

江苏省房地产估价与经纪协会文件

苏房估协〔2024〕001号

关于发布江苏省房地产估价与经纪协会涉执房地 地产处置司法评估专业技术评审实施细则 (试行)的公告

全省房地产估价会员单位和个人会员：

为规范我省涉执房地产处置司法评估专业技术评审工作，确保专业技术评审公开、公平、公正、高效，我会特制定《江苏省房地产估价与经纪协会涉执房地产处置司法评估专业技术评审实施细则（试行）》，经协会第四届常务理事会第一次会议（通讯方式）审议通过，现予以对外发布。

特此公告！

附件：《江苏省房地产估价与经纪协会涉执房地产处置司法
评估专业技术评审实施细则（试行）》



抄报：中国房地产估价师与房地产经纪人学会、江苏省住房和城
乡建设厅房地产市场监管处、江苏省最高人民法院

附件：

江苏省房地产估价与经纪协会涉执房地产处置 司法评估专业技术评审实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范我省涉执房地产处置司法评估专业技术评审工作，确保专业技术评审公开、公平、公正、高效，根据最高人民法院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）的相关规定，制定本细则。

第二条 江苏省房地产估价与经纪协会（以下简称省协会）接受人民法院委托或中房学指定，对涉执房地产处置司法估价报告（以下简称估价报告）进行专业技术评审，适用本细则。

第三条 省协会根据中房学《涉执房地产处置司法评估专业技术评审办法（试行）》（中房学〔2021〕38号，以下简称《评审办法》）第四条、第五条、第六条、第七条的相关规定，组建我省房地产司法评估专业技术评审人员名单并报中房学。

第四条 专业技术评审应依照国家法律、法规、规范性文件以及房地产估价国家标准与行业协会规定，遵循独立、客观、公

正原则，保证评审意见的科学性、公正性、权威性。

第五条 省协会工作人员和评审人员应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、个人隐私秘密，不得泄露未公开的评审意见和评审工作情况。评审期间不得私自与异议双方当事人、利害关系人及出具被评审报告的房地产估价机构或其估价人员有任何接触。

第二章 专业技术评审的委托与受理

第六条 省协会接收人民法院通过邮寄或直接送达等方式提供的评审材料，不接受异议人、当事人或利害关系人未通过人民法院提交的材料。

第七条 省协会根据人民法院出具的《专业技术评审委托书》开展专业技术评审工作。

专业技术评审需提供的评审材料包括：

（一）房地产估价机构出具的《房地产估价报告》（包括《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》）打印盖章版 1 套、报告电子版或扫描件 1 份；

（二）当事人或利害关系人的书面异议和提交的相关异议证明材料；

（三）房地产估价机构针对异议提交的书面说明；

（四）人民法院委托评估时提供给房地产估价机构的相关材料；

(五) 与委托评审事项相关的其他材料。

第八条 人民法院委托省协会进行专业技术评审时, 房地产估价机构未按人民法院规定期限提交《房地产估价技术报告》的, 省协会通知房地产估价机构在 5 个工作日内提交《房地产估价技术报告》。房地产估价机构在期限内仍未提交的, 省协会将函复人民法院并退回评审委托。

省协会对未在期限内提交《房地产估价技术报告》的房地产估价机构进行行业自律惩戒, 同时建议人民法院将该房地产估价机构从人民法院司法评估机构名单库中除名。

第九条 省协会应在收到人民法院专业技术评审委托后 5 个工作日内对委托评审项目进行登记 (详见附件 1) 和审核 (详见附件 2), 决定是否受理。

对符合评审条件的, 省协会向人民法院出具《专业技术评审受理通知书》(详见附件 3), 连同《专业技术评审收费通知书》(详见附件 4) 通过邮寄方式送达人民法院。

对不符合评审条件的, 省协会应及时函告人民法院 (详见附件 5), 说明不予受理的理由, 并将相关材料随函一并退还。

第十条 受理专业技术评审应当符合以下条件:

