

吉林省房地产业协会

人民法院委托房地产评估专业技术评审工作规则

第一章 总 则

第一条 为规范人民法院委托房地产评估专业技术评审工作，确保房地产评估专业技术评审公开、公平、公正、高效，维护当事人、利害关系人的合法权益，根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（以下称《评审规范》）《人民法院委托评估工作规范》《涉执房地产处置司法评估专业技术评审办法（试行）》，结合吉林省实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于全国各地人民法院委托吉林省房地产业协会（以下称省房协）所属会员评估机构涉执房地产司法处置评估进行的专业技术评审活动。

第三条 省房协依照中国房地产估价师与房地产经纪人学会指定，承担房地产司法评估专业技术评审工作。

第四条 省房协建立省级房地产评估专业技术评审人员名单库并向社会公开。

省房协可以根据评审工作需要及评审人员工作情况对省级房地产评估专业技术评审人员名单库进行动态更新。

房地产评估专业技术评审由省级房地产评估专业技术评审人员名单库中的评审人员组成专家组进行。

第五条 省房协及其房地产评估专业技术评审专家组（以下称专家组）开展专业技术评审应当遵循独立、客观、公正、合法、科学的原则。遵守法律、法规、规章，遵守职业道德、职业纪律和技术规范。

第六条 省房协及其专家组的专业技术评审活动不受任何组织和个人的非法干预。

第七条 省房协及其专家组应当保守在专业技术评审活动中知悉的国家秘密、商业秘密、技术秘密，不得泄露个人隐私。

第八条 房地产评估专业技术评审费用由省房协统一收取。收费项目及标准参照中国房地产估价师与房地产经纪人学会制定的房地产评估专业技术评审收费标准执行。专业技术评审收费不能弥补评审成本的，可以遵循成本补偿原则收费。

第九条 省房协及其专家组开展专业技术评审工作接受中国房地产估价师与房地产经纪人学会、省住房和城乡建设行政主管部门的指导和监督管理。

省房协对专家组专业技术评审活动的程序合规性及适用标准一致性实施监督管理。

第二章 委托专业技术评审工作的受理

第十条 人民法院委托房地产评估专业技术评审符合以下条件的，省房协予以受理。

（一）人民法院已经提供以下资料：

1. 人民法院专业技术评审委托书。

2.为人民法院确定司法处置参考价提供服务的房地产估价报告以及委托评估时提交的相关材料。

3.当事人或利害关系人的书面异议和提交的证明材料。

4.省房协认为需要提供的其他资料。

(二) 异议人按规定期限及核定的评审费用标准垫付评审费用；

(三) 属于省房协的评审管辖范围。

人民法院委托评审未提供前款第一项规定资料，经省房协函告补充资料仍不能补充的，退回委托。

第十一条 人民法院委托评审具备受理条件的，省房协应当在三个工作日内作出受理决定并函告人民法院。

第十二条 省房协决定受理委托后，应当进行以下工作：

(一) 向人民法院发送《房地产评估专业技术评审程序告知书》《专业技术评审费垫付确认书》。

(二) 通过人民法院向异议人发送《房地产评估专业技术评审风险告知书》。

(三) 评估机构未提交房地产估价技术报告的，函告人民法院要求评估机构限期向省房协提交。

第三章 专业技术评审工作实施

第十三条 省房协受理专业技术评审后，应当在五个工作日内初步组建专家组。专家组至少由三名专家组成。专家组成员人数应为单数。

省房协指定专家组成员中一人为组长，主持专业技术评审工作。

专家组成员接受评审工作，应当签署《专业技术评审承诺书》，承诺独立、客观、公正的发表评审意见，且遵守回避和保密制度。拒绝签署《专业技术评审承诺书》的，不得参与评审工作。

第十四条 当事人、利害关系人和评估机构有证据证明专家组成员有《评审规范》第十条第一款规定情形之一的，应当向人民法院书面提出回避申请。

人民法院对申请回避事由查证属实的，省房协应当根据人民法院函告及时更换专家组成员。

专家组成员发现自己有《评审规范》第十条第一款规定情形之一的，应当主动回避。

第十五条 评估机构未在人民法院规定的期限内提交房地产估价技术报告的，省房协可以责令其在五个工作日内提交。

第十六条 专家组初步组成当日，省房协应当将房地产估价技术报告匿名化处理后以电子文档发送给专家组成员进行技术问题初审。评审专家提出初审意见后，将房地产估价结果报告及人民法院提供的资料以电子文档发送给评审专家审阅。

第十七条 当事人、利害关系人和评估机构在接到专家组初步组成人员名单后未书面申请回避，其间专家组成员也没有主动申请回避，经专业技术评审听证会前询问，各方不表示申请回避的，专家组成立。

第十八条 专家组应当自组建成立的次日起十个工作日内完成专

业技术评审，出具专业技术评审报告。

专家组认为不能在规定的期限内完成评审工作的，应在评审期限届满前五个工作日内通过省房协向人民法院提出书面延期申请，说明延期理由和延长期限。延长期限不得超过十个工作日。

