
《房地产估价理论与实务》

篇次	章次	内容
基础篇	第一章	房地产概论
	第二章	房地产估价概述
理论篇	第三章	房地产价值与价格
	第四章	房地产价值形成理论
	第五章	房地产价格形成机制
	第六章	房地产价值和价格影响因素
方法篇	第七章	比较法及其应用
	第八章	收益法及其应用
	第九章	成本法及其应用
	第十章	假设开发法及其应用
	第十一章	其他估价方法
	第十二章	批量估价方法
实务篇	第十三章	房地产估价业务
	第十四章	房地产估价程序
	第十五章	房地产估价报告

第十五章

房地产估价报告

某房地产继承纠纷中的估价问题

王××因房产继承纠纷，申请法院对该房产价值进行评估。法院委托××评估公司（简称评估公司）进行估价。评估公司出具的房地产估价报告显示，该房产总价为56.27万元，王××对评估结果未提出异议。法院依据评估价值对前述房产进行析产并作出一审判决。

事后王××以评估公司失误损害其财产为由提出上诉，理由是评估公司在估价报告中将“东西朝向、三室一卫”写成了“南北朝向、三室一厅一卫”，导致估价结果明显偏高，给其造成巨大损失，要求评估公司赔偿损失5万元。评估公司抗辩“房屋朝向应为东西朝向，户型应为三室一卫，报告中误写为南北朝向及三室一厅”“有关房屋朝向和户型的描述系笔误，估价结果综合考虑了房屋所在地的自然情况、社会因素、基础设施状况、房地产市场状况及区域概况等各种因素，有关描述错误不影响受估房屋的市场价值”。

你认为案例中的估价机构有哪些问题？估价结果是否受到影响？

本章目录

- 第一节 房地产估价报告概述
- 第二节 封面
- 第三节 致估价委托人函
- 第四节 目录
- 第五节 注册房地产估价师声明
- 第六节 估价假设和限制条件
- 第七节 估价结果报告
- 第八节 估价技术报告
- 第九节 附件
- 第十节 文本质量

第一节 房地产估价报告概述

一、房地产估价报告的含义

估价报告是指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，是估价机构关于估价对象价值和价格及相关问题的答复，也是估价机构和估价师关于估价对象价值和价格及相关问题的调查报告。

二、房地产估价报告的类型

房地产估价报告按照格式可分为叙述式报告和表格式报告，按照内容可分为估价结果报告和估价技术报告，按照作用可分为鉴证性估价报告和咨询性估价报告，按照范围可分为整体估价报告和分户估价报告，按照介质可分为纸质估价报告和电子估价报告。在实际估价中大多采用叙述式纸质估价报告。

三、房地产估价报告的组成

叙述式估价报告的内容应包括封面、致估价委托人函、目录、注册房地产估价师声明、估价假设与限制条件、估价结果报告、估价技术报告和附件等八个部分。

四、房地产估价报告的总体要求

房地产估价报告应真实、客观、准确、完整、清晰、规范。真实就是要求估价报告应按估价对象及其他相关事物的本来面目进行描述和说明，不得虚假陈述；客观就是要求估价师理性、客观地进行叙述、分析和评论，不在估价报告中掺入个人偏见，不做误导性陈述；准确就是要求估价报告中的估价基础数据和资料全面、完整、正确，用语明确肯定，避免产生歧义和误解；完整就是要求估价报告应全面反映估价情况和结果，内容、资料和信息齐全；清晰就是要求估价报告层次分明，图文简洁，避免繁琐和重复；规范就是要求估价报告的编制应符合规定的格式，文字、图表等使用应符合相应的标准，专业术语应符合规范要求。

本章目录

- 第一节 房地产估价报告概述
- 第二节 封面
- 第三节 致估价委托人函
- 第四节 目录
- 第五节 注册房地产估价师声明
- 第六节 估价假设和限制条件
- 第七节 估价结果报告
- 第八节 估价技术报告
- 第九节 附件
- 第十节 文本质量

第二节 封面

一、封面内容

- (1)报告名称：房地产估价报告或房地产**估价报告
- (2)估价项目名称：**房地产**估价
- (3)估价委托人：单位全称或个人姓名
- (4)估价机构名称：估价机构全称
- (5)注册房地产估价师：注册房地产估价师姓名和注册号
- (6)估价报告出具日期：与致函日期一致
- (7)估价报告编号：反映机构简称、报告出具年份等信息

