

## 5 不同估价目的下的估价

### 5.1 房地产抵押估价

5.1.1 房地产抵押估价,应区分抵押贷款前估价和抵押贷款后重估。

5.1.2 房地产抵押贷款前估价,应包括下列内容:

- 1 评估抵押房地产假定未设立法定优先受偿权下的价值;
- 2 调查抵押房地产法定优先受偿权设立情况及相应的法定优先受偿款;
- 3 计算抵押房地产的抵押价值或抵押净值;
- 4 分析抵押房地产的变现能力并作出风险提示。

5.1.3 抵押价值和抵押净值评估应遵循谨慎原则,不得高估假定未设立法定优先受偿权下的价值,不得低估法定优先受偿款及预期实现抵押权的费用和税金。

5.1.4 评估待开发房地产假定未设立法定优先受偿权下的价值采用假设开发法的,应选择被迫转让开发前提进行估价。

5.1.5 抵押房地产已出租的,其假定未设立法定优先受偿权下的价值应符合下列规定:

- 1 合同租金低于市场租金的,应为出租人权益价值;
- 2 合同租金高于市场租金的,应为无租约限制价值。

5.1.6 抵押房地产的建设用地使用权为划拨方式取得的,应选择下列方式之一评估其假定未设立法定优先受偿权下的价值:

- 1 直接评估在划拨建设用地使用权下的假定未设立法定优先受偿权下的价值;
- 2 先评估在出让建设用地使用权下的假定未设立法定优先受偿权下的价值,且该出让建设用地使用权的使用期限应设定为自价值时点起计算的相应用途法定出让最高年限,再减去由划拨

建设用地使用权转变为出让建设用地使用权需要缴纳的出让金等费用。

**5.1.7** 由划拨建设用地使用权转变为出让建设用地使用权需要缴纳的出让金等费用,应按估价对象所在地规定的标准进行测算;估价对象所在地没有规定的,可按同类房地产已缴纳的标准进行估算。

**5.1.8** 抵押房地产为按份共有的,抵押价值或抵押净值应为抵押人在共有房地产中享有的份额的抵押价值或抵押净值;为共同共有的,抵押价值或抵押净值应为共有房地产的抵押价值或抵押净值。

**5.1.9** 抵押房地产为享受国家优惠政策购买的,抵押价值或抵押净值应为房地产权利人可处分和收益的份额的抵押价值或抵押净值。

**5.1.10** 房地产抵押估价用于设立最高额抵押权,且最高额抵押权设立前已存在的债权经当事人同意转入最高额抵押担保的债权范围的,抵押价值或抵押净值可不减去相应的已抵押担保的债权数额,但应在估价报告中说明并对估价报告和估价结果的使用作出相应限制。

**5.1.11** 在进行续贷房地产抵押估价时,应调查及在估价报告中说明抵押房地产状况和房地产市场状况发生的变化,并应根据已发生的变化情况进行估价。对同一抵押权人的续贷房地产抵押估价,抵押价值、抵押净值可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额,但应在估价报告中说明并对估价报告和估价结果的使用作出相应限制。

**5.1.12** 房地产抵押贷款后重估,应根据监测抵押房地产市场价格变化、掌握抵押价值或抵押净值变化情况及有关信息披露等的需要,定期或在房地产市场价格变化较快、抵押房地产状况发生较大改变时,对抵押房地产的市场价格或市场价值、抵押价值、抵押净值等进行重新评估,并应为抵押权人提供相关风险提示。

**5.1.13** 重新评估大量相似的抵押房地产在同一价值时点的市场

价格或市场价值、抵押价值、抵押净值,可采用批量估价的方法。

## 5.2 房地产税收估价

**5.2.1** 房地产税收估价,应区分房地产持有环节税收估价、房地产交易环节税收估价和房地产开发环节税收估价,并按相应税种为核定其计税依据进行估价。

**5.2.2** 房地产税收估价,应兼顾公平、精准、效率和成本。对同类房地产数量较多、相互间具有可比性的房地产,宜优先选用批量估价的方法进行估价。对同类房地产数量较少、相互间可比性差、难以采用批量估价的方法进行估价的房地产,应采用个案估价的方法进行估价。

