**房屋征收预估报告**

皖中信预估字[2024]N-270号

霍邱县城关卫生院周边片区（五岳西路段）改造项目

**安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司**

 **皖中信房预估字[2024]N-270号**

**房屋征收预估报告**

**一、估价委托方**

霍邱县住房和城乡建设局

**二、估价机构**

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

备案等级：一级

**三、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，评估被征收房屋的价值。

2、为房屋征收部门与被征收人计算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。

3、为房屋征收部门与被征收人确定购房劵价值的补偿提供依据，评估拟建安置房的价值。

**四、价值时点：**

本项目房屋征收决定公告之日2024年04月24日。

**五、估价对象**

根据本次估价目的，纳入本次评估范围内房屋分为以下几种情况：

1、被征收房屋

根据项目摸底及现场勘验情况，本次征收范围：东至已建成的五岳路西边界、南至征收范围红线图、西至顺河路、北至征收范围红线图（详见房屋征收范围红线图）。房屋用途为住宅与商业，商业为沿西湖南路南小街一层房屋。房屋结构按照等级分为混合一等、混合二等、砖木一等、砖木二等、其他一等、其他二等。

2、安置房屋

（1）拟建安置房屋

根据征收补偿方案，本次拟建安置房屋设定为原址建设，住宅为高层，结构为钢混，商业为沿西湖南路南小街一层商业房屋。

（2）商业产权调换房屋

根据征收补偿方案，本次用于商业产权调换房屋位于育英嘉苑和西湖御景安置小区。房屋结构为钢混。西湖御景安置小区商业为沿人民路一层房屋，育英嘉苑商业分别为沿五岳路和蓼东大道一层房屋。

**六、估价结果：**

我公司派出估价专业技术人员对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，对估价对象的价格进行初步的评估与测算，得出估价结果如下：

**1、被征收房屋**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **名 称** | **用 途** | **土地****性质** | **结 构** | **均价****（元/㎡）** |
| 被征收房 | 住宅 | 划拨 | 混合一等 | 4130.00  |
| 混合二等 | 4089.00  |
| 砖木一等 | 3841.00  |
| 砖木二等 | 3800.00  |
| 其他一等 | 3634.00  |
| 其他二等 | 3593.00  |
| 被征收房 | 沿西湖南路南小街一层商业 | 划拨 | 混合一等 | 8060.00  |
| 混合二等 | 7979.00  |
| 砖木一等 | 7496.00  |
| 砖木二等 | 7415.00  |
| 其他一等 | 7093.00  |
| 其他二等 | 7012.00  |

**2、安置房屋**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **名 称** | **用 途** | **土地****性质** | **结构** | **楼层** | **均价****（元/㎡）** |
| 原地拟建安置房 | 住宅 | 划拨 | 钢混 | 高层 | 4380.00  |
| 沿西湖南路南小街商业 | 划拨 | 钢混 | 1层 | 9640.00  |
| 西湖御景安置小区 | 沿人民路商业 | 划拨 | 钢混 | 1层 | 12020.00  |
| 育英嘉苑 | 沿五岳路商业 | 划拨 | 钢混 | 1层 | 8840.00  |
| 沿蓼东大道商业 | 钢混 | 1层 | 8400.00  |

**七、声明：**

1、本预评报告中的价格为初步的测算，其最终评估价值应以正式评估报告为准；

2、本次评估混合结构房屋设定建于2005年，砖木与其他结构设定建于1995年；

3、以上评估价格不含室内装修及附属构筑物补偿价格；

4、本报告有效期自报告出具之日起至本项目征收补偿工作结束时止。

**安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司**

 **二〇二四年四月三十日**

****