(一) 人民法院已出具《专业技术评审委托书》;

(二) 委托专业技术评审的材料齐全;

(三) 待评审的房地产估价报告属于为人民法院确定财产处置参考价服务;

(四) 异议事项属于对房地产估价报告参照标准、计算方法或评估结果等的异议。

第十一条 下列情形的委托评审事项不予受理：

(一) 估价对象不在江苏省行政区域范围内；

(二) 对房地产估价机构的评估委托、勘验等评估程序的异议；

(三) 对房地产估价机构和估价人员资质资格的异议；

(四) 对估价范围确定和财产基本信息有误的异议；

(五) 当事人、利害关系人未对参照标准和计算方法提出异议，或提出异议但未提供异议证据的情形；

(六) 当事人、利害关系人采用其他房地产估价机构对同一估价对象出具的非涉执房地产处置估价报告评估结论，或超过有效期的涉执房地产处置估价报告，对抗涉案估价报告的情形；

(七) 涉案的房地产估价报告已超出报告使用的有效期，或在房地产估价报告使用有效期内明显不能完成专业技术评审工作的情形。

第十二条 本细则所指对房地产估价报告参照标准提出的异议，包括但不限于以下内容：

(一) 估价依据的法律、法规、规范性文件以及房地产估价国家标准与行业协会规定；

(二) 估价依据或参照的相关参数标准；

(三) 估价设定的与估价测算有关的假设前提；

(四) 估价设定的估价结果价值内涵。

第十三条 本细则所指对估价报告计算方法提出的异议,包括但不限于以下内容:

- (一) 估价方法选择错误或不适当;
- (二) 理论上和客观上均适用的估价方法未选用;
- (三) 已选用的估价方法运用错误;
- (四) 估价假设前提中影响估价方法选择与运用的事项。

第十四条 专业技术评审费用由省协会统一收取。收费标准执行中房学制定的专业技术评审收费标准,并向人民法院出具《专业技术评审收费通知书》。

第三章 专业技术评审的组织与实施

第十五条 省协会自收到评审费后5个工作日内,组建评审专家组,并将专家组成员名单报人民法院。

第十六条 评审专家组成员由省协会从省协会涉执房地产处置司法评估专业技术评审人员名单中抽取。专家组人数应为单数,不少于3人,其中至少1人为估价对象所在地的评审人员。省协会在抽取的人员中明确1人作为组长。组长负责评审工作召集、讨论、专业技术评审报告的撰写分工与审核等工作。

专家组成员数量根据委托专业技术评审的估价报告的项目规模、难易程度等确定。小型项目、中型项目且难度一般的,一

般确定 3 人或 5 人;大型项目或者较为复杂的,应当确定 7 人及以上。

第十七条 专家组成员应签署《专业技术评审人员承诺函》(详见附件 6)。

当事人、利害关系人提供证据证明专家组成员存在应回避而未回避的情形且经人民法院查证属实的,省协会根据人民法院的函告应更换该专家组成员。

第十八条 专家组应按照中房学《评审办法》第十二条规定的程序进行专业技术评审。

第十九条 专家组在规定的时问、地点集中,以线下会议或线上视频会议方式进行专业技术评审,向人民法院、估价机构、异议人了解相关情况。至少有 1 名专家组成员与人民法院工作人员进行实地查勘,并做好相应记录。

第二十条 专家组应当在 10 个工作日内完成专业技术评审工作。对案情复杂,专家组认为不能在指定期限内完成评审工作的,应在期限届满前 5 个工作日内向人民法院提出书面延期申请。

