**关于印发《邵阳市国有土地上房屋征收房地产价格评估专家委员会管理和工作细则》的通知**

各房地产评估机构，相关单位：

现将《邵阳市国有土地上房屋征收房地产价格评估专家委员会管理和工作细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

邵阳市住房和城乡建设局

                                    2021年5月27日

**邵阳市国有土地上房屋征收房地产价格评估专家委员会管理和工作细则**

**第一条**为加强对邵阳市国有土地上房屋征收评估工作的技术指导，规范房屋征收评估技术鉴定行为，保障评估结果的客观公正，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）、《湖南省实施﹤国有土地上房屋征收与补偿条例﹥办法》（省政府令第268号）、《邵阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（市政发﹝2019﹞1号），制定本细则。
　**第二条**　邵阳市房屋征收评估专家委员会（以下称专家委员会）由邵阳市住房和城乡建设局依法设立，专家委员由主任委员、副主任委员、委员和专家组成；其中专家由房地产估价师及法律、规划等方面专家组成。专家委员会下设办公室，办公室设邵阳市住房和城乡建设局房屋征收办法制科，具体负责评估专家委员会的日常事务。

**第三条** 评估专家委员会专家工作应以国家法律法规、技术规范和规程为依据，遵循客观、独立、公正、严谨的工作原则，依法开展技术鉴定工作。
　　**第四条**评估专家委员会履行以下职责：
   （一）对房屋征收评估活动进行技术指导；
   （二）对房屋征收评估结果进行技术鉴定；
   （三）参与制定有关房屋征收评估的技术性规定；
   （四）协同市征收办对房屋征收评估行为进行监督；
   （五）组织房屋征收评估行业的交流、研讨活动。

**第五条** 评估专家委员会委员由邵阳市住房和城乡建设局委派，专家由邵阳市住房和城乡建设局根据实际需要选聘。

**第六条** 被征收人或房屋征收部门对原房屋征收评估机构的复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，可以向评估专家委员会申请鉴定。

**第七条**申请评估专家委员会对房屋征收评估结果进行技术鉴定的，按下列程序办理：
   （一）申请人向专家委员会提出书面申请时，应提交下列材料，并预交鉴定费用:
    1.原评估机构的评估报告;
    2.原评估机构的复核结果;
    3.评估对象房屋、土地权属的有关资料；
    4.技术鉴定所需要的其他资料。
   （二）在受理申请后出具受理单，并在受理申请之日起3个工作日内按本细则第八条组成鉴定小组。
   （三）鉴定小组自收到申请材料之日起10日内进行鉴定，鉴定小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。经鉴定，评估报告不存在程序或者技术问题的，应当维持评估报告；评估报告存在程序或者技术问题的，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。

（四）鉴定意见由鉴定小组成员签字（不同意见应当记录在案）后交评估专家委员会主任或副主任签发，出具鉴定意见书。

重大、疑难的技术鉴定项目，鉴定小组难以形成鉴定结论的，由评估专家委员会主任或副主任组织专家集体讨论，作出鉴定意见。

（五）专家委员会通知申请人领取鉴定意见书，结算鉴定费用，鉴定费用由申请人承担，但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。房屋征收评估鉴定费用按照政府价格主管部门规定的收费标准执行。
  **第八条** 组成鉴定小组进行技术鉴定应符合下列要求：
    （一）鉴定小组成员应为3人以上单数，评估技术方面的专家应占2/3或以上；
   （二）鉴定小组成员在公布的专家名单中抽签确定；
   （三）鉴定小组组长由小组成员协商确定；

（四）评估报告被鉴定的评估机构的专家，应当回避，不得进入鉴定小组。
  **第九条**评估专家委员会鉴定小组应按下列要求对评估结果进行技术鉴定:
   （一）核实评估机构资质和评估人员资格；
   （二）现场勘查、调阅资料、听取评估等人员意见，并做好查勘或调查记录；
   （三）对评估依据、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分析鉴定。
   **第十条** 评估专家委员会出具的鉴定意见应包括下列内容：
   （一）鉴定申请人、鉴定对象、鉴定事由、现场勘验等鉴定基本情况；
   （二）鉴定所依据的有关法律、法规、评估技术规范及其他有关资料等鉴定依据；
   （三）鉴定意见，包括原评估报告是否存在技术问题，应维持或应改正错误，重新出具评估报告等事项。
   **第十一条** 评估专家委员会成员与原评估机构、被征收人有利害关系，或者是被征收人的，应当主动回避。评估专家应当回避而未回避的，鉴定意见无效。
 **第十二条** 聘用的专家委员会成员必须具有相应的技术职称，在本专业范围具备领先的技术水平，具有坚实的专业基础知识，有较丰富的工程实践经验，有良好的职业道德、廉洁奉公、遵纪守法、责任心强。

所聘任的专家每届任期三年，期满，工作优秀的，可以续聘。

**第十三条**  专家委员会每年一般召开一次全体会议，总结交流全年工作。

根据工作需要，专家委员会可召开专项工作会议对某项工作组织专项论证。

**第十四条**专家委员会工作要接受主管部门和社会监督。

**第十五条**　本工作规则自发布之日起施行。

**第十六条**本工作细则由邵阳市住房和城乡建设局负责解释。

**邵阳市国有土地上房屋征收房地产价格评估专家委员会组成人员名单**

**一、主任委员**

罗尔赫 市住房和城乡建设局（人防办）党组成员、副局长

**二、副主任委员**

王朝霞  市房屋征收办主任

**三、委  员**

伍  炳  市住房和城乡建设局政策法规科科长

何  滔  市房屋征收办业务科长

朱亚平  市房屋征收办法制科长

**四、专  家**

湖南金诚房地产价格评估有限责任公司：李旭光、李奇武

湖南益宏房地产评估有限责任公司：肖光柱、罗志强

湖南翰林华信房地产土地资产评估有限公司：卿启伟

湖南恒正道房地产评估咨询有限公司：谭湘林

湖南邵房房地产评估有限责任公司：杨林

湖南恒凯房地产评估咨询有限公司：戴宁志

城市规划专家：市自然资源和规划局注册规划师李红军

法律专家：湖南泽宇律师事务所欧阳平