

青田县国有土地上房屋征收评估分户报告

中茂房征字2021-06184-4-078号

对象情况	被征收人	建筑面积 (m ²)	其它土地面积 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)	非建筑占地面积 (m ²)	土地使用权性质	房屋使用性质	结构等级	建筑面积 (m ²)	建成年份	备注	
	陈伟妙	29.68		14.84	1.61	划拨	住宅	砖混二级	29.68			有证
							类住宅					
							划拨	住改商				/
房屋坐落	青田县鹤城街道新寺巷38号				房屋所有权证号			土地使用权证号				
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											
估价时点	二〇二一年五月十四日											
住宅房屋市场价格评估	住宅比准案例的比准价格 (元/m ²)						17000					
	比准案例结构	砖混二级	重置单价			1090	成新率	95%				
	有证						类住宅					
	估价对象结构	砖混二级	重置单价	1165		重置单价		重置单价				
	估价对象成新率	70.00%										
	层次差价率 (%)	0.00%										
	朝向差价率 (%)	0.00%										
	区位状况调整系数	-1.52%										
	其它因素修正系数	100.00%										
	评估单价 (元/m ²)	16522										
	补偿标准	100.00%										
	小计 (元)	490373										
	合计 (元)	490373										
	房屋建筑占地超标准容积率土地价格 (元)	占地面积比例	建筑面积 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)	多余土地容积率	标准容积率	楼面地价 (元)	综合修正系数	补偿标准	价格 (元)		
		50%	59.36	29.68	1.5	6.5	5783	1.7	95%	143930		
占地面积比例		建筑面积 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)	多余土地容积率	标准容积率	楼面地价 (元)	综合修正系数	补偿标准	价格 (元)			
合计 (元)	143930											
总价 (元) (含类住宅价值)	634303											



商业房屋市场价评估	住改商建筑面积 (m ²)		商业比准案例的比准价格 (元/m ²)					
	比准案例结构		砖混二级		重置单价	成新率		
	估价对象结构				重置单价	成新率		
	层高修正系数 (%)							
	层次差价率 (%)							
	综合因素修正系数 (%)							
	评估单价 (元/m ²)							
	评估总价 (元)							
被征收房屋评估总金额 (元)			634303					
装修附属物	装修评估金额 (元)	附属物评估金额 (元)	备注					
	23150	3889	明细表见附件					
其它价格	其它价格=非建筑占地超标准容积率土地价格+其它占地超标准容积率土地价格	非建筑占地超标准容积率土地价格 (元)	非建筑占地面积 (m ²)	多余土地容积率	楼面地价 (元)	综合修正系数	补偿标准	价格 (元)
			1.61	1	5783	/	90%	8380
		其它土地超标准容积率土地价格 (元)	其它土地面积 (m ²)	多余土地容积率	楼面地价 (元)	补偿标准	价格 (元)	
合计 (元)		8380						
评估总金额 (元)		人民币陆拾陆万玖仟柒佰贰拾贰元整				¥669,722		
估价人员签章								
					丽水中茂房地产土地评估有限公司 2021年7月30日			
相关说明	1. 假设限制条件: 委估房地产的用途、面积及建造年份等以委托方提供的材料为准, 假设委托方提供的资料合法、真实。							
	2. 估价依据: 《房地产估价规范》、《青征[2021]8号》、《青建[2021]18号》、《青田县旧住宅区1号改造区块一期改造项目房屋征收方案》等。							



房屋装修补偿表

被征收人	坐落	层次	结构	面积 (m ²)	装修程度	补偿标准 (元/m ²)	价格 (元)
陈伟妙	青田县鹤城街道新寺巷38号	二层	砖混	29.68	精装修	780	23150
合计		/	/	29.68	/	/	23150

房屋附属物补偿表 (元)

坐落	青田县鹤城街道新寺巷38号				
附属用房	结构	面积	重置单价	成新率	补偿金额
附属用房金额合计		/		/	/
附属构筑物	项目	数量	单位	单价	小计
	钢化玻璃棚	4.72	平方米	300	1416
	瓷砖	21.45	平方米	50	1073
	栏杆	7	米	200	1400
附属构筑物金额合计		/	/	/	3889
总计 (元)		3889			

