

深圳市房地产（土地）估价技术 鉴定规则（第一版修正）（试行）

第一条

为维护估价当事人或房地产（土地）估价报告（以下简称估价报告）合法使用人（以下简称估价报告合法使用人）的正当权益，规范房地产（土地）估价技术鉴定行为，根据《深圳市房地产市场监管办法》（深圳市人民政府令第 221 号）和《深圳市房屋征收补偿与实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第 248 号）及有关规定，制定本规则。

第二条

本规则适用于估价对象为本市行政区域内的房地产（土地）估价技术鉴定活动。

第三条

房地产（土地）估价技术鉴定是指深圳市房地产评估专家委员会（以下简称评估专家委员会）按照房地产（土地）的有关法律规定，遵循房地产（土地）估价技术规范，对有估价技术异议的房地产（土地）估价报告的评估程序、评估依据、技术路线、方法选用、评估假设、评估结果确定方式等提出技术鉴定意见。

本评估专家委员会的技术鉴定结论不予复核、重新鉴定。

第四条

估价技术鉴定工作应坚持独立、客观、公正的原则。

第五条

估价技术鉴定工作应符合以下基本程序：

- 1、 受理鉴定申请；
- 2、 组建鉴定小组；
- 3、 审查鉴定材料；
- 4、 形成鉴定结论；
- 5、 出具鉴定意见。

第六条

深圳市不动产估价协会（以下简称协会）秘书处执行评估专家委员会的决定，组织评估专家委员会活动，负责鉴定的各项事务性工作。

第七条

估价委托人或估价报告合法使用人对评估机构的复核结果有异议的，可在收到复核结果之日起 10 日内向评估专家委员会申请鉴定。

行政、司法涉及的估价报告，行政、司法部门可以根据估价委托人或估价报告合法使用人的申请委托评估专家委员会进行鉴定。

第八条

鉴定申请人应提交以下材料：

- （一）鉴定申请书；
- （二）鉴定申请人身份证明文件；
- （三）估价报告书；
- （四）复核申请和复核结果；

(五) 与鉴定有关的其他材料。

鉴定申请人应当对所提交材料的真实性负责。

第九条

评估专家委员会应自收到鉴定申请之日起 10 日内对鉴定申请进行审查，作出是否受理的决定。

鉴定申请符合本规则第七条、第八条规定并不存在本规则第十条规定情形的，应予以受理，并书面通知申请人支付鉴定费用、签署技术鉴定委托书。委托书应包括鉴定委托人（即鉴定申请人）委托事项、委托日期、联系人与联系方式、鉴定意见书送达方式等条款。

第十条

具有下列情形之一的，鉴定申请不予受理：

- (一) 不符合鉴定申请条件的；
- (二) 提交的鉴定材料不完整、不充分的；
- (三) 同一份估价报告已经本委员会鉴定的；
- (四) 国家有关法律法规规定的其他不予受理的情形。

鉴定申请不予受理的，应当书面通知申请人并说明理由，退还鉴定申请材料。

第十一条

评估专家委员会开展鉴定工作，应当由 3 人以上单数成员组成鉴定小组。鉴定小组组长由副主任委员担任。鉴定小组其他成员原则采用抽取的方式产生，涉及行政、司法等特殊鉴定项目可由主任委员指派。

鉴定小组成员因故不能参加鉴定工作，应及时告知并书面说明理由。

第十二条

鉴定小组组成应满足以下条件：

（一）鉴定小组成员中房地产（土地、资产）估价师所占比例不得低于 50%；

（二）鉴定小组成员存在本规则第十三条规定情形之一的，应重新抽取。

第十三条

鉴定小组成员有下列情形之一的，应当回避：

- （一）是鉴定事项的直接关系人；
- （二）与鉴定事项的直接关系人有利害关系；
- （三）与鉴定事项或鉴定结论有利害关系；
- （四）可能影响鉴定公正性的其他情形。

