

关于征求《深圳市不动产价值咨询报告作业指引》和《深圳市不动产价值咨询报告使用说明》（征求意见稿）意见的通知

市各估价机构：

为进一步规范估价机构在不动产价值咨询报告方面的行为，杜绝估价机构或委托方滥用咨询报告，维护行业专业形象，加强监管，促进我市房地产市场稳定健康发展，市房地产主管部门组织对深圳市不动产价值咨询报告的作业规范及应用监管进行研究，形成了《深圳市不动产价值咨询报告作业指引》（征求意见稿）及《深圳市不动产价值咨询报告使用说明》（征求意见稿）两项研究成果。现向业内征求意见，根据反馈意见对上述文件进行修改完善后予以发布施行。

请于2020年4月27日上午12:00前以电子邮件形式将书面意见反馈至协会秘书处（sarea@sarea.org）。逾期未反馈的，视为无意见。

特此通知。

附件：1.《深圳市不动产价值咨询报告作业指引》（征求

意见稿)

2. 《深圳市不动产价值咨询报告使用说明》（征求意见稿）

深圳市不动产估价协会

2020年4月20日



（联系人：陈先生，联系电话：0755-83785725）

附件 1:

深圳市不动产价值咨询报告作业指引

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为了规范不动产评估机构在不动产价值咨询报告方面的行为，杜绝评估机构或委托人滥用价值咨询报告，保障报告质量，推动行业健康有序发展，根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《深圳市房地产市场监管办法》等文件规定，制定本指引。

第二条 深圳市不动产评估机构出具的不动产价值咨询报告，适用本指引。

第三条 深圳不动产价值咨询报告是仅供委托人内部参考使用的报告，不适用的情形主要有法定评估业务和涉及第三方利益的评估业务等。具体不适用的经济行为包括但不限于：为确定抵押贷款额度提供参考的估价，被征收房屋价值的补偿的估价，拍卖、变卖估价，纠纷估价，土地使用权出让估价，政府机关部门立案估价、国有资产企业改制、企业上市、发行股票或者其他公共利益等服务的估价等。

第四条 不动产评估机构及其评估专业人员需要具有职业道德和执业风险意识，对于委托的不动产价值咨询业务要有自己

的专业判断，对项目的基本情况做到尽职调查，在价值咨询报告中不滥用假设条件，同时对报告的应用进行必要的提示。

第五条 不动产估价机构开展不动产价值咨询服务，应当遵循合法、平等、公平、自愿、诚实信用的原则。

不动产评估机构及其从业人员的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得非法干预其业务活动和结果。

不动产评估机构及其从业人员应当妥善保管在业务活动中获悉的交易当事人的资料，保守当事人的个人隐私和商业秘密，不得违法利用其所获取的信息。

第二章 格式和内容

第六条 不动产价值咨询报告宜采用书面的形式，包括但不限于包含封面、致委托人函、假设限制条件、项目背景和基本情况、测算过程和结果等。

第七条 封面包括报告名称、报告编号、项目名称、委托人、受托单位、报告出具日期。

第八条 不动产价值咨询报告应在致委托方面中注明价值咨询报告的用途和使用限制，并将滥用咨询报告所应当承担的风险和责任进行说明，提醒报告使用人注意。

致委托人函需加盖评估机构公章，不得以其他印章代替。

第九条 假设和限制条件可参考《房地产估价规范》相关内容的要求，在尽职调查的前提下，对缺失的资料或其他设定条件做出合理假定，并着重分析基于委托人设定的条件是否具备实施

的可能性，不能随意设定或滥用假设条件。

假设和限制条件应符合“必要、充分、合理、有依据”的要求，做到“无关必舍，应有必全”。

第十条 项目的背景和基本情况披露应完整清晰，包括但不限于咨询对象范围、咨询对象的用途、规模、权属、规划条件、区位等基本状况、咨询目的、价值类型等。

第十一条 测算过程和结果应包括估价方法选择的理由、采用的估价方法介绍以及估价具体测算过程，测算过程需完整，取值依据需充分。

不动产评估机构及其评估专业人员应当根据具体咨询项目的复杂程度和实施情况，合理确定不动产价值咨询报告的格式和详略程度。

第十二条 不动产价值咨询报告的使用期限应自报告出具之日起计算，原则上不宜超过 1 年。

第三章 作业流程

第十三条 不动产价值咨询报告的作业包括但不限于受理委托，确定基本事项，编制作业方案，搜集所需资料，实地查勘，分析测算，确定结果，撰写报告，内部三审，交付报告并收取费用，保存报告及相关资料。

第十四条 接受委托前，需要委托人提供初步的项目资料，了解评估目的及报告的应用范围，评估专业人员应根据初步的项目资料、评估目的及报告应用范围判断项目所适宜出具的报告类

型。如适宜出具评估报告，应向委托方建议出具评估报告；如不适宜但具备出具价值咨询报告的条件，则应向委托人说明咨询报告的使用限制条件。

第十五条 委托人应当与评估机构订立委托合同，约定双方的权力和义务，并明确报告的用途和使用限制。

第十六条 受理委托后，应根据项目的规模、难度和完成时间确定参加评估专业人员的数量，并至少选派两名能胜任该评估工作的评估专业人员共同进行作业，全程参与受理委托、实地查勘、撰写报告等工作，且应明确其中一人为项目负责人。

