

2021 年涉执房地产司法评估异议报告专业评审情况述评

赵 华

自《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》（法释[2018]15号）实施以来，中、大规模房地产财产处置参考价的确定，一般以委托评估为主要方式，当事人议价，定向询价，网络询价占比较少。

就我省来说，当年度涉执房地产处置司法评估报告总量虽然不详，但涉执房地产处置司法评估异议报告委托专业技术评审逐年增加，2019年16件，2020年28件，2021年55件。单从涉执房地产处置司法评估异议报告委托专业技术评审的数量分析，涉执房地产处置委托专业技术评审的趋势显逐年增加态势，这就需要我们专业人员有过硬的专业技术技能，提高涉执房地产处置司法评估报告的质量，提升我省涉执房地产处置司法评估报告专业技术水平等问题迫在眉睫。现结合我省2021年度涉执房地产处置司法评估异议报告专业技术评审情况，述评如下：

一、专业技术评审情况综述

2021年我会共收到人民法院委托涉执房地产处置司法评估异议报告专业技术评审96份，除退回41份不属于房地产类别的异议报告专业技术评审外（资产、土地、定向询价、网络询价、价格认定、拆迁等其他类别），房涉执地产处置司法评估类共55份，这55份报告分别由40家（分支机构列入总公司）房地产估价机构出具（详细情况见附件1）。

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》（法释[2018]15号）第二十三条：当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正的规定。协会按异议报告受理的时间，按照《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的要求，分别组织、集中专家，对上述 55 份异议报告进行了六场涉执房地产处置司法评估异议报告评审会。

二、专业技术评审中发现的问题、特征和性质

1、异议人提出的异议材料专业化程度较高。大部分异议书面材料提出的，如估价方法单一，估价方法选取不当，比较案例时效性较差、面积、层次、朝向等个别因素差异性大，甚至是虚假案例，估价假设和限制条件描述中存在过度假设、不当假设，依据不足假设不充分（如听委托人叙说等）、不相一致假设描述不清楚，背离事实假设描写混乱，市场背景分析过于同质化和形式化，估价对象范围不准确等问题。针对性强，专业程度化高，给专业技术评审提出了更高的要求。

2、提出异议是为拖延时间的目的明确。部分异议书面材料只是异议人（利害关系人等）有三角债务等其他类型关系，为了拖延涉执

房地产财产处置的时间而采取的一种方式，有的是所提异议非评估报告问题，有的则是对经评审完善后的报告提出再次异议评审。

3、评估机构对异议人提出的异议回复专业性不强。就全年度异议报告的异议回复材料分析，针对异议人提出的问题，回复时专业性不强，描述过于简单，甚至是答非所问，难以说服异议人。如异议人提出的最多的评估总价过低、装修价格过低、租赁收益过低等涉及到价格的问题。未能从涉执房地产处置司法评估是法定类专业评估，于与其他评估如房地产转让评估，房地产租赁评估，房地产纠纷估价，房地产损害赔偿估价等不同估价目的去解释其价格或价值构成方式、价格或价值内涵；又如为什么一名估价师查勘现场，《涉执房地产处置司法评估指导意见》第十十条规定：“房地产估价机构应当安排两名及以上人员共同对评估对象进行实地查勘，其中至少有一名注册房地产估价师，人民法院要求由两名及以上注册房地产估价进行实地查勘的，从其规定”；再如估价方法、技术路线不妥甚至是错误，回复时说《房地产估价规范》就是这么规定，根本没有从《房地产估价规范》的要求去分析为什么要这样规定，没有去举一反三的给异议人合理的解释和答复，有的回复甚至是答非所问，导致异议人进行一步提出专业技术评审。其次要加强于人民法院的沟通和解释，让人民法院充分认识到涉执房地产处置司法评估报告的独立、客观、公正性，使报告得到采用，从而推动人民法院执行房地产处置工作的正常进行。

