



霍邱县原农机一厂南宿舍棚户区及原一中宿舍区部分住宅改造项目范围内国有土地上房屋征收评估

(苏国衡(2020)六安征字第0005号)

评 估 报 告



江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司



房屋估价报告

一、估价项目名称

霍邱县原农机一厂南宿舍棚户户区及原一中宿舍区部分住宅改造项目范围内国有土地上房屋征收评估

二、委托方

霍邱县住房和城乡建设局

三、估价机构

单位名称：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：江苏省南京市雨花台区软件大道 66 号华通科技园 2 楼

房地产估价机构资质证书编号：苏建房估备(壹)南京 00031

资质等级：壹级

资质证书有效期：2015 年 04 月 08 日至 2021 年 06 月 25 日

法定代表人：刘清军

联系人：徐琳

联系电话：025-83312698-8020

四、估价目的

1、为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋、拟建安置房的 market 价值。

2、为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值。

五、估价时点

2020 年 7 月 3 日（征收公告之日）

六、估价对象





估价对象为霍邱县原农机一厂南宿舍棚户区及原一中宿舍区部分住宅改造项目范围内国有土地上房屋。征收范围内的房屋用途为住宅、商业；住宅结构为混合、砖木，主要建成年代为混合结构房屋在2000年左右，砖木结构建成年代约为1970年左右，土地性质为出让、划拨。商业用房主要沿西湖大道分布，结构为混合、砖木，建成年代为1980年至2000年，土地性质为出让、划拨。拟建安置房结构为钢混，用途为住宅。安置房为西湖御景小区，安置房商业为沿规划中的育才路及人民路分布。

估价对象被征收用房水电等基础设施齐全，整体维护状况一般。

估价对象安置小区水电等基础设施齐全，整体维护状况较优。

七、位置示意图





八、估价作业日期

2020年07月03日——2020年07月14日

九、结果明细表

一、被征收住宅用房

序号	结构	土地性质	评估价格 (元/m ²)	建成年代
1	混合一等	出让	4408	2000
2	混合二等		4348	2000
3	砖木一等		4095	1970
4	砖木二等		4035	1970
5	其他一等		3785	1970
6	其他二等		3725	1970
7	混合一等	划拨	4243	2000
8	混合二等		4183	2000
9	砖木一等		3930	1970
10	砖木二等		3870	1970
11	其他一等		3620	1970
12	其他二等		3560	1970

二、被征收商业用房

序号	结构	土地性质	评估价格 (元/m ²)	建成年代	备注
1	混合一等	出让	14455	2000	一层 均价
2	混合二等		14155	2000	
3	砖木一等		13455	2000	
4	砖木二等		13155	2000	
5	混合一等	划拨	10838	1980	
6	混合二等		10538	1980	
7	砖木一等		9838	1980	
8	砖木二等		9538	1980	

三、拟建安置房

序号	结构	用途	评估价格 (元/m ²)	备注
1	框架	住宅	4728	高层

四、安置小区

序号	结构	用途	价格 (元/m ²)	楼层	备注
1	框架	商业	14418	1/1	沿规划中的育才路
2	框架	商业	13998	1/1	沿人民路
3	框架	住宅	4712	高层	均价

评估师 王明 401





江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

2020年07月14日

