

房屋征收预评估报告

【安徽大众评（2022）预字第 0088 号】



安徽大众房地产资产评估造价有限公司



地址：淮南市广场北路信谊置地广场 D 座 4 层 426 室

联系电话：0554-6699158、6886707

传真：0554-6887807

邮箱：dzhpq@163.com

房屋征收预评估报告

霍邱县住房和城乡建设局：

因霍邱县曹庙路周边及城西片区三期改造需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，霍邱县人民政府依法作出对霍邱县曹庙路周边及城西片区三期改造范围内国有土地上房屋及附属物进行征收的决定（霍政秘〔2022〕50号），征收范围包括：（一）东至桃园农贸大市场，西至光明大道，南至曹庙路，北至扈胡路向北延伸至桃园小区西入口（详见房屋征收范围红线图）（二）东至光明大道，西至众兴集团，北至旭日尚城，南至蓼南路（详见房屋征收范围红线图）。

我公司受贵方委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对以下估价对象在价值时点2022年6月16日的市场价值进行了评估与测算。本次受托评估范围具体包括：1、对霍邱县曹庙路周边及城西片区三期改造范围内国有土地上房屋及附属物在价值时点的市场价值进行评估。2、对霍邱县曹庙路周边及城西片区三期改造范围内拟建期房在价值时点的市场价值进行评估。3、对为本次征收提供安置房源的育英嘉苑、淮安新苑、卧阳小区、西湖御景安置小区内的剩余房屋在价值时点的市场价值进行评估。4、对本次征收范围内的房屋在价值时点的成本价格进行评估。

本次估价的估价目的是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，评估被征收房屋的价值。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正的原则，根据估价目的，在对估价对象进行实地查勘并广泛收集有关房地产市场信息的基础上，分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》规定的科学估价方法，选用市场法和成本法对估价对象的市场价值和成本价格进行了评估。最终确定估价对象于价值时点2022年6月16日的估价结果如下：

一、本次被征收的霍邱县曹庙路周边及城西片区三期改造范围内国有土地上房

屋在价值时点的估价

(一) 住宅均价

类别	级别	一般建成年代	评估均价 (元/m ²) (土地为划拨)
砖木结构	1	1990 年前后	4000
	2	1990 年前后	3962
混合结构	1	2000 年前后	4200
	2	2000 年前后	4158
其他结构	1	/	3818
	2		3784

(二) 商业用房均价

1、光明大道两侧

类别	级别	建成年代	评估均价 (元/m ²) (土地为划拨)
砖木结构	1	1990 年前后	一层 12191
	2	1990 年前后	一层 12076
混合结构	1	2000 年前后	一层 12800
	2	2000 年前后	一层 12673

2、扈胡路两侧

类别	级别	建成年代	评估均价 (元/m ²) (土地为划拨)
砖木结构	1	1990 年前后	一层 11905
	2	1990 年前后	一层 11793
混合结构	1	2000 年前后	一层 12500
	2	2000 年前后	一层 12376

二、霍邱县曹庙路周边及城西片区三期改造范围内拟建期房在价值时点的估价

(一) 拟建住宅价格

坐落	住宅价格出让 (元/m ²)	住宅价格划拨 (元/m ²)	备注
原址	4580	4415	高层、框架、毛坯

(二) 拟建商业用房价格

坐落	一层出让商业用房价格 (元/m ²)	二层出让商业用房价格 (元/m ²)	一层划拨商业用房价格 (元/m ²)	二层划拨商业用房价格 (元/m ²)	备注
光明大道两侧	15734	7867	14161	7080	框架、毛坯
扈胡路两侧	15334	7667	13801	6900	框架、毛坯

三、为本次征收提供安置房源的育英嘉苑、淮安新苑、卧阳小区、西湖御景安置小

区内的剩余房屋在价值时点的估价

(一) 住宅均价

安置房小区	住宅均价 (元/m ²) (土地为划拨)
育英嘉苑	4220
淮安新苑	4150
卧阳小区	4500
西湖御景安置小区	4455

(二) 商业用房均价

坐落	商业均价 (元/m ²) (土地为划拨)
卧阳小区 (南门)	14180
育英嘉苑 (北门)	9540
育英嘉苑 (西门)	9120
西湖御景	13370

四、对本次征收范围内的房屋在价值时点的成本价格

本次征收范围内的房屋成本价为 2200 元/m²

特别提示: 1、估价的测算过程、结果及有关说明, 详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失!

安徽大众房地产资产评估造价有限公司

法定代表人:

致函日期: 2022年6月24日