第十七条 不动产价值咨询报告的评估目的应当表述为“为委托人实施某项具体经济行为提供价值参考依据”。

第十八条 不动产价值咨询报告的价值时点和价值类型应根据评估目的来确定。

第十九条 不动产价值咨询报告的咨询对象的财产范围和空间范围应根据评估目的及委托人提供的资料来确定。

第二十条 不动产价值咨询报告作业方案的编制可参考《房地产估价规范》相关内容的要求，但要针对资料缺失或委托人设定条件等内容制定针对性的实施措施。

第二十一条 评估专业人员应收集评估所需资料和实地查勘咨询对象。对于缺失的资料可与委托人协商设定条件，但必须基于其他相关资料的基础上，并对其进行充分地分析和论证。

第二十二条 不动产价值咨询报告的咨询结果可参考《房地

产估价规范》相关的技术标准进行分析和测算，咨询结果必须针对假设条件中可能对结果产生的影响进行分析和说明。

第二十三条 不动产价值咨询报告应列示所参与的评估专业人员。报告在经过内部三审定稿后应加盖机构公章，按委托合同约定交付委托人并收取服务费用。

第二十四条 不动产价值咨询报告及相关资料保存期限不能少于 5 年。

第四章 监督管理

第二十五条 各评估机构出具不动产价值咨询报告需要通过房地产信息系统打印报告摘要，且纳入双随机一公开的体系进行抽查管理，随机抽查、动态管理。

第五章 附则

第二十六条 本指引由深圳市不动产估价协会负责解释，自发布之日起实施。

附件 2:

深圳市不动产价值咨询报告使用说明

(征求意见稿)

一、不动产价值咨询报告的使用限制

深圳不动产价值咨询报告是仅供委托人自己参考使用的报告,不适用的情形主要有法定评估业务和涉及第三方利益的评估业务等。具体不适用的经济行为包括但不限于:为确定抵押贷款额度提供参考的估价,被征收房屋价值的补偿的估价,拍卖、变卖估价,纠纷估价,土地使用权出让估价,政府机关部门立案估价、国有资产企业改制、上市、发行股票或者其他公共利益等服务的估价等。

二、不动产价值咨询报告的框架内容

不动产价值咨询报告采用书面的形式,包括但不限于包含封面、致委托人函、假设限制条件、项目背景和基本情况、测算过程和结果等内容。

(一) 封面

封面应包括报告名称、报告编号、项目名称、委托人、评估机构、评估专业人员、报告出具日期。

(二) 致委托人函

致委批方函中应注明价值咨询报告的用北和使用限制，并提醒报告使用人注意。建议表述为：不动产价值咨询报告结果是基于在报告设定的假设限制条件前提下成立的，报告仅供委托人和委托合同中约定的其他报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。估价专业人员和评估机构对委托方和其他报告使用者不当使用价值咨询报告所造成的后果不承担责任。

致委托人函需加盖评估机构公章，不得以其他印章代替。

（三）假设限定条件

假设和限制条件应符合“必要、充分、合理、有依据”的要求，做到“无关必舍，应有必全”。在尽职调查的前提下，对缺失的资料或其他估价前提做出合理假定，并着重分析基于委托方设定或提出的条件是否具备实施的可能性，不能随意设定或滥用假设条件。

一般需要做假设限制条件的情况为：现场查勘受限、权属资料缺失、规划指标不详尽、某项指标基于委托人的特殊需求而设定或其他特殊情况。

1. 现场查勘受限

在实际的评估咨询项目中，遇到现场查勘受限的情况，在价值咨询报告的假设限制条件中，估价机构应对客观实际情况进行阐述，然后根据专业的判断，并结合委托方的需求做出合理的假设，并对假设可能造成的结果进行说明。

2. 权属资料缺失

在实际的评估咨询项目中，遇到权属资料缺失的情况，估价机构需对产权资料缺失的情况进行充分的披露，并且需对估价对象进行尽职调查，向相关部门进行询证，结合委托方的要求对估价对象的权属情况做合理的假设，并对假设可能造成的结果进行说明。

3. 规划指标缺失或不详尽

在实际的评估咨询项目中，遇到规划指标缺失或不详尽的情况，估价机构需对项目的规划指标缺失的情况进行充分的披露，并且需对估价对象进行尽职调查，向相关部门进行询证，对项目所在区域的政策背景及市场上同类型项目进行详细调查，通过充分的调研和询证为估价对象设定合理的规划指标进行评估，并对估价结果及其假设可能造成的结果进行说明。

4. 其他特殊情况

除上述情况外，还有可能存在项目评估咨询中某项指标基于委托人的特殊需求而设定或其他特殊情况，如项目投资价值评估中基于特定投资人设定报酬率等多种情况，在出具价值咨询报告时，需要委托方在合同中约定详细的评估要求，估价机构在评估中，做充分的假设说明限制说明，并对此造成的评估结果进行说明。

（四）项目背景和基本情况

不动产价值咨询报告应将项目的背景和基本情况披露完整清晰，包括但不限于咨询对象范围；咨询对象的用途、规模、权属、规划条件、区位等基本状况；咨询目的；价值类型等。

（五）测算过程和结果

测算过程和结果应包括估价方法选择的理由、采用的估价方法介绍以及估价具体测算过程，测算过程需完整，取值依据需充分。

咨询结果包括地价定义、评估总值、评估单价、币种等。