

3.0.2 估价委托应由房地产估价机构统一受理,注册房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务,分支机构应以设立该分支机构的房地产估价机构的名义承揽估价业务。

房地产估价机构在接受估价委托时,应要求估价委托人向其出具估价委托书,可采取填写估价委托书的方式。估价委托书一般应载明估价委托人的名称或姓名、委托的房地产估价机构的名称、估价目的、估价对象、估价要求、委托日期等内容。估价委托书将作为估价依据放入估价报告的附件中。

无超出本机构的估价业务范围、与本机构有利害关系或利益冲突、本机构的专业能力难以胜任、估价业务有较大风险等不应受理的情形,房地产估价机构决定受理估价委托的,应与估价委托人订立书面估价委托合同。估价委托合同一般应载明以下内容:一是估价委托人和房地产估价机构的基本情况,包括估价委托人的名称或姓名、住所,房地产估价机构的名称、住所。二是负责本估价项目的注册房地产估价师,包括姓名、注册号。每个估价项目应选派一名能胜任该项目估价工作的注册房地产估价师担任项目负责人。三是估价目的和估价对象。四是估价委托人应提供的估价所需资料,包括资料的目录、数量,如估价委托人应向估价机构提供估价对象的权属证明、历史成交价格、运营收益(包括收入和费用)、开发建设成本以及有关会计报表等资料。五是估价过程中双方的权利和义务,如房地产估价机构和注册房地产估价师等有关人员应保守在估价活动中知悉的估价委托人的商业秘密,不得泄露估价委托人的个人隐私;估价委托人保证所提供的资料是合法、真实、准确和完整的,没有隐匿或虚报的情况,应协助注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘,搜集估价所需资料。六是估价费用及其支付的方式、期限。七是估价报告及其交付,包括交付的估价报告类型、份数以及估价报告的交付期限、方式等。例如,是仅提供估价结果报告,还是既提供估价结果报告又提供估价技术报告;是提供中文估价报告,还是提供英文估价报告,或是既提供中文估价报告又提供英文估价报

告。在确定估价报告交付期限时,应保证有足够的时间以保质完成该估价项目,不得“立等可取”。八是违约责任。九是解决争议的方法。十是其他需要约定的事项。此外,估价委托合同中还应注明其签订日期。

估价工作应由注册房地产估价师完成,其他人员只能协助或帮助注册房地产估价师开展有关工作。为了保证估价质量,每个估价项目应明确一名能够胜任其估价工作的注册房地产估价师担任项目负责人,并应有与其估价工作量和难度相适应的两名或两名以上足够数量并能够胜任其估价工作的注册房地产估价师进行估价。

应采用批量估价的项目主要是适用于批量估价的房地产计税价值评估、房地产抵押贷款后重估。房地产抵押贷款前估价、房屋征收估价不宜采用批量估价。除应采用批量估价的项目外,不得将有机联系的估价工作前后割裂开来,采取流水作业方式,分别由不同的人员完成其中一部分工作。

3.0.3 房地产估价的核心内容是为了特定目的,对特定房地产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断。因此,在分析、测算和判断特定价值之前,必须弄清特定目的、特定房地产、特定时间和特定价值,即要弄清估价目的、估价对象、价值时点和价值类型。弄清这四者称为确定估价基本事项。

在实际估价中,一些房地产估价师不是在与估价委托人进行充分沟通交流的基础上依法确定估价基本事项,而是寄希望于估价委托人自己说清楚估价基本事项,甚至还因此抱怨估价委托人。这种想法和做法是不正确的。

在一个估价项目中,估价目的、估价对象、价值时点和价值类型之间有着内在联系,其中估价目的是龙头。因为只有确定了估价目的,才能确定估价对象、价值时点和价值类型。例如,从确定估价对象来看,法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产,或征收不予补偿的房地产,就不应作为相应估价目的的估价对象。估价对象、价值时点

和价值类型三者之间，估价对象有时与价值时点有关，其余一般是相互独立的。确定价值时点一般应在确定估价对象之前，因为一些估价目的要求估价对象状况应是在价值时点的状况，价值时点不同，估价对象状况可能不同。

