

房 地 产 估 价 （ 分 户 ） 报 告

估价项目名称：黄山市屯溪区“老汽车站及周边棚户区改造项目”范围内黄山长运有限公司位于黄山园北街147号及环城北路98号被征收房屋征收补偿价值评估

委 托 方：黄山市屯溪区房屋征收管理局

估 价 方：黄山市华民房地产评估测绘有限公司

法定 代 表 人：汪汉民

估价作业日期：2017年5月24日—2017年8月21日

估价报告编号：华民征估（屯）字【2017】公第0702-2号

目 录

一、致委托方函	3
二、注册房地产估价师声明	5
三、估价的假设和限制条件	6
四、房地产估价结果报告	8
五、附件	12

一、致委托方函

黄山市屯溪区房屋征收管理局：

承蒙委托，我公司根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国务院令 第 590 号《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规及安徽省、黄山市的有关政策规定，依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、住建部建房[2011]77号《国有土地上房屋征收评估办法》，对坐落于黄山市屯溪区“老汽车站及周边棚户区改造项目”范围内黄山园北街147号及环城北路98号，黄山长运有限公司总建筑面积合计为11159.07平方米被征收房屋的征收补偿价值进行了评估。

本次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。

我公司估价人员在对估价对象进行了现场实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法对估价对象的征收补偿价值进行了评估，最终确定黄山长运有限公司被征收房屋在价值时点2017年6月23日的征收补偿总价值为人民币：**柒仟陆佰柒拾玖万叁仟壹佰捌拾玖元整（¥76793189.00元）**。即

产权人	坐落	所在层次/总层数	结构	房屋用途	建筑年代	土地性质	建筑面积 (m ²)	综合单价 (元/m ²)	总价 (元)
黄山长运有限公司	黄山园北街 147 号一层	1/5	砖混	住宅	90 年代	出让 (交通运输)	250.75	6246	1566185
	综合楼 1-2 层	1-2/3	砖混	商业	2004	出让 (交通运输)	2042.11	11286	23047253
	综合楼 3 层	3/3	砖混	商业	2004	出让 (交通运输)	831.11	4046	3362671
	商业楼	1-3/3	砖木	商业	1999	出让 (交通运输)	671.25	8710	5846588
	配载中心 1 层	1/3	砖混	商业	2003	出让 (交通运输)	360.38	19542	7042546
	配载中心 2 层	2/3	砖混	商业	2003	出让 (交通运输)	471.27	8706	4102877
	配载中心 3 层	3/3	砖混	商业	2003	出让 (交通运输)	306.42	4371	1339362
	环城北路 98 号公厕	1/1	砖混	其他	1993	出让 (交通运输)	116.22	1424	165497
	环城北路 98 号车站宾馆楼候车大厅	1/2	砖混	商业	1993	出让 (交通运输)	1393.6	5020	6995872
	环城北路 98 号车站宾馆楼候车大厅	2/2	砖混	商业	1993	出让 (交通运输)	250.04	523	130771
	环城北路 98 号车站宾馆楼宾馆楼	1、3-7/8	砖混	商业	1993	出让 (交通运输)	2818.94	3930	11078434
	环城北路 98 号车站宾馆楼宾馆楼	2/8	砖混	商业	1993	出让 (交通运输)	433.89	2087	905528
	环城北路 98 号车站宾馆楼宾馆楼	8/8	砖混	商业	1993	出让 (交通运输)	267.53	2087	558335
	环城北路 98 号车站宾馆楼附属楼 1-2 层	1-2/3	砖混	商业	1993	出让 (交通运输)	681.48	13961	9514142
环城北路 98 号车站宾馆楼附属楼 3 层	3/3	砖混	商业	1993	出让 (交通运输)	264.08	4306	1137128	
合计						11159.07		76793189.00	

当事人双方或一方对本估价报告的评估结果若有异议, 可按照《国有土地上房屋征收评估办法》第二十条规定, 在收到本报告起十日内向本公司提出书面复核评估申请, 并指出评估报告存在问题。

估价单位: 黄山市华民房地产评估

法人代表签名: 王学武



2017年8月21日

二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- 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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、中华人民共和国国务院令第 590 号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部建房[2011]77 号通知《国有土地上房屋征收评估办法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。评估总价按四舍五入的方法以元为单位取整。
- 5、本公司估价人员于 2017 年 5 月 24 日对估价对象进行了实地勘察并摄影；但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料及我们的估价经验进行评估。
- 6、本次评估所依据的估价对象房地产权利状况、房屋用途、土地性质、建筑面积等房屋基本情况由委托方（征收部门）认定、提供，并对其真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构及估价人员均不承担相应责任。
- 7、具体测算过程详见整体评估报告中的估价技术报告。
- 8、没有人对本次估价提供重要的专业帮助。
- 9、本估价报告在估价人员专业知识和业务能力范围内力求真实、准确。

