## 《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鉴定申请书》

长沙市国有土地上房屋征收评估专家委员会的各位委员：

你们好！

鉴定申请人是估价报告的利害关系人，就现已察觉的问题，已向湖南中信发房地产评估有限公司提出复核评估申请，并于2018年9月12日收到复核评估回函；但鉴定申请人对复核评估回函存有异议；现鉴定申请人依据国有土地上房屋征收与补偿条例第十九条之规定，特向长沙市国有土地上房屋征收评估专家委员会申请鉴定，请各位委员依法、依规认真鉴定并书面答复。

* 鉴定申请人察觉的具体问题如下：

1. **估价报告严重违反国务院国有土地上房屋征收与补偿条例及长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法规定**

国有土地上房屋征收与补偿条例第十九条、长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法第二十九条明确规定： 被征收房屋的价值由房地产价格评估机构按照国家有关规定评估确定。对被征收房屋价值的补偿不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。**房地产价格评估机构作出估价报告，应当对被征收房屋类似房地产的市场价格进行说明。虽然**，在评估公司出具的估价报告中提及或包含对被征收房屋类似房地产的市场价格已进行说明的相关内容，但是，评估报告并没有对被征收房屋类似房地产的用途、规模、档次、建筑结构、小区名称等方面进行说明。而且评估报告出具的被征收房屋的价值明显低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格！而且与本人房屋类似房地产价格在估价时点居然只有8814/平。鉴定申请人不禁要问，如果真的存在评估报告中所确定类似房地产的价格，还希望评估公司明确具体交易实例，（需包含类似房地产的用途、规模、档次、建筑结构、小区名称）本人好前去购买。

1. 与《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》相关的问题
2. 评估公司在对本人提出评估复核的回复中声称：根据《房地产估价规范》规定，房地产估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托人或报告使用人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。然而，根据复核鉴定申请人查实，《房地产估价规范》7.0.5明文规定：估价技术报告是否向估价委托人或报告使用人提供，应在房地产估价机构与估价委托人订立的书面估价委托合同中约定，房地产估价机构不能单方面决定不向估价委托人或报告使用人提供。据此，复核鉴定申请人要求评估公司提供其与估价委托人订立的书面估价委托合同，以证实**估价技术报告可以不向估价委托人或报告使用人提供的说法是否成立**。请问专家委员会的各位委员：本人的要求否合理、合法、合规？
3. 《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；既然评估公司现在采用“比较法与收益法”，但评估公司在估价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，请问专家委员会的各位委员：这是否合理、合法、合规？
4. 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？请问专家委员会的各位委员：这是否合理、合法、合规？

其次，报告信息遗漏。

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”。分户报告中缺失相应信息。
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……”分户报告中缺失相应信息。
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。” 经鉴定申请人仔细审阅，分户估价报告中没有提供相应信息。请问开福区陡岭004栋301号房的“分户估价报告”是如何依据上述规则进行市场状况调整的？请问专家委员会的各位委员：这是否合理、合法、合规？
4. **与估价的假设和限制条件相关的问题**
5. 中华人民共和国国家标准房地产估价规范7.0.16已明文规定：估价报告使用期限应自出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。为何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估价的假设和限制条件第六点第三款仍然明确申明：本估价报告使用期限自提交正式估价报告之日起，至该征收项目征收补偿工作结束时止。请问专家委员会的各位委员：**评估公司作出该条的法律依据何在？**这是否合理、合法、合规？
6. 评估公司在对本人提出评估复核的回复中声称：其出具的分户评估报告中的估价结果为房地合一价格，已经包含了土地价值。但其并没有在估价假设和限制条件上作出说明。请问专家委员会的各位委员：**评估公司作出该条的法律依据何在？**这是否合理、合法、合规？

鉴定申请人深知：任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定的假设下作出的，但估价假设应当是必要的，合理的，有依据的，而不是随意作出。尽管有关法律，法规规定或估价委托合同中约定估价委托人应如实提供估价所需资料并对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。但房地产估价机构和注册房地产估价师不得为了规避应尽的审慎检查资料、尽职调查情况等尽责估价义务而胡乱假设。

1. 关于评估价值的问题。
2. 《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。然复核鉴定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？
3. 评估公司“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。鉴定申请人同时认为开福区陡岭004栋301号坐落的土地使用权价值，是被征收房屋的首要价值。然评估公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，对被征收人造成不公。
4. **其它一些问题**
5. 房屋评估的价值时点是2018年7月31日，但根据评估师加盖的时效章显示，（2019年4月过期）该估价报告应该是在2018年4月已经出炉.虽然估价报告出具日期为2018年8月24日。另外评估师在估价报告出具的签名日期为打印体，非手写。请问专家委员会的各位委员：评估公司的做法是否合理、合法、合规？鉴定申请人怀疑估价报告早已提前做好。请评估公司提供证据以打消本人的合理怀疑。
6. 评估公司在估价过程中从未派人到过开福区陡岭004栋301号房的现场进行实地查勘，却在估价报告中说明是实地查勘，请问专家委员会的各位委员：这是否合理、合法、合规？

## 综上所述，鉴定申请人对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号房分户估价报告和复核评估的结果完全不予认同，同时上诉问题请专家委员会的各位委员一并解释并作出书面说明。

鉴定申请人：

2018年9月16日