

## 5 不同估价目的下的估价

### 5.1 房地产抵押估价

**5.1.1~5.1.13** 本节规定了房地产抵押估价的种类、内容、原则, 以及一些特殊情况下的处理等。

抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。抵押净值为抵押价值减去预期实现抵押权的费用和税金后的价值。

### 5.2 房地产税收估价

**5.2.1~5.2.3** 本节规定了房地产税收估价的种类、原则, 批量估价的方法和个案估价的方法的适用, 价值时点的确定等。

在房地产税收估价中, 评估的价值或价格统称为计税价值, 它是指为征税目的而评估的价值或价格。

### 5.3 房地产征收、征用估价

**5.3.1~5.3.5** 本节规定了房地产征收、征用估价的种类、内容, 以及一些特殊情况下的处理等。

征收和征用既有共同之处, 又有不同之处。共同之处在于, 都是为了公共利益需要, 都具有强制性, 都要经过法定程序, 都应依法给予补偿。不同之处在于, 征收主要是所有权的改变, 是国家将集体或私人所有的财产强行征为国有, 不存在返还的问题; 而征用只是使用权的改变, 是国家强行使用集体或私人所有的财产, 被征用的财产使用后, 应当返还给财产所有人。征收和征用虽然具有强制性, 但都不是无偿的, 应给予公平补偿。

## 5.4 房地产拍卖、变卖估价

**5.4.1~5.4.4** 本节规定了房地产拍卖、变卖估价的种类, 房地产司法拍卖估价应注意的问题等。

房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响, 但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响; 应考虑拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权的影响, 但人民法院书面说明依法将原有的租赁权和用益物权除去后进行拍卖的, 应不考虑拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权的影响。

## 5.5 房地产分割、合并估价

**5.5.1~5.5.3** 本节规定了房地产分割、合并估价的前提以及应注意的问题等。

房地产分割、合并估价的前提是实物分割、合并。房地产的面积或规模对房地产的价值和价格有较大影响, 因此分割、合并之前和之后的价值和价格之间通常不是简单的加减关系, 而应根据分割、合并后的实际状况进行估价。

## 5.6 房地产损害赔偿估价

**5.6.1、5.6.2** 本节规定了房地产损害赔偿估价的种类、内容, 被损害房地产价值减损评估应注意的问题、适用的评估方法等。

修复成本法是测算修复的必要支出及应得利润, 将其作为房地产价值减损额的方法。

## 5.7 房地产保险估价

**5.7.1~5.7.3** 本节规定了房地产保险估价的种类、内容、适用的方法等。

房地产投保时的保险价值评估, 应根据投保的险种确定估价对象范围。估价对象范围一般不包括即使保险事故发生也不会遭

受损失的部分。例如投保火灾险的保险价值评估, 估价对象一般不包括土地。

价差法是分别评估房地产在改变之前和改变之后状况下的价值, 将两者之差作为房地产价值减损额或价值增加额的方法。损失资本化法是预测未来各年的净收益减少额或收入减少额、运营费用增加额, 将其现值之和作为房地产价值减损额的方法。

## 5.8 房地产转让估价

**5.8.1~5.8.5** 本节规定了房地产转让估价的种类、内容、价值类型, 以及一些特殊情况下的处理等。

房地产转让包括房屋所有权转让和土地使用权转让, 是指房屋所有权人或土地使用权人通过买卖、互换、赠予或者其他合法方式将其房屋所有权和土地使用权(简称房地产)转移给他人的行为。其他合法方式包括用房地产作价出资、作价入股、抵偿债务等。

## 5.9 房地产租赁估价

**5.9.1~5.9.3** 本节规定了房地产租赁估价的种类、租金类型、价值类型以及应注意的问题等。

房地产租赁包括房屋租赁、土地租赁和土地使用权出租, 是指房屋所有权人、土地所有权人、土地使用权人作为出租人将其房地产出租给承租人使用, 由承租人向出租人支付租金的行为。