**5.2.3** 房地产持有环节税收估价,各宗房地产的价值时点应相同。房地产交易环节税收估价,各宗房地产的价值时点应为各自的成交日期。

## 5.3 房地产征收、征用估价

**5.3.1** 房地产征收估价,应区分国有土地上房屋征收评估和集体土地征收评估。

**5.3.2** 国有土地上房屋征收评估,应区分被征收房屋价值评估、被征收房屋室内装饰装修价值评估、被征收房屋类似房地产市场价格测算、用于产权调换房屋价值评估、因征收房屋造成的搬迁费用评估、因征收房屋造成的临时安置费用评估、因征收房屋造成的停产停业损失评估等。

**5.3.3** 被征收房屋价值评估,应符合下列规定:

1 被征收房屋价值应包括被征收房屋及其占用范围内的土地使用权和属于被征收人的其他不动产的价值;

2 当被征收房屋室内装饰装修价值由征收当事人协商确定或房地产估价机构另行评估确定时,所评估的被征收房屋价值不应包括被征收房屋室内装饰装修价值,并应在被征收房屋价值评

估报告中作出特别说明;

3 被征收房屋价值应为在正常交易情况下,由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在房屋征收决定公告之日自愿进行交易的金额,且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况;

4 当被征收房地产为正常开发建设的待开发房地产或因征收已停建、缓建的未完工程且采用假设开发法估价时,应选择业主自行开发前提进行估价;

5 当被征收房地产为非征收原因已停建、缓建的未完工程且采用假设开发法估价时,应选择自愿转让开发前提进行估价。

**5.3.4** 用于产权调换房屋价值评估,应符合下列规定:

1 用于产权调换房屋价值应包括用于产权调换房屋及其占用范围内的土地使用权和用于产权调换的其他不动产的价值;

2 用于产权调换房屋价值应是在房屋征收决定公告之日的市场价值,当政府或其有关部门对用于产权调换房屋价格有规定的,应按其规定执行。

**5.3.5** 房地产征用估价,应评估被征用房地产的市场租金,为给予使用上的补偿提供参考依据。并可评估因征用造成的搬迁费用、临时安置费用、停产停业损失;当房地产被征用或征用后毁损的,还可评估被征用房地产的价值减损额;当房地产被征用或征用后灭失的,还可评估被征用房地产的市场价值,为相关补偿提供参考依据。

## **5.4 房地产拍卖、变卖估价**

**5.4.1** 房地产拍卖估价,应区分司法拍卖估价和普通拍卖估价。

**5.4.2** 房地产司法拍卖估价,应符合下列规定:

1 应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求,评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格;

2 评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵,但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权;

3 人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权除去后进行拍卖的, 评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权, 并应在估价报告中作出特别说明;

4 当拍卖房地产为待开发房地产且采用假设开发法估价时, 应选择被迫转让开发前提进行估价。

**5.4.3** 房地产普通拍卖估价, 可根据估价委托人的需要, 评估市场价值或市场价格、快速变现价值, 为确定拍卖标的的保留价提供参考依据。快速变现价值可根据变现时限短于正常销售期的时间长短, 在市场价值或市场价格的基础上进行适当减价确定。

**5.4.4** 房地产变卖估价, 宜评估市场价值。

## **5.5 房地产分割、合并估价**

**5.5.1** 房地产分割、合并估价, 应分别以房地产的实物分割、合并为前提, 并应分析实物分割、合并对房地产价值或价格的影响。

**5.5.2** 房地产分割估价, 不应简单地将分割前的整体房地产价值或价格按建筑面积或土地面积、体积等进行分摊得出分割后的各部分房地产价值或价格, 应对分割后的各部分房地产分别进行估价, 并应分析因分割造成的房地产价值或价格增减。

**5.5.3** 房地产合并估价, 不应简单地将合并前的各部分房地产价值或价格相加作为合并后的整体房地产价值或价格, 应对合并后的整体房地产进行估价, 并应分析因合并造成的房地产价值或价格增减。

## **5.6 房地产损害赔偿估价**

**5.6.1** 房地产损害赔偿估价, 应区分被损害房地产价值减损评估、因房地产损害造成的其他财产损失评估、因房地产损害造成的搬迁费用评估、因房地产损害造成的临时安置费用评估、因房地产损害造成的停产停业损失评估等。

### 5.6.2 被损害房地产价值减损评估, 应符合下列规定:

1 应调查并在估价报告中说明被损害房地产在损害发生前后的状况;

