

# 江苏省房地产估价与经纪协会文件

苏房估经协（2019）015号

## 关于印发《江苏省房地产估价与经纪协会房地产估价专家工作规则（试行）》的通知

各房地产估价机构会员单位及房地产估价师个人会员：

依照《房地产估价机构管理办法》等的相关法律、法规，结合本会相关规定，为提高房地产估价机构会员单位估价报告质量，根据《房地产估价规范》等行业技术规范，为进一步提高房地产估价专家业技术水平，规范房地产估价专家工作程序，本会制定《江苏省房地产估价与经纪协会房地产估价专家工作规则（试行）》，经2019年7月18日江苏省房地产估价与经纪协会三届二次常务理事会（估价专业）表决通过，自2019年8月1日起施行，现将本规则印发给你们，请参照执行。

附件：《江苏省房地产估价与经纪协会房地产估价专家工作规则（试行）》

江苏省房地产估价与经纪协会

2019年7月25日



附件：

## 江苏省房地产估价与经纪协会房地产估价专家工作规则（试行）

为加强江苏省房地产估价行业管理，公正、公平、客观地处理房地产估价纠纷，维护估价当事人的合法权益，保证评估结果的客观公平，根据《中华人民共和国资产评估法》、《江苏省行业协会条例》、《江苏省房地产估价与经纪协会章程》和《江苏省房地产估价与经纪协会会员管理办法》等法律、法规和行业规章，特制定江苏省房地产估价与经纪协会房地产估价专业委员会房地产估价专家工作规则如下：

### 一、工作依据

（一）法律、法规和相关政策文件；

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国担保法》；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 7、《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 8、《城市房地产抵押管理办法》；
- 9、《房地产估价机构管理办法》；
- 10、《国有资产管理暂行办法》；
- 11、《国有资产评估管理办法》；

12、《国有资产评估管理办法施行细则》；

13、其他相关的法律、法规、司法解释和政策性文件以及所属地相关的政策性文件。

## （二）技术标准、规程和规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《房地产抵押估价指导意见》；

4、《城镇土地估价规程》；

5、《国有土地上房屋征收评估办法》；

6、《人民法院委托评估工作规范》；

7、《江苏省房地产估价报告评审标准（试行）》；

8、其他相关的技术标准、规程和规范。

## 二、工作任务

（一）对相关估价当事人书面提出异议需评审的房地产估价报告进行专业技术评审。

（二）对政府或行政主体委托的各类房地产估价报告进行专业技术评审。

（三）对行业协会组织的各类房地产估价报告检查提供专业技术评审、咨询、技术指导等服务。

（四）开展房地产估价咨询服务和技术服务业务，依法承办政府部门等委托的相关业务；

（五）开展房地产估价理论和相关课题学术研究等业务活动，规范、引导全省房地产估价创新活动。

## 三、估价专业委员会专家库的组成

(一) 由江苏省房地产估价与经纪协会（以下简称“本会”）房地产估价专业委员会组织评聘。

(二) 专家库由取得本会资深会员（估价专业），本会房地产估价专家资格的人员组成。

(三) 专家库成员聘期四年。聘期内如调离本省或因其他原因不能继续从事专家工作的，应交回聘书，专家资格自行取消。

#### 四、专家评审小组组成

(一) 估价专业委员会根据委托项目的情况，从在册专家库中抽取三人以上（含三人）单数成员组成评审小组。评审小组自行推荐组长，组长负责主持该小组的评审事宜。估价专业委员会安排一名工作人员对评审工作过程进行记录。

(二) 评审小组成员中注册房地产估价师应不少于总成员数的 2/3。

(三) 评审小组成员中不得有 2 名及以上专家任职同一估价机构。

#### 五、评审工作程序

(一) 评审小组在收到材料后，对材料完整性等进行审核，材料不齐全、需要补充的应当在一个工作日内一次性书面告知申请人。

(二) 资料补齐之日起三个工作日内听取相关当事人的陈述。

(三) 如有必要，在三个工作日内完成对现场查勘工作；

(四) 现场查勘后五个工作日完成对申请估价报告的技术评审工作，提出初步评审意见。如有必要，将初步评审意见通知原估价机构，并通知其在三个工作日内作出回复。

(五) 形成评审结论:

- 1、评审小组全体成员签字形成评审意见工作底稿;
- 2、专业委员会盖章出具评审意见书;
- 3、另有规定的按规定执行。

(六) 对因当事人原因、或估价对象所处地理位置偏远等情况耽误的时间不计算在正常工作时限内。

## 六、回避制度

(一) 有下列情况的, 评审小组成员应主动提出回避:

- 1、与该估价项目相关当事人有近亲属关系;
- 2、与该估价项目有利害关系;
- 3、与该估价项目相关当事人或估价机构有其他关系, 或近三年来曾任职于该估价机构。

(二) 评审小组成员提出回避后, 由组长调查确认后报估价专业委员会审核确定。

## 七、评审要求

(一) 评审过程, 应当坚持独立、客观、公正、合法的原则。

(二) 评审内容: 评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题。

(三) 评审小组应集体讨论, 对申请评审的评估报告不存在技术问题的, 应当作出维持原评估报告的评审意见; 申请评审的评估报告存在技术问题的, 评审小组应当在评审意见中予以说明。

(四) 评审意见形成后, 评审小组的组成人员均应在评审意见工作底稿上签名确认。评审意见的形成采用少数服从多数的原

则确定，对评审工作有不同意见的，在评审工作底稿中做好记录，对评审意见既不签字确认又无其它意见的则视同默认评审意见。

本规则解释权为江苏省房地产与经纪协会房地产估价专业委员会。

本规则于2019年7月18日经本会三届二次常务理事会表决通过，自2019年8月1日起施行。

江苏省房地产估价与经纪协会

2019年7月22日