4、部分房地产估价报告在描述和结构上确实存在问题。从专家专业技术评审工作底稿分析，有约三分之一的报告，在描述上还够严

谨和全面。如评估方法适用性分析不全面，评估方法选取不恰当，技术路线有瑕疵，价值构成有缺项，比较案例选择不当（有的是可比案例较少），案例具体情况如面积、用途、来源等描述不清晰，市场调研不严谨，特别是与市场价值有关的内容前后矛盾，价值内涵描述不准确，表述不清等问题。

5、部分报告在程序上存在问题。从报告撰写的形式到实质的程序上都未严格按照《涉执房地产处置司法评估指导意见》规定的程序和要求出具报告的情形，估价师查勘现场工作马虎，现场情况记载不全，估价师不到现场或者到场估价师不是报告撰写人等，甚至用挂靠估价师签名；没有按指导意见和《房地产估价规范》的要求对估价目的进行规范表述，没有按指导意见第三十条的规定作出特别提示。

6、对评估结果提出异议的情况比较多。就异议人提出的异议材料来看有五分之四的是对估价报告的评估结果提出异议。由于异议报告中的估价对象的地域不同、类别众多，专业技术评审专家对异地标的物市场了解程度不同，对不同标的物价格评估的专业技术擅长程度不同，专业技术评审时直接得出评估结果是否在合理范围的难度较大，为此，我省在评审时至少抽取一名标的物所在地的专家参与专业技术评审工作，且多方面的搜集和查找与异议报告中标的物有关联的材料和数据，确保对评审结论对评估结果的合理化。

根据对专家 2021 年度异议报告专业技术评审工作底稿的分析，个别报告在评估过程中比较案例的选取和估价参数的调整不严谨等原因，导致了评估结果偏离市场实际价值或价格较大，报告确评估总

价值或价格确实存在不在合理范围内的情况。

7、专业技术评审结论是行业协会给人民法院的背书。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》（法释[2018]15号）第二十四条规定：当事人、利害关系人对专业技术评审结论提出异议的人民法院不予受理。尤其分析我会出具的技术评审结论是为人民法院出具执行公告的一份背书。

三、专业技术评审结论总体情况

1、严格按照《中华人民共和国资产评估》第五章第八款保障会员依法开展业务，维护会员合法权益。

2、从2021年55份异议报告评审结果分析来看，基本上以要求估价机构补充完善报告为主。

3、根据评审结果，是否责令估价机构补正，由法院提出。

4、暂时没有约谈估价机构及报告撰写人。

5、暂时没有收取专业技术评审费用。

四、专业技术评审相关法律依据

1、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》（法释[2018]15号）第十条：评估机构无正当理由拒绝进行司法评估或者存在弄虚作假等情形的，最高人民法院可以商全国性评估行业协会将其从名单库中除名，除名后五年内不得被纳入名单库。第二十三条：当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说

明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正的规定。

2、《人民法院委托评审专业技术工作规范》第一条：专业技术评审由专业技术评审人员组成专家组进行，专家组应为单数。第三条：省级评估行业协会负责专业技术评审工作的，应当建立省级专业技术评审人员名单库，专业技术评审人员名单应当向社会公开。第十一条：专业技术评审应通过集中评审的方式进行，实行少数服从多数原则，第十二条：专家组应当自组建的次日起十个工作日内完成专业技术评审，并出具专业技术评审报告，专业技术评审报告应当由专家级成员署名。第十四条：专家组在评审工作中应当形成评审工作底稿，并由专家组成员签字。专业技术评审工作底稿应如实记载专业技术评审情况和专家组成员的个人评审意见，并附专业技术评审报告及相关材料。专业技术评审工作结束后，全国性或省级评估行业协会应当将专业技术评审报告和专业技术评审工作底稿一并总交给人民法院。第十五条：专业技术评审可以收取评审费用。收费标准由全国性评估行业协会自行制定，但不得违反法律、法规、规范性文件的规定。评审费用由异议人垫付。人民法院根据专业技术评审结论认定评估结果，一人提出异议的，评审费由异议人承担；多人提出异议的，评审费由异议人平均分担。人民法院根据专业技术评审结论责令原评估机构予以补正的，评审费用由评估机构承担，从评估费中扣除。