2 应区分并分析、测算、判断可修复和不可修复的被损害房地产价值减损及房地产损害中可修复和不可修复的部分;

3 对可修复的被损害房地产价值减损和房地产损害中可修复的部分, 宜采用修复成本法测算其修复成本作为价值减损额;

4 对不可修复的被损害房地产价值减损, 应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况, 分析损失资本化法、价差法等方法的适用性, 从中选用适用的方法进行评估。

## 5.7 房地产保险估价

5.7.1 房地产保险估价, 应区分房地产投保时的保险价值评估和保险事故发生后的财产损失评估。

5.7.2 房地产投保时的保险价值评估, 宜评估假定在价值时点因保险事故发生而可能遭受损失的房地产的重置成本或重建成本, 可选用成本法、比较法。

5.7.3 保险事故发生后的财产损失评估, 应调查保险标的在投保时和保险事故发生后的状况, 评估因保险事故发生造成的财产损失, 可选用修复成本法、价差法、损失资本化法等方法。对其中可修复的部分, 宜采用修复成本法测算其修复成本作为财产损失额。

## 5.8 房地产转让估价

5.8.1 房地产转让估价, 应区分转让人需要的估价和受让人需要的估价, 并应根据估价委托人的具体需要, 评估市场价值或投资价值、卖方要价、买方出价、买卖双方协议价等。

5.8.2 房地产转让估价应调查转让人、受让人对转让对象状况、转让价款支付方式、转让税费负担等转让条件的设定或约定, 并应符合下列规定:

1 当转让人、受让人对转让条件有书面设定或约定时,宜评估在其书面设定或约定的转让条件下的价值或价格;

2 当转让人、受让人对转让条件无书面设定、约定或书面设定、约定不明确时,应评估转让对象在价值时点的状况、转让价款在价值时点一次性付清、转让税费正常负担下的价值或价格。

**5.8.3** 已出租的房地产转让估价,应评估出租人权益价值;转让人书面设定或转让人与受让人书面约定依法将原有的租赁关系解除后进行转让的,可另行评估无租约限制价值,并应在估价报告中同时说明出租人权益价值和无租约限制价值及其使用条件。

**5.8.4** 以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让估价,估价对象应符合法律、法规规定的转让条件,并应根据国家和估价对象所在地的土地收益处理规定,给出需要缴纳的出让金等费用或转让价格中所含的土地收益。

**5.8.5** 保障性住房销售价格评估,应根据分享产权、独享产权等产权享有方式,评估市场价值或其他特定价值、价格。对采取分享产权的,宜评估市场价值;对采取独享产权的,宜根据类似商品住房的市场价格、保障性住房的成本价格、保障性住房供应对象的支付能力、政府补贴水平及每套住房所处楼幢、楼层、朝向等保障性住房价格影响因素,测算公平合理的销售价格水平。但国家和保障性住房所在地对保障性住房销售价格确定有特别规定的,应按其规定执行。

## 5.9 房地产租赁估价

**5.9.1** 房地产租赁估价,应区分出租人需要的估价和承租人需要的估价,并应根据估价委托人的具体需要,评估市场租金或其他特定租金、承租人权益价值等。

**5.9.2** 以营利为目的出租划拨建设用地使用权上的房屋租赁估价,应根据国家和估价对象所在地的土地收益处理规定,给出租金中所含的土地收益。

**5.9.3** 保障性住房租赁价格评估,应根据货币补贴、实物补贴等租金补贴方式,评估市场租金或其他特定租金。对采取货币补贴的,宜评估市场租金;对采取实物补贴的,宜根据类似商品住房的市场租金、保障性住房的成本租金、保障性住房供应对象的支付能力、政府补贴水平及每套住房所处楼幢、楼层、朝向等保障性住房租金影响因素,测算公平合理的租金水平。但国家和保障性住房所在地对保障性住房租赁价格确定有特别规定的,应按其规定执行。

