## 《关于三贵街003栋208房分户估价报告的鉴定申请书》

尊敬的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。鉴定申请人就现已察觉的问题，已向湖南经典房地产评估咨询公司、湖南中信发房地产评估有限公司、湖南新星房地产土地评估咨询有限公司等三家评估公司提出复核评估申请，并于2018年3月31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. 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
2. 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。**但是在评估公司出具的估价报告中并未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，而且对被征收房屋价值的补偿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！
3. 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三十条明确规定：市住房和城乡建设行政主管部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面专家组成的市国有土地上房屋征收评估专家委员会。市、区、县（市）房屋征收部门或者被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，应当根据国家有关规定在收到估价报告之日起十日内向原房地产价格评估机构书面申请鉴定评估。对鉴定结果有异议的，应当根据国家有关规定在收到鉴定结果之日起十日内向被征收房屋所在地的国有土地上房屋征收评估专家委员会申请鉴定。但鉴定申请人经过多方询问、咨询仍然无法得知长沙市国有土地上房屋征收评估专家委员会的具体位置、联系方式。请一并解释并作出书面说明！
4. 与估价的假设和限制条件相关的问题
5. 三贵街003栋208房分户估价报告的估价的假设和限制条件第一点明确申明，本次估价按房屋权属证书，房屋登记簿上及认定意见书上所记载的性质、用途和建筑面积进行评估。本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。本报告以估价委托人提供的房屋权属证书等资料合法、真实、准确为假设前提。
6. 三贵街003栋208房分户估价报告的估价的假设和限制条件第七点明确申明，本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效。因历史原因，鉴定申请人至今未收到房屋权属证书；请问专家委员会的各位委员：评估公司是如何在房屋权属证书从未下达给鉴定申请人、房屋登记用途尚不明朗的前提下得出三贵街003栋208房的房屋评估价格？既然估价委托人提供的房屋权属证书等资料的合法性与真实性都缺乏事实依据，是否也就意味这本次估价报告无效？
7. 中华人民共和国国家标准房地产估价规范4.2.3已明文规定：可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年。为何三贵街003栋208房分户估价报告的估价的假设和限制条件第九点仍然明确申明：本估价报告使用期限自提交正式估价报告之日起，至开福区潮宗街街区棚户区改造项目（一期）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？请书面说明。

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。如果未予以核实，就不能简单地认为估价委托人提供的资料属实无误，而作出相应地假设。

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. 《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。”
3. 《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”。

评估公司现在采用“比较法与收益法”，没有对舍去“成本法”与“假设开发法”的原因和理由作出任何说明，请问专家委员会的各位委员：这是否合理、合法、合规？

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？
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（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。” 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。请问三贵街003栋208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. 关于评估价值的问题。
5. 《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。”评估公司在估价报告中直接出具估价结果，无计算公式。不知道价格如何得出，完全不符合独立客观公正原则，不符合被征收人的利益。
6. 《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。
7. 评估公司“分户报告”的估价对象，系三贵街003栋208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三贵街003栋208房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，既然设定土地使用权为国有出让。但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。
8. 目前的评估价格，仅为价值时点市场普遍报价的一半，用这样的基准价格(7988元/m²），几乎无法在价值时点（2016年5月30日）上达成实际交易。因此，在鉴定期间务请专家委员会的各位委员对三贵街003栋208房进行独立客观公正的估价。回到估价原则的轨道上来。
9. 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？

价值类型：指用于产权调换房屋及其占用范围内的土地使用权在竣工完成、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价值时点自愿进行交易。

1. 《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。

现鉴定申请人，欲选择产权置换，但是估价报告的内容却缺少“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？请问专家委员会的各位委员：这是否合理、合法、合规？

1. 其它一些问题
2. 评估公司现在对三贵街003栋208房出具了两份估价报告（仅产权面积和估价报告的出具日期有所不同）。在旧者尚未宣布撤销的情况下，又重新寄来一份新的估价报告，鉴定申请人应该依据哪份估价报告为参照物?评估公司对估价报告的出具是否显得太过随意而缺乏严谨性?请问专家委员会的各位委员：这是否合理、合法、合规？
3. 关于房屋价值的估算。选用交易法又无计算公式。估价报告中缺少估价技术说明，直接跳到估价结果，不知道价格如何得出，请问专家委员会的各位委员：这是否合理、合法、合规？
4. 房屋评估的价值时点是2016年5月30日，但是估价报告出具日期为2018年3月19日，请问专家委员会的各位委员：这是否合理、合法、合规？
5. 评估师在估价报告出具的签名日期为打印体，非手写。
6. 评估师加盖的时效章在2018年4月过期。
7. 评估公司在估价过程中从未派人到过三贵街003栋208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，鉴定申请人对三贵街003栋208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4月4日