

房地产估价报告

估价项目名称：宣城市明镜湖小学项目区域内拟征收的房地产市场价值评估

估价委托人：宣城市宣州区土地和房屋征收管理局

房地产估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司
宣城分公司

注册房地产估价师：曹灿炜（注册号：3220140069）
夏建国（注册号：3220090094）

估价报告出具日期：2023 年 04 月 20 日

估价报告编号：苏信房地估字[2023]宣城第 020519 号

房地产评估结果

苏信房地估字[2023]宣城第 020519 号

一、估价委托人

单位名称：宣城市宣州区土地和房屋征收管理局

联系人：李晨

联系电话：13805631306

二、房地产估价机构

机构名称：江苏苏信房地产评估咨询有限公司宣城分公司

地址：宣城市宣州区亚夏汽车城北二幢 105 室

法定代表人：刘华荣

资质等级：一级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00008

联系人：许占廷

联系电话：13637215359

邮政编码：210000

三、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。

四、估价对象

本次评估为宣城市明镜湖小学项目区域拟征收的房地产，位于阳德路以南、卜村北路以西。

五、价值时点

2023 年 04 月 13 日，房屋征收决定公告之日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下，在价值时点 2023 年 04 月 13 日的房地产市场价格。

七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、

合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、谨慎原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直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的原则。

2. 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的原则。

3. 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的原则。

4. 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

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的原则。所谓最高最佳利用，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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了。自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号，自1995年1月1日起施行、2019年08月26日第三次修正）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，自1999年01月01日起施行、2004年08月28日第二次修正、2019年08月26日第三次修正）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据2015年4月24日第

十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

5. 《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》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

6. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院令 第 590 号；

7. 《国有土地上房屋征收评估办法》建房〔2011〕77 号。

（二）本次估价采用的估价标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 估价委托书；

2. 估价对象《不动产权证》复印件。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

3. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

4. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

5. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

一般而言，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态

及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

本次估价范围内的房屋所有权证书上予以确认的房屋用途分为商业、住宅、仓储和教育四种，具体分析如下：

1、商业、住宅用房：

根据市场调查，近期内与估价对象处于同一供需圈，区位、建筑结构、用途、土地出让使用年限等相同或相近的类似存量房地产征收案例较多，适合选用市场比较法进行评估。

所谓市场比较法：是指选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

可比实例是指交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关权益。

具体步骤：(1) 收集交易实例 → (2) 选取可比案例 → (3) 建立比较基础 → (4) 进行交易情况修正 → (5) 进行市场状况修正 → (6) 进行房地产状况修正（区域状况修正、实物状况修正、权益状况调整）→ (7) 计算比较价值。

比较法计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{估价对象比较价格} = & \text{可比实例价格} \times \frac{\text{正常交易情况修正系数}}{\text{可比案例交易情况修正系数}} \\ & \times \frac{\text{可比实例市场状况修正系数}}{\text{估价对象市场状况修正系数}} \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}} \\ & \times \frac{\text{估价对象实物状况条件指数}}{\text{可比实例实物状况条件指数}} \times \frac{\text{估价对象权益状况条件指数}}{\text{可比实例权益状况条件指数}} \end{aligned}$$

2、教育和仓储用房：

一般而言，房地产估价方法通常有市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法等。比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的估价；收益还原法适用于有现实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有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易采用比较法、收益还原法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

估价对象为教育和仓储用房，根据估价目的，且注册房地产估价师已较全面地掌握了宣城市房地产开发的成本构成，故确定采用成本法进行评估。

十、估价结果

根据贵方提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2023 年 04 月 13 日房地产市场价格：

1、卜村南路 1-2 层商住用房（不含装潢价格）

序号	房屋用途	用地性质	建筑结构	单价 (元/m ²)
1	第一层商业用房	出让	混合结构	25500
2	第二层住宅房	出让	混合	7500

2、自建房（非套式住宅）（不含装潢价格）

序号	建筑结构	单价(元/m ²)
1	混合	7350
2	砖木	7150

3、东桥小学和东桥社区仓储用房（不含装潢价格）

房屋结构	重置单价(元/m ²)	房屋区位价(元/m ²)	备注
混合	1550	780	集体所有
砖木	1300	780	集体所有

根据宣城市房屋征收管理办公室和宣城市国土资源局 2018 年 6 月 14 日发布的《关于调整宣城市市区集体土地上房屋征收各类附属物补偿、安置补助费等标准的通知》宣政管办（2018）20 号文件，估价对象处三类地，办公、生产、仓储用房区位价为 780 元/m²。

4、加油站

①土地使用权单价 8400 元/m²（折合 560 万/亩） 参照仁才加油站土地单价为 480 万/亩。

②房屋单价 1550 元(元/m²)，不含装潢价格

③项目实施时，装潢和加油机、油罐等资产据实评估。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
曹灿炜	3220140069	曹灿炜	2023 年 04 月 20 日
夏建国	3220090094	夏建国	2023 年 04 月 20 日

十二、实地查勘期

2023 年 04 月 13 日

十三、估价作业期

自 2023 年 04 月 13 日起至 2023 年 04 月 20 日止。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

宣城分公司

二〇二三年四月二十日