北临永久东路、惠慈医院，位置优越，适宜居住。

4、估价对象建筑物状况

估价对象 1 主体 2 层，位于 1-2 层，外粉饰涂料，建筑面积为 112.44 平方米，内粉饰为三合灰刮白、部分粘贴壁纸，顶棚刮白，白钢门进户门，外侧为电动卷闸门，地板砖地面，白钢楼梯扶手，大理石踏步，二层设有卫生间，有供、排水设施，自烧锅炉取暖，原用于补习班。

估价对象 2 所在楼为主体 6 层，估价对象位于长岭“城尚城”小区 4 号楼五单元 202 室，建筑面积为 85.91 平方米，该楼外墙面粘贴条形砖，内墙面粘贴壁纸，地板砖地面，顶棚刮白，厨房及卫生间顶棚铝扣板，

卫生间内墙瓷砖到顶，地板砖地面，水、电、暖设施齐全完善。

（五）价值时点

本次估价的价值时点为 2022 年 11 月 04 日。

（六）价值类型

本次估价采用市场价值标准。即估价对象处于合法产权假设前提下的市场价值，并为未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担情况。

（七）估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构及注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平公正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。

2、合法原则

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，即以城市规划规定用途等为限制条件。本次评估以估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用权证》（复印件）中载明事项体现合法原则。

3、价值时点原则

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。

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、替代原则

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

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

估价对象房屋 1《国有土地使用权证》记载的地类（用途）为商业，估价对象房屋 1《房屋所有权证》记载的规划用途为综合，根据估价目的及估价对象周边类似房地产的利用状况及最高最佳利用原则，估价对象以商业用途继续使用体现最高最佳利用原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理、估价方法科学、估价结果准确。

（八）估价依据

1、有关法律、法规和估价规范

1.1《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

1.3 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号）；

1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订）；

1.5 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

1.6 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号）；

1.7 《长岭县人民政府办公室关于公布实施新一轮长岭县城区及各乡镇基准地价标准的通知》（长政办发[2016]44 号）

2、估价技术规范及标准

2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.2 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.3 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

2.4 吉林省地方标准《房地产估价规程》（DB22/T 475-2009）；

2.5 《吉林省城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》；

3、产权依据

3.1 估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用权证》复印件。

4. 其他估价资料

4.1 委托方提供的相关资料；

4.2 估价人员对估价对象进行现场勘查所获取的资料；

4.3 本公司搜集的有关房地产市场的相关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值。

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地勘查、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象的实际情况，即采用比较法对建筑物及对独用的土地市场价格进行评估，不单独计算建筑物价格和土地价格。

比较法的基本原理是，根据替代原则，选取一定数量的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。采用公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{\text{（.....）}} \times \frac{\text{市场状况调整}}{\text{（1±价格变动率）}^{**}} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{\text{（.....）}}$$

（十）估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点估价结果如下：

评估总价值：¥987,294.00 元

人民币大写：玖拾捌万柒仟贰佰玖拾肆元整。



（各估价对象价值详见下表）

估价结果明细表

价值时点: 2022年11月04日

| 估价对象序号 | 产权人 | 产权证号 | 位置 | 规划用途 | 结构 | 所在层/总层数 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估价值(元) |
|--------|---------|-------------------|---------------------------------------|------|----|---------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 1 | 马殿国、李春香 | 长房权证长镇字第20093355号 | 长岭县岭城路北迎旭街东长岭县人民武装部综合楼2号楼南数13门 | 综合 | 混合 | 1-2/2 | 112.44 | 6014.00 | 676,214.00 |
| 2 | 马殿国、李春香 | 长房权证长镇字第20100684号 | 长岭县长兴路南长岭街东吉林省亿科房地产开发有限公司综合楼4号楼五单元202 | 住宅 | 混合 | 2/6 | 85.91 | 3621.00 | 311,080.00 |
| 合计: | | | | | | | | | 987,294.00 |

(十一) 估价人员

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|------------------|
| 许玉梅 | 2219980041 |  | 2022 年 11 月 08 日 |
| 王光明 | 2220000050 |  | 2021 年 11 月 08 日 |

(十二) 估价作业日期

2022 年 11 月 04 日—2022 年 11 月 08 日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，即 2022 年 11 月 08 日至 2023 年 11 月 07 日。

(十四) 特别提示

1、本估价报告中的评估结果在交易市场中所对应的交易税费，按照相关法律法规规定，由转让人和买受人各自负担；

2、估价结果仅为本次估价目的服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

3、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

4、郑重提醒当事人、利害关系人对估价机构作出的“估价的假设和限制条件”详细阅读充分了解。

北京京都房地产土地评估有限公司

2022 年 11 月 08 日