第二十一条 涉执房地产处置司法评估专业技术评审报告的式样,采用附件 7 的参考式样。

第二十二条 专家组在评审工作中应当形成专家组成员的个人评审意见(详见附件 8)等专业技术评审工作底稿,并由专家组成员签名。

第二十三条 专家组认为评审项目存在重大疑难问题不能

自行解决的，可以提请省协会房地产估价专业委员会组织会审。

第二十四条 专业技术评审工作结束后，省协会按照专家组形成的专业技术评审意见及时向人民法院提交专业技术评审报告。

第二十五条 省协会应当将法院委托函、异议申请、房地产估价报告、专业技术评审报告、专业技术评审工作底稿等评审材料妥善保存。

第四章 专业技术评审的中止与终止

第二十六条 有下列情形之一的，应当中止专业技术评审：

- （一）人民法院通知案件暂缓执行或者中止执行的；
- （二）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应回避的情形，要求更换评审专家的；
- （三）估价对象房地产范围、面积、用途等认定发生变更，或专家组对估价对象房地产在区位、实体、权益方面的实地查勘与估价机构记载不一致，需要查明的；
- （四）当事人、利害关系人不配合评审，或者专家组评审被非法干预，省协会商请人民法院处理后，专业技术评审仍无法正常进行的；
- （五）经人民法院同意，异议人申请延期补交异议证据材料的；
- （六）应当中止专业技术评审的其他情形。

中止评审的，省协会应及时与人民法院确认。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。

第二十七条 有下列情形之一的，应当终止专业技术评审：

（一）省协会未在通知的交费期限内收到评审费用的；

（二）出现《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，以下简称《参考价规定》）第二十九条规定情形的；

（三）当事人、利害关系人不配合评审，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，中止时间累计超过60天的；

（四）房地产估价机构撤回房地产估价报告的；

（五）应当终止专业技术评审的其他情形。

终止评审的，应当书面函告人民法院，并将相关委托材料退还。

第五章 附 则

第二十八条 其他需对房地产估价报告进行专业技术评审的，可参照本细则执行。

第二十九条 本细则由省协会负责解释，自发布之日起施行。

附件 1

涉执房地产处置司法评估专业技术评审项目登记簿

序号	登记日期	委托法院	联系人及电话	估价报告编号	估价机构	异议人	是否受理	受理时间	评审是否完成	完成时间

附件 2

专业技术评审材料审核表

核对事项	是	否	说明
一、法院提交的评审材料是否符合要求			
1.专业技术评审委托书			
2.《房地产估价结果报告》（打印盖章版一套、报告电子版或扫描件一份）			
3.《房地产估价技术报告》（打印盖章版一套、报告电子版或扫描件一份）			
4.当事人或利害关系人的书面异议和提交的相关异议证明材料			
5.房地产估价机构针对异议提交的书面说明			
6.人民法院委托评估时提交给估价机构的相关材料			
7.与委托评审事项相关的其他材料			
二、委托评审是否符合要求			
1.对参照标准的异议及依据			
2.对计算方法的异议及依据			
3.对评估结果的异议及依据			
三、是否符合评审受理条件			
审核意见： <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 审核人： 年 月 日 </div>			

附件 3

专业技术评审受理通知书

_____人民法院:

贵院关于_____项目的涉
执房地产处置司法评估《专业技术评审委托书》及相关材料，
我会于_____年__月__日收悉。

经我会审核，符合我会专业技术评审的相关规定，我会决
定受理贵院委托的该项专业技术评审。

江苏省房地产估价与经纪协会
年 月 日

附件 4

专业技术评审收费通知书

_____人民法院:

贵院委托我会进行专业技术评审的_____项目, 估价报告评估总值为_____万元。根据《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364号)第十五条“专业技术评审可以收取评审费用”, 按照中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估专业技术评审办法(试行)》(中房学〔2021〕38号)制定的涉执房地产处置司法评估专业技术评审收费标准, 经计算, 该评审项目我会收取评审费用为_____元(大写金额_____)。

