

# 江苏省土地估价与不动产登记代理协会文件

苏土协〔2019〕13号

---

## 关于印发《江苏省土地估价报告技术审裁 工作规则（试行）》的通知

各会员单位、协会各部门：

《江苏省土地估价报告技术审裁工作规则（试行）》，已于2019年7月5日经江苏省土地估价与不动产登记代理协会五届一次常务理事会审议通过，现印发试行。

附件：江苏省土地估价报告技术审裁工作规则（试行）

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2019年7月8日

---

省土地估价与不动产登记代理协会秘书处 印发 10份



# 江苏省土地估价报告技术审裁工作规则（试行）

**第一条** 为规范我省土地估价行为，维护土地估价各方合法权益，调解会员执业纠纷，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，参考《中国土地估价师协会技术审裁指引》，制定本规则。

**第二条** 省协会可受理本省域范围内的技术审裁工作。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应是已在国土资源部电子化备案，取得电子备案号的土地估价报告。

**第三条** 技术审裁要立足于规范土地估价的行业行为，遵循国家的政策法律、法规以及行业、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，维护土地评估行业的整体信誉，从协会和土地估价行业的诚信和生存、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。

**第四条** 省协会技术审裁委员会主要负责组织开展技术审裁工作。技术审裁委员会按照有关法律法规、技术规程和执业准则独立发表意见。技术审裁委员会通过技术审裁工作会议（以下简称审裁会议）形成鉴定意见。





**第五条** 技术审裁是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，工作过程是否存在瑕疵，估价结果是否符合市场规律等提出意见，一般不重新进行价格评估。

**第六条** 以下人员或机构可作为估价技术审裁的申请人：

1、估价项目的委托方或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协会认可的其他申请人。

**第七条** 技术审裁受理条件：

1、申请方提供的申请理由成立，相关事实清楚，申请事项明确、具体；

2、申请方提供真实、具体的技术审裁要件；

3、申请方及相关方愿意积极配合受理单位开展现场勘查、市场调查等工作；

4、申请方与省估协签订技术审裁委托合同，并支付相应的工作费用；

5、其他受理条件。

**第八条** 技术审裁不予受理的情形：

1、申请方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；

2、申请方提供虚假材料的；



3、就同一项目已申请有关部门裁定的或仲裁对象已有司法、行政处理结论或正处于司法、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仲裁申请）；

4、申请方要求的技术仲裁时间、同意支付的工作费用不足完成该项工作的；

5、省协会经研究不宜进行仲裁的其他情形。

#### 第九条 技术仲裁的程序如下：

（一）提出申请：申请方向省估协提出书面技术仲裁申请，需详细写明申请原由，加盖申请单位公章并附仲裁报告书（土地估价结果报告和技术报告）的电子版、纸质材料各一份。

#### （二）仲裁受理：

1、省协会核查待仲裁土地估价报告备案情况，初步调查了解项目实际情况；

2、符合受理条件的，于7个工作日将受理情况反馈申请人，并签署委托合同；不符合受理条件的，于7个工作日将不予受理情况书面反馈申请人。

（三）组建专家组：技术仲裁专家组成员由技术仲裁专门委员会、省协会专家库成员组成，成员为3-5名为宜。

（四）签署保密承诺函：专家组成员在开展技术仲裁前，应签署保密承诺函，对参与技术仲裁的相关事项负保密义





务，专家组成员名单不对申请人公开。

(五) 开展审裁工作：

1、开展项目背景调查、资料搜集、现场踏勘，包括可向申请人、土地估价机构和估价师等相关方询问情况；

2、各专家独立对资料、估价报告等进行研判；

3、专家组合议，提出问题并形成初步技术审裁意见；

4、听取申辩：根据提出的问题和初步审裁意见，可由被审裁估价报告的估价机构和土地估价师（包括集体土地征收中地上物估价的房地产估价师等）予以解释或进行申辩。

5、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，提交技术审裁专门委员会。

(六) 审裁结论：审裁结论按少数服从多数的原则确定，若出现重大意见分歧时，将分歧意见在有关技术审裁报告中背书。以省协会名义书面反馈申请人，不署参与专家姓名。

(七) 审裁资料归档及备案：技术审裁过程相关资料，由省协会秘书处整理归档。

**第十条** 参加技术审裁的专家应回避利害关系人或有利益关系的审裁工作。

所谓“利害关系人或有利益关系”是指以下情形：

1、参与审裁的专家正在被审裁报告的出具机构执业、任职，或曾在在该机构执业、任职，或即将去该机构执业、任职；



2、与被审裁报告的估价师或该机构内其它工作人员存在亲属等利害关系人；

3、与被审裁报告相关方（如委托方、产权方等）存在利害关系的，如投资、或曾在这些单位工作、任职，或与这些单位的员工存在亲属等关系。

4、对被审裁报告的估价对象进行过评估的；

5、其他可能影响审裁公正性的情形。

**第十一条** 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，不得用于其他用途，且不得代替估价报告的法律效力。

**第十二条** 技术审裁系为会员服务的公益性活动，工作经费只包括技术专家费和参与审裁人员的各类交通费、办公费、食宿费及其它必要费用。原则上由申请人或审裁交办人预交，责任方承担。

**第十三条** 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。

**第十四条** 本规则自通过之日起试行。

