## 关于《开福区陡岭路两厢地块棚改项目（西片区）一期征收范围内李国志所有的位于长沙市开福区陡岭004栋301号房分户估价报告》的复核申请书

湖南中信发房地产评估有限公司：

你单位声称自己为开福区陡岭004栋301号房的房屋征收评估机构。并于2018.8.28向产权人送达分户评估报告；根据评估报告内的房屋征收评估委托书的内容显示，开福区城市房屋征收和补偿管理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、依规认真答复。

复核申请人现已察觉的具体问题如下：

**一、《开福区陡岭004栋301号房分户估价报告》严重违反湖南省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法（湖南省人民政府令第268号）**

**湖南省人民政府令第268号**第九条明确规定：房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，并按照下列规定执行：

..

（七）房屋征收部门公布被征收人选定或者确定的房地产价格评估机构名单。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，协商过程应当公开。房屋征收部门组织被征收人通过投票决定或者随机选定方式确定房地产价格评估机构的，应当由公证机构依法公证。

但是经复核申请人仔细审阅，**未能在评估报告内发现确定湖南中信发房地产评估有限公司被选定为该项目的房地产价格评估机构的公证书**。复核申请人对你单位声称自己为开福区陡岭004栋301号房的房屋征收评估机构的真实性存疑！

**二、《开福区陡岭004栋301号房分户估价报告》严重违反《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》相关的规定（下面简称估价规范）**

1. 《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。”《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”，同时明确指出“可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个”**；既然贵司现在采用“比较法与收益法”**，**但贵司在评估报告中却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。
2. **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？请说明理由。**

三、《开福区陡岭004栋301号房分户估价报告》存在信息遗漏

1. 《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”。然分户报告中没有相应信息，请予补充。
2. 《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。
3. 《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（2018年7月31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。” 经复核申请人仔细审阅，分户估价报告中没有提供相应信息。**请具体说明开福区陡岭004栋301号房的“分户评估报告”是如何依据上述规则进行市场状况调整的？**

四、关于评估价值的问题。

1. 《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。然复核申请人根本不愿意被征收，也未曾投票选定**湖南中信发房地产评估有限公司为该项目的房地产价格评估机构。**更遑论自愿进行交易？
2. 贵司“分户报告”的估价对象，系开福区陡岭004栋301号房，并且该房屋的土地使用权是无期限的。**复核申请人同时认为开福区陡岭004栋301号房落的土地使用权价值，是被征收房屋的首要价值。**然贵司出具的估价报告中，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，对被征收人的财产权益造成不公的影响。
3. 目前的评估价格，仅为房屋评估的价值时点（2018年7月31日）市场普遍报价的一半，**用这样的基准价格(9204元/m²），几乎无法在价值时点达成实际交易**。因此，在复核期间务请贵司对开福区陡岭004栋301号房进行独立客观公正的估价。回到估价原则的轨道上来。
4. 《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，但是评估报告的内容却缺少“用于产权调换房屋”是否在价值时点竣工完成的关键价值信息。如何证明用于产权调换的房屋在价值时点竣工完成并且可以正常交易？

五、**《开福区陡岭004栋301号房分户估价报告》存在的其它问题**

1. 根据《房地产估价规范》规定：估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象房地产市场价格变化程度确定，不宜超过1年。而评估报告的内容显示，评估师加盖的时效章为2019年4月过期，是否意味着复核申请人的房屋评估的价值时点是2018年4月？
2. 贵司在估价过程中从未派人到过开福区陡岭004栋301号房屋的现场进行实地查勘，却在估价报告中说明是实地查勘，请说明理由。

## **综上，复核申请人对开福区陡岭004栋301号房分户估价报告完全不予认同！同时上述问题请贵司一并给予答复！**