**内蒙古不动产调查登记与估价协会土地估价**

**专业技术评审实施细则（试行）**

**第一章 总则**

**第一条** 为规范处理土地估价技术争议和内蒙古不动产调查登记与估价协会（以下简称协会）介入土地估价专业技术评审行为，确保公开、公平、公正、高效，维护当事人、利害关系人的合法权益，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》（以下简称《参考价规定》）《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》（以下简称《委托评估规范》）《中国土地估价师协会技术审裁指引》等有关规定制定本实施细则。

**第二条** 专业技术评审要立足于规范土地估价行为，依照国家的政策法律、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，推动土地估价师个人、机构、协会的诚信建设。

**第三条** 本细则中专业技术评审是指对在内蒙古自治区行政管辖范围内的土地估价报告进行的专业技术评审。

**第四条** 本细则中评审对象指接受专业技术评审的土地估价报告。

**第五条** 协会接受相关单位委托进行专业技术评审工作时，应当遵守本实施细则。

**第二章 专业技术评审**

**第一节 委托受理**

**第六条** 受理对象。

协会专业技术评审的委托方须为司法部门、各级行政主管部门以及协会的会员单位。除上述单位以外的单位和公民个人向协会提出的委托不予受理。

**第七条** 除不符合上述委托方要求的情况，其他不予受理的情形：

（一）委托方不能提供完整的土地估价报告及必要基础材料的；

（二）委托方提供的材料不能自证真实性或无法满足评审工作开展要求的；

（三）委托方提供虚假材料的；

（四）评审对象已有司法、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评审申请）；

（五）委托方要求的技术评审时间不足以完成该项工作的；

（六）委托方同意支付的评审费用低于技术评审收费标准的；

（七）协会认为当前客观条件不具备，影响到评审工作开展，或超出现有技术能力的；

（八）其他影响工作开展的情形。

**第八条** 委托方需将专业技术评审材料通过邮寄或直接送达的方式交由协会，（其中，人民法院可通过与全国法院询价评估系统传输评审材料）。

**第九条** 专业技术评审委托的材料包括专业技术评审委托书、评估报告、当事人或利害关系人的书面异议和提交的证明材料，以及委托评估时提交的相关材料、评估机构的书面说明及工作底稿。

**第二节 专业技术评审流程**

**第十条** 协会根据收到的材料进行审核，以确定该委托方是否属于其受理范围，对于超出受理范围或者不符合要求的委托评审，协会可以退回委托。法院系统线上收取材料的直接退回电子材料，邮寄或直接送达收取的采取邮寄或送达方式退回纸质材料；

对于在受理范围内且符合要求的委托评审，确定评审拟收费金额，经委托方确认同意后签订委托合同。

**第十一条** 专业技术评审费。执行中估协《关于报送司法评估专业技术评审人员名单及收费标准的函》（协函〔2019〕125号）中关于评审费的收费标准，土地评估专业技术评审收费标准按宗地地价评估收费标准（见表1）的90%计算。评审费原则上由委托方承担。

表1：

宗地地价评估收费标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 土地价格总额（万元） | 收费标准（‰） |
| 1 | 100以下（含100） | 4 |
| 2 | 101-200部分 | 3 |
| 3 | 201-1000部分 | 2 |
| 4 | 1001-2000部分 | 1.5 |
| 5 | 2001-5000部分 | 0.8 |
| 6 | 5001-10000部分 | 0.4 |
| 7 | 10000以上部分 | 0.1 |

因专家费及交通等必要费用，协会专业技术评审费最低限额为10000元。

**第十二条** 协会自收到评审费后五个工作日内在协会司法专业技术评审人员专家库中随机确定不少于三人组成专家组进行专业技术评审；专家组成员人数应为单数。

**第十三条** 参与评审的专家组成员有下列情形之一的，应当主动回避：

（一）是该评审中当事人、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；

（二）与当事人、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）与评估对象有利害关系的；

（四）除受行政部门委托外，近五年曾参与过对评估对象的评估工作的；

（五）本人或所在评估机构在过去五年曾为当事人、利害关系人提供过评估服务的；

（六）近五年曾经或现在登记、注册在出具评估报告的评估机构的；

（七）与评估报告署名的评估人员有近亲属关系，或有其他关系可能影响专业技术评审的；

（八）可能影响专业技术评审的其他情形。

**第十四条** 专家组应当自组建的次日起十五个工作日内完成专业技术评审，并出具专业技术评审报告。

当出现不可预见或不可抗拒的因素时可视情况延期。

专业技术评审报告由全部专家组成员署名。

**第十五条** 专家组认为不能在指定的期限内完成评审工作的，在期限届满前五个工作日通过协会向委托方提出书面延期申请，说明延期理由和延长期限，延长期限不得超过十个工作日。

**第十六条** 在出具评审报告前，专家组应给予出具被评审土地估价报告的机构和土地估价师解释申辨的机会，根据不同情况出具最终评审报告，以利公正。

**第三节 专业技术评审报告**

**第十七条** 专业技术评审应通过召开技术专家组会审形式做出集体结论，若出现重大意见分歧时，应先按少数服从多数的原则确定最终结论，然后将分歧意见在评审报告列出，表述方式为：“个别专家认为：……”。

**第十八条** 专业技术评审报告应当载明专业技术评审工作开展情况、对有关土地评估报告的概括性描述、对当事人和利害关系人提出的书面异议中涉及参照标准、计算方法或评估结果等问题依据相关土地评估准则逐一进行评审,形成专业技术评审结论，在评审结论中应当列示相关法律法规或者相关土地评估准则依据，评审报告只做专业技术评审，不重新估价。

**第十九条** 专家组在评审工作中应当形成专业技术评审工作底稿，并由专家组成员签字。

专业技术评审工作底稿应如实记载专业技术评审情况和专家组成员的个人评审意见及承诺函，并附相关材料。

**第二十条** 专业技术评审工作结束后，协会应当将专业技术评审报告和专业技术评审工作底稿一并提交给委托人，并留底建档保存。

**第二十一条** 协会应对出具被评审报告的评估机构反馈评审结果，对违规的机构或估价师个人按行业相关规定进行自律处罚。

**第四节 专业技术评审报告的使用、范围和效力**

**第二十二条** 专业技术评审报告是提供给委托方只针对评估对象的参考依据，不得应用于其他目的。

1. **重大项目的专业技术评审**

**第二十三条** 如委托方对协会第一次评审结果有异议，可向中估协申请专业技术评审。

**第二十四条** 社会关注的重大项目由中估协受理。

**第二十五条** 受理由中估协指定的专业技术评审时，中估协和协会可以单独组建专家组。

**第五章 附则**

第二十六条 本实施细则的解释权归协会秘书处。

第二十七条 本实施细则自第四届第一次常务理事会通过之日起执行。