

成都市房地产评估协会

成房评协〔2020〕04号

成都市房地产评估协会关于印发 《成都市房地产估价报告评审标准》（修订版） 的通知

各房地产评估机构：

为了提高房地产估价报告质量，统一成都市房地产估价报告评审要求与方法，规范和简化房地产估价报告专家评审程序，根据 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、GB/T50291-2015《房地产估价规范》，在原《成都市房地产估价报告评审标准》（2010年10月）的基础上，结合成都市房地产估价的实际情况和近年来专家评审的需要，制定本标准。经成都市房地产评估协会第四届理事会讨论通过，现予印发，请参考学习。

特此通知！

附件：《成都市房地产估价报告评审标准》（修订版）



附件：

成都市 房地产估价报告评审标准 (修订版)

成都市房地产评估协会

2018年10月

修订说明

为了统一成都市房地产估价报告评审要求与方法，规范和简化房地产估价报告专家评审程序，根据 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、GB/T50291-2015《房地产估价规范》，在原《成都市房地产估价报告评审标准》（2010年10月）的基础上，结合成都市房地产估价的实际情况和近年来专家评审的需要，并借鉴北京市、上海市等国内其他城市房地产估价报告的评审标准和办法，制定本标准。

本标准共分5章和5个附录，内容按房地产估价报告的顺序覆盖了房地产估价报告涉及的致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告和附件。主要内容是总则、术语、估价报告直接判定为不合格的内容、估价报告评审程序和评审结论等。

本标准的附录A、附录A—1、附录B、附录B—1、附录C是标准的附录和标准的组成部分。

本标准解释单位：成都市房地产评估协会

本标准主持编制单位：成都市房地产评估协会

本标准主要起草人：成都市房地产评估协会估价技术与专家鉴定委员会

目 录

1 总则.....	1
2 术语.....	2
3 估价报告直接判定为不合格内容.....	3
4 估价报告评审程序和评审结论.....	6
附录 A 成都市房地产估价报告评审标准.....	7
附录 A—1 成都市房地产估价报告估价测算过程评审标准.....	10
附录 B 成都市房地产估价报告评审工作表.....	11
附录 B—1 成都市房地产估价报告估价测算过程评审标准.....	13
附录 C 成都市房地产估价报告评审结果汇总表.....	14

1 总则

1.1 目的

为了提高房地产估价报告质量，统一成都市房地产估价报告评审要求与方法，制定本标准。

1.2 适用范围

本标准适用于成都市房地产估价报告的质量评审，房地产咨询顾问类业务成果的质量评审可参照本标准进行。

1.3 评审方式

房地产估价报告评审采取定性评定和定量计分相结合的方式进行，只有通过了定性评定的房地产估价报告才进行定量计分评审。

房地产估价报告评审的定性评定通过规定估价报告不合格内容来实施，即当评审中发现估价报告中存在本标准规定的报告不合格内容之一时，可直接将估价报告评定为不合格。房地产估价报告不合格内容包括关键和重要内容缺失、重大错误和严重质量缺陷三个方面。

房地产估价报告评审的定量计分通过扣分方式实施，即将估价报告构成要素进行分解，列举存在的质量缺陷类型，并赋以相应的扣分值，当估价报告中存在本标准规定的质量缺陷类型时，即从相应评审项目标准分值中扣除该缺陷所对应的分值，剩余分数为该评审项目的评审得分，各评审项目评审得分累计之和为估价报告的质量得分。

房地产估价报告评审中各扣分项目除本标准已列明的扣分数值外，最小扣分数值为0.5分。各评审项目扣分总和不得超过该项目的标准分。

1.4 特殊处理

当质量评审中发现估价报告存在本标准未明确规定的质量缺陷类型时，应按下列原则处理：

- (1) 在出现质量缺陷的评审项目内有类似质量缺陷类型规定的，参照该缺陷类型的规定与要求进行评审；
- (2) 在其他评审项目内有类似质量缺陷类型规定的，参照该缺陷类型的规定与要求进行评审；
- (3) 在各评审项目内均未有类似质量缺陷类型规定的，可由房地产估价报告评审组织补充制定相应评审标准，并在评审中实施。