3.0.4 编制估价作业方案的目的是为了保质、按时完成估价项目。估价作业方案的核心是解决将要做什么、什么时候做以及由谁来做，是关于保质、按时完成一个估价项目的未来一系列行动的计划。

3.0.5 除反映估价对象状况及其历史成交价格、运营收益、开发建设成本（包括成本、费用、税金和利润等）等资料外，房地产估价机构和注册房地产估价师平常就应留意搜集和积累估价所需资料，建立包括交易实例库在内的各种估价资料库。在估价时更应根据估价对象和估价作业方案中拟采用的估价方法，有针对性地搜集估价所需资料。特别是对反映估价对象状况及其历史成交价格、运营收益、开发建设成本等资料，不仅在此时应搜集，而且在前面受理估价委托时就可要求委托人尽量提供，在后面实地查勘估价对象时还可进一步补充搜集。

3.0.6 虽然估价委托人应当如实提供其掌握的估价所需资料，并对其提供的资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，但也要对估价委托人提供的资料进行审慎检查。对于估价对象的权属状况，当估价委托人是估价对象权利人的，不能仅凭权属证明复印件作出判断，应与原件核对。

3.0.7 房地产具有独一无二特性，且其价值、价格与区位密切相关，只有身临其境才能真正了解和认识它，因此实地查勘估价对象是做好房地产估价不可省略的工作步骤。任何房地产估价项目，应至少有一名参加该项目的注册房地产估价师负责实施估价对象实地查勘工作。

在实地查勘时，一般需要估价委托人或其代表以及被查勘房地产的房屋所有权人、土地使用权人等房地产权利人到场，实地查勘人员应向他们以及房地产使用人、邻居等知情人员详细询问

估价需要弄清的问题,认真听取他们关于估价对象状况的介绍,并采取笔记、拍照、录音、录像等方式将实地查勘情况记录下来,形成实地查勘记录。实地查勘时,特别要注意核对估价对象的坐落和空间范围,防止搞错估价对象。

负责实施实地查勘的注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签名,陪同实地查勘的估价委托人或者其代表和被查勘房地产的权利人宜在实地查勘记录上签名或者盖章。对被征收房屋价值评估的,房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在被征收房屋实地查勘记录上签名或者盖章。被征收人拒绝签名或者盖章的,应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证,并应当在被征收房屋实地查勘记录上签名或者盖章,有关情况应当在估价报告中说明。

3.0.8 无法进入估价对象内部进行实地查勘的情形,是指因征收、司法拍卖等强制取得或者强制转让房地产,房地产占有人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘;或者因估价对象涉及国家秘密,注册房地产估价师不得进入其内部进行实地查勘。如果有上述无法进入估价对象内部进行实地查勘情形的,注册房地产估价师可以不进入估价对象内部进行实地查勘,但应当对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘。

3.0.9、3.0.10 房地产估价中遇到的专业问题可分为两类:一是房地产估价专业领域内的;二是房地产估价专业领域外的。对于房地产估价专业领域内的,首先是房地产估价师和房地产估价机构不得承接超出自己专业胜任能力的估价业务;其次是对于承接的估价业务中有部分超出自己专业胜任能力的,应聘请具有相应专业胜任能力的专家或单位提供专业帮助。

估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等,均是影响估价对象价值、价格的重要因素,且日益受到人们的重视,在房地产估价时应当予以关注和考虑。但对它们的鉴定、检测、测量、审计等,不属于房地产估价专业领域,也是注册房地产估价师和房地产估价机构难以胜任的。因此,经实

地查勘、查阅现有资料或向相关专业领域的专家咨询后, 仍然难以对它们作出常规判断和相应假设的, 应当建议估价委托人聘请具有相应资质的专业机构或者相应资格的专家先行鉴定或检测、测量、审计等, 再以专业机构或者专家出具的专业意见为依据进行估价。

3.0.11 对撰写完成而尚未向估价委托人出具的估价报告进行审核, 类似于对生产出的产品在出厂之前进行质量检验, 是房地产估价机构防范估价风险的最后一道防线。为了保证出具的每份估价报告都是合格的, 房地产估价机构应建立健全估价报告内部审核等估价报告质量管理体系, 选派本机构的房地产估价师或外聘房地产估价专家担任审核人员, 按房地产估价相关要求, 对估价报告的内容和形式等进行审核, 保证估价报告真实、客观、准确、完整、清晰、规范。