## 5.10 建设用地使用权出让估价

**5.10.1~5.10.3** 过去的建设用地使用权出让估价, 主要是出让人需要的估价。本节规定建设用地使用权出让估价不仅包括出让人需要的估价, 还包括意向用地者需要的估价, 并对这些估价中的价值类型等不同于其他估价的特别之处作了规定。

**5.10.5、5.10.6** 建设用地使用权出让估价通常采用假设开发法。在假设开发法中, 选择的估价前提(业主自行开发前提、自

愿转让开发前提、被迫转让开发前提)不同,估价结果会有所不同,但估价前提不是随意选择的。为此,该两条针对不同情形的建设用地使用权出让估价,对假设开发法的估价前提选择作了明确规定。

## 5.11 房地产投资基金物业估价

**5.11.1~5.11.7** 本节规定了房地产投资基金物业估价的种类、内容,房地产投资信托基金物业价值评估的方法选择、原则以及应注意的问题等。

房地产投资信托基金运营管理包括房地产投资信托基金物业的收购、经营(即持有运营,如出租)和出售等。

## 5.12 为财务报告服务的房地产估价

**5.12.1~5.12.4** 本节规定了为财务报告服务的房地产估价的种类、内容、价值类型、价值时点、方法等。

会计上的公允价值,与估价上的市场价值相当,是指在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换的金额。现值是指预计从资产持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额。可变现净值是指资产正常对外销售所能收到现金或者现金等价物的金额扣减该资产至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。重置成本是指现在购买相同或相似的资产所需支付的现金或者现金等价物的金额。

## 5.13 企业各种经济活动涉及的房地产估价

**5.13.1~5.13.5** 本节规定了企业各种经济活动涉及的房地产估价的种类以及应注意的问题等。

企业改制是指国有企业或者集体企业、事业单位整体或者部分改为有限责任公司、股份有限公司或者股份合作制等形式。企业资产重组是指根据业务重组的需要,对同一企业内部或者不同企业之间现存的各类资产进行重新组合。企业上市是指股份有限

公司按照法律法规的规定及证券监督管理机构要求的程序在证券交易所公开发行股票并挂牌交易，为企业发展融通资金的行为。企业产权转让是指企业产权所有者将所持有的企业产权有偿转移给他人（自然人、法人或者其他组织）的行为。在企业产权转让中，转让人需要估价为其确定企业产权转让价格提供参考依据，受让人需要估价为其确定出价或报价提供参考依据。企业租赁是指企业所有者在一定期限内，以收取租金的形式，将企业整体资产或者部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。企业合资是指两个以上企业共同出资成立另外公司并分享股权，以进行某些新产品、新技术或新事业的开发。其中，企业以房地产或者房地产为主的非货币财产出资的，通常需要房地产估价服务。企业合作是指不同企业之间通过协议或其他联合方式，共同开发产品或市场，共享利益，以获取整体优势的经营方式。例如，一方提供土地、房屋，另一方或多方提供资金、设备，开展有关合资、合作，然后各方按照一定比例分配相关经济利益。在这种情况下，需要评估所提供的土地、房屋的价值，以便与所提供的资金、设备的价值进行比较，从而为确定各方的经济利益分配比例提供参考依据。企业对外投资是指企业以货币、实物、无形资产或者购买股票、债券等有价证券方式向其他单位投资的行为。其中，企业以房地产或者房地产为主的非货币财产对外投资的，通常需要房地产估价服务。企业合并是指两个以上企业合并为一个企业的行为。企业合并有吸收合并和新设合并。吸收合并是指两个以上企业合并时，其中一个企业吸收了其他企业而存续，被吸收的企业解散。新设合并是指两个以上企业合并设立一个新的企业，合并各方解散。在现实中，一个企业吸收其他企业的动机之一，是看中了被吸收企业的场地（土地或房屋），以取得企业发展所需要的场所。在这种情况下，根据具体情况，需要评估被吸收企业或者其中房地产的价值。企业分立是指一个企业分为两个以上企业的行为。企业分立的，其财产需要作相应的分割，从而需要估价为财产分割提供参考依据。企业清算是指企业

