**附件4：**

**上海市国有土地上居住房屋征收评估**

**分户报告**

（示范文本）

房屋征收评估项目名称：

被征收房屋座落：

被征收人/

公有住房承租人：

房屋征收部门：

房地产估价机构：

分户报告编号：

分户报告出具日期： 年 月 日

**特别告知**

1、本分户报告是根据《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》和《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》制定的示范文本，供房地产估价机构出具分户报告时，参照使用。

2、分户报告，应当经房地产估价机构加盖公章和不少于2名注册房地产估价师签字后有效，并由房屋征收部门向被征收人、公有住房承租人转交。

分户报告不得涂改、不得手写（注册估价师签字除外）。

3、本分户报告一式三份，被征收人、公有房屋承租人、房屋征收部门（评估委托人）、房地产估价机构各执一份。

4、被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对分户报告评估结果有异议的，应当在收到分户报告之日起10日内向出具该分户报告的房地产估价机构提出书面复核评估申请，并指出分户报告存在的问题。房地产估价机构应当在收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核；复核后，改变原评估结果的，收回原分户报告，重新出具分户报告；评估结果没有改变的，书面告知复核评估申请人。

5、被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对房地产估价机构复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向上海市房地产估价师协会估价专家委员会申请鉴定。

6、鉴定费由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由房地产估价机构承担。

7、房地产估价机构联系方式

办公地址：

联系电话：

8、上海市房地产估价协会估价专家委员会联系方式

办公地址：肇嘉浜路159号6楼

联系电话：021-64174762

**评估对象**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋征收项目情况 | 征收项目名称 |  | | | |
| 征收项目范围 |  | | | |
| 房屋征收部门 |  | | | |
| 房屋征收决定文号 |  | | | |
| 房屋征收决定公告日期 |  | | | |
| 被征收房屋状况 | 被征收人/  公有住房承租人 |  | 权证或公房租赁凭证编号 |  | |
| 被征收房屋座落 |  | | | |
| 房屋编号 | 房屋1 | 房屋2 | 房屋3 | 房屋4 |
| 权属性质 |  |  |  |  |
| 房屋类型 |  |  |  |  |
| 房屋用途 |  |  |  |  |
| 建筑结构 |  |  |  |  |
| 建造年代 |  |  |  |  |
| 总层数 |  |  |  |  |
| 室号或部位 |  |  |  |  |
| 所处楼层 |  |  |  |  |
| 主朝向 |  |  |  |  |
| 设施设备 |  |  |  |  |
| 其他 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 房屋平面示意图： | | | | | |
|
|
|
|
|
|
|
|
|

**评估结果**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 评估目的 | 为房屋征收部门与被征收人、公有房屋租赁人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，提供被征收房屋的价值。 | | | | |
| 评估时点 |  | | | | |
| 价值内涵 | 被征收房屋的价值是指根据被征收房屋及其占用土地使用权的实际状况，在估价时点正常交易情况下的房地产市场价格，不包括房屋室内装饰装修价值，也不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。 | | | | |
| 估价依据 | 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》  2、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》  3、《房地产估价规范》  4、《国有土地上房屋征收评估办法》  5、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》  6、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》  7、（\*\*其他法规或者技术标准的名称\*\*）以及相关法规和技术要求等 | | | | |
|
| 估价原则 | 本估价报告书遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则和估价时点原则。 | | | | |
| 估价方法 |  | | | | |
| 报告作业  日期 |  | | | | |
| 评估结果 | 房屋编号 | 房屋1 | 房屋2 | 房屋3 | 房屋4 |
| 房地产市场单价(元/平方米) |  |  |  |  |
| 估价机构 | （盖章） | | | | |
| 注册房地产估价师 |  | （签字） | 注册房地产估价师 |  | （签字） |
| 注册号 |  | 注册号 |  |