2 术语

2.1 定性评定

估价报告定性评定，是指在定量计分评审前，通过审查估价报告中是否存在本标准规定的直接判定为不合格内容的评审方式。

2.2 估价报告关键和重要内容缺失

估价报告关键和重要内容缺失，是指房地产估价报告中缺少了按照房地产估价报告评审标准要求须具备的关键和重要内容。

2.3 估价报告重大错误

估价报告重大错误，是指房地产估价报告存在违反估价行业管理要求、估价依据合法性出现错误、估价基本事项严重失真等方面的问题。

2.4 估价报告严重质量缺陷

估价报告严重质量缺陷，是指房地产估价报告在技术运用中出现重大问题，严重影响估价报告质量的错误。

3 估价报告直接判定为不合格内容

3.1 估价报告关键和重要内容缺失

3.1.1 关键内容缺失

估价报告缺少下列必要组成部分之一的，为关键内容缺失：

- 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。

3.1.2 重要内容缺失

3.1.2.1 估价结果报告中缺少下列内容之一的，为重要内容缺失：

- 1、估价委托人；
 - 2、房地产估价机构；
 - 3、估价目的；
 - 4、估价对象；
 - 5、价值时点；
 - 6、价值类型（价值名称、价值定义或内涵）；
 - 7、估价原则；
 - 8、估价依据；
 - 9、估价方法；
 - 10、估价结果；
 - 11、注册房地产估价师；
 - 12、实地查勘期；
 - 13、估价作业期。
 - 14、抵押估价报告缺失：（1）变现能力分析；（2）风险提示；（3）谨慎原则；
- （4）估价结果中未说明优先受偿款。

3.1.2.2 估价技术报告中缺少下列内容之一的，为重要内容缺失：

- 1、估价对象描述与分析（估价对象的区位、实物和权益状况）；
- 2、市场背景描述与分析；
- 3、估价对象最高最佳利用分析；
- 4、估价方法适用性分析；
- 5、估价测算过程；
- 6、估价结果确定。

3.2 估价报告重大错误

3.2.1 有关评估主体与客体的重大错误

房地产估价报告的估价基本事项中有下列缺陷之一的，属于重大错误：

- 1、房地产估价机构的评估资质不在有效期以内出具估价报告；
- 2、签字估价师注册证书不在有效期以内；
- 3、估价对象与提供的权属证书不一致的，即报告中的估价对象与实际不一致；
- 4、签字估价师不是该机构注册房地产估价师的。

3.2.2 有关价格分析、测算等方面的重大错误

房地产估价报告的分析测算过程中有下列质量缺陷之一的，属于重大错误：

- 1、估价目的与其他估价要素不吻合（如估价对象不符合估价目的相应的处分要求）；
- 2、估价对象范围或者状况界定存在严重错误；
- 3、价值时点合法性错误；
- 4、价值类型或者价值定义表述存在严重错误；
- 5、估价技术路线错误，估价方法选择或应用明显不合理；
- 6、估价案例与估价对象用途不一致；
- 7、估价案例成交价明显偏离市场情况；
- 8、参数选择明显不合理或导致估价结果严重失真的参数错误；
- 9、测算公式错误；
- 10、计算过程错误。

3.3 估价报告严重质量缺陷

房地产估价报告的估价分析测算过程中有下列质量缺陷的，属于严重质量缺陷：

- 1、估价报告关键内容和重要内容在报告中各处表述不一致；
- 2、报告前后分析矛盾，缺乏逻辑性；
- 3、关键的文字错误或多处文字错误；

4、估价对象描述严重不清。

4 估价报告评审程序和评审结论

4.1 房地产估价报告评审一般应至少由两名评审人员独立进行，并由第三名评审人员复核。

4.2 房地产估价报告评审应有完整的工作记录。工作记录表应包括《房地产估价报告评审汇总表》和《房地产估价方法评审工作表》

4.3 房地产估价报告评审应按下列程序进行：

1、熟悉房地产估价报告评审标准；

2、仔细阅读待评审房地产估价报告；

3、评审人员发现被评审房地产估价报告中存在本标准规定的不合格内容时，应将不合格内容填入《房地产估价报告评审结果汇总表》“评审组意见”栏内，并将报告评定为不合格，无需再填写《房地产估价报告评审工作表》；