违反法律法规被依法关闭、出资人决定解散、被依法宣告破产、公司章程规定的营业期限届满或公司章程规定的其他解散事由出现等情况下的企业财产清理、处理等。

## 5.14 房地产纠纷估价

**5.14.1~5.14.3** 房地产纠纷是特定主体基于与房地产相关的利益冲突而产生的一种双边对抗行为。本节规定了房地产纠纷估价的种类以及应注意的问题等。其中“应根据纠纷的类型，按相应估价目的的房地产估价进行”，是指对评估价值有争议的，应按照该评估价值对应的估价目的、估价对象、价值时点、价值类型等进行，除非原评估时对它们的确定有误；对赔偿金额有争议的，应按照相应的损害赔偿估价进行；对征收、征用补偿金额有争议的，应按照相应的征收、征用估价进行；对交易价格有争议的，应按照相应的转让、租赁等交易估价进行。

## 5.15 其他目的的房地产估价

**5.15.1~5.15.6** 本节对分家析产估价，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目的的房地产估价与其他目的的估价不同之处或特别需要注意的方面作出了规定。

分家析产主要是因家庭成员不能够再在一起生活，而要求分割家庭共有财产。主要有离婚、继承导致的分家析产。

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中，应特别注意价值时点的确定，因为房地产市场是变化的，价值时点不同，估价对象的价值或价格可能差异很大。

## 6 估价结果

**6.0.1** 估价结果是估价的最终结论,通常是人们最关注的。为了避免估价结果仅给出评估价值因信息不够而易造成误解,本条规定估价结果不仅应包括评估价值,还应包括相关专业意见。

**6.0.2** 为了保证测算结果没有错误,以及不同估价方法的测算结果之间的差异是正常合理的,本条规定在确定评估价值之前,应对所选用的估价方法的测算结果进行校核和比较分析。

**6.0.3** 本条列举了可能造成测算结果出现错误的主要方面及不同估价方法的测算结果之间差异的主要原因。

不同估价方法的估价对象财产范围的一致性,是指不同估价方法所隐含的估价对象财产范围是否相同。实际估价中容易忽略这一点,往往造成估价错误。例如,评估某个酒店的价值同时选用了收益法和成本法,收益法的测算结果可能是包含了家具等动产和无形资产的整体资产价值,而成本法的测算结果可能仅是土地和建筑物等不动产的价值,因此,收益法的估价对象财产范围与成本法的估价对象财产范围实际上是不同的。

房地产市场状况的特殊性,是指房地产市场是否正常、过热或不景气。在不同的房地产市场状况下,比较法、收益法、成本法等估价方法的测算结果的高低差异通常是不同的。例如,在房地产市场过热下,比较法的测算结果通常最高;在房地产市场不景气下,比较法的测算结果通常最低。

**6.0.5** 在同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的情况下,根据估价目的的特殊要求,可以将其中一种估价方法的测算结果作为综合测算结果。例如,为征收补偿的需要,同时选用比较法、收益法和成本法对被征收房屋价值进行评估,在比较法的测算结果最高的情况下,可以将比较法的测算结果作为综合测算结

果, 因为《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条规定“对被征收房屋价值的补偿, 不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格”。而如果在这种情况下将比较法、收益法和成本法的测算结果采用简单算术平均或加权算术平均等方法计算出综合测算结果, 则最终评估价值就会低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

得出综合测算结果的方法和理由, 应包括采用的是简单算术平均、加权算术平均, 还是其他方法, 以及采用其中某种方法的依据是什么; 采用加权算术平均的, 各个测算结果的权重是多少, 以及确定各个权重的依据是什么。仅将其中一种估价方法的测算结果作为综合测算结果的, 应充分说明这样做是根据估价目的的何种特殊要求。

