



# 房地产估价 理论与方法

FANGDICHAN GUJIA LILUN YU FANGFA

主编◎孙 颖



上海交通大学出版社  
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS

## 内容提要

为全面贯彻党的教育方针，落实立德树人根本任务，推进职普融通、产教融合、科教融汇，本教材依据全国住房和城乡建设职业教育教学指导委员会房地产类专业指导委员会对房地产类专业的基本要求和学生的学习特征来规划。本教材共设计 8 个任务，每个任务都提供学习目标、任务导入、任务准备、随堂练习、任务评价等内容。本教材既可供高等职业院校资产评估专业学生作为教材使用，也可供参加房地产估价师考试的业内人士及房地产从业人员阅读，还可作为对房地产估价感兴趣人士的参考用书。

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与方法 / 孙颖主编. -- 上海：上  
海交通大学出版社，2025.3. -- ISBN 978-7-313-31627-

1

I. F293.35

中国国家版本馆 CIP 数据核字第 2024YV8045 号

## 房地产估价理论与方法

FANGDICHAN GUJIA LILUN YU FANGFA

主 编：孙 颖

出版发行：上海交通大学出版社

地 址：上海市番禺路 951 号

邮政编码：200030

电 话：021-64071208

印 制：三河市宏图印务有限公司

经 销：全国新华书店

开 本：787mm×1092mm 1/16

印 张：15

字 数：365 千字

版 次：2025 年 3 月第 1 版

印 次：2025 年 3 月第 1 次印刷

书 号：ISBN 978-7-313-31627-1

电子书号：ISBN 978-7-89564-085-6

定 价：59.80 元

版权所有 侵权必究

告读者：如发现本书有印装质量问题请与印刷厂质量科联系

联系电话：0316-3654239



# 编委会成员

主编

孙 颖

副主编

吴建伟 张 鑫

张 宏 胡 翔





“房地产估价”是房地产经营与估价专业的必修课程。为深入贯彻党的二十大精神和全面贯彻党的教育方针，落实立德树人根本任务，凸显职业教育类型特色，编者通过对资产评估行业进行调研，获得了房地产估价过程中涉及的工作流程，并结合“学历证书+若干职业技能等级证书”（简称“1+X证书”）考试要求，与行业企业专家共同提炼了典型工作任务，按照房地产估价操作流程和岗位能力的要求，编写了本教材。

本教材依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）及全国住房和城乡建设职业教育教学指导委员会房地产类专业指导委员会对房地产类专业的基本要求和学生的学习特征来规划。

本教材共有8个任务，每个任务都融合“1+X证书”考试的知识点、技能点，内容相对独立，难度逐级递增。同时每个任务都配有虚拟工作站和评估工作底稿，有演示、能实践、易操作。为了让学习者获得更好的学习体验，本教材的每个任务都提供了学习目标、励志微语、任务导入、任务准备、随堂练习、任务评价等内容。任务导入是描述任务功能实现的具体要求，任务准备是完成任务所用知识点的详细讲解，随堂练习是手把手带大家动手实践，这样既能学又能做，在学和做的过程中促进学习者形成严谨认真、遵章守则、精益求精的职业素养和独立、客观、公正的估价原则。

本教材由孙颖（辽宁金融职业学院教授）任主编，吴建伟（辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司）、张鑫（辽宁省土地估价师协会）、张宏（辽宁中联资产评估有限责任公司）、胡翔（中联集团教育科技有限公司）任副主编。在编写过程中，我们以中国房地产估价师与房地产经纪人学会最新编写的“全国房地产估价师执业资格考试用书”系列丛书作为重要参考文献，也参考了其他行业大师的著作，吸收了国内同类教材的优点，在此表示衷心的感谢！

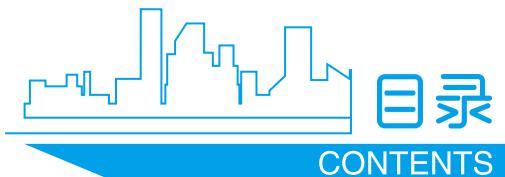
虽然我们做了很大的努力，但由于水平有限，难免存在不足之处，恳请读者批评指正。本教材配备教学资源，请拨打电话010-82967726，免费获取。

