**重庆市国土房管局关于**

**印发《重庆市国有土地上房屋征收**

**评估技术鉴定办法试行》的通知**

渝国土房管发〔2011〕171号

各区县（自治县）房屋征收部门、市国土资源房屋评估和经纪协会，各房地产评估机构：

为规范国有土地上房屋征收评估工作，保证国有土地上房屋征收与补偿工作顺利进行，我局制定了《重庆市国有土地上房屋征收评估鉴定办法(试行)》，并经市政府法制办审查登记（渝文审[2011]75号），现予以公布，自印发之日起施行。

               二○一一年九月二十六日

**重庆市国有土地上房屋征收评估技术鉴定办法**

（试行）

**第一条**  为规范本市国有土地上房屋征收评估技术鉴定行为，维护房屋征收当事人的合法权益，确保房屋征收评估结果的客观、公平、公正，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号），结合本市有关规定，制定本办法。

**第二条** 本市范围内国有土地上房屋征收评估技术鉴定（以下简称鉴定）工作，适用本办法。

**第三条** 鉴定是指重庆市房地产价格评估专家委员会(以下简称评估专家委员会)依照国家有关法律、法规和规定以及专业技术规范，受理房屋征收当事人的申请，对房地产价格评估机构（以下简称评估机构）做出的复核结果进行审核，出具书面鉴定意见的行为。

**第四条** 市房地产行政主管部门应当组织成立评估专家委员会，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。

评估专家委员会由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。具体事务工作由市国土资源房屋评估和经纪协会(以下简称评估协会)承担。

**第五条**  房屋征收当事人对原评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向评估专家委员会申请对原评估机构做出的复核结果进行鉴定。

评估专家委员会应当自受理鉴定申请之日起10日内，对评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。

**第六条** 评估协会负责鉴定的接件、发件工作。

评估协会接收鉴定申请后，材料齐备的，应在2个工作日内移交评估专家委员会。

**第七条** 评估专家委员会应在收到申请2个工作日内，对申请进行审查。符合申请条件的，应予受理；材料不齐的，应当及时通知申请人补正，通知应当载明需要补正的事项和期限，最长期限不超过10天，无正当理由逾期不补正的视为放弃。

申请人补充齐全后应予受理；不予受理的鉴定申请，应当书面通知申请人，并说明不予受理的理由，同时退还申请材料。

**第八条**　房屋征收当事人申请鉴定，应提交以下材料：

（一）《重庆市国有土地上房屋征收评估技术鉴定申请表》；

（二）申请人的身份证明文件（委托代理的，还应提交授权委托书及代理人的身份证明文件）；

（三）原评估报告及复核结果或者重新出具的评估报告；

（四）评估对象的权属证明文件；

（五）与鉴定有关的其他材料。

**第九条** 评估专家委员会受理鉴定申请后，应确定专家组（专家组成员为3人以上单数，其中房地产估价师不得少于二分之一），具体负责鉴定工作。在鉴定过程中，评估报告存在不能判定的重大疑难问题，由专家委员会集体审议确定。

**第十条** 专家组成员有下列情形之一的，应当主动回避，有关当事人也可以申请其回避：

（一）系房屋征收当事人、受托评估机构工作人员及其近亲属的；

（二）与房屋征收当事人、受托评估机构有利害关系的；

（三）与鉴定项目有利害关系的；

（四）可能影响鉴定公正的其他情形。

专家组成员及其协助鉴定的工作人员应当对鉴定工作情况保守秘密。

**第十一条** 鉴定所需有关材料由评估专家委员会向评估机构调用，评估机构应在接到通知后的一个工作日以内将下列材料提交评估专家委员会：

（一）原评估报告及复核结果或者重新出具的评估报告；

（二）该项目评估业务工作档案。

**第十二条** 鉴定工作应当按照以下程序进行：

（一）向评估机构调取鉴定所需有关材料；

（二）通知征收当事人、评估机构及其他有关人员；

（三）审阅有关资料，必要时进行现场查勘；

（四）对有关人员进行询问，制作调查笔录；

（五）对评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等估价技术问题进行审核；

（六）出具书面鉴定意见书。

**第十三条** 鉴定过程中，评估机构应当按照评估专家委员会要求，就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明。需要对被征收房屋进行实地查勘和调查的，有关单位和个人应当协助。

**第十四条** 评估专家委员会应当自受理鉴定申请之日起10日内，出具书面鉴定意见书。

鉴定意见书一般应当包括以下内容：

（一）鉴定申请人、法定代表人、委托代理人等基本情况；

（二）申请鉴定的评估报告、估价对象、鉴定事项、鉴定使用的限制条件等鉴定基本情况；

（三）鉴定所依据的有关法律、法规、技术规范及其他有关资料；

（四）鉴定结论。

**第十五条** 鉴定意见书由评估专家委员集体签名，并由评估专家委员会主任委员签发，主任委员因特殊事项或需要回避时，可由副主任委员签发。

**第十六条** 鉴定工作完成后，评估专家委员会应当及时将鉴定工作有关材料整理归档。档案主要包括以下内容：

（一）鉴定意见书；

（二）鉴定受理材料；

（三）调查、询问笔录；

（四）与鉴定有关的其他材料；

档案由协会保存，供业务主管部门查阅和专家委员会内部使用。档案的保存期限参照相关规定。

**第十七条** 评估机构、房屋征收当事人未按照评估专家委员会的要求提供有关资料或提供的资料不真实、不协助专家组开展实地查勘等与鉴定有关工作的，应当承担相应责任。

**第十八条** 经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在问题的，应当维持评估报告；评估报告存在较为重大问题的，评估机构应当改正错误，重新出具评估报告；评估报告存在参数选用等技术问题但评估结果不存在实质性差异的，可维持原评估结果。

**第十九条** 鉴定费按照本市有关规定收取，由委托人承担。但鉴定改变原评估结果或评估报告存在较为重大技术问题，评估机构改正错误重新出具评估报告的，鉴定费用由评估机构承担。

委托评估合同中对鉴定费的承担另有约定的，按约定执行。

**第二十条**评估专家委员会发现评估机构有下列情形的，应当书面报告协会,由协会依照行业相关自律规定进行处罚，或由协会提请市房屋行政主管部门依法进行处罚，并记入信用档案：

（一）与征收当事人一方串通，损害另一方当事人合法权益的；

（二）转让、变相转让评估业务或者准许他人以自己的名义从事估价业务的；

（三）违反技术规范、出具虚假或者有较为重大技术问题的评估报告；

（四）其他违反房地产价格评估法律、法规和规章的情形，以及行业禁止的其他情形。

**第二十一条**  本办法自发布之日起施行。与《重庆市房地产、土地估价报告技术鉴定暂行办法》（渝地房评经协发〔2009〕20号）规定不一致的地方，以本办法规定的内容为准。但《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定。