## **5.10 建设用地使用权出让估价**

**5.10.1** 建设用地使用权出让估价,应区分出让人需要的估价和意向用地者需要的估价。

**5.10.2** 出让人需要的建设用地使用权出让估价,应根据招标、拍卖、挂牌、协议等出让方式和出让人的具体需要,评估市场价值或相应出让方式的底价。

**5.10.3** 意向用地者需要的建设用地使用权出让估价,应根据招标、拍卖、挂牌、协议等出让方式和意向用地者的具体需要,评估市场价值或投资价值、相应出让方式的最高报价、最高出价、竞争对手的可能出价等。

**5.10.4** 建设用地使用权出让估价应调查出让人对交付的土地状况、出让金等费用的支付方式等出让条件的规定,并应符合下列规定:

1 当出让人对出让条件有明文规定时,应评估在其明文规定的出让条件下的价值或价格;

2 当出让人对出让条件无明文规定或规定不明确时,宜评估在价值时点的土地状况、出让金等费用在价值时点一次性付清等条件下的价值或价格。

**5.10.5** 当出让人需要的建设用地使用权出让估价采用假设开发法时,宜选择自愿转让开发前提进行估价。

**5.10.6** 当意向用地者需要的建设用地使用权出让估价采用假设



开发法时,应符合下列规定:

1 当土地未被任何意向用地者占有时,应选择自愿转让开发前提进行估价;

2 当土地已被该意向用地者占有时,应选择介于业主自行开发与自愿转让开发之间的某种前提进行估价;

3 当土地已被其他意向用地者占有时,应选择介于自愿转让开发与被迫转让开发之间的某种前提进行估价。

### 5.11 房地产投资基金物业估价

5.11.1 房地产投资基金物业估价,应区分房地产投资信托基金物业评估、其他房地产投资基金物业估价。

5.11.2 房地产投资信托基金物业评估,根据房地产投资信托基金发行上市、运营管理、退出市场及相关信息披露等的需要,可包括下列全部或部分内容:

- 1 信托物业状况评价;
- 2 信托物业市场调研;
- 3 信托物业价值评估。

5.11.3 信托物业价值评估,应符合下列规定:

1 应对信托物业的市场价值或其他价值、价格进行分析、测算和判断,并提供相关专业意见;

2 宜采用报酬资本化法中的持有加转售模式;

3 应遵循一致性原则,当为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同类物业在同一价值时点的价值或价格进行评估时,应采用相同的估价方法;

4 应遵循一贯性原则,当为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同业在不同价值时点的价值或价格进行评估时,应采用相同的估价方法;

5 当未遵循一致性原则或一贯性原则而采用不同的估价方法时,应在估价报告中说明并陈述理由。

5.11.4 已出租的信托物业价值评估,应进行租赁状况调查和分

析, 查看估价对象的租赁合同原件, 并应与执行财务、法律尽职调查的专业人员进行沟通, 从不同的信息来源交叉检查估价委托人提供的租赁信息的真实性和客观性。

**5.11.5** 信托物业状况评价, 应对信托物业的实物状况、权益状况和区位状况进行调查、描述、分析和评定, 并提供相关专业意见。

**5.11.6** 信托物业市场调研, 应对信托物业所在地区的经济社会发展状况、房地产市场状况及信托物业自身有关市场状况进行调查、描述、分析和预测, 并提供相关专业意见。

**5.11.7** 其他房地产投资基金物业估价, 应根据具体情况, 按相应估价目的的房地产估价进行。

## **5.12 为财务报告服务的房地产估价**

**5.12.1** 为财务报告服务的房地产估价, 应区分投资性房地产公允价值评估, 作为存货的房地产可变现净值评估, 存在减值迹象的房地产可回收金额评估, 受赠、合并对价分摊等涉及的房地产入账价值评估, 境外上市公司的固定资产重估等。

**5.12.2** 从事为财务报告服务的房地产估价业务时, 应与估价委托人及执行审计业务的注册会计师进行沟通, 熟悉相关会计准则、会计制度, 了解相关会计确认、计量和报告的要求, 理解公允价值、现值、可变现净值、重置成本、历史成本等会计计量属性及其与房地产估价相关价值、价格的联系和区别。

