

深圳市不动产估价协会

深估协字[2023]01号

关于发布 2023 年第 1 号(总第 6 号)风险提示的通知

市各估价机构及估价从业人员：

为引导会员增强法律责任意识，自觉守法经营，培养市场主体平等交易、相互尊重的契约精神，用专业维护合法权益，结合近来深圳估价实务中发现的涉及估价委托环节的执业风险，协会组织对估价委托合同关键条款进行研究。我会拟定了《估价委托合同关键条款的提示》（2023 年第 1 号，总第 6 号），现予以发布，请各估价机构、估价从业人员务必重视和防范风险，维护合法正当权益。

特此通知。

附件：《估价委托合同关键条款的提示》（2023 年第 1 号，总第 6 号）

深圳市不动产估价协会

（电子印章）

2023 年 3 月 3 日

（联系人：郑小姐，联系电话：83785725-806）

附件：

估价委托合同关键条款的提示

(2023 年第 1 号，总第 6 号)

各估价机构及评估专业人员：

估价委托合同是估价机构与估价委托人之间就估价服务订立的协议，其作用主要一是建立受法律保护的委托与受托关系，二是规定双方的权利、义务，三是载明估价的有关事项。结合近来深圳估价实务中发现的涉及估价委托环节的执业风险，参考《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，估价委托合同在符合一般要求的前提下，重点应明确估价基本事项、资料收集、委托期限、报告交付、双方权利义务、评估费用及其支付、违约责任、合同生效条件、争议管辖等关键条款，提示如下：

一、明确估价基本事项

(一) 明确估价对象

1、准确识别估价对象。法律法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象（法律法规有相关规定的除外）。

2、明确估价对象的权属性质及权属状况。例如，对于已设定抵押权的估价对象，在以转让为估价目的时，委托方应明确是哪种权利状态；对于住宅类物业，还需明确是否已设定居住权，

并提供相应的居住权登记证明。

3、明确估价对象的财产范围和空间范围，不得遗漏或虚构。

（二）明确估价目的

估价目的限制估价报告的用途，在设定估价目的时，应充分考虑与估价对象、价值时点、价值类型、估价原则等相适应。估价目的应明确、清晰、简洁，并说明具体的经济行为，不得出具以“了解市场价值”等估价目的描述不明确之类的估价报告。一个估价项目应只有一个估价目的，委托合同中不得做与估价目的不相一致的假设。

（三）明确价值时点

确定价值时点应与估价目的相适应，应先明确估价目的，再按相关规定确定价值时点。一个估价项目通常只有一个价值时点。

（四）明确价值类型

价值类型的确定由估价目的决定。多数估价目的要求评估的是市场价值，此外还包括非市场价值（公允价值、在用价值、清算和强制变现价值、投资价值、持续经营价值、残余价值等）。

二、明确资料收集、委托期限与报告交付

（一）明确委托人提供资料的具体要求

根据估价对象和估价目的不同，要有针对性地收集相关资料作估价依据，并严格遵守《资产评估法》第 23 条、第 25 条的相关规定。

（二）委托期限的界定

建议以签订委托合同之日作为起算委托期限的时间。

（三）估价报告的交付

明确委托方指定联系人、联系地址及收件人，将估价报告交付给委托人或指定报告签收人时，应要求对方出具估价报告交接单。估价报告交接单中应有估价项目名称、接收人签字、交付人签字等内容。正式报告交付不推荐使用邮件或微信发送，应当面交付或通过快递交付（官方认可的快递方式仍为邮政 EMS 速递），且需注意保留原始快递单据。

三、双方的权利和义务

明确委托人对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，并以签字、盖章等方式进行确认，办妥资料交接手续；确保给予估价机构、估价师必要的工作保障条件；正确理解估价结论并仅限于估价目的使用估价报告；对于工作内容的变更应以书面通知并征得估价机构同意；委托人还负有告知影响房地产价值的有关重大事项的义务，如：“凶宅”（影响房地产价值的心理因素）等。

明确估价机构及估价师所负有的保密义务；有依法开展评估活动并依约收取评估费用的权利等。

四、明确估价报告的使用范围

为避免委托人将估价报告用于非估价目的以外的其他经济活动、司法活动，或不正确使用估价报告而产生相关纠纷，委托合同应就估价报告的使用范围进行明确界定。

五、收费标准及付款方式

（一）约定收费标准或具体金额

明确约定评估费用具体的收费标准及金额，约定应尽可能明确具体，避免因有歧义而产生争议。根据《“十四五”时期资产评估行业发展规划》，评估机构应建立与工作量、业务风险、执业质量相匹配的服务收费体系。

（二）约定付款方式及时点

评估费用的支付方式可为：一次性付款、分期付款、按项目进度付款等。对于评估费用支付的时间节点应该明确具体、有操作性、有可预期性，避免争议。

（三）关于评估费用的特别约定

1、针对抵押融资项目，宜约定“委托人不得以融资不成功而拒付评估费”。

2、针对司法评估项目，宜约定“委托人不得以项目未处置完成而拒付评估费”。

3、其他估价目的类型项目，根据具体情况作出相应类似约定。

六、合同的签署与生效

估价委托合同应由委托人及估价机构的法定代表人或授权代表签字，并加盖双方公章（自然人无需加盖公章）后才能确保有效。签署时需注意盖章规范（盖公章，在盖章处盖章、加盖骑缝章等），并填写签署日期。建议估价委托合同应约定自双方签署之日起生效（双方非同一天完成签署的，应以最后一方完成签署之日作为合同生效日）。特殊情况如委托人要求约定其他形式

的合同生效条件的，须慎重处理。

七、明确违约处理和争议解决方式

（一）建议对于逾期提交估价报告及逾期支付估价费用设定同等的违约责任。估价委托合同宜约定，因非估价机构原因解除的，委托方应支付估价机构实际工作对应的相应费用。其他违约责任可按照《中华人民共和国民法典》的规定进行违约责任的界定。

（二）建议一般约定由乙方（估价机构）所在地的人民法院解决双方争议。如约定由仲裁委员会裁决的，需明确约定仲裁委员会的全称，如“深圳仲裁委员会”。

八、其他

对于一些特定情形，宜在委托合同中增加估价前提及假设条件的约定，或以附件形式体现。在估价委托合同后，宜附估价委托书。

请估价机构重视和防范风险，维护合法正当权益。

深圳市不动产估价协会

（电子印章）

2023年3月3日