

房屋征收分户估价报告

编号：首佳（集）估 YNGLXZ2505-02 号

汤秀英、王进、王赫、王毓蓉、王毓梅：

受征收人的委托，我司依据《南京市征收集体土地涉及房屋补偿安置办法》和南京市、浦口区有关法律、法规和政策的规定，根据南京市浦口区人民政府关于同意新建上海至南京至合肥高速铁路（浦口段）项目征地涉及房屋补偿安置方案的批复（浦政复[2023]12号）及其公告，按照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》等规定的评估程序，认真地查验了征收人提交的估价对象房屋的相关资料，细致地进行了现场查勘，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则，经过估价方法的适用性分析，选用成本法对权利人所有的坐落于浦口区永宁街道高丽社区徐庄组被征收房屋(含委估建筑面积330.61平方米)进行了估价，经过综合测算，确定该房屋在价值时点2023年02月25日的被征收房屋原房补偿款为人民币叁拾柒万叁仟肆佰零柒元整。（具体情况详见该户《房屋补偿评估结果分户表》）

本报告估价目的为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋原房补偿款提供依据，评估被征收房屋的重置成本价格。估价结果仅包含被征收房屋原房补偿款，不包含区位补偿款、购房补偿款、搬迁补助费、临时安置费、提前搬迁奖励以及被征收房屋室内自行装修装饰的补偿金额，不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。本报告有效期自估价报告提交之日起至房屋征收项目结束期内有效。在有效期限内，如果估价对象的用途、性质和建筑面积等有新的合法认定结论，则应重新出具评估报告。如重新出具评估报告，本报告自动失去效力。被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起10日内，向原评估机构书面申请复核评估。

参加本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名
朱浩琪	3220190199	
马志强	3220040009	

江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司

估价报告出具日期：2025年05月28日



南京市征收集体土地房屋补偿评估结果分户表

项目名称：新建上海至南京至合肥高速铁路（浦口段）项目

报告编号：首佳（集）估YNGLXZ2505-02号

房屋座落	浦口区永宁街道高丽社区徐庄组				产权人	汤秀英、王进、王赫、王毓蓉、王毓梅				权证编号					
使用性质					区片	永宁街道				证载面积					
序号	建筑面积 (㎡)	建筑结构	所在楼层	典型房屋 重置单价 (元/㎡)	结构修正 系数	屋面修正 系数	墙体修正 系数	门窗修正 系数	设施修正 系数	层高修正 系数	重置单价 (㎡)	成新率	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)	备注
1	307.71	砖混	1-3/3	1259	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	1259	90%	1133	348635	
2	17.75	砖混	1/1	1259	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	1259	90%	1133	20111	
3	5.15	砖木	1/1	1006	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	1006	90%	905	4661	
总计	330.61													373407	

注册房地产估价师：[Signature] 评估机构：江苏首佳房地产评估测绘服务有限公司 评估报告日期：2025年5月28日

备注：

- 1、本次评估目的是为实施单位及被征收人确定原房补偿标准提供依据，评估房屋的重置成本价格；
- 2、本次评估价值标准为采用现有建筑材料和建筑技术，按照价值时点价格水平，重新建造与被征收房屋具有同等效用房屋的正常建造价格，并扣除相应折旧；
- 3、本次评估法规政策依据参照《南京市征收集体土地涉及房屋补偿安置办法》、《市政府关于贯彻落实<江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法>的通知》、浦政规〔2017〕2号、3号、4号文、浦规划资源〔2020〕158号文；
- 4、本次评估技术规范依据为《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《南京市征收集体土地涉及房屋补偿评估技术导则（试行）》（宁集拆字[2018]2号）；
- 5、本次评估价值时点为2023年2月25日；
- 6、估价机构仅对被征收人各结构类别的房屋进行评估，不确认被征收人房屋建筑面积，上述估价结果不包含区位补偿、装饰装修补偿、搬家过渡费和奖励费等；
- 7、本次评估数据以实施单位提供并确认的调查数据为准；
- 8、被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向我公司书面申请复核评估。