

江苏省土地估价与不动产登记代理协会文件

苏土协发〔2023〕39号

关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则（试行）》的通知

各会员：

经五届十一次理事会议审议通过，现将《江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则》印发试行。

特此通知。

附件：江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则（试行）

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2023年8月31日



江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2023年8月31日印发

附件

江苏省土地估价与不动产登记代理协会 技术审裁工作规则（试行）

第一条 为了规范我省土地估价行为，确保技术审裁公开、公平、公正、高效，维护土地估价各方合法权益，进一步加强我省土地估价行业技术审裁工作的制度化、规范化、程序化，根据《中国土地估价师协会技术审裁指引》《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》，制定本规则。

第二条 江苏省土地估价与不动产登记代理协会（以下简称“省协会”）负责受理估价对象在江苏省范围内的土地估价报告技术审裁。按照《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号），提交省协会技术审裁的报告原则上是在自然资源部“土地估价报告备案系统”完成电子化备案，取得电子备案号的土地估价报告。

第三条 省协会接受申请人委托进行技术审裁的，应遵守本规则。涉及人民法院委托进行技术审裁的，应遵守《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）和本规则。

第四条 技术审裁要立足于规范土地估价行为，依照国家法律、法规、规范性文件以及行业、专业技术标准，以事

实为依据，保证土地估价成果的科学性、公正性、权威性，维护土地估价行业的整体信誉，从协会和土地估价行业的诚信与生存、发展的需要出发，推动我省土地估价师个人、机构的诚信建设。

第五条 省协会技术审裁委员会（以下简称“审裁委员会”）负责土地估价报告技术审裁工作，包括研究决定是否受理技术审裁申请、确定技术审裁项目收费、组建技术审裁专家组、组织进行技术审裁、提交技术审裁意见书等事项。

第六条 技术审裁是指对申请审裁的估价报告技术过程和估价报告是否规范、合理，工作程序是否存在瑕疵，估价结果是否符合市场情况等提出意见，不重新进行价格评估。

第七条 以下单位或人员可作为技术审裁的申请人：

- 1.估价项目的委托方、估价机构、估价师或者估价目的对应经济行为的直接相关方；
- 2.省自然资源管理部门或省协会认可的其他申请人；
- 3.法律、法规规定的其他申请人。

第八条 技术审裁受理条件：

- 1.申请人提供的技术审裁理由成立，相关事实清楚；待审裁事项明确、具体，属于省协会受理的专业范围；
- 2.申请人提供真实、具体的技术审裁要件；
- 3.申请人以及相关权利人愿意配合省协会开展现场勘查、市场调查等工作；
- 4.申请人已支付相应的技术审裁费用；

5.省自然资源管理部门或者省协会规定的其他受理条件。

第九条 技术审裁不予受理的情形：

1.未按法律、法规的规定程序或不符合本规则受理条件而提出申请的；

2.申请人不能提供完整估价报告、必要基础材料及评估对象无法现场考证的，或者提供的材料有虚假的；

3.就同一项目已申请有关部门裁定的或者审裁对象已有司法、行政处理结论或者正处于司法、行政调查处理阶段的（此类情况可接受司法、行政部门依法依规提出的技术审裁申请）；

4.申请人要求的技术审裁时间不足以完成该项工作的，或者申请人不能按标准支付技术审裁费用的；

5.省协会经研究不宜进行审裁的其他情形。

第十条 技术审裁的程序如下：

（一）提出申请：申请人向省协会提出书面技术审裁申请，需详细写明申请原由，加盖申请单位公章或申请人签字并附审裁报告书（土地估价结果报告和技术报告）的电子版、纸质材料各一份；人民法院委托的，应按有关规定出具委托书并移交评审资料。