第十九条 专家组应当提议人民法院组织有关各方进行实地查勘工作。当事人、利害关系人应当领勘评审对象房地产。有关各方应在专家组制作的实地查勘记录上签字。

实地查勘时，人民法院通知当事人、利害关系人到场而当事人、利害关系人不到场的，不影响查勘的进行。

第二十条 实地查勘后，专家组应当及时召开由人民法院、异议人、利害关系人、评估机构参加的专业技术评审听证会，听取各方意见。

第二十一条 专家组在专业技术评审听证会后，应当及时召开房地产估价报告审查会。评估机构签字估价师应当携带工作底稿参加会议，回答评审专家提出的相关问题。

第二十二条 专家组根据需要对估价对象所在区域房地产市场进行调研的，所在地省房协所属会员评估机构应该提供协助。

市场调研涉及相关单位或个人的，专家组应提请人民法院予以协助。

第二十三条 在专业技术评审过程中，发现有下列情形之一的，应当中止评审：

（一）当事人、利害关系人向人民法院书面提出申请并提供证据

证明专家组成员具有《评审规范》第五条第一款第一项规定情形，要求更换评审专家的；

（二）在人民法院或者是省房协限期评估机构提供房地产估价技术报告期间；

（三）人民法院认为房地产估价报告可能存在《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十条、第二十二条规定情形，需要审查的；

（四）出现《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十八条规定情形，需要暂缓委托评估的；

（五）评审对象房地产范围、面积、用途等的认定发生变更，或者是专业技术评审关于评审对象房地产在实体、权益方面的实地查勘与评估机构实地查勘记载不一致，需要查明的；

（六）当事人、利害关系人不配合专家组评审，或者专家组评审被非法干预，致使专业技术评审无法正常进行的；

（七）异议人申请限期补交评审材料，经人民法院或专家组同意的；

（八）其他应当中止专业技术评审的情形。

评审中止应当及时函告人民法院，由人民法院对有关情况进行处理。中止评审情形消失后，评审继续进行。评审中止时间不计算在评审时限内。

第二十四条 在专业技术评审过程中，发现有下列情况之一的，应当终结评审：

（一）受理专业技术评审后发现存在《评审规范》第八条规定情形，应当退回委托的；

（二）专家始终不能实地查勘评审对象房地产的；

（三）经人民法院审查，认定房地产估价报告存在《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十条第三、第四项规定情形的；

（四）依据《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十九条规定撤回评估委托的；

（五）出现不可抗力，致使专家评审活动无法继续进行的；

（六）房地产估价报告是在评估机构及其房地产估价师应当回避而未回避情形下出具的；

（七）其他应当终结评审的情形。

评审终结的，应当书面函告人民法院，并退还委托材料。

第二十五条 专家在评审活动中，不得有下列行为：

（一）《评审规范》第五条第一款列举的行为；

（二）自行向当事人、利害关系人搜集评审所需材料；

（三）法律、法规和规章规定的其他禁止行为。

第二十六条 进行房地产评估专业技术评审，原则上应当依下列顺序遵守和采用房地产评估专业领域的技术标准、技术规范和技术方法：

（一）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）《城镇土地估价规程》（GB/T28508-2014）

等国家标准；

（二）住房和城乡建设部、中国房地产估价师与房地产经纪人学会制定的评估行业标准和技术规范；

（三）吉林省住房和城乡建设厅、省房协制定的评估行业标准和技术规范；

（四）房地产评估行业惯例。

第二十七条 专家组在评审中存在自身相关专业能力不足而难以解决的技术难题，可以通过省房协寻求专业帮助。

根据评审需要，专家组可以申请查阅近五年曾经对评审对象房地产评估的省房协所属会员评估机构的房地产估价技术报告并向签字估价师了解有关情况，相关评估机构及其签字估价师应当协助。

第二十八条 专业技术评审集中评审不应少于两次。

专家组应当针对异议人的异议中涉及参照标准、计算方法或评估结果等问题，结合异议人提交的证明材料，逐一进行评议。

第二十九条 专业技术评审实行少数服从多数的原则。专家组成员评议时应当发表明确、清晰的个人意见，并以合议一致意见出具评审报告；对于个人意见不一致，经讨论仍然不能达成一致的，以多数人的意见出具评审报告，但不一致的个人意见应当记录在案。

第三十条 专家组根据异议人的异议成立与否、异议成立是否是评估机构过错所致、对评估结果实质影响程度以及是否损害了异议人的利益等情况，作出评审结论。

第三十一条 专家组认为评审项目存在重大疑难问题不能自行解

决的，可以提请省房协房地产司法评估专业技术评审委员会会审。

第四章 专业技术评审报告的出具

第三十二条 专家组完成专业技术评审后，应当出具专业技术评审报告。专业技术评审报告应当载明以下内容：

- （一）专业技术评审基本情况；
- （二）专业技术评审工作开展情况；
- （三）对有关房地产估价报告的概括性描述；
- （四）对异议人提出的书面异议中涉及参照标准、计算方法或评估结果等问题逐一进行回复，并列示法律法规或者相关准则依据；
- （五）专业技术评审结论；
- （六）专业技术评审报告出具日期；
- （七）附件。

专业技术评审报告应当由专家组成员署名。

第三十三条 专业技术评审报告一式三份，由省房协函送人民法院二份，省房协存档一份。

涉及评估机构修改或者是补正房地产估价报告的，评估机构可以向省房协查询专业技术评审报告。

第三十四条 人民法院根据专业技术评审结论责令评估机构补正房地产估价报告的，评估机构应当先将补正房地产估价报告报省房协备案后，再向人民法院出具。

第三十五条 省房协应当根据有关规定，将在评审过程中形成的专业技术评审报告、实地查勘记录、市场调研资料、听证会收集的资

料、评估机构补正房地产估价报告及其补正情况说明、专家签字的评审工作底稿等整理立卷、归档保管。

第五章 附 则

第三十六条 评审对象房地产位置偏远、标的物规模不大、构造不复杂、相关事实与权益清楚的，或因特殊原因不能适用普通程序的，可以适用简易评审程序，具体办法另行规定。

评审对象房地产在省外的，评审程序可以结合实际情况做适当调整。

第三十七条 本规则由省房协负责解释。

第三十八条 本规则自发布之日起实施。