

# 吉林省房地产评估行业协会文件

吉房估[2025]第1号

## 关于发布《房地产估价鉴定规则》的通知

各房地产评估机构：

为了规范房地产估价专家的鉴定活动，确保专家发布的鉴定意见符合独立、客观、公正的评估原则，结合我省实际，制定《房地产估价鉴定规则》，现发给你们，望认真执行。同时，请各机构至少推荐一名房地产估价师加入协会专家库，并参与鉴定或评审活动。

本规则在执行过程中如有意见或建议，请将其寄送吉林省房地产评估行业协会（地址：长春市解放大路338号21世纪国际商务总部A座601室；邮政编码130041；电话：0431—88688061）。协会网址：[www.jlirea.com](http://www.jlirea.com)（会长信箱）

特此通知

- 附：1、房地产估价鉴定规则  
2、申请入库专家登记表



# 房地产估价鉴定规则（暂行）

## 1、定义

- 1.0.1 鉴定专家，是指受专家委员会委派参加评估鉴定活动并出具鉴定意见的房地产估价师。
- 1.0.2 鉴定申请人，是指国家机关、房屋所有权人或土地使用权人对评估过程和结果有疑问或者异议，向专家委员会提出鉴定申请的组织或自然人。
- 1.0.3 签字估价师，是指在被鉴定报告签字的注册房地产估价师。
- 1.0.4 现场核验，是指专家对估价对象的实物权益区位、比较案例、查勘记录等资料和证据进行复核审查的过程。
- 1.0.5 相关人，是指包括鉴定申请人及代理人、签字估价师、鉴定专家和参与鉴定活动的相关人员。
- 1.0.6 中止鉴定，是指因鉴定申请人提供的鉴定资料与证据不具有合法性、关联性和客观性，而停止鉴定活动。
- 1.0.7 重启鉴定，是指专家委员会决定重启原中止鉴定的项目。
- 1.0.8 终止鉴定，是指因某种原因导致鉴定活动无法进行而结束。
- 1.0.9 听证会，是指鉴定申请人、签字估价师对专家鉴定结论有异议，要求专家委员会召开会议解惑释疑的过程。

## 2 鉴定程序

### 2.1 申请受理

- 2.1.1 申请专家鉴定须提供下列要件：

- 1 申请人营业执照或者自然人身份证；
  - 2 申请专家鉴定的具体诉求；
  - 3 估价结果报告和技术报告；
  - 4 房地产或者不动产权益证明；
  - 5 其他资料和证据。
- 2.1.2 专家委员会受理鉴定申请时，须告知鉴定申请人专家鉴定程序、内容、风险及权利义务。
- 2.1.3 鉴定申请人享有提出鉴定诉求、选择专家、要求专家回避、要求专家解答鉴定意见以及法律规定的其他权利。
- 2.1.4 鉴定申请人有提供鉴定资料、异议证据、接受专家询问、配合现场查勘，在鉴定会议记录签字并支付鉴定费的义务。

## 2.2 选择专家

- 2.2.1 鉴定申请人通过指定、推荐、随机等方式；从专家库里选择专家参加鉴定。
- 2.2.2 专家组成员由三人或者五人单数组成。
- 2.2.3 专家组成员具有下列情形之一的应当回避。
- 1 与本案当事人、利害关系人、诉讼代理人是近亲属或有利害关系的；
  - 2 与估价对象有利害关系的；
  - 3 与当事人或利害关系人发生过评估服务的；
  - 4 近五年在被鉴定报告评估机构注册的；
  - 5 可能影响鉴定或评审的其他情形。

## 2.3 专家核验

- 2.3.1 专家核验估价对象实物权益区位与报告财产描述状况是否一致。
- 2.3.2 专家核验比较案例是否具备类似性、可比性、客观性、真实性及合法性。
- 2.3.3 专家核验估价对象使用、养护、经营及无形资产是否影响估价结果。
- 2.3.4 专家核验估价对象现场查勘记录、比较案例调查记录是否存在影响估价结果的因素。
- 2.3.5 其他应当核验的内容。

## 2.4 鉴定会议

- 2.4.1 专家组长主持鉴定会议，参会人员包括鉴定申请人及代理人、鉴定专家、签字估价师及相关人员。
- 2.4.2 参会人员应当遵守会议纪律，除鉴定专家外未经主持人允许不得录音录像。
- 2.4.3 鉴定申请人向专家说明申请鉴定动机、资料和证据。
- 2.4.5 被鉴定报告签字估价师须向鉴定专家说明估价过程和结果。
- 2.4.6 鉴定专家询问签字估价师如下事项。
  - 1 报告签字人是否被替代；
  - 2 比较案例是否真实客观；
  - 3 权重确定理由是否充分；
  - 4 评估程序是否合法合规；
  - 5 评估依据是否合法合规；
  - 6 评估方法选取是否合法合规；
  - 7 评估假设条件是否具有针对性；
  - 8 评估技术路线是否符合规范；

- 9 参数选取是否客观合理；
  - 10 评估结果确定方式是否客观；
  - 11 引用其他专业意见或报告是否合法；
  - 12 其他。
- 2.4.7 会议主持人现场须确认下列事项：
- 1 鉴定申请人诉求；
  - 2 鉴定申请人要求专家回避的理由；
  - 3 鉴定资料和证据的合法性、关联性与客观性；
  - 4 签字估价师是否查勘现场；
  - 5 须确定的其他事项。
- 2.4.8 鉴定申请人、鉴定专家、签字估价师及参会人员，须在会议记录签字。
- 2.4.9 因鉴定申请人拒绝在会议记录签字，该鉴定活动中止。