（二）审裁受理：

1.材料登记：省协会秘书处设置《土地估价报告技术审裁登记簿》（详见附件1），对委托信息进行登记；

2.材料审核：省协会秘书处将技术审裁申请移交给审裁委员会，由审裁委员会综合考虑土地估价项目情况、申请人的异议诉求等，决定是否受理该技术审裁项目；

3.审裁受理：自收到书面申请或者委托书之日起5个工作日内，省协会对符合受理条件的，回复《技术审裁受理通知书》（详见附件2）和《技术审裁收费通知书》（详见附件3），将同意受理的情况以及技术审裁的收费标准、费用金额、交费时间、收款账户等函告申请人；对不符合受理条件的，将不予受理情况函告申请人。

（三）确认收费：申请人根据省协会的回函提供技术审裁所需资料并支付技术审裁费用。自收到技术审裁费用后的五个工作日内组建专家组。

（四）组建专家组：技术审裁专家组成员由不少于三人的单数组成，在审裁委员会成员、省协会专家库成员中随机确定。设组长一人，由审裁委员会成员担任，组长主要负责评审工作召集、讨论、技术审裁意见书撰写等工作。专家组应当自组建的次日起十个工作日内完成技术审裁，期限届满不能完成的，可按相关规定向申请人书面说明理由和延长期限。

（五）签署保密承诺函：专家组成员在开展技术审裁前，应签署《技术审裁人员承诺函》（详见附件4），对参与技术审裁的相关事项负保密义务。

（六）开展审裁工作：

1.调查询问：技术审裁应开展项目背景调查、资料搜集、现场勘查，包括可向申请人、相关权利人、土地估价机构、估价师等相关方询问情况；

2.听取申辩：由被审裁估价报告的估价机构和土地估价师对相关异议予以解释或进行申辩；

3.独立研判：专家组成员应对资料、估价报告等进行独立研判，根据估价机构和估价师的解释、申辩情况，提出个人技术审裁意见，填写《技术审裁人员个人初判意见表》（详见附件5）；

4.集体合议：专家组充分讨论、集体合议后，按照少数服从多数的原则，由专家组组长主持形成《技术审裁意见书》（详见附件6）。

5.提交《技术审裁意见书》：（1）《技术审裁意见书》中的回复应包含所有异议点，且应明确审裁结论，利于异议处理；（2）《技术审裁意见书》由审裁委员会提交省协会。

（七）评审工作结束后，省协会应向申请人回复《技术审裁意见书》。

（八）省协会秘书处对技术审裁资料归档，完成技术审裁程序。

第十一条 参加技术审裁的专家应回避有利害关系人或者有利益关系的审裁工作。

所谓“利害关系人或者有利益关系”是指以下情形：

1.是本项目当事人、利害关系人、诉讼代理人或当事人、利害关系人、诉讼代理人近亲属的；

2.与本项目当事人、利害关系人、诉讼代理人有其他关系，可能影响技术审裁的；

3.与本项目有利害关系的；

4.与估价对象有利害关系的；

5.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；

6.本人或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；

7.近五年曾经或现登记、注册在出具估价报告的估价机构的；

8.与估价报告署名的估价人员有近亲属关系，或其他关系可能影响技术审裁的；

9.可能影响技术审裁的其他情形。

第十二条 技术审裁意见仅为申请人评价相关土地估价报告的合法、合规、合理性提供参考依据，不得用于其他用途，且不得代替估价报告的法律效力。

第十三条 省协会可以根据技术审裁结果对违规土地估价机构和土地估价师进行自律处罚。

第十四条 技术审裁费用依据理事会审议通过的收费标准执行。

第十五条 本规则由江苏省土地估价与不动产登记代理协会负责解释。

第十六条 本规则自印发之日起试行。

附件 1

土地估价报告技术审查登记簿

序 号	登 记 日 期	登 记 人	申 请 人	联 系 人 及 电 话	估 价 报 告 名 称 及 备 案 号	评 估 机 构 及 评 估 师	当 事 人	异 议 人	是 否 受 理	受 理 时 间	评 审 是 否 完 成	完 成 时 间

附件 2

技术审裁受理通知书

申请人名称:

贵单位关于委托审裁“土地估价报告备案号”《土地估价报告》的委托函及相关材料已收悉。经研究，答复如下：

1.我协会同意受理该土地估价报告技术审裁工作。

2.根据《江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则（试行）》（苏土协发〔2023〕39号）等文件要求，此次技术审裁由我协会技术审裁委员会组织开展，对涉案土地估价中介机构和注册土地估价师遵循有关法律法规、技术规程和执业准则等情况进行鉴定，发表审裁意见。

3.根据技术审裁程序，开展项目背景调查、资料搜集；各专家独立对资料、估价报告等进行研判；专家组合议，提出问题并形成初步技术审裁意见；听取申辩，根据估价机构解释和申辩情况，专家组集体合议后形成正式审裁意见，形成审裁结论。

4.技术审裁意见仅为申请人评价相关土地估价报告的合理合法性提供参考依据，不用于其他用途，且不得代替估价报告的法律效力。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

XXXX 年 XX 月 XX 日

附件 3

技术审裁收费通知书

申请人名称:

根据《江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则（试行）》（苏土协发〔2023〕39号）等相关规定，我协会对贵单位提交的材料进行审核，符合评审条件，我协会已受理。根据《江苏省土地估价与不动产登记代理协会土地估价报告技术审裁收费标准（试行）》（苏土协发〔2023〕40号）的规定，收取技术审裁费用 1500 元。

请贵单位尽快将技术审裁费用汇至指定账户。账户名称：江苏省土地估价与不动产登记代理协会，开户行：兴业银行南京北京西路支行，账号：409490100100035676，同时请提供开票信息。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

xxxx 年 xx 月 xx 日

附件 4

技术审裁人员承诺函

在江苏省土地估价与不动产登记代理协会组织下，本人对 xxxxx 土地估价报告涉及的异议内容进行了技术审裁，根据《江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则（试行）》（苏土协发〔2023〕39 号）的规定，本人承诺如下：

（一）不存在按照规定应当回避的情形；

（二）不存在按照规定应当从省协会专家库中除名的情形；

（三）在进行技术审裁期间，未就审裁事项与当事人、利害关系人、出具评估报告的评估机构或参加评估的人员有不正当接触；

（四）技术审裁工作未受到非法干预并独立进行。

技术审裁人员签名：

xxxx 年 xx 月 xx 日

附件 5

技术审裁人员个人初判意见表

项目名称	
申请人	
踏勘时间	
个人初判 意见	
签名	

附件 6

技术审裁意见书

申请人名称:

受贵单位委托，江苏省土地估价与不动产登记代理协会依据最高人民法院与中国资产评估协会等六部门《关于印发〈人民法院委托评估专业技术评审工作规范〉的通知》（法办〔2019〕364号）《中国土地估价师协会技术审裁指引》（中估协发〔2006〕9号）《江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则（试行）》（苏土协发〔2023〕39号）等相关法律、法规和文件要求，于xxxx年xx月xx日组成技术审裁专家组，专家组于xxxx年xx月xx日进行了实地勘查后召开了技术审裁会议，对评估公司名称出具的“估价报告编号”土地估价报告（含土地估价技术报告）进行了专业技术审裁，审裁情况和审裁意见如下：

一、被审裁报告概况

项目名称：

估价目的：

估价期日：

土地面积：

土地用途：

土地使用权年限：

土地利用现状：

评估结果：

报告出具时间:

二、技术审裁意见

专家组研阅了异议人名称于 xxxx 年 xx 月 xx 日提出的书面异议以及评估公司名称于 xxxx 年 xx 月 xx 日的“回复函”，现就异议中涉及到专业技术审裁的相关问题回复如下：

（一）关于 xxxx 问题，

（二）关于 xxxx 问题，

.....（报告中存在的需要估价机构修改的问题，可加项）

（三）土地估价报告格式是否规范、地价定义界定是否明晰、估价技术路线及评估方法选择是否符合相关文件要求。

（四）明确技术审裁建议。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

xxxx 年 xx 月 xx 日