编 者



《房地产估价理论与方法》片头





<b>任务一 确定估价基本事项</b>	<b>1</b>
一、确定估价目的	3
二、确定价值时点	4
三、确定估价对象	5
四、确定价值类型	6
五、签订书面估价委托合同	7
<b>任务二 编制估价作业方案</b>	<b>9</b>
一、估价作业方案的含义和内容	11
二、估价工作的主要内容和质量要求	11
三、初选估价技术路线和估价方法	12
四、拟调查搜集的资料及其来源渠道	14
五、预计所需的时间、人力、经费	14
六、拟定作业步骤和作业进度	14
<b>任务三 搜集估价所需资料</b>	<b>16</b>
一、宏观资料和市场状况资料	18
二、估价方法所需资料	18
三、估价对象的资料	18
四、估价所需资料的检查和整理	19
<b>任务四 实地查勘估价对象</b>	<b>21</b>
一、实地查勘的必要性	23
二、实地查勘的工作内容	24
三、实地查勘估价对象的实施	24
四、实地查勘的程序和记录	25



<b>任务五 选用估价方法进行测算</b>	<b>27</b>
一、比较法	29
二、收益法	50
三、成本法	80
四、假设开发法	106
<b>任务六 确定估价结果</b>	<b>119</b>
一、测算结果的校核和比较分析	121
二、综合测算结果的得出	122
三、特殊情况下综合测算结果的得出	122
四、得出综合测算结果时的注意事项	123
五、最终估价结果的确定	123
<b>任务七 估价结果的书面表达</b>	<b>125</b>
一、估价报告的质量和形式	127
二、叙述式估价报告的组成和内容	128
<b>任务八 保存估价资料</b>	<b>134</b>
一、保存估价资料的目的	136
二、所需保存的估价资料	136
三、估价资料的保存期限	137
四、估价资料的保管处理	137
五、估价资料的开发利用	137
<b>附录</b>	<b>139</b>
<b>参考文献</b>	<b>232</b>

## 任务七

# 估价结果的书面表达

在求得估价对象的价值、价格后，应撰写估价报告。估价报告是估价机构和估价师向委托人所做的关于估价情况和结果的正式陈述，是估价机构履行估价委托合同、给予委托人关于估价对象价值或价格及相关问题的正式答复，也是关于估价对象价值或价格及相关问题的专业意见和研究报告。



## 学习目标

### 知识目标

- (1) 了解估价报告的质量要求和形式。
- (2) 熟悉估价报告的组成项目。
- (3) 掌握估价报告、结果报告和技术报告的具体内容。

### 能力目标

- (1) 能够明确出具估价报告的必要性。
- (2) 能够明确估价报告的质量要求。
- (3) 能够出具估价报告。

### 素质目标

- (1) 培养学生爱岗敬业、遵守纪律的态度。
- (2) 培养学生语言表达、文字书写的 ability。
- (3) 培养学生脚踏实地、持之以恒的品格。



### 励志微语

道虽迩，不行不至；事虽小，不为不成。

——荀子《修身》

此句的意思是即使是再近的路，不走也不能到达；即使再小的事，不去做也不可能完成。每一项事业，不论大小，都是靠脚踏实地、持之以恒、一点一滴干出来的。不论学习还是工作，都要面向实际、深入实践，实践出真知；都要严谨务实，一分耕耘，一分收获。

## 任务导入

通过前面“任务一”至“任务六”的学习，已经完成对估价对象×××区×××街 66 号(1-17-1)房地产在价值时点 2024 年 1 月 20 日的估价结果测算，请结合估价对象的具体情况撰写估价报告。



扫码查询  
任务资料

## 任务准备

### 一、估价报告的质量和形式

估价报告是估价机构出具的关于估价对象价值的专业意见书，可视为估价机构提供给委托人的“产品”，是全面、公正、客观、准确地记述估价过程和估价成果的文件，是给委托方的书面答复，是关于估价对象的客观合理价格或价值的分析报告。

#### (一) 估价报告的质量要求

估价报告质量的高低，除了取决于估价结果的合理性和准确性、估价方法选用的正确性、估价参数选取的合理性和准确性等内在质量，还包括估价报告的文字表述水平、格式及印刷质量等外在质量，两者不可偏废。

《中华人民共和国资产评估法》规定评估机构应“建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理”。《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)要求估价报告“真实、客观、准确、完整、清晰、规范”。综合起来，估价报告的质量应符合下列要求。