**5.12.3** 为财务报告服务的房地产估价, 应根据相关要求, 选择相应的资产负债表日、减值测试日、购买日、转换当日、首次执行日等某一特定日期为价值时点。

**5.12.4** 为财务报告服务的房地产估价, 应根据相应的公允价值、现值、可变现净值、重置成本、历史成本等会计计量属性, 选用比较法、收益法、假设开发法、成本法等方法评估相应的价值或价格。对采用公允价值计量的, 应评估市场价值。

### 5.13 企业各种经济活动涉及的房地产估价

**5.13.1** 企业各种经济活动涉及的房地产估价,应区分用房地产作价出资设立企业,企业改制、上市、资产重组、资产置换、收购资产、出售资产、产权转让、对外投资、合资、合作、租赁、合并、分立、清算、抵债等经济活动涉及的房地产估价。

**5.13.2** 企业各种经济活动涉及的房地产估价,应在界定房地产和其他资产范围的基础上,明确估价对象的财产范围。

**5.13.3** 企业各种经济活动涉及的房地产估价,应根据企业经济活动的类型,按相应估价目的的房地产估价进行。对房地产权属发生转移的,应按相应的房地产转让行为进行估价。

**5.13.4** 企业各种经济活动涉及的房地产估价,应调查估价对象合法改变用途的可能性,并应分析、判断以“维持现状前提”或“改变用途前提”进行估价。

**5.13.5** 企业破产清算等强制处分涉及的房地产估价,评估价值的影响因素应包括估价对象的通用性、可分割转让性,改变用途、更新改造等的合法性和可能性及变现时限、对潜在购买者范围的限制等。

### 5.14 房地产纠纷估价

**5.14.1** 房地产纠纷估价,应对有争议的房地产评估价值、赔偿金额、补偿金额、交易价格、市场价格、租金、成本、费用分摊、价值分配等进行鉴别和判断,提出客观、公平、合理的鉴定意见,为和解、调解、仲裁、行政裁决、行政复议、诉讼等方式解决纠纷提供参考依据或证据。

**5.14.2** 房地产纠纷估价,应根据纠纷的类型,按相应估价目的的房地产估价进行。

**5.14.3** 房地产纠纷估价,应了解纠纷双方的利益诉求,估价结果应平衡纠纷双方的利益,有利于化解纠纷。

## 5.15 其他目的的房地产估价

**5.15.1** 其他目的的房地产估价,应区分分家析产估价,为出境提供财产证明的估价,为行政机关处理、纪律检查部门查处、检察机关立案等服务的估价,改变土地使用条件补地价评估,国有土地上房屋征收预评估等。

**5.15.2** 分家析产估价,应符合下列规定:

1 应区分财产分割的分家析产估价和财产不分割的分家析产估价;

2 财产分割的分家析产估价,应按本规范对房地产分割估价的规定执行;

3 财产不分割的分家析产估价,宜评估财产的市场价值。

**5.15.3** 为出境提供财产证明的估价,应评估财产的市场价值。

**5.15.4** 为行政机关处理、纪律检查部门查处、检察机关立案等服务的估价,应慎重确定价值时点等估价基本事项。

**5.15.5** 改变土地使用条件补地价评估,应调查变更土地用途、调整容积率、延长土地使用期限等改变土地使用条件需要补缴地价的原因,明确需要补缴的地价的内涵,以相关部门同意补缴地价的日期为价值时点,评估新土地使用条件下的总地价和原土地使用条件下的总地价,以该两者的差额作为评估出的需要补缴的地价。但国家和需要补缴地价的建设用地使用权所在地对需要补缴的地价确定有特别规定的,应按其规定执行。

**5.15.6** 国有土地上房屋征收预评估,应为编制征收补偿方案、确定征收补偿费用或政府作出房屋征收决定等服务,可按本规范对国有土地上房屋征收评估的规定进行,但不得替代国有土地上房屋征收评估。

## 6 估价结果

**6.0.1** 估价结果应包括评估价值和相关专业意见。

**6.0.2** 在确定评估价值前,应对所选用的估价方法的测算结果进行校核。同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的,还应针对不同估价方法的测算结果进行比较分析。

**6.0.3** 在对测算结果进行校核和比较分析时,应做下列检查,找出测算结果存在的差错和造成各个测算结果之间差异的原因,并应改正错误,消除不合理的差异:

- 1 估价计算的正确性;
- 2 估价基础数据的正确性;
- 3 估价参数的合理性;
- 4 估价计算公式的恰当性;
- 5 不同估价方法的估价对象财产范围的一致性;
- 6 不同估价方法的估价前提的一致性;
- 7 估价方法的适用性;
- 8 估价假设的合理性;
- 9 估价依据的正确性;
- 10 估价原则的正确性;
- 11 房地产市场状况的特殊性。

