

上海市国有土地上居住房屋征收 评估分户报告

房屋征收评估
项目名称：虹口区中西医结合医院中医特色楼工程扩大用地项目评估

被征收房屋座落：上海市虹口区长阳路311号

被征收人/公有
住房承租人：杨蔭南

房屋征收部门：上海市虹口区住房保障和房屋管理局

房地产估价机构：上海房地产估价师事务所有限公司

分户报告编号：(2013)估字第0610号1-002

分户报告出具日期：2013年7月26日

特 别 告 知

1、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）。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、房地产估价机构联系方式

办公地址：南泉北路201号1005室

联系电话：58826060

7、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：64174762

房屋征收项目情况	征收项目名称	虹口区中西医结合医院中医特色楼工程扩大用地项目评估			
	征收项目范围	东至天津市人民政府驻上海办事处，南至长阳路，西至保定路，北至虹旭豪苑			
	房屋征收部门	上海市虹口区住房保障和房屋管理局			
	房屋征收决定文号	虹府征[2013]4号			
	房屋征收决定公告日期	2013年7月5日			
被征收房屋状况	被征收人/公有住房承租人	杨蔭南	权证或公房租赁凭证编号		
	被征收房屋座落	上海市虹口区长阳路311号			
	房屋编号	房屋1	房屋2	房屋3	房屋4
	权属性质	私房			
	房屋类型	旧里			
	房屋用途	居住			
	建筑结构	砖木			
	建造年代	解放前			
	总层数	1			
	室号或部位	211幢底层			
	主朝向	南			
	其他				

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	2013年7月5日（以房屋征收决定公告日期为评估时点）				
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》				
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	本次估价使用市场法和标准价调整法评估估价对象的建筑面积单价。 市场法是先选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理求取估价对象价值的方法。 标准价调整法是将被征收房屋与标准房屋进行比较、分析，在标准房屋价格基础上，通过价值调整得出其他被征收房屋价值的方法。				
报告作业日期	2013年7月5日至2013年7月26日				
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）	24630			
估价机构	上海房地产估价师事务所有限公司（盖章）				
注册房地产估价师（签名）			注册房地产估价师（签名）		
注册号	3119980114		注册号	3120060030	