(1) 客观：估价报告应不加任何偏见、好恶和情感进行叙述、分析和评论，没有误导性陈述。

(2) 真实：估价报告应按照事物的本来面目去陈述事实、描述状况、说明情况，没有编造虚假内容，没有虚假记载。

(3) 合理：估价报告应有根据、合乎事理、符合实际地得出估价结果等结论，没有重大差错。

(4) 完整：估价报告应全面反映估价情况和结果，应包含估价报告使用人所需的且与其知识水平相适应的必要信息，以使估价报告使用人能够理解该估价报告；正文内容和附件资料应齐全、配套，没有隐瞒重要事实，没有重大遗漏。

(5) 准确：估价报告中的估价基础数据应正确，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，用语应明确肯定，不含糊其辞，不产生歧义，不引起误解。

(6) 清晰：估价报告应层次分明、逻辑性强、简洁明了，文字表达通俗易懂，避免不必要的重复，尽量图文并茂，用简明的文字和图表对有关情况和结果进行归纳总结，便于估价报告使用人理解和使用。

(7) 规范：估价报告的制作应符合规定的基本格式，文字和图表等的使用应符合相应标准，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—



2013)等有关规定。纸质估价报告还应装订成册,纸张大小宜采用尺寸为210 mm×297 mm的A4纸规格。



### 小贴士

《中华人民共和国资产评估法》规定,评估机构及其评估专业人员对其出具的评估报告依法承担责任,评估机构不得出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告,评估专业人员不得签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。《国有土地上房屋征收与补偿条例》也规定了房地产价格评估机构和房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的法律责任。因此,评估报告如果有质量问题,特别是被认定为虚假的评估报告、有重大遗漏或重大差错的评估报告,不论是评估机构还是估价师,都要依法承担责任。

## (二)估价报告的形式

估价报告的形式分为口头报告和书面报告。书面报告按照其格式又可分为表格式估价报告和叙述式估价报告。对于成片多宗房地产的同时估价,且单宗房地产的价值较低时,估价报告可以采用表格的形式,如旧城区居民房屋拆迁补偿估价。居民预购商品住宅的抵押估价报告,也可以采用表格的形式。

叙述式估价报告能使估价师有机会充分论证和解释其分析、意见和结论,使估价结果更具有说服力。叙述式估价报告是估价师履行对委托人责任的最佳方式,叙述式估价报告是最普遍、最完整的估价报告。

## 二、叙述式估价报告的组成和内容

叙述式估价报告通常由8个部分组成: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。

### (一)封面

(1)估价报告名称:一般为房地产估价报告或土地估价报告。为了使估价报告的用途一目了然,可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、房屋征收补偿估价报告、房地产司法处置估价报告(或涉及财产处置司法评估报告)等。

(2)估价报告编号:应反映估价机构简称、估价报告出具年份,并按出具时间顺序编号,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或价值类型,提炼出简洁、简短的项目名称,如××住宅区××号住宅抵押估价。

(4)估价委托人:当为单位时,应写明其名称(全称);当为个人时,应写明其姓名。

(5)估价机构:应写明其名称(全称)。

(6)估价师:应写明所有参加估价的房地产估价师的姓名和注册号。

(7)估价报告出具日期:简称报告日期或报告日,相当于产品出厂日期,应与致估价委托人函中的致函日期一致。

### (二)致估价委托人函

致估价委托人函是估价机构和估价师向委托人正式提交估价报告的文件,也就是将估

价报告提供给委托人的商务公函，一般包括下列 9 项内容。

- (1)致函对象：应写明委托人的名称或姓名。
- (2)估价目的：应写明委托人对估价报告的预期用途，或估价是为了满足委托人的何种需要或解决什么问题。
- (3)估价对象：应写明估价对象的财产范围以及名称、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，当所采用的估价方法无规范的名称时，应写明其定义或内涵。
- (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。除估价对象价值无法用单价表示外，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、估价结果有关的须引起委托人和估价报告使用人特别注意的重大事项。
- (9)落款：包括估价机构的名称、估价师或估价机构主要负责人的签名和致函日期。致函日期应注明致函的年、月、日。该日期也称为估价报告签发日期，就是估价报告出具日期。

致估价委托人函应加盖估价机构公章，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。

### (三)目录

目录应按前后次序列出估价报告各个组成部分的名称，并注明在正文中的对应页码，便于委托人和估价报告使用人对估价报告的框架和主要内容有一个总体了解，容易查找其关注的内容。