担任审核人员的本机构人员, 应为注册后从事房地产估价工作五年或五年以上的注册房地产估价师, 或曾经是注册后从事房地产估价工作五年或五年以上的注册房地产估价师、现年龄超过 65 周岁不予注册的人员; 外聘的房地产估价专家, 应具有房地产估价师资格或具有高级专业技术职务, 并从事与房地产估价相关的科研、教学、管理等工作五年或五年以上。

3.0.12 每份房地产估价报告应有不少于两名注册房地产估价师签名, 并有房地产估价机构盖公章。注册房地产估价师不得以盖执业专用章等个人印章代替签名; 可以只签名不盖个人印章, 也可以既签名又盖个人印章。房地产估价机构不得以盖估价报告专用章等其他印章代替盖公章。分支机构应以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告, 并加盖该房地产估价机构公章。

估价报告应是在其上签名的注册房地产估价师和盖章的房地产估价机构亲自完成的。在估价报告上签名的注册房地产估价师和盖章的房地产估价机构, 对估价报告的内容和结论负责并依法承担责任。

3.0.14 保存估价资料的目的是建立估价档案和估价资料库,为今后的相关估价及管理工作奠定基础,同时有助于解决日后可能发生的估价争议,有助于房地产估价机构和房地产估价师展现估价业绩,有助于房地产估价行业主管部门和房地产估价行业组织对房地产估价机构和房地产估价师开展有关检查和考核等。房地产估价机构应建立健全估价档案管理制度,保证估价档案完整、真实和安全。估价档案应有序存放、妥善保管、避免损毁、防止丢失、查找方便。

本规范第 3.0.13 条所列的估价资料中,一般的估价项目通常没有估价中的不同意见记录和外部专业帮助的专业意见,但是如果有的话,应将其保存。

4 估价方法

4.1 估价方法选用

4.1.1 选用估价方法是实际估价中的一个关键，也是容易出错之处。为了防止选用估价方法的随意性，本条规定应进行估价方法适用性分析，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法是否适用于估价对象。

某种估价方法不适用于估价对象，是指该估价方法在理论上不适用或者客观条件不具备导致其不能用，而不包括房地产估价机构、注册房地产估价师不掌握该估价方法所需要的资料数据等非客观原因导致的不能用。

4.1.2 本条针对四类房地产，分别规定了它们的估价方法如何选用。

假设开发法中开发完成后的价值如果采用成本法测算，则形式上的假设开发法实质上是成本法，因此选用假设开发法估价的，开发完成后的价值应可采用成本法以外的方法测算。

4.1.3 过去认为的必须采用两种估价方法进行估价，是对估价方法选用的一种误解。正确的估价方法选用是：经过估价方法适用性分析后，估价对象适用几种估价方法进行估价，就应选用几种估价方法进行估价。而不是仅适用一种估价方法进行估价的，也要强行采用两种估价方法进行估价，或者适用三种或三种以上估价方法进行估价的，也可只采用两种估价方法进行估价。

不同估价方法之间的关系有以下三种：一是互相验证。不同的估价方法是从不同的方面或角度来测量房地产价值或价格的，它们之间不是替代关系。在可以同时采用多种估价方法进行估价的情况下，同时采用多种估价方法进行估价可以使评估价值更加

合理。二是互相补充。例如,有些房地产适用成本法估价而不适用比较法估价,如在建工程;有些房地产可能相反,适用比较法估价而不适用成本法估价,如位置和环境很好、适宜建造别墅、尚未开发的生地。三是互相引用。例如,比较法中的土地使用期限调整系数,可以采用收益法测算;收益法中的租金收入、成本法中的土地成本,可以采用比较法测算;假设开发法中的开发完成后的价值,可以采用比较法和收益法测算。

还需要说明的是,对同一估价对象选用了两种或两种以上估价方法进行估价,是指该两种或两种以上估价方法均是用于直接得出估价对象的价值或价格,而不包括估价方法之间引用的情况。例如,某宗待开发房地产采用假设开发法进行估价,其中开发完成后的价值采用比较法或收益法测算,则该待开发房地产实际上只采用了假设开发法一种方法进行估价,而不是采用了假设开发法和比较法或假设开发法和收益法两种方法进行估价,或者采用了假设开发法、比较法和收益法三种方法进行估价。