**6.0.6** 测算结果是通过估价方法计算得出的, 可能还有一些对估价对象价值或价格有影响的因素难以通过测算结果反映出来, 因此需要对这些因素的影响程度进行考量, 对综合测算结果进行适当调整后确定最终评估价值。

应承认任何评估价值都有一定的误差, 只是应将误差控制在合理的范围内。房地产的真实价值仅在理论上存在, 实际中不可得知, 评估价值有误差是不可避免的。即使是对高度、面积、重量等一般物理量的测量, 被测量物和测量工具都是有形的实物, 但也不可避免地存在误差。而房地产估价的被测量物是无形的价值或价格, 测量工具是无形的估价方法, 因此房地产评估价值不仅存在误差, 而且其误差要大于一般物理量测量的误差。

判断一个评估价值的误差大小, 理论上是将它与真实价值进行比较, 但由于真实价值不可得知, 出现了替代它的两种选择: 一是实际成交价格, 二是其他估价专业人士(通常为公认的具有较高专业胜任能力的若干名房地产估价专家或估价专家委员会)的重新评估价值。评估价值一般是假定在正常交易情况下进行交易的最可能价格, 而实际成交时的交易情况不一定是正常的, 从而实际成交价格不一定是正常价格, 另外成交日期与价值时点通常存在“时间错



位”，因此，一般不能直接用实际成交价格，而应采用其他估价专业人士对同一估价对象在同一估价目的、同一价值时点的重新评估价值。如果要用实际成交价格，则应对它进行适当修正或调整。

## 7 估价报告

**7.0.1** 估价报告是房地产估价机构和注册房地产估价师向估价委托人所做的关于估价情况和结果的正式陈述。理论上,估价报告有书面估价报告和口头估价报告。为了估价报告的严肃性、规范化等,本条规定估价报告应采取书面形式,即应为书面估价报告。

估价报告真实,即估价报告应按事物的本来面目陈述事实、描述状况、说明情况,没有虚假记载。

估价报告客观,即估价报告应不加个人偏见地进行叙述、分析和评论,得出的结论应有依据,没有误导性陈述。

估价报告准确,即估价报告中的估价基础数据应正确,用语应明确肯定、避免产生误解,对未予以核实的事项不得轻率写入,对难以确定的事项及其对估价结果的影响应予以说明,没有含糊其辞。

估价报告完整,即估价报告应全面反映估价情况和结果,包含估价报告使用者所需要的必要信息及与其知识水平相适应的必要信息,正文内容和附件资料应齐全、配套,不得隐瞒事实,没有重大遗漏。

估价报告清晰,即估价报告应层次分明,用简洁的文字或图表对有关情况 and 结果进行归纳总结,避免不必要的重复,便于估价报告使用者理解和使用。

估价报告规范,即估价报告的制作应符合规定的格式,文字、图表等的使用应符合相应的标准,房地产估价术语及其他专业术语应符合《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 等有关规定。

**7.0.2** 书面估价报告可分为叙述式估价报告和表格式估价报告。

本条对叙述式估价报告的组成部分作了明确规定。

**7.0.3** 房地产抵押贷款前估价报告的内容,除了应包括一般估价报告的内容外,还应包括估价对象变现能力分析与风险提示。

**7.0.4** 本条为了更好地满足现实中估价委托人的需要和有关部门的要求等,规定可编制估价报告摘要。但是,编制估价报告摘要的,仍然应当撰写完整的估价报告,不得以估价报告摘要替代。

**7.0.5** 估价报告可分为估价结果报告和估价技术报告。估价结果报告应向估价委托人提供,但估价技术报告是否向估价委托人提供,应在房地产估价机构与估价委托人订立的书面估价委托合同中约定,房地产估价机构不能单方面决定不向估价委托人提供。估价委托合同中对是否向估价委托人提供估价技术报告未作约定或约定不明确的,如果估价委托人要求提供估价技术报告,则房地产估价机构应向其提供估价技术报告。