目录中还应列出估价结果报告、估价技术报告和附件的各个组成部分的名称及对应页码。当按估价委托合同约定不向委托人提供估价技术报告的，目录中可不列出估价技术报告及其各个组成部分，但估价技术报告应有单独的目录。

### (四)估价师声明

估价师声明是所有承办(包括参加)某项估价业务的估价师对自己在从事该估价业务中的职业道德等行为规范的书面宣誓、保证或承诺。该声明表明签名的估价师已经知悉自己作为估价师应有的职业道德，同时也是对自己的一种警示，即如果在签名之前有与该声明内容不符的行为，还来得及“自我纠错”。因此，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，更不得把估价师声明变成估价师和估价机构的免责声明或保护性条款。

鉴证性估价报告的估价师声明应包括以下内容。

- (1)注册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、重大遗漏或重大差错。
- (2)估价报告中的分析、意见和结论是估价师独立、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关系,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法律法规和房地产估价标准的规定开展估价工作,撰写估价报告。

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恰当增减。

## (五) 估价假设和限制条件

估价假设和限制条件由估价假设和估价报告使用限制两部分组成。

### 1. 估价假设

估价假设要有针对性,应根据估价目的、估价时遇到的客观情况,针对特定估价对象状况等估价前提作出。此外,估价假设还要有必要性、合理性并有充分依据或正当理由,要防止出现以下情况。

(1) 故意编造估价假设,即有虚假。

(2) 故意或无意缺少必要的估价假设,即有遗漏。

(3) 随意罗列一些与本估价项目无关的估价假设,或者对无须假设的已确定事项或事实进行假设,即有多余假设。

(4) 为了规避法定的核查、验证或应尽的审慎检查资料、尽职调查情况、实地查勘估价对象等勤勉尽责估价义务而过度作出估价假设,甚至为了高估或低估估价对象的价值而作出不合理假定,即滥用。

### 2. 估价报告使用限制

估价报告使用限制相当于产品使用说明,应说明估价报告(含估价结果)的使用范围及在使用估价报告时需要注意的其他事项。估价报告的使用范围一般包括估价报告的具体用途、使用人和使用期限。

(1) 估价报告的具体用途。根据估价目的及估价假设等,说明估价报告的具体用途。

(2) 估价报告使用人。说明可使用本估价报告的单位名称或个人姓名,如××银行、××人民法院等。宜在受理估价委托时就与委托人明确估价报告使用人。

(3) 估价报告使用期限,也称为估价报告使用有效期,相当于产品保质期,是自估价报告出具日期起计算,使用估价报告特别是估价结果不得超过的时间。估价报告使用期限应根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度等市场状况来确定,不宜超过一年。

(4) 估价报告使用的其他注意事项。《中华人民共和国资产评估法》第三十二条规定:“委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。”

## (六) 估价结果报告

估价结果报告应简明扼要地说明下列事项。

(1) 当估价委托人为单位时,应写明其名称(全称)、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) 估价机构:应写明估价机构的名称(全称)、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，或估价是为了满足委托人的何种需要、解决什么问题。

(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、新旧程度等。

(5)价值时点：应说明所评估的估价对象价值或价格对应的时间及其确定的简要理由。同时，可说明估价作业期、估价报告出具日期及其与价值时点的本质不同，以免委托人和估价报告使用人误解。

(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，估价标准规范，估价委托书、估价委托合同、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：应说明不同估价方法的测算结果和最终的评估价值。评估价值应注明单价和总价，且总价应注明大写金额。当估价对象价值无法表示为单价的，评估价值可不注明单价。

(11)估价师：应写明所有(至少两名)承办该项估价业务的房地产估价师的姓名和注册号，并由本人亲自签名及注明签名日期，不得以个人印章(包括执业专用章)代替签名(可以既签名又盖个人印章，但不得只盖个人印章而不签名)，更不得由他人代签。未经注册的房地产估价师和未承办该业务的房地产估价师不得在其上签名。



### 小贴士

《中华人民共和国资产评估法》规定，“评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖评估机构印章”，“评估机构开展法定评估业务，应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办，评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章”。

(12)实地查勘期：应说明实地查勘估价对象的起止日期，具体为自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。估价对象规模不是很大且不复杂的，一般当日就可完成实地查勘，因此实地查勘期就是实地查勘日期。