请贵院将以上专业技术评审费用直接汇至我会账户或通知有关异议人汇至我会账户, 转账时请备注项目名称并说明是专业技术评审费, 同时请提供增值税发票开票信息。

我会账户名称: 江苏省房地产估价与经纪协会

开 户 行: 交通银行南京龙江支行

银 行 账 号: 320899991010003002771

特别说明: 自本通知发出之日起 30 日内未收到以上专业技术评审费的, 我会将终止本次评审工作。

江苏省房地产估价与经纪协会

年 月 日

附件 5

专业技术评审暂不受理告知书

_____人民法院:

贵院关于_____项目的涉
执房地产处置司法评估《专业技术评审委托书》及相关材料，
我会于_____年____月____日收悉。

经我会审核，不符合我会专业技术评审的相关规定，我会
决定暂不受理贵院委托的该项专业技术评审。

具体原因如下：

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

江苏省房地产估价与经纪协会

年 月 日

附件 6

专业技术评审人员承诺函

江苏省房地产估价与经纪协会：

本人受贵会所聘，对_____（房地产估价机构名称）出具的_____（估价报告编号）涉执房地产估价报告进行专业技术评审。根据《江苏省房地产估价与经纪协会涉执房地产处置司法评估专业技术评审实施细则（试行）》（苏房估经协〔2024〕xx号），本人承诺如下：

（一）本次评审前，本人不存在《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）第五条规定的应从专业技术评审人员名单中除名的情形；

（二）本次评审时，本人不存在《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）第十条规定的应回避情形；

（三）在评审期间，本人将严格遵循中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估专业技术评审办法(试行)》（中房学〔2021〕38号）第七条规定的禁止事项。

专业技术评审人员签名：

年 月 日

附件 7

专业技术评审工作报告参考样式

苏房估协鉴〔年份〕XXX 号

涉执房地产处置司法评估

专业技术评审报告

XXX 人民法院：

根据专业技术评审受理通知书，按照贵院委托我会对 XXX（评估公司）出具的 XXX 号房地产估价报告进行专业技术评审并出具专业评审意见。我会严格按照《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的要求成立了专家组，依据《资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等法律法规和技术标准，研阅了当事人提出的书面异议材料、估价机构的评估报告及相关专业技术评审材料，XXX 年 XXX 月 XXX 日在 XXX 人民法院 XXX 法官等共同协助下对估价对象进行了实地查勘和现场调查，专家通过集中评审，讨论形成了本专业技术评审意见。

一、有关基本情况

（一）异议人

XXX。

（二）被评审估价报告概况

项目名称：XXX。

估价目的：XXX。

估价对象：XXX。

价值时点：XXX年XXX月XXX日。

价值类型：XXX。

估价方法：XXX。

估价结果：估价对象在价值时点的房地产价格为人民币XXX，大写人民币XXX整。

实地查勘时间：自XXX年XXX月XXX日。

作业日期：自XXX年XXX月XXX日起至XXX年XXX月XXX日。

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》(2021.1.1 实施)

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995.1.1 施行,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)

3.《中华人民共和国资产评估法》(2016.12.1 施行)

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)

.....

注：根据项目的特点，可增加相应的法律法规文件

(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)
- 3.《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)

.....

注：根据项目的特点，可增加相应的估价技术标准

三、对异议材料中所涉评审事项的回复

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》，现就异议中涉及到专业技术评审的相关问题回复如下：(略)。

四、评审结论

根据专家组一致意见，给出明确的评审结论。估价报告不存在书面异议提出的问题的，出具对异议问题不予支持评审结论；估价报告存在或者部分存在书面异议提出的问题的，评审结论应当明确指出存在的问题，视存在的问题对估价结果的影响程度，提出补充完善或补正意见。

江苏省房地产估价与经纪协会

XXX年XXX月XXX日

附件 8

专业技术评审工作底稿之专家评审意见表

项目名称	
估价报告编号	
估价机构名称	
评审意见	
专家签名：	
年 月 日	