二、常见问题

(1)将估价项目混淆为估价对象；(2)估价项目名称信息不全或不够简洁；(3)将报告出具日期写成估价作业日期。

本章目录

- 第一节 房地产估价报告概述
- 第二节 封面
- 第三节 致估价委托人函
- 第四节 目录
- 第五节 注册房地产估价师声明
- 第六节 估价假设和限制条件
- 第七节 估价结果报告
- 第八节 估价技术报告
- 第九节 附件
- 第十节 文本质量

第三节 致估价委托人函

一、**致函内容**：包括致函对象、估价目的、估价对象、价值时点、价值类型、估价方法、估价结果、特别提示和致函日期。

二、**撰写要求**：**(1)致函对象**：单位全称或个人姓名；**(2)估价目的**：估价报告的预期用途，按规定要求撰写；**(3)估价对象**：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**：估价结果所对应的时间；**(5)价值类型**：所评估的估价对象价值的名称和定义或内涵；**(6)估价方法**：所采用的的估价方法；**(7)估价结果**：总价、单价及总价大写金额；**(8)特别提示**：有关的注意事项；**(9)落款**：包括估价机构名称、估价机构法定代表人或主要负责人签名、致函日期；**(10)估价机构公章**：不得以其他印章代替。

三、**常见问题**：**(1)内容不完整**；**(2)估价对象财产范围界定不清晰**；**(3)排版不够规范**，如将致函放在目录之后。

本章目录

- 第一节 房地产估价报告概述
- 第二节 封面
- 第三节 致估价委托人函
- 第四节 目录
- 第五节 注册房地产估价师声明
- 第六节 估价假设和限制条件
- 第七节 估价结果报告
- 第八节 估价技术报告
- 第九节 附件
- 第十节 文本质量

第四节 目录

一、目录内容：包括标题、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告和附件。

二、撰写要求：(1)按顺序列出估价报告各个组成部分的名称以及对应的页码，正文页码应从注册房地产估价师声明开始编号；(2)估价结果报告、估价技术报告和附件需要列示下一级标题。

三、常见问题：(1)目录内容与正文不一致；(2)页码不规范。例如，目录未标注页码、目录页码与正文页码不一致、正文页码从封面开始编号等；(3)目录不完整，估价结果报告、估价技术报告未列示下一级标题；(4)房地产抵押估价报告目录中缺少变现能力分析、风险提示的内容，或者变现能力分析、风险提示未在估价结果报告下列示，而在估价技术报告下列示；(5)附件具体名称未列示或不够详细，或者无对应页码。

本章目录

- 第一节 房地产估价报告概述
- 第二节 封面
- 第三节 致估价委托人函
- 第四节 目录
- 第五节 注册房地产估价师声明
- 第六节 估价假设和限制条件
- 第七节 估价结果报告
- 第八节 估价技术报告
- 第九节 附件
- 第十节 文本质量

第五节 注册房地产估价师声明

一、声明内容

注册房地产估价师声明是估价师在估价报告中对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的承诺和保证。鉴证性估价报告的注册房地产估价师声明通常是格式文本，应包括：

(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)注册房地产估价报告中的分析、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，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。

二、撰写要求

(1)鉴证性估价报告的声明应严格按照规范规定的内容撰写，**不得随意增删**；(2)应具体列出有关房地产**估价标准**，包括国家标准与专项标准，前者如《房地产估价规范GB/T 50291-2015》《房地产估价基本术语标准GB/T50899-2013》，后者如《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；(3)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估价机构和估价师的**免责声明**；(4)应有2名或2名以上估价师**亲笔签名**。

三、常见问题

(1)**未列示**相关的房地产估价规范、标准或列示不全，如遗漏专项标准、标准号等；(2)**未列明**实地查勘的估价师姓名及实地查勘日期；(3)**写成免责声明**，而不是估价师的承诺与保证；(4)没有2名注册房地产估价师姓名、注册号和**亲笔签名**。

本章目录

- 第一节 房地产估价报告概述
- 第二节 封面
- 第三节 致估价委托人函
- 第四节 目录
- 第五节 注册房地产估价师声明
- 第六节 估价假设和限制条件
- 第七节 估价结果报告
- 第八节 估价技术报告
- 第九节 附件
- 第十节 文本质量

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/678057051117007001>