

## 房屋征收分户估价报告

南京普天通信股份有限公司：

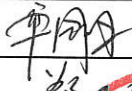
报告编号：(苏)国衡(2025)征字第006-Q1号

受估价委托人的委托，我司依据《国有土地上房屋征收补偿条例》（中华人民共和国国务院令590号）和江苏省、南京市有关法律、法规和政策的规定，按照《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）和《南京市国有土地上房屋征收估价技术导则》（宁房征指[2021]6号）等规定的估价程序和要求，对 南京普天通信股份有限公司 所有的、坐落于 养虎仓88号 被征收房屋（建筑面积 598.8 平方米及占用的土地使用权）价值进行了评估，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。

注册房地产估价师在认真细致查验估价委托人提交的估价对象权属证明材料和实地查勘的基础上，遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则和最高最佳利用原则，分析了影响房地产价值的诸多因素，经估价方法的适用性分析，选用比较法对被征收房屋价值进行了评估。经测算，综合确定于价值时点 2025年9月30日（房屋征收决定公告之日），被征收人对被征收房屋（含相应的土地使用权）依法获得的征收补偿价值为¥ 4666449 元整，大写人民币 肆佰陆拾陆万陆仟肆佰肆拾玖 元整（详细内容见被征收房屋征收补偿金额分户估价表）。

特别提示：1、本次评估的价值类型是指被征收房屋在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况；2、估价结果含占用范围内土地使用权价值，但不包含搬迁补助费、临时安置补助费、其他补助费、搬迁奖励费以及室内装饰装修和附属物的补偿金额；3、本估价结果应用的有效期为自提交正式估价结果之日起，至该征收项目征收补偿结束时止；4、被征收人或者房屋征收部门对估价结果有异议的，自收到估价报告之日起10日内，向我司书面申请复核评估。

参加本次估价的注册房地产估价师：

| 姓名  | 注册号        | 签字                                                                                   |
|-----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 辛国旺 | 3220120170 |  |
| 郑曙光 | 3220210131 |  |

估价机构：江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

日期：2025年12月15日



南京市国有土地上非营业及工业仓储房屋征收补偿金额分户估价表

项目名称

养虎仓城中村改造项目

报告编号

(苏)国衡(2025)征字第006-Q1号

|           |          |          |         |             |               |            |                                                                                                      |         |            |
|-----------|----------|----------|---------|-------------|---------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|
| 房屋坐落      | 养虎仓88号   |          |         | 产权人         | 南京普天通信股份有限公司  |            |                                                                                                      | 承租人     |            |
| 权证编号      | 房屋       |          |         | 房屋总建筑面积(m²) | 598.8         |            |                                                                                                      | 房屋用途    | 办公         |
|           | 土地       |          |         | 土地总面积(m²)   |               |            |                                                                                                      | 价值时点    | 2025年9月30日 |
| 房号        | 建筑面积(m²) | 结构等级     | 所在层次/总层 | 估价方法        | 年净收益A(元/m²·年) | 报酬率Y       | 收益期n(年)                                                                                              | 评估单价(元) | 评估总价(元)    |
| 1         | 193.44   | 混合       | 1/3     | 收益法         | 558.45        | 4.2%       | 40                                                                                                   | 7793    | 1507478    |
| 2         | 202.68   | 混合       | 2/3     |             | 562.10        | 4.2%       | 40                                                                                                   | 7845    | 1590025    |
| 3         | 202.68   | 混合       | 3/3     |             | 554.80        | 4.2%       | 40                                                                                                   | 7741    | 1568946    |
| 房屋评估总价(元) | 地大于房     |          |         | 补偿金额合计(元)   | 产权人补偿金额(元)    | 承租人补偿金额(元) | 备注:估价对象为未登记房屋,根据委托方提供的《关于确定养虎仓88号房屋征收补偿方案的请示》,本次评估按办公用途进行评估,未扣除土地出让金,剩余年限按照出让办公用地最高40年。如与实际不符,以实际为准。 |         |            |
|           | 面积(m²)   | 单价(元/m²) | 总价(元)   |             |               |            |                                                                                                      |         |            |
| 4666449   |          |          |         | 4666449     | 4666449       |            |                                                                                                      |         |            |