**7.0.6** 结合估价对象和估价目的给估价报告命名,如房地产抵押估价报告、房地产司法拍卖估价报告、被征收房屋价值评估报告、被征收房屋室内装饰装修价值评估报告、用于产权调换房屋价值评估报告、因征收房屋造成的停产停业损失评估报告、房地产价值减损评估报告等。

估价报告编号是出具估价报告的房地产估价机构对估价报告的编号,编号应有规则,以便于今后查找以及识别估价报告的真伪。

估价项目名称一般是根据估价对象的名称和估价目的来命名。估价对象没有名称的,可根据估价对象的位置和估价目的来命名。估价项目名称应简洁明了,避免过长的文字表述。

本条要求写明的估价委托人的名称和房地产估价机构的名称,均应写明其全称。

**7.0.7** 致估价委托人函是房地产估价机构和注册房地产估价师正式地向估价委托人报告估价结果、呈送估价报告的文件,是一种商务公函,应内容全面、前后一致、简明扼要,同时可起着估

价报告摘要的作用。

**7.0.9** 要求目录按估价报告各个组成部分的前后次序列出其名称及对应的页码,目的是便于估价委托人或估价报告使用者对估价报告的框架和内容有一个总体了解,并容易找到其关注的内容。

**7.0.13** 鉴证性估价报告是房地产估价机构向估价委托人出具的起着价值证明作用的估价报告,其估价师声明的内容应按本条规定撰写,不得随意添加或删减。

有关房地产估价标准具体列出,包括国家标准和相关专项标准。国家标准主要是《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》。相关专项标准主要是房地产估价行业主管部门或房地产估价行业组织针对特定估价目的制定的具体估价指导意见、办法等,如《房地产抵押估价指导意见》、《国有土地上房屋征收评估办法》等。

**7.0.16** 任何房地产估价都是有前提条件的,并且是在一定假设下作出的,但估价假设应当是必要的、合理的、有依据的,而不是随意作出的,更不得为了规避应尽的审慎检查资料、尽职调查情况等勤勉尽责估价义务而胡乱假设,或者为了高估、低估估价对象的价值或价格而胡乱假设。

一般假设应建立在对估价所依据的资料进行了审慎检查、对估价对象状况进行了必要关注的基础上。尽管有关法律、法规规定或在估价委托合同中约定估价委托人应如实提供估价所必需的资料并对其合法性、真实性、准确性和完整性负责,以及房地产估价机构和注册房地产估价师估价所依据的资料进行了审慎检查,但如果未予以核实,就不能简单地认为估价委托人提供的资料属实无误,而应作出相应的假设。

**7.0.17** 本规范将原规范中的“估价人员”明确为注册房地产估价师或房地产估价师。非注册房地产估价师只能作为“参与估价人员”协助或帮助注册房地产估价师开展有关工作,并且其工作的质量和后果均由注册房地产估价师承担。这样规定,一是为了

避免现实中以为参与估价工作的人员都是估价人员的误解，用一般人员代替注册房地产估价师；二是杜绝注册房地产估价师不亲自估价的现象；三是加大注册房地产估价师的责任，同时提高其地位。

**7.0.18** 不论估价委托合同中约定是否向估价委托人提供估价技术报告，注册房地产估价师和房地产估价机构都应严格按照本条的规定完成估价技术报告，并将其存档，以便于解决日后可能出现的估价纠纷，以及供房地产估价行业主管部门和房地产估价行业组织检查等。

**7.0.19** 附件是估价报告的重要组成部分，不是可有可无，其中一些还是重要的估价依据，如估价委托书、估价对象实地查勘情况、估价对象权属证明、估价对象法定优先受偿款调查情况、专业帮助情况和相关专业意见等。因此，估价报告中附件的内容应符合本条的规定，应齐全、完整、真实。