### 3 鉴定内容

- 3.0.1 评估委托人资格、估价师执业资格、现场查勘记录、比较案例搜集记录、评估方案、评估技术路线、撰写估价结果报告和技术报告的工作底稿及附件。
- 3.0.2 估价的法律依据、技术依据和信息依据。
- 3.0.3 估价师设定的具有针对性的假设条件。
- 3.0.4 采用年限法或观察法确定房屋成新，比较法的调整因素和参数，在建工程的形象进度描述与影像资料对比等。
- 3.0.5 估价方法选用理由。
- 3.0.6 成本法、收益法、比较法、假设开发法、基准地价修正法涉及的各种调整因素和参数。
- 3.0.7 采用两种或者两种以上方法的评估结果权重分配理由。

## 4 鉴定意见

4.0.1 专家组遵循少数服从多数的原则，以多数人意见作为专家组共同意见予以发布，专家可以保留反对意见，但必须在鉴定意见签字。

4.0.2 被鉴定报告技术路线存在问题，且影响估价结果，出具修改并重新出具报告的鉴定意见。

4.0.3 被鉴定报告不存在影响估价结果的技术路线问题，出具维持原评估结果的鉴定意见。

4.0.4 专家组出具的鉴定意见应当明确，并指出存在影响估价结果的技术路线的具体问题及依据，但不应发表估价结果或高或低的意见。

4.0.5 专家委员会可以根据委托人的要求，对估价对象的市场价格进行预测，并出具专家咨询意见。

4.0.6 专家鉴定意见须盖房地产价格评估专家委员会专用章。

## 5 申诉程序

5.0.1 鉴定申请人、签字估价师对鉴定意见有疑问或异议，自收到专家鉴定意见3个工作日内，可以向专家委员会提出书面申诉。

5.0.2 签字估价师提出的申诉材料，须经所在机构盖章。

5.0.3 专家委员会收到申诉材料，须3个工作日内作出受理或不受理的反馈，受理申诉专家委员会应当召开听证会。

5.0.4 参加听证会人员，除鉴定申请人、鉴定专家、签字估价师外，还应当在专家库选择三名以上专家，且有一名是参与该项目鉴定的候补专家。

5.0.5 鉴定专家须向听证会说明鉴定过程及结论的依据及其他需要说明事项。

5.0.6 专家委员会须根据听证会多数专家意见(不包括参与项目鉴定的专家),作出公平公正的听证结论。

## 6 中止退回

6.0.1 鉴定申请人提供的鉴定资料和证据不充分,或者鉴定申请人的行为影响专家鉴定活动,专家组组长可以中止鉴定活动,并报专家委员会备案。

6.0.2 鉴定申请人重新申请鉴定,须经专家委员会批准。

6.0.3 重新启动鉴定程序,一般由原鉴定专家继续担任鉴定专家,但鉴定申请人不同意,亦可以重新组建专家组。

6.0.4 专家委员会同意启动重新鉴定程序的,原鉴定专家须向新组建的专家组,介绍被鉴定报告的鉴定过程及中止鉴定的原因。

6.0.5 有下列情形之一的,退回鉴定申请。

- 1 非房地产估价报告;
- 2 超出房地产估价专业范围;
- 3 未提供结果报告和技术报告;
- 4 鉴定诉求不符合受理条件;
- 5 被鉴定房地产、不动产无权益证明;
- 6 鉴定资料和证据不充分;
- 7 影响鉴定的其他情形。

## 7 费用结算

7.0.1 鉴定收费执行协会发布的《房地产评估收费管理办法》,但最低收费应当不低于5000元,鉴定活动一经启动,鉴定费用概不退还。

7.0.2 鉴定申诉人要求组建专家团,鉴定费协商议定。

7.0.3 专家组及工作人员交通费、住宿费、咨询费、办公费、管理费等由专家委员会负责。

7.0.4 根据鉴定项目的难易程度和收费情况,可以按鉴定费收取金额的5%—20%比例,支付给鉴定专家或专家注册机构。

7.0.5 重新启动鉴定程序,须另行支付鉴定费。

7.0.6 鉴定活动未启动鉴定人撤回专家鉴定申请,鉴定费须在五个工作日内退还。

## 8 其他

8.0.1 本规则与国家规定相抵触执行国家规定。

8.0.2 本规则由吉林省房地产价格评估专家委员会解释。

8.0.3 本规则从发布之日起执行。



# 申请入库专家登记表

姓名		性别		照片
党派		身份证号		
学历		出生日期		
毕业院校				
通讯地址				邮政编码
办公电话		移动		微信
估价师注册号		注册时间		取得执业资格时间
工作单位 职称/职务				
从事房地产 估价经历				
主要业绩 行业论文				
是否受过 刑事处罚			刑事处罚 完毕年限	
配偶及三代直系亲属是否在省内估价机构执业情况：				
推荐入库 房地产估价 师	签名：			
(机构公章) 2025年 月 日			(行业协会公章) 2025年 月 日	

说明：1、申请入库专家以房地产估价师为主，但其他执业资格人员也可申请入专家库。  
 2、每个房地产评估机构可以有一名专家入库，参与鉴定或报告评审活动。  
 3、《申请入库专家登记表》盖章后与执业资格证书、注册证书、房地产估价机构营业执照及备案证书扫描件传至邮箱 jlsfcdcpghyxh@jlirea.com。本表一式三份。