

附件 2 :

江苏省房地产估价与经纪协会文件

苏房估经协司异函（2022）***号

关于（2022）苏****执恢***号委托专业技术评审受理的通知

*****人民法院：

贵院（2022）苏****执恢***号委托书已收悉，委托我会对*****评估有限公司出具的*****房估鉴字（2022）第****号涉执房地产处置司法评估报告进行专业技术评审并出具评审结论。根据最高人民法院办公厅印发的《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》通知和中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下简称“中房学”）印发的《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》通知，决定受理该评审委托，具体事项通知如下：

一、受理项目

1、入围最高人民法院涉执财产处置司法评估机构库的房地产估价机构出具的房地产司法评估异议报告（评估标的物在江苏省境内）。

2、入围江苏省最高人民法院涉执财产处置司法评估机构库的房地产估价机构出具的房地产司法评估异议报告（评估标的物在江苏省境内）。

3、入围江苏省设区市（区）人民法院涉执财产处置司法评估机构库的房地产估价机构出具的房地产司法评估异议报告（评估标的物在江苏省境内）。

二、评审依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国资产评估法》
- 3、《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）
- 4、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）
- 5、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办[2019]364号）
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291—2018）
- 7、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号

三、评审程序

1、根据委托评审事项，我会将按照《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》中的相关规定，组织专家成立专业技术评审专家组。

2、按照按照《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》第十一条规定优先采取集中评审、形式性审核的方式，必要时进行实质性审核，请委托给予协助和支持。

3、遇有疫情等不可抗逆情况，在征得委托方和异议人同意后专家组采取线上电子评审程序。

4、按照《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》第十二、第十三条向委托方出具专业技术评审报告（遇有疫情等不可抗逆情况时间顺延）。

四、涉执房地产处置司法评估专业技术评审报告委托材料清单（附件1）

- 1、人民法院评估专业技术评审委托书（原件）
- 2、房地产司法评估结果报告（含技术报告）纸质版
- 3、房地产司法评估结果报告（含技术报告）电子版（U盘或光盘），

- 4、异议人提出的异议材料（复印件）
- 5、估价机构出具的异议回复材料（复印件）
- 6、其他相关材料

五、专业技术评审费用

1、按照《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》第十五条执行。

2、人民法院委托涉执财产处置司法评估专业技术评审收费协议书（附件2）（该协会书应回寄一份给我会）。

六、协会地址及联系人方法：

江苏省房地产估价与经纪协会办公地址：

江苏省南京市鼓楼区清江南路19号1号八楼

邮政编码：210036

江苏省房地产估价与经纪协会办公邮箱：jsfdc-gujia@sina.com

联系人：*** 联系电话：*****

江苏省房地产估价与经纪协会

2022年**月**日

附件 1:

涉执房地产处置司法评估专业技术评审报告委托材料清单

序号	材料名称	数量(份)	说明	备注
1	人民法院评估专业技术评审委托书	1	原件	
2	房地产司法评估结果报告纸质版	1	原件或复印件	
3	房地产司法评估技术报告纸质版	1	原件或复印件	
4	房地产司法评估结果报告电子文档	1	光盘或 U 盘	
5	房地产司法评估技术报告电子文档	1	光盘或 U 盘	
6	异议人提出的异议材料	1	复印件	
7	估价机构出具的异议回复材料	1	复印件	
8	人民法院委托涉执财产处置司法评估专业技术评审收费协议书	3	原件	回寄一份
9	其他相关材料			

注:

- 1、涉执房地产处置司法评估技术报告已在涉执房地产处置司法评估结果报告内的不需要另外提供,
- 2、涉执房地产处置司法评估技术报告电子文档(包括估价结果和估价技术报告两部分)可以电子邮件发往省协会邮箱。

附件 2:

人民法院委托涉执财产处置司法评估专业技术评审收费协议书

委托方: *****人民法院

异议方: *****

专业技术评审单位: 江苏省房地产估价与经纪协会

依照《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)第二十三条规定,委托方根据异议方要求,委托我会我对*****评估有限公司出具的*****房估鉴字(2022)第*****号涉执房地产处置司法评估报告进行专业技术评审,并出具评审结论。该评估报告评估总值为*****万元。根据评审收费标准、收费依据、原估价报告评估总值的结果,采取多退少补和去零取整的累进计费原则。本次异议报告专业技术评审费用*****元(取整数),大写人民币*万*仟元整。

根据《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》第十五条规定,委托方通知异议方在收到该协议书后20日内(节假日顺延)按规定支付本次异议报告专业评审费用。

我会在收到评审费用和补充材料后将组织评审专家组根据《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》、《涉执房地产处置

司法评估专业技术评审办法》等规定程序开展专业技术评审工作，出具专业评审意见书，逾期不在受理视为退回，（退回原委托材料根据委托单位意见），遇有新冠疫情，评审时间顺延。

涉执房地产处置司法评估专业技术评审收费标准

档次	评估总值(万元)	累进计费率(%)
1	200 以下(含)	3.0
2	200-1000(含)	1.5
3	1000-2000(含)	0.9
4	2000-5000(含)	0.5
5	5000-8000(含)	0.25
6	8001-10000(含)	0.12
7	10000 以上	0.06

