

《涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》审稿会 在淮安召开



为更加深入理解《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，增强我省房地产估价行业评估人员专业技术水平，全面提高我省房地产估价报告整体质量，进一步提升我省房地产估价行业的公信力和社会知名度，我会于2022年11月30日发布在全省范围内征集、搜集近年来各房地产估价机构会员单位出具的房地产估价报告和房地产估价报告典型案例的通知（苏房估经协[2022]20号），得到了会员单位的积极响应。截止征集、搜集通知结束之日，我会共收到各类房地产估价报告以及房地产估价报告典型案例60余份。根据征集、搜集情况，经房地产估价报告编撰工作组审定，拟定编写《房

地产估价报告选编》、《房地产估价报告典型案例选编》以及《涉执房地产估价司法报告案例选编》等材料，供广大房地产评估专业人员学习、交流和研讨。

2023年3月21日至22日，由江苏省房地产估价与经纪协会（以下简称“省协会”）主办，淮安市房地产估价与经纪协会（以下简称“淮安协会”）承办，《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》审稿会在淮安隆重召开，省协会副会长王俊国主持会议，淮安协会会长朱兵到会致辞，省协会技术总监赵华讲解了《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》审稿标准。来自全省部分设区市估价行业协会负责人及《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》审稿专家近20余人参加了此次会议。

朱兵会长在致辞中首先对省协会在淮安召开此次会议表示欢迎，并代表淮安市房地产估价机构，对省协会投入资金，集中全省房地产估价行业优秀专家，在较短时间内编写完成了《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》初稿表示了极大的肯定与赞许，这对全省房地产估价行业，包括房地产估价机构以及房地产估价从业人员都是一件充满积极意义的好事。房地产估价行业从业人员通过对《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》学习的研究，将进一步加深对《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的理解和领悟，从而不断提高全省房地产估价报告尤其是涉执房地产处置司法评估报告的质量。



省协会副会长王俊国全面介绍了《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》编写背景，编写方法，目的和意义。



省协会技术总监赵华就《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》初稿的基本内容，该材料搜集了近年来各级人民法院委

托我会进行专业技术评审部分异议报告，并经我会组织专家进行专业技术评审后交付人民法院进入房地产处置执行程序后的 16 份房地产处置司法评估报告，内容包括估价结果报告，估价技术报告，异议人异议材料，评估机构对异议人所提异议的回复材料，我会对异议报告的专业技术评审结论以及异议报告的专业技术评审工作底稿，并附加人民法院对部分估价对象的处置结果。虽然估价目的单一——“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”，但估价对象类型多：如大型商业综合体，住宅、小产权房、工业厂房，连加店门面房等，是一本具有参考和借鉴的工具书。而后对《2022 年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》初稿审稿标准，作了详细的讲解。



来自全省房地产估价行业审稿专家就《2022 年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》初稿审稿工作，作了交流发言。大家一致

表示，一定保质保量完成审稿任务，将《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》编撰成既符合《房地产估价规范》和《涉执房地产处置司法评估指导意见（初稿）》等行业规范要求，又能满足房地产估价师在日常估价工作尤其是涉执房地产处置司法评估工作中的应用需要的一本具有指导性、借鉴性、实战性的操作指南。

省协会法律顾问王生贵律师就《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》在涉及知识产权，版权，著作权，《个人信息保护法》、《中华人民共和国商业秘密法》和其他可能的法律法规问题以及如何有效规避法律法规风险等问题上发表了意见和看法。

省协会表示，尽快在最短时间内保质保量地完成《2022年涉执房地产处置司法评估异议报告（批注版）》的审稿任务，审稿结束后进行定稿和印刷，届时将以适当方式向全省房地产估价机构会员单位及房地产估价师个人会员进行发放。

参加本次会议的房地产估价报告审稿专家有：江苏省苏信房地产评估咨询有限公司刘华荣，江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司相飞，江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司徐洁，苏州吴地房地产资产评估规划测绘有限公司许小帆，江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司季建国，江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司冯万康，江苏苏北土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司尹耀武，江苏金宁达房地产评估测绘咨询有限公司宿迁分公司朱成军。

2022年 涉执房地产处置司法评估 异议报告（批注版）

1 全面

2 创新

3 详备

4 权威

5 实用

6 新颖



本材料是一份供广大房地产估价师学习、研究、探讨、收藏的综合性有关房地产处置司法评估理论与实践材料，是一份有关房地产处置司法评估具有指导性的操作指南！

六大亮点

1 全面

估价对象涉及区域广，所涉地区为我省13个设区（县），虽然估价目的均是“为人民法院确定财产处置参考价提供依据”，但估价项目类型较多，有在建工程（停建、续建、被迫转让等）、工业厂房、大型综合体（门面房、餐饮、健身、超市、酒店、电器商城、旅馆等）、商业用房、独立式办公用房，独立式庭院、小产权房（集体所有制土地性质）等，选用的估价方法较多，有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。每份报告均有摘要，原估价结果报告，估价技术报告，异议人材料，异议回复材料，专业技术评审结论，专业技术评审工作底稿，全文16份报告分上、中、下三册，约960页。

2 创新

房地产估价行业估价报告版式首创，把涉执房地产处置司法评估异议报告，在人民法院房地产处置司法评估报告未交付使用，人民法院未进入执行程序前，被当事人、利害关系人（异议人）提出的异议的房地产处置司法评估报告，且由人民法院委托我会专业技术评审房地产处置司法评估异议报告，将报告分为估价结果报告，估价技术报告，异议人材料，异议回复材料，专业技术评审结论，专业技术评审工作底稿，依法进行全面披露，通过精心编排，专家批注与诠释，做到了内容全面、版面独特，给读者一种寓学于乐，赏心悦目的享受，加深读者对房地产处置司法评估报告的认知和理解。

3 详备

全文编排采用原文对照。依据《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》《房地产估价理论与方法》及地方法规和规程，对报告全文不足、存疑之处进行批注和诠释，做到条理清晰，注释详细，内容丰富，让广大房地产估价师在房地产估价日常工作中遇到的疑难问题均能找到满意的答案。

4 权威

江苏省房地产估价与经纪协会作为最高人民法院规定，中国房地产估价师与房地产经纪人学会指定的人民法院委托房地产处置司法评估异议报告，专业技术评审工作单位，组织专家，依法对涉执房地产处置司法评估异议报告进行专业技术评审，对异议报告进行批注和诠释，是协会的一项重要工作，是为了加强房地产估价专业人员对《房地产估价规范》学习和提高，加深对房地产处置司法评估业务的认知和理解，达到“学一而知三”，增加广大估价师的思辨能力，从而增强估价人员专业技术能力和估价报告撰写水平。

5 实用

以涉执房地产处置司法评估为基准，延伸到房地产估价各不同估价目的，是扩展和运用房地产估价知识的重要手段之一，做到了举一反三，熟知能详，方便实用。

6 新颖

利用InDesign排版软件对估价报告进行排版，从根本上彻底颠覆长期以来估价报告采用Word方式排版，使用报告的版面整洁，文字均匀对称，表格整齐规范，图片清晰，数学公式任意输入，可单面打印也可双面打印，又降低了报告的制作成本，也方便装订，使估价报告从整体上焕然一新，是推动房地产估价报告编排印刷的重要里程碑。