4、评审时对房地产估价报告中存在的质量缺陷按《房地产估价报告评审标准》（附录 A，A-1）的“扣分项目及分值”确定其扣分数，并填入《房地产估价报告评审工作表》（附录 B，B-1）相应扣分栏内，再用该评审项目标准分减扣分确定其得分，最后累计扣分和得分；

5、各评审人员将其评审得分填入《房地产估价报告评审汇总表》（附录 C），经第三名评审人员复核后，得出估价报告最终评审结果，并在此表内填写评审意见、签字。

4.4 房地产估价报告评审结论

房地产估价报告评审总分为 100 分。评审得分不足 60 分（不含 60 分）的或者有本标准规定的可直接评定为不合格内容之一的，估价报告评定为不合格。

专家评审意见应当说明估价报告是否合格，并列出不合格报告存在的主要质量缺陷和扣分理由。

附录 A 成都市房地产估价报告评审标准

评审板块	序号	评审项目	评审标准	标准分	扣分项目分值及说明
一、封面、目录、致函、声明、假设与限制条件、附件与外在质量（20分）	1	(1) 封面（或扉页） (2) 致估价委托人函 (3) 目录 (4) 估价师声明 (5) 变现能力分析和风险提示（非抵押估价报告除外）	封面：项目齐全，表述准确、清楚。 致估价委托人函：格式规范、内容完整、前后一致。 目录：内容完整，前后一致。 声明内容全面、规范，针对性强。 分析针对性强、提示内容完整	5	报告存在以下情况的，酌情扣 0.5~5 分： (1)封面（或扉页）缺少：估价报告名称、估价报告编号、估价项目名称（主要以估价对象名称或位置和估价目的反映）、估价委托人、房地产估价机构、注册房地产估价师、估价报告出具日期。 (2) 致估价委托人函缺少：致函对象、估价目的、估价对象、价值时点、价值类型、估价方法、估价结果（总价、单价）、特别提示、致函日期。 (3)目录内容缺失：估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告（估价委托合同有专门约定除外）、附件缺少一级标题；内容前后不一致；页码未标注或页码标注前后不一致；附件未具体明示或不详细。 (4)估价师声明：缺少注册房地产估价师姓名、注册号的及加入不宜列入声明的内容。 (5) 变现能力分析和风险提示内容不完整，分析不合理，依据不充分，针对性差的
	2	估价假设和限制条件	假设限制条件合法，理由充分。	5	假设条件没按“一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设”要求说明的，扣 1~3 分；限制条件针对性不强的，扣 1~2 分。 抵押估价报告价值时点与实地查勘日期不一致时，未在假设限制条件中进行假设说明的，扣 1 分。
	3	外在质量	报告名称、专业用语规范；文字简洁、通畅、表述严谨，逻辑性强；文本格式规范、无错别字、漏字，标点使用正确；排版规整、前后一致。	5	报告存在以下情况的，酌情扣 0.5~5 分： 报告专业术语及用词不规范的；文字表述存在缺陷，逻辑性不强、不通畅，不够客观、平实的；报告中出现病句、错别字、漏字、标点符号错误的；报告各部分之间内容重复的；排版不规整，序号使用不规范及顺序错误等的；报告各部分之间描述不一致的。
	4	附件	附件内容齐全、完整、真实。	5	附件每缺少以下一项扣 0.5 分，直至扣完： 估价委托书、估价对象位置图、实地查勘记录、估价对象内外部状况图片、权属证明、可比案例位置图和外观相片（未采用比较法的除外）、专业帮助情况和相关专业意见、估价中引用的其他专用文件资料、估价机构营业执照与估价资质证书等； 抵押估价报告缺少法定优先受偿权利等情况的书面查询资料 and 调查记录的，直接扣 2 分。