收款单位：江苏省房地产估价与经纪协会

开户行：*****支行

税号：*****

账号：*****

联系人：***，电话：*****

(转账时请注明开具发票信息,开票单位名称及纳税识别码)。

本协议书一式叁份,委托方,异议方,专业技术评审单位各执行一份,同等有效。

委托方:*****人民法院(盖章)

经办人:(签字)

联系电话:

异议方:*****

法定代表人:(签字或盖章)

经办人:(签字)

联系电话:

专业技术评审单位:江苏省房地产估价与经纪协会

法定代表人:(签字或盖章)

经办人:(签字)

联系电话:*****

本协议书自自签署之日起生效。

2022年**月**日

江苏省房地产估价与经纪协会文件

苏房估经协鉴（2022）*** 号

涉执房地产处置司法评估异议报告专业技术评审意见

*****人民法院

江苏省房地产估价与经纪协会于2022年**月**日，严格按照《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的要求，采取集中评审的方式，组织专家对*****评估有限公司出具的*****房估鉴字（2022）第*****号涉执房地产处置司法评估报告进行专业技术评审。依据《资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》等法律法规，专家研读了估价报告及相关评审鉴定材料，根据当事人提出的书面异议，对评估报告进行了专业技术评审。

一、评估报告概述

*****评估有限公司出具的*****房估鉴字（2022）第*****号涉执房地产处置司法评估报告房基本情况如下：

估价对象：标的物位于*****，*****类型房地产。土地面积*****m²，建筑面积*****m²。规划用途*****，

房屋结构*****，地上层数为**层，地下层数为*层。

估价目的：为人民法院案件执行确定财产处置价值提供参考依据。

价值时点：2022年**月**日。

估价方法：**法、*****法。

价值类型：市场价值。

估价结果：估价对象在价值时点的市场价值为人民币*****万元。

二、专业技术评审依据

（一）主要法律法规文件

- 1.《中华人民共和国民法典》
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3.《中华人民共和国资产评估法》
- 4.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考若干问题的规定》（法释（2018）15号）
- 5.《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273号）
- 6.《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办（2019）364号）

（二）主要估价技术标准

- 1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

三、对异议的评审意见

（一）关于提出的评估机构采用的估价方法错误等问题

根据估价对象状况，本次选用的估价方法合适。

（二）关于提出的评估报告的评估结果严重低估等问题

建议估价机构结合估价对象状况，按《房地产估价规范》，进一步完善估价参数、测算过程、估价结果的确定过程。

（三）*****

四、专业技术评审建议

1、经专家组讨论研究，认定该估价结果在合理范围内。建议贵院根据专业技术评审意见，要求房地产估价机构依照相关法律法规和规范及专业技术评审意见对估价报告进行完善后，该报告估价结果可以作为贵院确定涉执财产处置价的参考价格。

2、经专家组讨论研究，认定该估价结果存在一定瑕疵。建议贵院根据专业技术评审意见，依照《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）第二十三的规定，责令原评估机构予以补正。

江苏省房地产估价与经纪协会

2022年**月**日

江苏省房地产估价与经纪协会

房地产司法鉴定异议报告专业技术评审工作意见底稿

委托评审单位：*****人民法院

出具报告机构：*****有限公司

估价报告编号：****评[2022]字第****号

撰写报告估价师：***（注册证号*****），***注册证号（*****）

异议报告评审专家：***、***、***

异议报告评审时间：2022年**月**日

一、专业技术评审基本情况

1、该估价报告中引用的材料，估价对象属于在建工程，选用成本法的假设开发法合理。

2、异议中提出估价结果偏低。根据目前徐州地区目前房地产行情上行趋势，且本估价报告中的评估结果舍弃了成本法的测算结果，采用假设开发法的测算结果，明显是偏高的，但考虑到该地区的房地产行情上行趋势，且在合理范围内。所以不存在偏低问题。

3、由于成本法的测算结果和假设开发法的测算结果误差太大（超过规范的要求），必须在保证原评估总值的前提下，在规范规定的范围内调整成本法的测算结果。

4、报告存在的局部瑕疵：

(1)估价报告名称“在建工程房地产估价报告”不妥

(2) 补充完善标的物的土地出让信息。

(3)补充完善标的物的房屋分层面积的确认信息（应该由测绘单位

或委托单位确认，未确认部分又必须计算的应在依据不足中进行说明)。

(4) 成本法测算过程中“交易日期”和“容积率”不妥当。

(5) 成本法测算中设定的整体完工率**%偏高！估价师应根据程完工率重新核算，依照核算材料最后确定完工率。

(6) 假设开发法中，第**层会所作为商业用房进行测算不当，规划许可证和建设规划许可证都未载明该层用途！如按商业用房进行测算应提供确实有依据，否则应在依据不足中进行说明。因为该报告的*—*层是作为办公用房进行测算！且**层会所作为商业用房进行测算，没有依据！

(7) 假设开发法中比较案例选取的依据不足。理由不充分！

(8) 评估结果中舍弃成本法测算结果，采用假设开发法测算结果理由不充分，需进行调整！

(9) 价值类型中“价值内涵”没有进行描述！

二、专业技术评审结论

为提高房地产估价机构公信力和房地产估价师执业能力，建议修改完善该报告！

二、专业技术评审专家组

序号	姓名	职别	签名
1	***	组长	
2	***	组员	
3	***	组员	
*****	***	组员	