

上海市城市房屋拆迁评估技术规范（试行）第一章 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E4_B8_8A_E6_B5_B7_E5_B8_82_E5_c51_84787.htm

第一章 总则 第一条（制定依据）为维护房屋拆迁当事人的合法权益，规范房屋拆迁评估行为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》和《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》的有关规定，结合本市实际情况，制定本技术规范。 第二条（适用范围）本市国有土地上的房屋拆迁评估适用本技术规范。 第三条（估价目的和价格定义）采用本技术规范的估价目的统一称为“房屋拆迁补偿估价”。房屋拆迁评估的价值定义是被拆除房屋无权利负担的房地产公开市场价值。房屋拆迁评估不考虑租赁、抵押等权利限制的影响。 第四条（估价时点）房屋拆迁评估的估价时点为房屋拆迁许可证颁发之日。 第五条（评估方法与可比实例选取）各类房屋拆迁评估应采用本技术规范规定的评估方法。在运用市场比较法时，应在拆迁房屋相同或相似区域内收集成交时间一般不超过6个月的充分房地产市场交易实例，包括房屋拆迁范围内的交易实例。在分析、筛选的基础上确定与估价对象区位、用途、建筑类型、结构和设备等相同或相似的3个以上可比实例，并制作《可比实例调查表》。采用基准价格修正法确定基准价格的，应选取4个以上可比实例。可比实例的成交单价一般相差不应超过30%。 第六条（拆迁房屋用途、建筑面积、占地面积）拆迁房屋用途、建筑面积、占地面积应以委托人书面确定的为准。 第七条（房屋装饰评估）拆迁房屋的评估价格

中不包括房屋的装饰价值。 委托人书面要求评估房屋装饰价值的，应按照本市房屋装饰工程定额标准，单独评定其装饰的重置价格和成新程度。 房屋装饰应单独出具评估报告。 第八条（房屋拆迁评估的质量控制）房屋拆迁评估的货币单位应当精确到元。 房屋拆迁评估报告（以下简称评估报告）应经估价机构内部审核批准。 第九条（评估报告）估价机构应按《房地产估价规范》的规定格式出具评估报告。 其中居住房屋的，估价机构还应按房地产权证、租用公房凭证或房屋租赁合同出具分户评估报告。 评估报告和分户评估报告应经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章。 采用基准价格修正法评估时应提供估价结果汇总表。 估价结果汇总表应包含分户估价对象座落、产权人、建筑面积、基准价格、修正系数、评估单价等内容。 第十条（评估资料存档）估价机构应当将下列资料与评估报告（含技术报告）共同整理存档：

- （一）评估委托合同；
- （二）拆迁许可证、或者建设用地规划许可证、或者有关批准文件；
- （三）评估对象的产权证明材料及有关房屋基本情况的证明材料；
- （四）评估对象的实地查勘记录、照片等资料；
- （五）可比实例的实地查勘记录、照片等资料；
- （六）确定评估结果的有关系数、参数等证明资料；
- （七）其它涉及评估项目的一切必要资料。

评估报告及有关资料至少应保留十年。 第十一条（证据保全）评估依法代管的房屋、产权不明确的房屋，估价机构应将评估报告（含技术报告）及评估过程中形成的有关评估资料同时提交委托人，由委托人一并办理证据保全手续。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。 详细请访问

www.100test.com