二、房地产估价结果报告（20分）	5	估价委托人、房地产估价机构	内容完整，表述准确。	2	每缺少以下一项扣0.5分，直至扣完： 缺少估价委托人单位名称、住所、法定代表人或个人姓名、住址；房地产估价机构全称；法定代表人或执行事务合伙人姓名；资质等级；资质证书编号。
	6	估价目的、价值时点、价值类型	估价目的表述准确、具体；价值时点确定正确，确定理由简要明确；价值类型正确。	6	存在以下情况的，酌情扣0.5~6分： 估价目的表述不具体、不准确的；估价目的表述错误、模糊，未对应其经济行为的；价值时点确定不正确的，未简要说明价值时点确定理由的；价值类型未明确或不准确的；价值定义表述不完整、不规范的。
	7	估价对象及其范围	范围明确、界定准确。	4	存在以下情况的，酌情扣0.5~4分： 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，描述不全面、不准确的； 估价对象土地基本状况：四至、形状、开发程度、土地使用期限等，描述不全面、不准确的； 估价对象建筑物基本状况：建筑结构、设施设备、装饰装修、新旧程度等，描述不全面、不准确的。
	8	估价依据、估价原则、估价方法、注册房地产估价师；实地查勘期、估价作业期	依据完整、合法有效； 原则完整、准确； 估价方法的名称和定义准确； 人员内容齐全、准确； 实地查勘起止日期明确； 估价作业起止日期清楚。	6	存在以下情况的，酌情扣0.5~6分： 必要的法律依据未列明的；法律法规名称表述不准确的； 估价技术依据不完整的；技术依据名称表述不准确的；估价委托人提供依据、资料不完整、不具体的；估价机构掌握依据、资料不完整、不具体的；滥列估价依据的。 未列明独立客观公正原则（投资价值评估除外）、合法原则、最高最佳利用原则（现状价值评估除外）、价值时点原则、替代原则的。 应采用估价方法而未采用的；采用的估价方法名称或定义不准确的，按照合同约定不提供技术报告时未说明估价测算的简要内容的。 未写明执行估价的注册房地产估价师姓名、资格、注册号或签名的。 实地查勘期、估价作业期不明确或不合理的。
	9	估价结果	完整清晰，前后一致。	2	估价结果（包括币种、总价、单价及总价大写）表述不完整的，扣0.5~1分； 估价结果内涵（是否与假设限制条件一致，是否扣除出让金、相关费用及税金等）不清晰的，扣1分。

三、房地产估价技术报告(60分)	10	区位状况描述与分析	区位因素界定恰当,分析深入。	4	存在以下情况的,酌情扣0.5~4分: 估价对象位置、交通、外部配套设施、周围环境等区位状况描述不全面、不具体、分析针对性不强的,单套住宅缺少楼栋、楼层、朝向等信息的。
	11	实物状况描述与分析	描述全面、翔实、界定明确;使用现状分析深入、判断合理。	4	存在以下情况的,酌情扣0.5~4分: 估价对象土地面积、形状地形、地势、地质、土壤、开发程度等土地实物状况描述不全面、不具体、分析针对性不强的;估价对象建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等建筑物实物状况描述不全面、不具体、分析针对性不强的。
	12	权益状况描述与分析	描述全面、翔实,产权种类明晰、界定准确。	4	存在以下情况的,酌情扣0.5~4分: 估价对象用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等限制权利情况、权属清晰情况等权益状况描述不全面、不具体、针对性不强的;
	13	市场背景描述与分析	宏观房地产市场、当地估价对象细分房地产市场及相关影响因素分析简明、准确、透彻,针对性强。	4	存在以下情况的,酌情扣0.5~4分: 未进行本地经济社会发展状况分析或此项分析太笼统的;未进行本地房地产市场总体状况分析或此项分析太笼统的;未进行同类房地产过去、现在和未来状况分析或此项分析太笼统的。
	14	最高最佳利用分析	最高最佳利用判定正确,分析透彻、具体;有合法依据和市场依据。	2	存在以下情况的,酌情扣0.5~2分: 未进行合法性分析或合法性分析不深入的;未进行利用前提选择表述的;未结合估价方法应用进行分析或分析不具体的;最高最佳利用分析针对性不强的。
	15	估价方法适用性分析	技术路线表述清晰、明确;估价方法完整、合理,已选用和未选用估价方法理由充分。	4	存在以下情况的,酌情扣0.5~4分: 技术路线未表述或表述不清晰的;已选用估价方法的理由未表述或表述不充分的;未选用估价方法的理由未表述或表述不充分的。
	16	估价测算过程	数据来源依据充分,参数选取客观、合理;有必要的分析和过程;计算过程完整、严谨、正确。	36	(1)按估价测算过程评审标准评审,详见表A-1; (2)当估价应选用二种或二种以上方法但未全部选用时,未选用方法的应得分数按相应权重直接在36分内予以扣除。
	17	估价结果确定	估价结果客观合理,确定方式恰当、理由充分,结论表述清晰(含单价、总价)。	2	估价结果确定方式不恰当的,扣1份;估价结果确定方式的理由不充分的,扣1分。抵押估价报告结果不符合价值定义的直接扣除2分。
合计				100	

