

关于《沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会工作规程》的政策解读

一、出台背景

为规范全市国有土地上房屋征收评估鉴定行为，维护房屋征收当事人合法权益，确保房屋征收评估结果客观、公正、公平，市房产局组织成立了沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会。征收当事人对国有土地上房屋征收评估复核结果有异议的，可以申请评估专家委员会鉴定，这样畅通了问题解决途径，有利于房屋征收工作顺利实施。

二、制定依据

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）第十九条第二款“对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定”。

2. 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）第二十三条“各省、自治区住房城乡建设主管部门和设区城市的房地产管理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”。

三、机构设置

市房产行政主管部门组织成立国有土地房屋征收评估专家委员会（以下简称评估专家委员会），评估专家委员会

设主任一名，副主任一名。评估专家委员会下设秘书处，秘书处设在沈阳市国有土地房屋征收管理办公室，负责专家委员会的日常工作。专家成员由房地产估价师及价格、房地产、城市规划、法律等方面专家组成，其中，房地产估价师应当不少于二分之一。

四、鉴定受理

被征收人或者区、县（市）房屋征收部门对原房地产价格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鉴定。

为保证评估专家委员会评估鉴定工作及时有效，方便被征收人，区、县（市）房屋征收部门要结合实际，积极承担被征收人对评估结果有异议的征收项目的鉴定申请工作。

五、工作程序

（一）申请人填写《沈阳市国有土地上房屋征收评估机构复核结果鉴定申请表》，提交下列材料：

1. 评估标的物的房屋、土地权属证明材料；
2. 原评估机构评估报告或分户评估报告（含技术报告）；
3. 原评估机构出具的复核评估结果（原件）；
4. 申请鉴定的理由及证据材料。

（二）评估专家委员会在收到申请材料后，经审核材料齐全的，当场受理；材料不齐全或不符合鉴定受理条件的，一次性告知需要补正的材料或不予受理。

(三) 评估专家委员会抽取专家组成鉴定专家组进行鉴定,《沈阳市房屋征收评估专家委员会技术鉴定意见书》经专家组成员签字,评估专家委员会主任签发,鉴定档案交评估专家委员会。

(四) 申请人结算鉴定所需各项费用。

(五) 评估专家委员会转交《沈阳市房屋征收评估专家委员会技术鉴定意见书》。

六、鉴定程序

评估专家委员会组成鉴定专家组成员应为3人(含)以上单数,其中房地产估价师不得少于二分之一,在专家组组长的组织下开展鉴定工作。

(一) 核实评估机构、评估人员资质和报告书的有效性;

(二) 根据需要对被征收房屋进行实地查勘和调查。现场勘查、调阅资料、听取评估人员意见,并做好勘查或调查记录;

(三) 对申请鉴定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;

(四) 形成鉴定结论。鉴定专家组在组长主持下进行评议,按少数服从多数的原则形成鉴定意见,不同意见应当记录在案。经鉴定,评估报告不存在技术问题的,应当维持评估报告;评估报告存在技术问题的,出具评估报告的房地产

评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

（五）对重大、疑难的技术鉴定项目，由评估专家委员会组织相关专家集体讨论，作出鉴定意见。

七、结论运用

1. 评估专家委员会专家成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估鉴定工作，并对出具的评估鉴定意见负责。

2. 《沈阳市房屋征收评估专家委员会技术鉴定意见书》应当作为各区、县（市）政府作出房屋征收补偿决定的依据。

3. 一个房屋征收项目成片同区域的评估报告只接受一次鉴定，鉴定意见在该项目中普遍适用，不再受理其他部门或个人的相同申请。

八、费用承担

房屋征收评估专家委员会鉴定费用由委托人承担。鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。鉴定费用标准按照国家 and 省相关规定执行。

九、遗留问题

对《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历史遗留的我市原城市国有土地房屋拆迁评估复核结果的鉴定由评估专家委员会受理，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定执行。