

关于印发《涉执房地产处置司法评估 专业技术评审办法（试行）》的通知

中房学〔2021〕38号

各地房地产估价行业组织：

为了规范涉执房地产处置司法评估专业技术评审工作，保障专业技术评审公平、公正，我会制定了《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，现印发给你们。在使用过程中发现的问题和有关建议，请及时反馈我会。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

2021年8月18日

涉执房地产处置司法评估专业技术评审办法（试行）

第一条 为了规范涉执房地产处置司法评估专业技术评审工作，保障专业技术评审公平、公正，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》《人民法院委托评估工作规范》《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》，制定本办法。

第二条 房地产估价行业组织接受人民法院委托，对涉执房地产处置司法估价报告（以下称估价报告）进行专业技术评审，适用本办法。

第三条 中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下称中房学）对全国涉执房地产处置司法评估专业技术评审实施统一监督管理，指导省、自治区、直辖市房地产估价行业组织（以下称省级行业组织）开展估价报告专业技术评审工作，组织对最高人民法院委托的估价报告进行专业技术评审。

省级行业组织根据中房学指定，负责对辖区内房地产估价机构（以下称估价机构）出具的估价报告进行专业技术评审。

省级行业组织不具备专业技术评审条件或者不能胜任专业技术评审的，中房学可以自行或者指定其他房地产估价行业组织负责对该省、自治区、直辖市辖区内估价机构出具的估价报告进行专业技术评审。

第四条 中房学和省级行业组织应当分别组建全国和省级房地产司法评估专业技术评审人员名单库（以下称名单库），依据本办法开展估价报告专业技术评审工作。名单库的专业技术评审人员应当由注册房地产估价师和专家学者组成。

省级名单库原则上不超过五十人，并应当报送中房学。

名单库由中房学统一报送最高人民法院。

第五条 入选名单库的专业技术评审人员，应当具备下列条件：

（一）拥护中国共产党的领导，遵纪守法，热心房地产估价行业发展；
（二）责任心强，具有扎实的房地产估价专业知识、丰富的实践经验和良好的职业道德；

（三）为注册房地产估价师且连续执业满五年（含），或者具备高级职称且从事房地产估价管理、研究工作满十年（含）；

（四）无本办法第六条规定不得入选名单库的情形。

第六条 具有下列情形之一的人员，不得入选名单库：

（一）因违反《中华人民共和国资产评估法》等法律法规被相关行政管理部门予以警告、责令停止从业、没收违法所得，或者构成犯罪，被依法追究刑事责任的；

（二）被判处刑罚的；

（三）被或者曾被人民法院依法纳入失信被执行人名单的；

（四）近五年受到过房地产估价行业组织自律惩戒的。

第七条 专业技术评审人员有下列情形之一的，房地产估价行业组织应当从名单库中将其除名，且五年内不得再次入库：

（一）专业技术评审期间就评审事项与当事人、利害关系人、出具估价报告的估价机构或者参加估价的人员不正当接触的；

（二）无正当理由连续三次不参与专业技术评审的；

（三）泄露评审意见及评审工作情况的；

（四）利用评审事项谋取私利或者为他人谋取利益的；

- (五) 串通表决或者诱导表决的；
- (六) 应当回避而未主动申请回避的；
- (七) 受到房地产估价行业组织自律惩戒的。

房地产估价行业组织发现专业技术评审人员存在本办法第六条（一）（二）（三）情形之一的，应当从名单库中将其除名，且不得再次入库。

第八条 人民法院委托的专业技术评审符合下列条件的，房地产估价行业组织应当予以受理。

（一）估价报告属于为人民法院确定财产处置参考价服务且由房地产估价行业组织推荐的入库机构出具；

（二）异议事项属于对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等的异议；

（三）人民法院已提供《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》第七条规定的材料；

（四）异议人已按规定期限支付评审费用。

如委托专业技术评审的估价报告，不属于由人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库房地产分库的估价机构出具的，房地产估价行业组织应当函告人民法院依法另行委托人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库房地产分库的估价机构重新进行评估。

第九条 房地产估价行业组织受理专业技术评审后五个工作日内，应当从名单库中随机确定不少于三人的单数组成专家组进行专业技术评审，并推荐或者指定其中一人作为组长。

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，一般确定三人或五人；大型项目或者较为复杂的，应当确定七人及以上。

第十条 专家组成员有下列情形之一的，应当回避：

（一）是本案当事人、利害关系人、诉讼代理人或者当事人、利害关系人、诉讼代理人近亲属的；

（二）与本案当事人、利害关系人、诉讼代理人有其他关系，可能影响专业技术评审的；

- (三) 与本案有利害关系的；
- (四) 与估价对象有利害关系的；
- (五) 除受行政部门委托外，近五年曾参与过对估价对象的估价工作的；
- (六) 本人或者所在估价机构在过去五年曾为当事人、利害关系人提供过估价服务的；
- (七) 近五年曾经或者现注册在出具估价报告的估价机构的，或者在出具估价报告的估价机构兼职的；
- (八) 与估价报告署名的注册房地产估价师或者估价机构法定代表人有近亲属关系，或者有其他关系可能影响专业技术评审的；
- (九) 可能影响专业技术评审的其他情形。

