

房地产估价报告常见的问题 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/294/2021_2022__E6_88_BF_

[E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_294730.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/294/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_294730.htm) 一、报告的形式、格式方面存在的问题：（一）相当一部分机构的存档材料中没有“房地产估价技术报告”或者“房地产估价技术报告”过于简单，缺少具体的分析测算过程。（二）相当一部分报告只运用一种方法进行评估，不符合《规范》中要求的“对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价”。1、两种以上的估价方法2、宜选用3、估价师的勤勉义务4、不考虑其中一种方法的结果（三）相当一部分机构仍沿用《规范》颁布之前的格式出具报告。在《规范》颁布实施以后，仍采用原来的格式是不妥的。（四）大多数机构对交易课税等估价报告采用了简易格式。根据有些评估业务数量大、价值量小、收费低的特点，在评估实际中可以采用简易报告格式（表格式报告）。可以考虑采用简易报告格式的评估业务有交易课税评估和个人住房抵押贷款评估。另外，拆迁估价的分户报告也可以采用简易报告格式。但有些机构的简易报告过于简单，无法说明问题，或缺少必要的假设限制条件。建议各机构针对不同估价目的，分别制定本机构统一的简易报告格式。（五）部分机构的房地产估价报告采用了其它报告的格式，如资产评估报告格式或土地估价报告格式。对房地产估价而言，这样显然是不合适的。二、报告的各组成部分存在的问题：对照《规范》中估价报告的规范格式要求，报告的各组成部分中存在着下列一些问题：封面：《规范》中要求封面应包括估价项目名称、委托方、估价方、估价人

员、估价作业日期、估价报告编号。实际工作中发现有的报告存在缺项情况，如缺少估价人员、估价报告编号等。（二）估价项目名称：有的报告估价项目名称不规范，有的过于简单，有的又过于繁琐。在项目名称中，可能包括的内容有房地产的权利人、房地产所处位置、房地产的用途和类型以及估价目的。个人认为：估价项目名称应简洁明了，应包含房地产的权利人和所处位置两个要素；为方便管理和存档，可设关键词。（三）致委托方函：按照规定，致函落款应为估价机构全称，并加盖机构公章；法定代表人应签名、盖章。相当一部分报告致委托方函内容缺失，没有机构盖章，也没有法定代表人签名、盖章。（关于致委托方函后面再具体讨论。）（四）估价师声明：《规范》中要求，进行了实地查勘的估价人员应签名、盖章。有些报告无实地查勘的估价人员签名、盖章。拆迁估价中的实地查勘：《城市房屋拆迁估价指导意见》第九条规定：拆迁当事人有义务向估价机构如实提供拆迁估价所必需的资料，协助估价机构进行实地查勘。第十五条规定：拆迁估价人员应当对被拆迁房屋进行实地查勘，做好实地查勘记录，拍摄反映被拆迁房屋外观和内部状况的影像资料。实地查勘记录由实地查勘的估价人员、拆迁人、被拆迁人签字认可。因被拆迁人的原因不能对被拆迁房屋进行实地查勘、拍摄影像资料或者被拆迁人不同意在实地查勘记录上签字的，应当由除拆迁人和估价机构以外的无利害关系的第三人见证，并在估价报告中做出相应说明。重要专业帮助：应具体说明，不应笼统说明；并有专业人士签名。（五）估价结果报告：（6个方面）1、委托方、估价方《规范》中规定对委托方、估价方描述应包括单位全称、法

定代表人姓名和住所等。有些报告缺法定代表人姓名、住所等。

2、估价依据 估价依据应写明估价所依据的估价规范；国家和地方的法律、法规；委托方提供的有关资料；估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。有的报告依据过于简单或写法不够严谨，如：估价依据为“××手册”、“××教材”、“××网”等，过于笼统。另外，“××网”上的价格信息只代表了买方或卖方的单方意愿，而并非实际成交的价格，以此作为市场比较法的依据，理由不够充分。

3、估价原则 (1)房地产估价应独立、客观、公正。(2)估价原则（技术原则）包括四项：合法原则、最高最佳原则、替代原则、估价时点原则。有的报告此项空缺，有的则对估价原则理解有误，如有报告中估价原则写为：“评估人员现场查勘原则”、“抵押评估中的保守原则”。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com