注册房地产估价师：成正兵

注册号：3420110038

注册房地产估价师：曹琳

注册号：3420140020

2017 年 8 月 21 日

三、估价的假设和限制条件

一、估价的假设

1、委托方提供的资料真实可靠，估价对象房地产权属没有异议，不考虑估价案例及估价对象房屋的连带负债及评估范围以外的法律问题。

2、本报告所指的市场是公开市场，即交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

3、本估价报告的价值时点为本征收项目的征收公告日期。

二、估价中的特殊处理

1、估价对象商业用房的土地使用权取得方式为出让、土地用途为交通运输用地，本次评估时先测算出估价对象假定为商业出让用地上商业用房的市场价格，再减去商业出让用地与交通运输出让用地的楼面地价差价，得出估价对象现状用途下的综合单价。

2、估价对象中车站宾馆楼候车大厅及八层宾馆的二层、八层为过火房屋，本次评估时先假定其为完好房屋测算出市场价格，再扣除其经修缮达到完好状态需要投入的费用，得出其现状下的市场价格。

三、应用的限制条件

1、本评估报告以委托方确定的估价范围和设定用途为前提进行估价。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用于其他目的和用途。

3、本估价报告的价值时点为本征收项目的征收公告日期，本次估价的估价结果为估价对象在价值时点的价值，即为估价对象在价值时点的市场状况下、实物和权益状况下及相关配套状况下的价值。

4、本估价报告在应用有效期内使用有效，本估价报告应用有效期为壹年。

5、本报告估价结果仅供委托方对估价对象进行征收补偿时参考，征收补偿的具体金额由有关征收当事人协商确定。

6、本报告估价结果不包括被征收房屋的室内装修、装饰的费用以及各项附属物补偿金额，这部分价值按相关规定另行计算。

7、本报告由黄山市华民房地产评估测绘有限公司负责解释。未经本公司书面同意，任何

单位或个人不得将本报告以任何形式公开发表，也不得在任何公开发表的文件、文章、通告等中引用本估价报告的全部或部分內容。

四、房地产估价结果报告

- 一、委托方：黄山市屯溪区房屋征收管理局
- 二、估价方：黄山市华民房地产评估测绘有限公司
 法人代表：汪汉民
 地 址：黄山市屯溪区前园南路 60 号 303 室
 联系电话：0559-2316588
 资质等级：国家贰级房地产评估机构

三、估价对象概况：

估价对象黄山长运有限公司被征收房屋位于黄山市屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号。根据委托方（征收部门）提供的资料及认定：估价对象黄山长运有限公司被征收房屋的总建筑面积合计为 11159.07 平方米。详见下表：

产权人	坐落	所在层次/总层数	结构	房屋用途	建筑年代	土地性质	建筑面积 (m ²)	实物状况描述
黄山长运有限公司	黄山园北街 147 号 一层	1/5	砖混	住宅	90 年代	出让 (交通运输)	250.75	所在建筑为五层砖混结构房屋，估价对象位于一层，24 墙承重，现浇屋面，层高 3.60 米，水电卫齐全，维护保养较好，采光通风一般。
	综合楼 1-2 层	1-2/3	砖混	商业	2004	出让 (交通运输)	2042.11	估价对象为三层砖混结构房屋，24 墙承重，现浇屋面，平均层高 3.00 米，水电卫齐全，维护保养较好，采光通风一般。
	综合楼 3 层	3/3	砖混	商业	2004	出让 (交通运输)	831.11	估价对象为三层砖混结构房屋，28 墙承重，现浇屋面，平均层高 3.20 米，水电卫齐全，维护保养较好，采光通风一般。
	商业楼	1-3/3	砖木	商业	1999	出让 (交通运输)	671.25	估价对象为三层砖混结构房屋，28 墙承重，现浇屋面，平均层高 3.30 米，水电卫齐全，维护保养较好，采光通风一般。
	配载中心 1 层	1/3	砖混	商业	2003	出让 (交通运输)	360.38	估价对象为一层砖混结构房屋，28 墙承重，现浇屋面，层高 4.45 米，维护保养较好，采光通风一般。
	配载中心 2 层	2/3	砖混	商业	2003	出让 (交通运输)	471.27	估价对象为钢混结构房屋，主体一层、局部两层，一层部分
	配载中心 3 层	3/3	砖混	商业	2003	出让 (交通运输)	306.42	
	环城北路 98 号公厕	1/1	砖混	其他	1993	出让 (交通运输)	116.22	
	环城北路 98 号车站宾馆楼候车大	1/2	钢混	商业	1993	出让 (交通运输)	1393.6	