3、《人民法院涉及财产处置司法评估机构库房地产估价机构推荐

管理办法》第九条【不予推荐情形】第七款：出具估价报告在抽查、检查中连续两评审为不合格的；第十款：出具涉执房地产司法处置估价报告经专业技术评审后被人民法院责令补正的。

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条：涉执房地产处置司法评估应当进行实地查勘，房地产估价机构应当及时要求人民法院组织对评估对象进行实地查勘，并要求当事人到场，当事人不到现场的，不影响实地查勘进行，但应当有见证人见证。房地产估价机构应当安排两名及以上人员共同对评估对象进行实地查勘，其中至少有一名注册房地产估价师。人民法院要求两名及以上注册房地产估价师进行实地查勘的，从其规定。第十一条：涉执房地产处置司法评估的评估报告名称：宜为“涉执房地产处置司法评估的评估报告”

五、今后专业技术评审工作打算

随着社会经济的高速发展，涉执房地产司法处置评估法律、法规和程序的不断完善和健全，对涉执房地产估价司法评估的要求越来越高，对我们从业人员提出了更高的要求，我们将如下几方面开展工作：

1、依法、依规开展涉执房地产处置司法评估异议报告专业技术评审工作，严格遵守专业技术评审工作规则，按照相关要求、程序等开展涉执房地产处置司法评估异议报告专业技术评审工作（具体程序及相关材料见附件2）。

2、择时邀请中国房地产估价师与房地产经纪人学会安排房地产司法评估专家进行授课培训，包括对我省房地产评审专家的培训和广大估价师的进行培训。

3、在省内开展《涉执房地产处置司法评估指导意见》的继续教育培训，通过多种形式宣贯、督导从业人员在涉执司法评估中严格执行《房地产估价规范》和《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

4、严格执行专家专业技术评审工作规则。加强对评审专家的执业能力和执业道德建设，不断提高专业技术评审工作质量。专业技术评审专家要签署评审承诺书，评审中要本着“独立、客观、公正”原则，严格执行《人民法院委托评审专业技术工作规范》，合理尊重异议人理出的要求，认真、细致、实事求是的做好每份异议报告的专业评审工作，专家组严格按照相关法律和行业协会的工作标准给出每份报告评审结论。

5、当年度涉执房地产司法处置估价异议报告经专业技术评审后被人民法院两次（含两次）要求完善估价报告的估价机构（前提该机构不在全国司法评估房地产估价分库名单内），协会将五年内不推荐入库。

6、当年度涉执房地产司法处置估价异议报告经专业技术评审后被人民法院两次（含两次）责令补正的估价机构（前提该机构在全国司法评估房地产估价分库名单内），协会将抄报中国房地产估价师与房地产经纪人学会，函告最高人民法院，建议将其除名，且五年内不推荐入库。

7、涉执房地产司法处置估价异议报告经在专业技术评审中，经查实由非专职（挂靠）估价师签名，抄报江苏省住房和城乡建设厅房地产市场处，按相关规定进行查处。

8、在专业技术评审工作中未按《人民法院委托评审专业技术工作规范》《江苏省房地产估价评估专家工作规则》的评审专家，按相关规定进行查处。

9、解聘部分年龄大、兼职多，工作事务较多的原房地产评估专家，开展江苏省房地产估价与经纪协会（估价类）专家推荐工作，聘请一批年富力强的青年专家，充实房地产估价专家力量，更好的完成和人民法院赋予我会的涉执房地产处置司法评估异议报告评审工作。

10、对评审中发现属于《江苏省房地产估价报告评审标准(试行)》规定的不合格报告，约谈估价机构负责人和签字估价师。

11、严格执行《人民法院委托评审专业技术工作规范》第十五条有关进行专业技术评审收费规定和中国房地产估价师与房地产经纪人学会有关涉执房地产处置司法评估专业技术评审收费标准。

附件 1:

2021 年全省涉执房地产处置司法评估异议报告委托专业技术评审一览表

附件 2:

江苏省房地产估价与经纪协会涉执房地产处置司法评估异议报告专业技术评审程序及材料（样稿）