4.2 比 较 法

4.2.1 比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产,如住宅,特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅;写字楼;商铺;标准厂房;房地产开发用地等。下列房地产难以采用比较法估价:同类房地产数量很少的房地产,如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等;很少发生交易的房地产,如学校、医院、行政办公楼等;可比性很差的房地产,如在建工程等。

比较法估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区,难以采用比较法估价。房地产市场总体上较活跃的地区,在某些情况下比较法也可能不适用,如可能由于某些原因导致在一段较长时期

很少发生房地产交易。

目前,获取房地产真实成交价格以及估价所必要的交易房地产状况等信息,是运用比较法估价的难点。尽管如此,以下情况不能成为不采用比较法估价的理由:估价对象所在地存在较多类似房地产的交易,而由于房地产估价机构和房地产估价师没有努力去搜集和积累交易实例,造成不能采用比较法估价。

4.2.2 运用比较法估价需要拥有估价对象所在地的大量、真实成交的房地产交易实例。只有这样,才能掌握估价对象所在地的房地产市场行情,保证评估出的估价对象价值或价格不会超出合理的范围;才能选择出符合一定数量和质量要求的可比实例,保证根据这些可比实例的成交价格测算出的估价对象价值或价格更加准确而不会出现较大误差。因此,房地产估价机构和房地产估价师应努力搜集较多的交易实例。

房地产估价机构应建立房地产买卖、租赁等交易实例库。建立房地产交易实例库不仅是比较法的需要,而且是从事房地产估价及相关咨询业务的一项基础性工作,也是形成房地产估价机构核心竞争力的重要手段之一。建立房地产交易实例库有利于交易实例资料的保存和在需要时查找、调用,能有效提高估价工作效率。

4.2.3 可作为比较法估价的价格依据的,应是交易实例的成交价格。挂牌价等非成交价格,只能作为估价的参考,不能作为估价的依据。

针对实际估价中选取可比实例的随意性,或者为了达到高估或低估的目的,明显有更合适的可比实例不选取,本条规定在同等条件下应选取位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例。

4.2.6 建立比较基础的目的,是对可比实例的成交价格进行标准化处理,以统一可比实例成交价格的内涵和形式,使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间的口径一致、相互可比。

可比实例与估价对象的财产范围不同主要有三种情况：一是含有非房地产成分。例如，估价对象是“纯粹”的房地产，而选取的可比实例是有附赠家具、家电、汽车，附带入学指标、户口指标、特许经营权等的交易实例；或相反。二是带有债权债务的房地产。例如，估价对象是“干净”的房地产，而选取的可比实例是设立了抵押权、地役权，有拖欠建设工程价款，或由买方代付卖方欠缴的水电费、燃气费、通信费（如电话费、上网费、有线电视收看费等）、供暖费、物业服务费、房产税等费用和税金交易实例；或相反。三是房地产的实物范围不同。例如，估价对象为土地，而选取的可比实例是含有类似土地的房地产交易实例；估价对象是一套封阳台的住宅，而选取的可比实例是未封阳台的住宅；估价对象是一套不带车位的住宅，而选取的可比实例是一套带车位的住宅。

在统一计价单位方面，价格有总价、单价，土地还有楼面地价；币种有人民币、美元、港元等；货币单位有元、万元、亿元等。采用单价的，有单位面积、单位体积、每延长米（如围墙、道路）、每个（如车位）、每间等的价格。采用面积的，有建筑面积、套内建筑面积、使用面积等；面积计量单位有平方米、公顷、平方英尺、亩等。

4.2.11 建筑功能包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等。

4.2.13 因不同用途的房地产，影响其价值或价格的区位、实物和权益状况因素有所不同，所以在实际估价中，应根据估价对象的用途确定调整的具体内容和比较因素。

4.2.14 本条是对修正、调整方法的规定。总价调整是基于总价对可比实例成交价格进行调整。单价调整是基于单价对可比实例成交价格进行调整。金额调整是采用金额对可比实例成交价格进行调整。百分比调整是采用百分比对可比实例成交价格进行调整。直接比较调整是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况进行比较，根据两者差异情况对可比实例成交价格