(13)估价作业期：类似于产品生产日期，应说明估价工作的起止日期，具体为自受理估价委托之日(如收到估价委托书之日或签订估价委托合同之日)起至估价报告出具之日止。

(14)其他需要说明的事项。

## (七)估价技术报告

估价技术报告应较详细地说明下列内容。

(1)估价对象描述与分析：应有针对性地较详细说明、分析估价对象的区位、实物和权益状况。

(2)市场背景描述与分析：应简要说明估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产

市场总体状况，并有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的将来同类房地产的市场状况。

(3)估价对象最高最佳利用分析：应说明以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提，并有针对性地较详细分析、说明估价对象的最高最佳利用状况。

(4)估价方法适用性分析：应逐一分析比较法、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。对于因理论上不适用于估价对象而不选用的估价方法，应简述不选用的正当理由；对于理论上适用于估价对象，但因客观条件不具备而不选用的估价方法，应充分陈述不选用的正当理由。对于选用的估价方法，应简述选用的正当理由，并说明其估价技术路线。

(5)估价测算过程：应详细说明所选用的估价方法的测算步骤、计算公式和计算过程，以及其中估价基础数据和估价参数的来源或确定依据等。

(6)估价结果确定：应说明不同估价方法的测算结果和最终的评估价值，并详细说明评估价值确定的方法和正当理由。

## (八)附件

附件是放在估价报告后面的、相对独立的补充说明或证明估价依据、估价对象状况、估价机构资质和估价师资格等的资料，是与估价结果报告、估价技术报告并列的，而不是它们中的一部分。不论是否向委托人提供估价技术报告，都应向其提供附件。

附件一般包括以下内容。

- (1)估价委托书复印件。
- (2)估价对象位置图(或位置示意图)。
- (3)估价对象实地查勘情况和相关照片。
- (4)估价对象权属证明复印件。
- (5)估价对象法定优先受偿款调查情况(当不是房地产抵押估价报告时，可不包括该情况)。
- (6)可比实例位置图(或位置示意图)和外观照片(当未采用比较法估价时，可不包括该图和照片)。
- (7)专业帮助情况和相关专业意见。
- (8)作为估价依据的其他文件资料。
- (9)反映估价机构和估价师相关专业资格、能力和经验的证明，如估价机构的营业执照、估价资质证书(或依法备案的有关证明)、单位会员证书等复印件，估价师的资格证书、注册证书、个人会员证书等复印件，以及估价机构和估价师获得的相关专业评价、奖励或业绩等证明。

## 随堂练习

(1)登录 1+X 智能估值数据采集与应用(中级)平台，点击“摩估云”按钮进入智能估值数据应用系统，在首页点击“附件下载”找到相应的资产评估报告，阅读该评估报告，确定需要计提减值的资产和计提金额。



扫码做题

(2)点击页面左侧“财务应用”，进入公司凭证列表，点击右上角“新增”，进入记账凭证编辑页面，根据评估报告的内容完成相应的财务处理。

## 任务评价

任务评价表

项目列表	评价指标	配分	得分
基本素养	爱岗敬业、遵守纪律(无迟到、早退、旷课)	10	
	表达流利、书写通顺	10	
	脚踏实地、持之以恒	10	
理论知识	网教平台理论知识测试	20	
1+X 技能	能够登录 1+X 智能估值数据采集与应用(中级)平台，完成主车间(序号 3)创建建筑物估值报告	20	
	撰写估价报告	20	
	汇报及成果展示	10	
	合计	100	



# 附录



## 附录1 房地产估价委托合同范本

### 房地产估价委托合同

××××年第×××号

甲方: \_\_\_\_\_

乙方: \_\_\_\_\_

# 房地产估价委托合同

## 一、甲乙双方

甲方：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

因甲方\_\_\_\_\_需进行房地产估价，甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等国家有关法律规定，经协商一致，订立本委托合同。

## 二、评估目的

本次评估目的是反映\_\_\_\_\_房地产的市场价值，为\_\_\_\_\_提供价值参考。

## 三、评估对象

评估对象为\_\_\_\_\_房地产，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，用途为\_\_\_\_\_。

## 四、价值时点

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

## 五、评估报告的使用范围

评估报告仅供甲方使用。

房地产估价报告仅供房地产估价委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为房地产估价报告的使用人。