附录 A—1 成都市房地产估价报告估价测算过程评审标准

序号	评审项目	评审标准	标准分	扣分项目分值及说明
1	数据来源	<p>比较法 可比实例≥3个，数据可靠，成交价格内涵清楚，信息翔实，可比性强。</p> <p>收益法 数据来源依据充分，经营收入确定合理；或租金收入分析深入</p> <p>成本法 土地取得成本构成合理，房地产开发费用构成合理，税费额度依据充分</p> <p>假设开发法 开发经营方案明确、符合规划条件，确定开发完成后价值依据充分，</p> <p>基准地价修正法 现行基准地价标准，地价内涵明确，修正内容完整、真实，修正方法明确，修正因素针对性强、完整。</p>	10	基础数据确定依据不充分的，每项扣1~2分，扣完为止。
2	参数选取	<p>比较法 交易情况清楚，成交日期准确，比较因素设置合理，系数测算与分析确定过程详细</p> <p>收益法 费用项目齐全；费用确定过程清楚，取值合理，净收益流量类型分析合理，报酬率、收益年限确定方法和确定过程正确</p> <p>成本法 管理、销售、利息、利润、税金、的费、率合理，折旧分析深入，成新确定合理，依据充分</p> <p>假设开发法 折现率取值客观开发成本依据充分、客观合理，管理、销售、税金、的费、率构成合理、完整</p> <p>基准地价修正法 土地剩余使用年限确定正确，宗地、期日、容积率、年期修正系数确定依据充分，修正计算正确，</p>	22	(1)相关参数取值不完全合理、不完整的，每项扣1~3分，扣完为止； (2)相关参数取值依据不充分的，每项扣1~2分，扣完为止。
3	公式应用与计算	计算公式选用正确；有必要的分析和测算过程；测算过程完整、严谨、正确。	4	(1)计算公式选用正确，无计算过程或计算过程不清的，扣3分； (2)选用公式中字母含义说明不准确或未说明的，扣2分； (3)计算过程中数字精确度不够或不合理的，扣0.5~1分。
合计			36	

附录 B 成都市房地产估价报告评审工作表

报告编号: _____

评审板块	序号	评审项目	标准分	扣分	扣分项目分值及说明
一、封面、目录、致函、声明、假设与限制条件、附件与外在质量 (20分)	1	(1)封面 (或扉页) (2) 致估价委托人函 (3) 目录 (4)注册房地产估价师声明 (5) 变现能力分析 and 风险提示 (非抵押估价报告除外)	5		
	2	估价假设和限制条件	5		
	3	外在质量	5		
	4	附件	5		
二、房地产估价结果报告 (20分)	5	估价委托人、房地产估价机构	2		
	6	估价目的、价值时点、价值类型及其定义	6		
	7	估价对象及其范围	4		
	8	估价依据、估价原则、估价方法、注册房地产估价师、实地查勘期、估价作业期	6		
	9	估价结果	2		

三、房地产 估价技术 报告 (60分)	10	区位状况描述 与分析	4		
	11	实物状况描述 与分析	4		
	12	权益状况描述 与分析	4		
	13	市场背景描述 与分析	4		
	14	最高最佳利用 分析	2		
	15	估价方法适用 性分析	4		
	16	估价测算 过程	36		
	17	估价结果 确定	2		
合计			100		
创新内容评审					
最终得分					

附录 B—1 成都市房地产估价报告估价测算过程评审标准

报告编号：_____

序号	评审项目	标准分	扣分	扣分项目分值及说明	
1	数据来源	10			
					比较法
					收益法
					成本法
					假设开发法
基准地价修正法					
2	参数选取	22			
					比较法
					收益法
					成本法
					假设开发法
基准地价修正法					
3	公式应用与计算	4			
合计		36			
最终得分					

附录 C 成都市房地产估价报告评审结果汇总表

报告编号： _____

专家 内 容	专家一	专家二	复核人
各专家评审得分			
评审组 最终得分			
评审组意见			
专家签字		评审 日期	