

项目需求书



一、估价对象基本情况：土地总面积 830562 m²（折合 1245.22 亩），高位养殖水塘面积 253806 m²（折合 380.712 亩），养殖池面积 321082 m²（折合 481.62 亩，19280 个），看护房（混合结构）面积 31135.72 m²，机房（混合结构）面积 9099.12 m²，厂棚 430079.48 m²，水泥地板 133070.25 m²（折合 199.61 亩），其他附属设施（铁棚、厕所、简易房、楼梯、在建房屋）4222.19 m²，空地 86232.93 m²。

二、估价对象：包括项目范围内涉及的国有土地和集体土地上的房屋、构筑物、附属物及相关的配套设备设施。

三、估价目的：为征收部门与被征收人确定被征收的地上房屋、构筑物、附属物及相关的配套设备设施的补偿价值提供价格参考依据。

四、服务内容及要求：

1、时间要求：具体时间按项目委托实施单位的要求，在签订的项目委托合同中明确。

2、质量要求：满足项目委托实施单位的要求，符合房地产估价规范国家标准 GB/T50291-2015 和最新行业相关法律法规要求。

3、人员要求：估价机构应该指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的专业人员开展评估工作，每组人员里需至少配备一名房地产评估师（结合项目的情况，拟分为两个工作组）。

4、要求按照每户单独出具《房地产征收估价报告》进行存档。

5、价值时点：被征收房屋价值时点为房屋征收决定公告之日。

6、估价机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋及附属



物进行实地查勘，调查被征收房屋及附属物状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况及附属物的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

7、注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

8、被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、室内装饰装修价值、建筑面积、设备设施的规格大小等影响被征收房屋价值的因素。

9、房屋征收评估价值应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

10、估价机构应当按照房屋征收评估委托书或委托合同的约定，向项目委托实施单位提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应该包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。项目委托实施单位应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，估价机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场解释。存在错误的，应当修正。

11、分户初步评估结果公示期满后，估价机构应当向委托实施单位提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。项目委托实施单位应当向被征收人转交分户评估报告。报告包括房屋价值和附属物及装饰补偿价、房产建筑面积、附属房面积、简易房面积、房屋结构、分户评估报告等。



12、整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖估价机构公章。不得以印章代替签字。

13、房屋征收评估业务完成后，估价机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管，及时按照项目委托实施单位要求的份数提交完整的相关资料。

14、被征收人或者项目委托实施单位对评估报告有疑问的，估价机构应当向其作出解释和说明。

15、被征收人或者项目委托实施单位对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向估价机构申请复核评估。估价机构自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，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

16、如需对估价机构做出的复核结果进行鉴定的，鉴定过程中，估价机构应当按照评估专家委员会要求，就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明。需要对被征收房屋进行实地查勘和调查的，有关单位和个人应当协助。房屋征收鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原估价机构承担。