## 复核申请书

湖南经典评估公司、湖南中信发评估公司、新星房地产评估公司：

贵司为开福区潮宗街房屋征收评估机构。依规则，开福区房屋征收办公室是贵司的评估委托人，复核申请人是估价利害关系人。复核申请人就现已察觉的问题，提出复核申请，请贵司依法、依规认真复核、答复。

关于评估方法的选定及运用。

一、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（后称《估价规范》）4.1.3规定：“当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有使用的估价方法进行估价，不得随意取舍，当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。”

《估价规范》4.1.2规定：“当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法”；“估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值，可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法”。

**贵司现在采用“比较法”，请具体说明舍去“成本法”与“假设开发法”的原因和理由。**

二、《估价规范》4.1.2规定：“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。”贵司“分户报告”的估价对象，系开福区潮宗街，并且该房屋的土地使用权是无期限的。

《估价规范》4.2.3规定：可比实例的选取“应与估价对象房地产相似”。但贵司在评估报告中没有搜集被征收地块附近商品楼房的交易实例，也没有在被征收地块附近选取商品楼房的可比实例，为什么？请说明理由。

若是没有足够的交易实例，就单一地选用“比较法”，似与“比较法”的选用规则不符！若是有足够的交易实例，却不从中选取可比实例，为什么？

其次，报告信息遗漏。

《估价规范》4.2.2规定：“搜集的交易实例信息应满足比较法运用的需要”，应包含“交易价格”、“成交日期”、“交易目的等”。分户报告中没有相应信息？请予补充。

《估价规范》4.2.5规定：“可比实例及其有关信息必须真实可靠，不得虚构……并应在估价报告中说明可比实例的名称、位置……”分户报告中没有相应信息？请予补充。

《估价规范》4.2.8规定：“进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点（2016年5月30日）的价格。并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实可靠。” 分户报告中确没有提供相应信息？请具体说明开福区潮宗街的“分户评估报告”是如何依据上述规则进行市场状况调整的？

第三，关于估价原则。

一、《估价规范》2.0.4规定：遵循不同估价原则的评估价值，应符合“遵循独立客观公正原则”的规定，“评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。”贵司以商品房楼板模拟等数量的平房土地，不符合独立客观公正原则，不符合被征收人的利益。

《国有土地上房屋征收评估办法》第十一条规定：被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额。开福区潮宗街落的土地使用权价值，是被征收房屋的首要价值。贵司报告对被评估房屋的土地价值只字未提，造成了评估对象价值内涵混淆不清，对被征收人造成不公。

二、目前的可比实例的“标准价格”，仅为价值时点市场普遍报价的一半，用这样的基准价格(7898元/建筑平米），很难在价值时点（2016年5月30日）上达成实际交易。用基准价格在附近根本买不到房子！

因此，在复核期间务请贵司对开福区潮宗街进行独立客观公正的估价。回到估价原则的轨道上来。

第四，关于“估价目的”下的相应规则。

《估价规范》5.3.4规定：“用于产权调换房屋价值评估，应符合下列规定：1用于产权调换房屋价值，应包括用于产权调换房屋及其占用范围内的土地使用权，和用于产权调换的其他不动产的价值；2用于产权调换房屋价值应是在房屋征收决定公告之日的市场价值……”产权置换房屋差价的结算，就建立在这一评估的结果之上。现复核申请人，欲选择产权置换，却缺少“用于产权调换房屋”的价值评估报告信息。如何解决？请贵司一并给予答复。

第五，关于房屋价值的估算。

评估报告缺少估价技术说明，直接跳到估价结果，无计算公式。不知道价格如何得出，请说明理由。

第六,评估报告出具日期为2018年3月19日，房屋评估的价值时点确是2016年5月30日？请说明理由。

第七，评估师在评估报告出具的签名日期为打印体，非手写，请说明理由。

第八，评估师加盖的时效章在2018年4月过期，请确认。

申请人：

2018年3月 日