**6.0.4** 估价基础数据和估价参数的来源或确定的依据或方法应在估价报告中说明。估价参数应优先选用房地产估价行业组织公布的估价参数;不选用的,应在估价报告中陈述理由。

**6.0.5** 综合测算结果的确定,应符合下列规定:

1 对同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的,应在确认各个测算结果无差错及其之间差异的合理性后,根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差

异程度等情况, 选用简单算术平均、加权算术平均等方法得出综合测算结果, 并应在估价报告中说明得出综合测算结果的方法和理由;

2 对选用一种估价方法进行估价的, 应在确认测算结果无差错后, 将其作为综合测算结果。

#### 6.0.6 最终评估价值的确定, 应符合下列规定:

1 应根据未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素, 对综合测算结果进行适当调整后确定最终评估价值, 并应在估价报告中陈述调整的理由;

2 当确认不存在未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素时, 可直接将综合测算结果确定为最终评估价值;

3 最终评估价值的精度应满足估价目的需要的精度, 并应将其误差控制在合理范围内。

## 7 估价报告

**7.0.1** 估价报告应采取书面形式, 并应真实、客观、准确、完整、清晰、规范。

**7.0.2** 叙述式估价报告应包括下列部分:

- 1 封面;
- 2 致估价委托人函;
- 3 目录;
- 4 估价师声明;
- 5 估价假设和限制条件;
- 6 估价结果报告;
- 7 估价技术报告;
- 8 附件。

**7.0.3** 房地产抵押贷款前估价报告, 应包括估价对象变现能力分析风险提示。

**7.0.4** 根据估价委托人的需要或有关要求, 可在完整的估价报告的基础上形成估价报告摘要。

**7.0.5** 估价技术报告可按估价委托合同约定不向估价委托人提供。

**7.0.6** 封面应包括下列内容:

1 估价报告名称, 宜为房地产估价报告, 也可结合估价对象和估价目的给估价报告命名;

2 估价报告编号, 应反映估价机构简称、估价报告出具年份, 并按顺序编号数, 不得重复、遗漏、跳号;

3 估价项目名称, 应根据估价对象的名称或位置和估价目的, 提炼出简洁的名称;

4 估价委托人, 当为单位时, 应写明其名称; 当为个人时,

应写明其姓名;

5 房地产估价机构,应写明其名称;

6 注册房地产估价师,应写明所有参加估价的注册房地产估价师的姓名和注册号;

7 估价报告出具日期,应与致估价委托人函中的致函日期一致。

**7.0.7** 致估价委托人函应包括下列内容:

1 致函对象,应写明估价委托人的名称或姓名;

2 估价目的,应写明估价委托人对估价报告的预期用途,或估价是为了满足估价委托人的何种需要;

3 估价对象,应写明估价对象的财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况;

4 价值时点,应写明所评估的估价对象价值或价格对应的时间;

5 价值类型,应写明所评估的估价对象价值或价格的名称;当所评估的估价对象价值或价格无规范的名称时,应写明其定义或内涵;

6 估价方法,应写明所采用的估价方法的名称;

7 估价结果,应写明最终评估价值的总价,并应注明其大写金额;除估价对象无法用单价表示外,还应写明最终评估价值的单价;

8 特别提示,应写明与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的引起估价委托人和估价报告使用者注意的事项;

9 致函日期,应注明致函的年、月、日。

**7.0.8** 致估价委托人函应加盖房地产估价机构公章,不得以其他印章代替;法定代表人或执行事务合伙人宜在其上签名或盖章。

**7.0.9** 目录应按前后次序列出下列估价报告各个组成部分的名称及对应的页码:

1 估价师声明;