厅 1 层								层高 11.5 米，两层部分总层高 6.40 米。28 墙承重，框架梁、钢网架屋面，建筑经历火灾。
环城北路 98 号车站宾馆楼候车大厅 2 层	2/2	钢混	商业	1993	出让（交通运输）	250.04		
环城北路 98 号车站宾馆楼宾馆楼	1、3-7/8	钢混	商业	1993	出让（交通运输）	2818.94		估价对象为八层钢混结构房屋，28 墙承重，现浇屋面，平均层高 3.05 米，水电卫齐全，维护保养较好，采光通风一般，其中二层、八层建筑经历过火灾
环城北路 98 号车站宾馆楼宾馆楼	2/8	钢混	商业	1993	出让（交通运输）	433.89		
环城北路 98 号车站宾馆楼宾馆楼	8/8	钢混	商业	1993	出让（交通运输）	267.53		
环城北路 98 号车站宾馆楼附属楼 1-2 层	1-2/3	钢混	商业	1993	出让（交通运输）	681.48		估价对象为三层钢混结构房屋，28 墙承重，现浇屋面，平均层高 3.2 米，水电卫齐全，维护保养较好，采光通风一般
环城北路 98 号车站宾馆楼附属楼 3 层	3/3	钢混	商业	1993	出让（交通运输）	264.08		
合计						11159.07		

四、估价目的：

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。

五、价值时点：

2017 年 6 月 23 日，为征收项目的征收决定公告之日。

六、价值定义：

1、本报告所确定的房地产价值，是根据国家规范的要求和本报告的估价目的，本次估价结果为公开市场条件下的以征收部门认定的用途持续使用确定的价值时点上的被征收房屋补偿价值，被征收房屋的价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

2、本估价结果包括如下价值：

(1)、是房屋价值时点时的房屋状况及其附属配套设施设备价值，不包括房屋的室内装修、装饰的费用以及各项附属物补偿金额)；

(2)、房屋占用范围内交通运输出让用地的土地使用权价值；

(3)、币种为人民币 (RMB)。

七、估价依据:

- 1、《中华人民共和国物权法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、中华人民共和国国务院令 第 590 号《国有土地上房屋征收与补偿条例》;
- 5、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;
- 6、住建部建房[2011]77号《国有土地上房屋征收评估办法》;
- 7、黄政秘【2012】33号《黄山市人民政府关于印发黄山市中心城区国有土地上房屋征收与补偿暂行规定的通知》;
- 8、国家、安徽省、黄山市有关部门颁布的有关政策文件;
- 9、委托方提供的有关证明材料及资料;
- 10、估价人员现场勘察取得的资料;
- 11、估价机构及估价人员掌握的信息资料。

八、估价原则:

本次估价遵循以下原则:

- 1、独立、客观、公正原则;
- 2、合法原则;
- 3、最高最佳使用原则;
- 4、替代原则;
- 5、价值时点原则。

九、估价方法:

根据《房地产估价规范》显示:通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价;收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价情况的房地产估价。

本次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。通过对估价对象的实地勘查和对当地房地产市场情况的调查并分析有关资料后，根据估价对象状况的特点，遵循房地产价格评估方法的确定原则，因估价对象房地产同一市场有相类似或相近交易案例，故决定选用比较法评估估价对象商业、住宅用房。其他用房采用重置价修正法评估。

比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似、用途相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而得出估价对象房地产价值的一种估价方法。其基本公式如下：

估价对象房地产价值 = 可比实例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

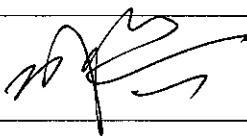
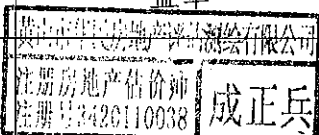
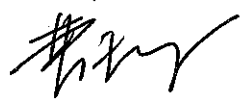
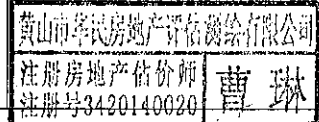
十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合估价经验对影响房地产价值的各项因素分析，确定估价对象在价值时点 2017 年 6 月 23 日的征收补偿价值为人民币：**柒仟陆佰柒拾玖万叁仟壹佰捌拾玖元整（¥76793189.00 元）**

十一、估价作业时间：

2017 年 5 月 24 日—2017 年 8 月 21 日

十二、估价参与人员：

姓名	执业资格 (职称)	签名	盖章
成正兵	注册房地产估价师 (3420110038)		
曹琳	注册房地产估价师 (3420140020)		

十三、估价报告应用有效期：

本报告应用有效期为壹年（自 2017 年 8 月 21 日始至 2018 年 8 月 20 日止）。