注册房地产估价师的估价资格证书目前是房地产估价师注册证书。

**7.0.20** 变现能力是指在没有过多损失的条件下，将非现金财产转换为现金的速度。对变现能力的理解，关键是注意“在没有过多损失的条件下”。因为变现能力是与变现价格相联系的。可以说没有卖不出去的商品，只有卖不出去的价格。只要价格低到一定程度，总会有人购买。可见，如果没有价格的约束，任何商品都能很快变现。

房地产由于具有独一无二、价值较大、易受限制等特性，加上交易手续较复杂、交易税费较多等原因，使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生，一旦需要出售，通常需要较长时间才能脱手。例如，需要数月甚至一两年才能找到合适的买者，讨价还价的时间一般也较长。因此，房地产与股票、债券、黄金等相比，变现能力弱。当需要将房地产快速变现时，通常要以一定幅度的降价为代价才能实现；有时即使作了一定幅度的降价，在短期内也可能找不到买者。

不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下，变现能力有所不同。影响某宗房地产变现能力的因素主要有：一是该房地产的通用性。所谓通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。例如，厂房一般比住宅的变现能力弱；厂房中，特殊厂房一般比标准厂房的变现能力弱。二是该房地产的独立使用性。所谓独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。例如，某个单位大院内或厂区内的一幢房屋的独立使用性就不好，如果大门关闭，便难以出入。通常情况下，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力会越弱。三是该房地产的可分割转让性。所谓可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。例如，保龄球馆的一个球道，高尔夫球场的的一个球洞，工厂的一个车间，在物理上一般是不可分割转让的。此外，由于价值越大的房地产变现能力越弱，所以容易分割转让的房地产，变现能力较强；反之，变现能力较弱。四是该房地产的区位。通常情况下，所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。例如，郊区的房地产一般比市区的房地产变现能力弱，商圈外的商业用房一般比商圈内的商业用房变现能力弱。五是该房地产的开发程度。通常情况下，开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。例如，生地、毛地一般比熟地的变现能力弱，在建工程一般比现房的变现能力弱。六是该房地产的价值大小。通常情况下，价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。例如，大型商场一般比小店铺的变现能力弱。七是该类房地产的市场状况。房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。例如，房地产在经济萧条时期一般比在经济繁荣时期的变现能力弱。

**7.0.21** 表格式估价报告可比叙述式估价报告简明扼要一些，但并非是简单或省略的估价报告，其内容应包含叙述式估价报告应有的内容，两者的差别主要是表现形式上的不同。

## 8 估价职业道德

**8.0.1~8.0.8** 估价职业道德是房地产估价师和房地产估价机构在从事房地产估价活动时应遵守的道德规范和行为准则。它要求房地产估价师和房地产估价机构以良好的思想、态度、作风和行为去做好房地产估价工作。

房地产估价师即使具有扎实的估价专业知识和丰富的估价实践经验,但如果没有良好的估价职业道德,则估价结果难以客观、公平、合理。这不仅会损害估价利害关系人的合法权益,而且会借着估价这种“公正”的外衣扰乱市场秩序。更有甚者,与有关当事人恶意串通出具虚假的估价报告损害他人合法权益。例如,在房地产抵押估价中,与借款人恶意串通高估抵押房地产的价值骗取较多的贷款;在房屋征收估价中,与房屋征收部门的工作人员恶意串通虚增被征收房屋面积,甚至虚构被征收房屋套取征收补偿费用,与被征收人恶意串通高估被征收房屋的价值骗取较多的补偿;在房地产司法拍卖估价中,与法官、拍卖机构恶意串通低估拍卖房地产的价值损害被执行人的合法权益。这些不仅违反了估价职业道德,而且会被依法追究法律责任。因此,房地产估价师和房地产估价机构具有良好的职业道德是十分重要的。

本章分别对回避制度、胜任能力、诚实估价、尽职调查、告知义务、保守秘密、维护形象、不得借名等估价应遵守的职业道德作了明确规定。

[www.jianshe99.com](http://www.jianshe99.com)