第十一条 专家组应当依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》等法律法规以及《房地产估价规范》等技术标准进行专业技术评审。

第十二条 专家组按照下列程序进行专业技术评审：

(一) 查阅资料。查阅人民法院转交的估价报告、异议人的书面异议和相关证明材料，以及委托估价时提供的相关材料、估价机构的书面说明等。根据需要可以通过房地产估价行业组织向估价机构、异议人了解相关情况。

(二) 实地查勘。需要对估价对象进行实地查勘的，可以通过房地产估价行业组织商请人民法院组织进行，并做好实地查勘记录。实地查勘记录由参与实地查勘的专家组成员及相关当事人签名。

(三) 市场调研。需要对估价对象所在区域房地产市场进行调研，搜集同类型房地产交易、收益、成本等资料的，可以通过房地产估价行业组织或者自行开展。

(四) 集中评审。召开评审会，针对书面异议中涉及参照标准、计算方法或者估价结果等问题进行集中评审、充分讨论，按照少数服从多数的原则，形成专业技术评审结论。

(五) 出具报告。根据评审情况，撰写专业技术评审报告（参考式样见附件1）并由专家组成员签名。

第十三条 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。专家组认为不能在指定期限内完成评审工作的，应当在期限届满前五个工作日内通过房地产估价行业组织向人民法院提出书面延期申请，说明延期理由和延长期限，延长期限一般不超过十个工作日。

第十四条 专业技术评审报告应当载明专业技术评审工作开展情况、对估价报告的概括性描述、对书面异议中涉及参照标准、计算方法或者估价结果等问题逐一进行回复，并列示法律法规或者相关准则依据以及专业技术评审结论。

第十五条 专业技术评审结论应当符合下列规定：

（一）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的专业技术评审结论；

（二）估价报告存在或者部分存在书面异议提出的问题的，专业技术评审结论应当明确指出存在的问题，提出修改意见，并说明其对估价结果的影响。估价结果经评审后认为在合理市场价格区间内的，可以同时出具估价结果符合市场价值的专业技术评审结论；估价结果不在合理市场价格区间的，应当提出要求估价机构对估价结果予以补正的意见。

第十六条 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等专业技术评审工作底稿，并由专家组成员签名。

专家组在专业技术评审工作中形成的实地查勘记录，搜集的市场调研资料等，可以不作为专业技术评审工作底稿的组成部分，由房地产估价行业组织留存归档。

第十七条 专业技术评审工作结束后，房地产估价行业组织应当书面复函人民法院，专业技术评审报告和专业技术评审工作底稿作为复函附件一并送达。

第十八条 专业技术评审收费应当遵循成本补偿原则，省级行业组织接受人民法院委托开展专业技术评审，可以参照中房学制定的专业技术评审收费标准（见附件2）收取评审费用，并向人民法院出具专业技术评审收费确认书。

第十九条 房地产估价行业组织应当将法院委托函、异议申请、专业技术评审报告、专业技术评审工作底稿等材料妥善保存，保存期限不少于十五年，但法律法规另有规定的除外。

人民法院要求退回的相关资料，房地产估价行业组织应当在评审完成后按要求退回人民法院。

第二十条 省级行业组织应当于每年 1 月 31 日前将上一年度专业技术评审工作情况统计表（见附件 3）报送中房学。

第二十一条 专业技术评审人员应当遵守相关法律法规和本办法的规定，客观公正、勤勉尽责地开展专业技术评审工作。

专业技术评审人员、房地产估价行业组织工作人员应当廉洁自律、遵守职业道德，对评审结论、专家组成员意见以及评审中知悉的有关单位和个人的商业秘密和个人隐私保密。

第二十二条 房地产估价行业组织可以根据工作需要以及专业评审人员工作情况，对名单库进行动态更新。省级估价行业组织更新名单库的，应当及时报送中房学。

第二十三条 其他类型的房地产估价报告的专业技术评审，可以参照本办法执行。

第二十四条 本办法由中房学负责解释。

第二十五条 本办法自发布之日起施行。

附件：1.涉执房地产处置司法评估专业技术评审报告（参考式样）

2.涉执房地产处置司法评估专业技术评审收费标准

3.专业技术评审工作情况统计表

附件 2

涉执房地产处置司法评估专业技术评审收费标准

一、涉执房地产处置司法评估专业技术评审，根据委托评审估价报告中的评估总值，按照下表，采取差额定率分档累进计费方式测算评审费用。

涉执房地产处置司法评估专业技术评审收费计算表

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	8000~10000 (含)	0.12
7	10000 以上	0.06

二、住宅类房地产的评审费用最低为 0.5 万元，最高为 8 万元；非住宅类房地产的评审费用最低为 0.8 万元，最高为 15 万元。

三、房地产租赁价格评审，可以按照对应的房地产价值总额标准收取评审费用。

四、涉执房地产处置司法评估专业技术评审需要异地查勘的，评审人员的差旅费用、食宿费用等，根据实际发生情况另行结算。