

关于云山路（徐水桥至新东西路段）项目国有土地上被征收房屋价值初步 评估结果公示

根据《中华人民共和国民法典》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》、《国有土地上房屋征收评估办法》以及《邵阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等法律法规政策规定，现对湖南邵房房地产评估有限公司提交武冈市云山路（徐水桥至新东西路段）项目国有土地上被征收房屋价值评估结果进行公示，并对有关事项进行以下说明。

一、估价机构说明：

（一）、此次房屋征收评估的机构

- 1、名称：湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司
- 2、住所：邵阳市大祥区城西北路10号
- 3、法定代表人：夏曦琼
- 4、房地产估价机构备案等级：一级
- 5、房地产估价机构备案证书编号：湘建房估（邵）字第0210050号
- 7、有效期限：二〇二一年十月二十二日至二〇二四年十月二十一日
- 8、统一社会信用代码：91430500772279304Q

（二）、参与此次评估的注册房地产估价师

林 晟：注册房地产估价师 注册号：4319960108 电话：13975927569

夏曦琼：注册房地产估价师 注册号：4320040190 电话：13973567611

二 估价结果假设和限制条件

- （一）、本次估价以被征收人合法取得《土地使用权证》、《房屋所有权证》或《不动产权证》为假设前提。
- （二）、本次估价的价值时点为2022年9月23日（房屋征收决定公告之日）。
- （三）、本次估价是价值时点的现值，假设在此期间房地产市场保持稳定。
- （四）、我们仅对估价报告中的估价对象进行了一般性的查勘，未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。
- （五）、本次评估未考虑房地产租赁、抵押、查封等因素所造成的影响。

三、估价结果说明

（一）、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。

（二）、本次评估结果房屋价值指房地合一价值，其中被征收房屋实物状况为现状；房屋建筑面积以测绘资料面积为准，土地使用权面积为《国有土地使用证》记载面积。

四、初步评估结果公示期为5日，公示时间从2022年12月2日至2022年12月6日。

公示期间，湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司安排注册估价师进行现场说明，听取有关意见。被征收人对初步评估结果有疑问的，可以向估价机构咨询。估价机构应当向其解释评估的依据、原则、程序、方法、参数选取和估价结果产生的过程。评估结果存在错误，由估价机构予以修正。

五、公示期满后，估价机构出具被征收房屋价值评估报告，由房屋征收部门送达被征收人，作为房屋征收补偿的依据。

六、公布被征收房屋价值初步评估结果（具体见被征收房屋评估结果表）。

云山路（徐水桥至新东西路段）项目国有土地上被征收房屋初步评估结果表

序号	产权人	用途	总层数	建筑面积 (m ²)	房屋单价 (元/m ²)	房屋价值 (元)	分摊土地面积 (m ²)	容积率	土地单价 (元/m ²)	土地价值 (元)	房地总价
1	罗丽琼	教室	1	283.62	490	138,974	877.64	0.32	1806	1,585,018	1723992
2		食堂	1	19.6	595	11,662	60.65	0.32	1806	109,534	121196
3		食堂	1	65.22	595	38,806	201.82	0.32	1806	364,487	403293
4		食堂	1	28.06	595	16,696	86.83	0.32	1806	156,815	173511
5		教室	1	266.82	490	130,742	825.66	0.32	1806	1,491,142	1621884
6		教室	1	195.3	490	95,697	604.34	0.32	1806	1,091,438	1187135
7		厕所	1	40.61	280	11,371	125.66	0.32	1806	226,942	238313
合 计				899.23	---	443,947	2782.60	---	---	5,025,376	5469323

武冈市土地房屋征收服务中心

2022年12月2日