- 2 估价假设和限制条件;
- 3 估价结果报告;
- 4 估价技术报告;
- 5 附件。

**7.0.10** 估价结果报告、估价技术报告和附件的各个组成部分,应在估价报告的目录中按前后次序列出其名称及对应的页码。

**7.0.11** 当按估价委托合同约定不向估价委托人提供估价技术报告时,估价报告的目录中可不列出估价技术报告及其各个组成部分,但在估价技术报告中应有单独的目录,且该目录中应按前后次序列出估价技术报告各个组成部分的名称及对应的页码。

**7.0.12** 估价师声明应写明所有参加估价的注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的承诺和保证。不得将估价师声明的内容与估价假设和限制条件的内容相混淆,或把估价师声明变成注册房地产估价师和房地产估价机构的免责声明。

**7.0.13** 鉴证性估价报告的估价师声明应包括下列内容:

1 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏;

2 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制;

3 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见;

4 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

**7.0.14** 非鉴证性估价报告的估价师声明的内容,可根据实际情况对鉴证性估价报告的估价师声明的内容进行适当增减。

**7.0.15** 估价假设应针对估价对象状况等估价前提,作出必要、

合理且有依据的假定，不得为了规避应尽的检查资料、调查情况等勤勉尽责估价义务或为了高估、低估估价对象的价值或价格而滥用估价假设。

**7.0.16 估价假设和限制条件应说明下列内容：**

**1 一般假设**，应说明对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定等。

**2 未定事项假设**，应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

**3 背离事实假设**，应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。当估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。

**4 不相一致假设**，应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。当估价对象状况之间无不一致时，应无不相一致假设。

**5 依据不足假设**，应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。当无依据不足时，应无依据不足假设。

**6 估价报告使用限制**，应说明估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。其中的估价报告使用期限应自估价报告出具

之日起计算, 根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定, 不宜超过一年。

#### 7.0.17 估价结果报告应包括下列内容:

1 估价委托人, 当为单位时, 应写明其名称、住所和法定代表人姓名; 当为个人时, 应写明其姓名和住址。

2 房地产估价机构, 应写明房地产估价机构的名称、住所、法定代表人或执行事务合伙人姓名、资质等级和资质证书编号。

3 估价目的, 应说明估价委托人对估价报告的预期用途, 或估价是为了满足估价委托人的何种需要。

4 估价对象, 应概要说明估价对象的财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况; 对土地基本状况的说明, 还应包括四至、形状、开发程度、土地使用期限; 对建筑物基本状况的说明, 还应包括建筑结构、设施设备、装饰装修、新旧程度。

5 价值时点, 应说明所评估的估价对象价值或价格对应的的时间及其确定的简要理由。

6 价值类型, 应说明所评估的估价对象价值或价格的名称、定义或内涵。

7 估价原则, 应说明所遵循的估价原则的名称、定义或内涵。

8 估价依据, 应说明估价所依据的有关法律、法规和政策, 有关估价标准, 估价委托书、估价委托合同、估价委托人提供的估价所需资料, 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

9 估价方法, 应说明所采用的估价方法的名称和定义。当按估价委托合同约定不向估价委托人提供估价技术报告时, 还应说明估价测算的简要内容。

10 估价结果, 应符合下列要求:

- 1) 除房地产抵押估价外, 当估价对象为单宗房地产时, 可按表 7.0.17-1 说明不同估价方法的测算结果和最终

评估价值;

表 7.0.17-1 估价结果汇总表

币种:

相关结果		估价方法		
测算结果	总价 (元或万元)			
	单价 (元/m <sup>2</sup> )			
评估价值	总价 (元或万元)			
	单价 (元/m <sup>2</sup> )			

- 2) 除房地产抵押估价外, 当估价对象为多宗房地产时, 可按表 7.0.17-2 说明不同估价方法的测算结果和最终评估价值;

表 7.0.17-2 估价结果汇总表

币种:

估价对象及结果		估价方法及结果			测算结果			估价结果
估价对象 1	总价 (元或万元)							
	单价 (元/m <sup>2</sup> )							
估价对象 2	总价 (元或万元)							
	单价 (元/m <sup>2</sup> )							
估价对象 3	总价 (元或万元)							
	单价 (元/m <sup>2</sup> )							
.....	总价 (元或万元)							
	单价 (元/m <sup>2</sup> )							
汇总评估 价值	总值 (元或万元)							
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )							

- 3) 房地产抵押估价中假定未设立法定优先受偿权下的价值, 可按表 7.0.17-1 或表 7.0.17-2 说明不同估价方