估价机构:

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:

平同

郑庆

报告出具日期:

2025年12月15日

说明:

- 1、本次评估目的: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;
- 2、报告的出具依据被征收房屋的相关权属资料进行评估,如与权属资料及房屋个别实体有出入,经核实确定后,进行调整;
- 3、本次评估法规政策依据为《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77号)、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》(苏政发(2011)91号)和《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府318号令);
- 4、本次评估技术规范依据为《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)和《南京市国有土地上房屋征收评估技术导则》(宁房征指(2021)6号);
- 5、被征收人或者房屋征收部门对分户评估结果有异议的,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;
- 6、至估价人员现场勘查时,被征收房屋产权人未在现场,本次评估查勘记录由无利害关系第三方2人签字见证。

南京市国有土地上房屋征收室内装饰装修及附着物补偿金额分户估价表

项目名称：养虎仓城中村改造项目 报告编号： (苏)国衡（2025）征字第006-Q1号

|                   |                 |           |                            |              |                    |            |
|-------------------|-----------------|-----------|----------------------------|--------------|--------------------|------------|
| 房屋座落              | 养虎仓88号          |           | 产权人                        | 南京普天通信股份有限公司 | 承租人                |            |
| 权证编号              | 房屋              |           | 建筑面积（m²）                   | 598.8        | 房屋用途               | 办公         |
|                   | 土地              |           | 所在层次/总层数                   | 1-3/3        | 价值时点               | 2025年9月30日 |
| 装饰装修等级或类别         | 装饰装修工程费单价（元/m²） |           | 各单项装饰装修调整项目差价总金额折合单价（元/m²） | 室内装饰装修综合成新率  | 室内装饰装修补偿评估单价（元/m²） |            |
| 普通装饰装修            |                 |           |                            |              | 580                |            |
| 室内装饰装修评估补偿金额合计（元） | 附着物补偿金额合计（元）    | 补偿金额合计（元） | 产权人补偿金额（元）                 | 承租人补偿金额（元）   | 备注：                |            |
| 347304            | 104057          | 451361    | 451361                     |              |                    |            |

估价机构：江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司 注册房地产估价师： 报告出具日期： 2025年12月15日

说明：

- 1、本次评估目的：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。
- 2、报告的出具依据被征收房屋的相关权属资料进行评估，如与权属资料及房屋个别实体有出入，经核实确定后，进行调整。
- 3、本次评估法规政策依据为《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》（苏政发(2011)91号)和《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府318号令）；
- 4、本次评估技术规范依据为《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《南京市国有土地上房屋征收评估技术导则》（宁房征指(2021)6号）；
- 5、被征收人或者房屋征收部门对分户评估结果有异议的，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；
- 6、至估价人员现场勘查时，被征收房屋产权人未在现场，本次评估查勘记录由无利害关系第三方2人签字见证。

附属物单项明细测算表

坐落： 养虎仓88号                      产权人：南京普天通信股份有限公司                      报告编号：（苏）国衡（2025）征字第006-Q1号

| 序号 | 项目名称  | 单位 | 数量     | 基准单价<br>(元/单位) | 成新  | 评估单价（元/单<br>位） | 评估总价(元) | 备注 |
|----|-------|----|--------|----------------|-----|----------------|---------|----|
| 1  | 彩钢瓦隔断 | m² | 64.87  | 200            | 80% | 160            | 10379   |    |
| 2  | 方管门   | m² | 3.77   | 200            | 80% | 160            | 603     |    |
| 3  | 瓷砖花坛  | m  | 10.00  | 122            | 80% | 98             | 980     |    |
| 4  | 24围墙  | m² | 8.40   | 304            | 80% | 243            | 2041    |    |
| 5  | 水泥地坪  | m² | 259.81 | 190            | 80% | 152            | 39491   |    |
| 6  | 外墙砖   | m² | 435.89 | 145            | 80% | 116            | 50563   |    |
| 7  |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 8  |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 9  |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 10 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 11 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 12 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 13 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 14 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 15 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 16 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 17 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 18 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 19 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 20 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 21 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 22 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 23 |       |    |        |                |     |                |         |    |
| 合计 |       |    |        |                |     |                |         |    |

评估单位：江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

