

关于《房屋征收项目补偿价值评估报告 复核申请书》的回复

我司收到贵方《房屋征收项目补偿价值评估报告复核申请书》后，对出具的报告进行了复核，现对贵方提出的问题答复如下：

一、评估对象错误

本报告因被征收人未同意进场查勘，我司对估价对象范围内种植的种植物无法进行清点，根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第四十七条“因被征收人不同意评估、测绘机构进场等原因导致房屋征收的评估、测绘无法正常进行的，房屋征收部门应当依法进行证据保全后，会同依照本办法确定的评估、测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数等合理方式估定相关评估、测绘参数，以相关参数作为房屋征收的评估、测绘工作依据”，我司评估程序符合相关规定。若被征收人同意进场查勘，我司可进行该项清点工作。

鉴于被征收人提出的空地，本报告中建筑物价值类型为市场价，已包含估价对象范围的土地价值，即不另外进行评估。

根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定，被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）与房屋用途的认定，以房地产权证书、房地产登记簿记载的面积和用途为准；但房地产权证书记载与房地产登记簿记载不一致的，以房地产登记簿记载为准。本报告涉及的建筑物已办理产权登记（粤（2020）深圳市不动产权第 0288530 号，粤（2020）深圳市不动产权第 0288531 号、粤（2020）深圳市不动产权第 0288561 号），估价对象建筑物面积按计 3839.5 平方米进行评估符合相关法律法规规定。

二、评估人员从未进行现场查勘，作出虚假陈述

我司估价人员已对估价对象进行实地现场查勘，因被征收人未同意进场查勘，《评估报告》中记载“评估人员现场查勘时已被房屋征收部门拆除”为我司报告描述纰漏，我司已进行修改。

三、《测绘报告》存在虚假陈述

关于《测绘报告》存在虚假陈述：根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试



行)》第四十七条规定:“因被征收人不同意评估、测绘机构进场等原因导致房屋征收的评估、测绘无法正常进行的,房屋征收部门应当依法进行证据保全后,会同依照本办法确定的评估、测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数等合理方式估定相关评估、测绘参数,以相关参数作为房屋征收的评估、测绘工作依据……”因被征收人未同意测绘机构进场测绘,测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数并结合前期调查阶段的测绘数据作为出具《测绘报告》的依据。

四、评估方法选取及权重设置依据不足

(一) 未采用市场比较法、假设开发法开展评估。

本报告中涉及建筑物为已建成宗地,根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)中关于假设开发法的解释,具有开发或再开发潜力的房地产,包括可供开发的土地,在建工程,可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等方可使用假设开发法进行评估,即本报告估价对象不适宜适用假设开发法。

(二) 本项目为房屋征收项目,案涉宗地已纳入福城南产业片区土地整备利益统筹项目范围,开发商对同类物业完成交易补偿属于开发商市场行为,不在本次评估考虑范围内。由于被征收人未同意土地整备利益统筹补偿标准,相应土地整备规划与本报告涉及的宗地及建筑物的评估价值无关。

(三) 收益法参数取值严重偏离客观实际。本报告选取的租金为我司进行市场调查后综合得出的租金标准,符合深圳市龙华区福城街道相关房屋补偿项目租金标准。

五、装修价值采用固定单价,未开展现场独立评估

本报告因被征收人未同意进场查勘,我司对估价对象范围内建筑物的室内自行装修装饰无法进行清点,根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》第四十七条“因被征收人不同意评估、测绘机构进场等原因导致房屋征收的评估、测绘无法正常进行的,房屋征收部门应当依法进行证据保全后,会同依照本办法确定的评估、测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数等合理方式估定相关评估、测绘参数,以相关参数作为房屋征收的评估、测绘工作依据”,我司评估程序符合相关规定。若被征收人同意进场查勘,我司可进行该项清点工作。

六、《评估报告》中估价师签字及时间要求

关于《评估报告》中估价师签字及时间要求我司已进行修改。

七、关于停产、停业补偿费的补充说明

经复核，我司在出具初步评估结果时，已依据本项目征收补偿方案将停产停业补偿费纳入评估范围。原《评估报告》正式文本编制过程中，因文本校对疏漏，未将该补偿项目列入报告正文。根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》第五十九条“原房屋征收评估机构应当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”的规定，现对停产停业补偿费予以补充完善，该项补充系对原报告笔误的更正，不改变原评估报告评估结果，特此说明。

深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

二零二六年九月二十八日



——无正文——