委托人或者其他房地产估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和房地产估价报告载明的使用目的及用途使用房地产估价报告。委托人或者其他房地产估价报告使用人违反前述约定使用房地产估价报告的，房地产估价机构及其评估人员不承担责任。

房地产估价报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用房地产估价报告。未经委托人书面许可，房地产估价机构及其房地产估价专业人员不得将房地产估价报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得房地产估价机构同意，房地产估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 六、评估报告的提交期限和方式

甲方应提前向乙方提交房地产估价所需的一切资料。乙方收到甲方提供的全部评估所需资料后\_\_\_\_\_个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的房地产估价报告。若需提前完成或因不可抗力因素需延长评估工作，甲乙双方需另行协商。

## 七、收费标准及付款方式

(1)根据采购中标结果,乙方收取评估服务费(含增值税)总额为\_\_\_\_\_元,人民币(大写:\_\_\_\_\_整)。

公司名称:\_\_\_\_\_。

纳税人识别号:\_\_\_\_\_。

开户行及账号:\_\_\_\_\_支行(账号:\_\_\_\_\_)

(2)付款方式:甲方在收到评估报告及乙方开具的增值税普通发票后5个工作日内向乙方一次性支付评估费用。

## 八、甲乙双方的其他权利和义务

### (一)甲方的权利和义务

(1)房地产估价的经济行为符合国家规定。

(2)按规定办理房地产估价立项(如需要)。

(3)依法提供房地产估价业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性,恰当使用房地产估价报告是委托人和其他相关当事人的责任。

(4)甲方或者其他相关当事人应当对其提供的房地产估价明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认,确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

(5)所提供的财务会计及其他资料真实、准确、合法、完整,有关重大事项揭示充分。

(6)纳入评估范围的房地产权属明确,出具的房地产权属证明文件合法有效。

(7)按约定的日期为乙方提供与评估相关的文件、资料,并对提供的文件、资料的真实性、完整性、合法性负责。

(8)向乙方及其房地产估价专业人员开展房地产估价业务提供必要的工作条件并给予工作协助。

(9)乙方在评估工作中需甲方配合的,特别是在进行现场勘察或房地产清查核实工作时,甲方应指定相应人员及其他有关人员积极配合,使评估工作顺利进行。

(10)甲方应为协调企业内部及外部管理部门的关系创造良好条件。

### (二)乙方的权利和义务

(1)在评估工作执行过程中,遵守相关法律和行政法规,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具房地产估价报告,是房地产估价机构及其房地产估价专业人员的责任。依照独立、客观、公正的原则进行评估,认真执行有关法律和法规,对出具的房地产估价报告负相应的法律责任。

(2)遵守职业道德,对评估结果及甲方提供的内部资料严格保密。

(3)乙方在约定时间内提交房地产估价报告,若因甲方不能按规定时间提供材料,乙方有权延长交付报告时间;甲方要求乙方出具虚假房地产估价报告或者其他非法干预评估结论情形的,乙方有权单方解除房地产估价委托合同,甲方按照已经开展房地产估价业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(4)在评估过程中,若因甲方原因提出重大更改,造成乙方返工,双方应另行协商加收评估费用和延长出具房地产估价报告的时间;若甲方因非乙方过错原因提前终止房地产估价业务、解除房地产估价委托合同的,甲方应当按照已经开展房地产估价业务的时间、进度,



或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(5) 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展房地产估价业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行房地产估价委托合同。

## 九、违约责任和争议解决

### (一) 违约责任

(1) 甲乙任一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

(2) 甲乙双方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

### (二) 争议的解决

凡因本合同引起的任何争议，应由本合同的各方通过友好协商解决，如协商不能解决时，均应提交至乙方所在地有管辖权的人民法院诉讼。

## 十、生效日期

本委托合同一式\_\_\_\_\_份，甲乙双方各\_\_\_\_\_份，经双方法定代表人或授权人签字并加盖公章后生效。评估工作结束、评估收费结清之时自行终止。

甲方： (盖章)

乙方： (盖章)

