

深圳市不动产估价协会

深估协字[2019]1 号

关于发布 2019 年第 1 号（总第 4 号） 风险提示的通知

市各估价机构及评估专业人员：

为引导估价机构及评估专业人员更好的贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》和遵循《房地产估价规范》，防范执业风险，结合近期司法评估项目中容易导致估价机构错评、漏评的问题，协会研究制定了《司法评估项目中确定估价对象有关问题的风险提示》（2019 年第 1 号，总第 4 号），现予以发布，请警惕风险并加以防范。

特此通知。

附件：《司法评估项目中确定估价对象有关问题的风险提示》
（2019 年第 1 号，总第 4 号）

深圳市不动产估价协会

2019 年 3 月 29 日



附件

司法评估项目中确定估价对象有关问题的 风险提示

(2019 年第 1 号, 总第 4 号)

市各估价机构及评估专业人员:

司法评估工作具有特殊性和复杂性, 在评估过程中经常会遇到用语表述不规范、评估资料不完备、估价范围不清晰等估价对象不明确的问题, 容易导致估价机构错评、漏评等风险。

《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 和《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》在确定估价对象方面的相关规定主要如下:

一、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 3.0.3 中第 3 款: 估价对象应在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上, 根据估价目的依法确定, 并应明确界定其财产范围和空间范围, 不得遗漏或虚构;

二、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第十七条: 评估委托书应当载明财产名称、物理

特征、规格数量、目的要求、完成期限以及其他需要明确的内容等，同时应当将查明的财产情况及相关材料一并移交给评估机构。

根据上述规定，在受理估价委托时，估价机构认为该估价业务不属于不应承接的情形并愿意承接的，应当与估价需求者进一步沟通、协商，逐一明确估价目的、估价对象、估价时点等估价的基本事项，以及估价的其他事项，可以要求估价需求者在估价委托书中予以明确，作为估价的重要依据，并应与估价需求者订立估价委托合同，将已明确的事项确定下来。

提示：

一、在分析、测算和判定价值之前，评估专业人员应当勤勉尽责，与委托人充分沟通，按照委托人的要求，在委托人指定的基础上，根据已明确的估价目的、依据法律法规和政策并征求委托人同意确定估价对象内容。明确估价对象的内容，包括明确估价对象的实物状况、权益状况和区位状况，应特别注意估价对象范围的界定，包括实物构成上的范围（如是否包括家具等动产）、权益上的范围（如是否包括特许经营权、债权债务）、空间上的范围（如位置、四至、高度、深度）。

二、对于司法评估委托书中出现“房屋”、“出租损失”、“差价”等影响估价基本事项清晰、准确界定的表述，估价人员应及时提出，建议委托人按照《中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规范表述对司法评估委托书进行修改，或者予以补充更正。

三、应由委托人提交的评估材料不全，而无法进行评估或者影响评估结果的，估价机构应当及时告知委托人，由委托人通知当事人补充。委托评估材料无法补充的，或者补充后仍然不能满足评估需要的，经征询委托人意见，可以根据现有材料进行评估，并在评估报告中说明因缺少评估所必需的材料可能对评估结果的影响。

委托人提交评估材料不全的情况包括但不限于：

（一）缺少待估宗地的登记用途、容积率、出让年限等估价必需材料的；

（二）估价对象的建筑面积、构筑物工程量、栋数、层数、材质等规格数量不明确的；

（三）估价对象的建筑面积是否包含地下室、现状是否存在加建改建扩建、地上建筑物是否部分属于估价对象范围等规格数量的内含不清晰的；

四、估价机构应指定专人与案件经办法官联系，涉及评估的有关事项征询或说明应采用书面形式提交给委托人，应当通过委托人转交的方式接收当事人补充的评估材料。对于较为重要的事项应建议委托人书面回函，并在报告中如实进行详细的披露和说明，将与委托人沟通的相关资料作为报告底稿存档备查。

深圳市不动产估价协会

2019年3月29日