第十四条

鉴定小组应按照本规则独立开展房地产（土地）估价技术鉴定工作，服从评估专家委员会对鉴定工作的组织、监督与管理，对鉴定意见负责。

第十五条

鉴定工作时限为 20 个工作日，重大疑难项目或存在重大不确定因素的鉴定时限可适当延长，最长不得超过 40 个工作日。

鉴定过程中补充或者重新提交鉴定材料所需的时间，不计入鉴定

工作时限。

第十六条

鉴定小组应认真查阅鉴定材料,根据项目实际情况决定是否组织实地查勘,并按照估价技术规范的要求开展工作,作好记录。

鉴定小组认为有必要的,可要求估价当事人就鉴定涉及的有关事项进行说明。

第十七条

需要进行实地查勘的,鉴定小组组长应至少指派2名估价技术类委员进行实地查勘,作实地查勘记录,并向鉴定小组报告。

实地查勘记录应包括实地查勘表及相关影像资料。

鉴定委托人应当协助进行实地查勘工作。

第十八条

鉴定当事人拒绝查勘人员进行实地查勘的,查勘人员应向鉴定小组组长报告,并提交无法进行实地查勘的情况说明。

第十九条

鉴定小组成员应形成个人鉴定意见。个人鉴定意见经鉴定小组全体会议审议,按照少数服从多数的原则形成鉴定结论。鉴定小组全体成员应在鉴定结论上签名。

对存在重大意见分歧或疑难的项目,经评估专家委员会主任委员同意,可召开主任委员会议对鉴定小组的意见进行审议,作出鉴定结论。

第二十条

鉴定小组应根据鉴定结论撰写鉴定意见书。鉴定意见书一般包括以下内容：

- （一）鉴定委托人、鉴定对象、鉴定事由；
- （二）鉴定依据；
- （三）鉴定结论；
- （四）鉴定结论使用的限制条件；
- （五）其他应说明的事项。

鉴定意见书应按照委托书约定的方式送达委托人。

第二十一条

鉴定过程中，遇下列情形之一的，终止鉴定工作：

- （一）鉴定申请人撤销申请的；
- （二）鉴定委托人未按约定支付鉴定费用的；
- （三）鉴定委托人提交的材料存在真实性问题的；
- （四）鉴定委托人不符合鉴定申请条件的；
- （五）因鉴定需要必须进行实地查勘却无法查勘的；
- （六）因不可抗力致使鉴定工作无法继续进行的；
- （七）应终止鉴定的其他情形。

鉴定终止的，应书面告知委托人。

第二十二条

鉴定过程中的文书和资料应及时整理形成鉴定工作档案，由协会统一归档和保管。

第二十三条

鉴定费用由鉴定委托人承担。但依据相关规定应由估价机构承担的由估价机构承担。

第二十四条

鉴定费用应按照鉴定受理通知书要求，由鉴定委托人预交或鉴定委托人安排预交，鉴定工作完成后进行结算，开具发票。

重新出具的估价报告申请技术鉴定的，鉴定费用按估价报告首次技术鉴定费用的 50%收取。

鉴定终止的，预交的鉴定费用不予退还。

第二十五条

鉴定采用计时收费方式，应记入鉴定收费的工作时间包括：

- （一）与委托人进行的所有必要的调查了解过程；
- （二）组成鉴定小组、制定工作实施方案；
- （三）市场调查，查阅和整理资料；
- （四）独立分析和研判；
- （五）集体审议；
- （六）会议召集和组织，文件撰写和签发；
- （七）办理其他各类与鉴定有关的事务。

鉴定工作结束后，委托人可要求查阅鉴定工作量清单。

第二十六条

鉴定工作中应予以禁止的行为包括：

- （一）擅自公开和泄露鉴定中取得的相关资料信息；
- （二）泄露鉴定小组成员个人信息；

- (三) 谋取不正当利益；
- (四) 私自与鉴定当事人接触；
- (五) 其他应予以禁止的行为。

第二十七条

由于鉴定委托方提供材料有误造成估价技术鉴定结论失实的，应由委托方承担相应责任。鉴定人员非主观故意造成估价技术鉴定结论失实的，应给予劝退处分。鉴定人员有以下行为之一的，视情节严重程度给予训诫、业内通报、媒体通告、除名等相应处分：

- (一) 未按规定回避；
- (二) 不服从评估专家委员会管理，未按要求履行工作职责或不履行工作职责；
- (三) 违反房地产（土地）估价规范和标准进行鉴定工作；
- (四) 徇私舞弊，虚构事实或隐瞒真相，对鉴定结论构成影响；
- (五) 鉴定过程中私自与鉴定当事人联系；
- (六) 索取、收受财物或者其他好处，谋取不正当利益；
- (七) 利用在鉴定工作中取得的相关信息资料从事鉴定以外的其他商业活动；
- (八) 法律、法规禁止的其他情形。

第二十八条

评估机构有下列情形之一的，应移交协会纪律委员会给予相应处分，并通报相关部门：

- (一) 违反房地产（土地）估价规范和标准进行估价的；

- (二) 出具虚假或者不实估价报告的；
- (三) 估价报告存在严重质量问题的；
- (四) 虚构事实或者隐瞒真相，对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈的；
- (五) 不配合评估专家委员会进行鉴定的；
- (六) 法律、法规、规章禁止的其他情形。

第二十九条

鉴定申请人提交的鉴定材料不真实的，鉴定意见书自始无效。

第三十条

本规则自公布之日起施行，由深圳市不动产估价协会负责解释。