法定代表人

授权人(签字)：

法定代表人

授权人(签字)：

年 月 日

年 月 日

签约地点：×××市

## 附录 2 房地产估价作业方案

### 房地产估价作业方案

项目名称		估价目的		价值时点		价值类型			
估价对象		预计所需时间		( ) 天		预计所需费用			
预计所需时间、人力、费用		预计所需人力 (总数人)		房地产估价师		( ) 人			
		房地产估价员		( ) 人		( ) 人			
		其他专业技术人员		( ) 天		( ) 天			
估价作业步骤 和时间安排				搜集估价所需资料		( ) 天			
				现场查看估价对象		( ) 天			
				评定估算		( ) 天			
				撰写估价报告		( ) 天			
				审核报告		( ) 天			
				出具报告		( ) 天			
				报告归档		( ) 天			
拟采取的技术路线				估价方法种类		适用性分析			
估价方法选择				( ) 法		适用的估价对象为新开发的房地产、可以假设重新开发的房地产(简称旧房地产)、正在开发建设的房地产、很少发生交易的房地产(例如学校、医院、图书馆、体育馆、教堂、寺庙、古建筑等)			
						是否选取			

续表

估价方法种类		适用性分析	是否选取
估价方法选择	( ) 法	适用的估价对象为同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，并且交易案例可以被大量收集，例如住宅（包括普通住宅、高档公寓、别墅等）、商业用途房地产、建成后用于出售的标准厂房、房地产开发用地等。交易案例很少或没用交易案例的房地产难以采用市场法估价，例如特殊厂房、机场、博物馆、教堂、寺庙、古建筑、医院、行政办公楼等	
	( ) 法	适用的估价对象为有经济收益或有潜在的经济收益，并且客观经济收益可以测算的房地产，例如住宅、写字楼、旅馆、商铺、加油站等	
	( ) 法	适用的估价对象为具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，例如房地产开发用地、在建工程（或称房地产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装修等）	
	( ) 法	利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日时价格的方法，适用于基准地价覆盖的地区	
现场查看方案			
现场查看拟调查收集的资料及其来源渠道	对房地产价格有普通影响的资料	国家政策、法律、法规	
	对估价对象所在区域的房地产价格有影响的资料	公共配套、基础设施、周围环境景观等	
	相关案例资料	结构相同、规模相近的房屋竣工结算资料	
	估价对象状况资料	层数、面积、结构、层高、装修状况等	
估价项目中特殊情況说明			
方案起草人员： 日期： 年 月 日		方案认定人员： 日期： 年 月 日	



### 附录 3 房地产估价所需提供资料清单

#### 房地产估价所需提供资料清单

资产占有方		评估基准日			
评估人员		现场工作日期			
操作步骤与要求		评估人员		复核人员	
是	否	不适用	确认	不确认	
(1) 获取固定资产—房屋建筑物 / 构筑物评估申报表与明细账、总账、报表进行核对，账目与资产不相符时，根据评估需要进行相应调整					
(2) 了解固定资产房屋类的概况，并按照结构进行分类统计，清查竣工年代、位置、结构、面积、权证等					
(3) 搜集房地产权证、购房合同，查阅与收集总平面布置图、施工图等建筑图纸、工程决算书、土地出让合同、动拆迁补偿合同等相关资料					
(4) 对于无房地产权证的房地产应收集规划许可证、建设许可证、企业说明等资料					
(5) 权证或证明文件名称不符的，应要求企业及相关单位出具说明					
(6) 了解房地产有无涉讼事项及抵押、担保事宜，如有，应当查明原因，并在报告中揭示					
(7) 实地查勘评估对象（主要是位置、周围环境、外观、建筑结构、装修、设备等状况，有无拆除、报废、盈盈、闲置建筑物，关注建筑物使用环境，如蒸气、酸、碱等），填写现场勘查表。现场查看时，对于重大评估项目应拍摄现场实物照片；运用市场比较法测算时，还应提供比较案例的资料					
(8) 如存在待处理的情形，应查明原因，获得企业有关说明材料及批准文件					
(9) 收集评估值确定的其他依据资料（如当地定额、材料价格等文件资料）					

续表

操作步骤与要求	评估人员			复核人员	
	是	否	不适用	确认	不确认
(10) 选定评估方法（如比较法、收益法、成本法或这些方法的综合运用），说明评估值的确定过程（填写各种评估方法的评估工作底稿）					
(11) 核实其他需要说明的事项					
(12) 如有评估增减值，分析评估增减值的原因，填写增减值分析表					
(13) 有无需要报告中特别说明的事项					
说明与备注：					