

吉林省价格鉴证与评估协会文件

吉价鉴估协字（2021）11号

关于下发《不动产价格鉴证 评估规则》的通知

各价格评估单位：

2021年6月18日吉林省价格鉴证与评估协会第二届第七次理事会会议，审议通过了《不动产价格鉴证评估规则》，现予下发实施。

附：《不动产价格鉴证评估规则》

吉林省价格鉴证与评估协会
二〇二一年六月二十二日



不动产价格鉴证评估规则

第一章 总则

第一条 为规范价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务行为，维护社会公共利益和价格鉴证评估各方当事人合法权益，根据《价格鉴证评估执业规则》和《价格鉴证评估操作技术规程》制定本规则。

第二条 本规则所称不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物，包括物质实体及其相关权益。

第三条 本规则所称不动产价格鉴证评估是指对不动产的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程，包括单独的不动产价格鉴证评估和企业价值价格鉴证评估中的不动产。

第四条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当遵守本规则。

第五条 价格鉴证评估师执行与不动产价值估算相关的其他业务，可以参照本规则。

第二章 基本要求

第六条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当遵守相关法律、法规以及价格鉴证评估基本规则，并考虑其他价格鉴证评估的相关规定。

第七条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当具备不动产价格鉴证评估相关专业知识和相应的评估经验，具备从事不动产价格鉴证评估的专业胜任能力。

第八条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当明确价格鉴证评估对象，根据价格鉴证评估目的等相关条件选择适当的价值类型，恰当运用价格鉴证评估方法，形成合理的价格鉴证评估结论。

第九条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当关注不动产的权属，要求委托方对不动产的权属做出承诺。价格鉴证评估师应当对不动产的权属资料进行必要的查验。

第十条 不动产价格鉴证评估应当在价格鉴证评估对象符合使用管制要求的情况下进行。对于不动产使用的限制条件，应当以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标为依据。

第十一条 当不动产存在多种利用方式时，应当在合法的前提下，以最优利用方式进行价格鉴证评估。

第十二条 价格鉴证评估师对不动产进行价格鉴证评估所采用的价格鉴证评估方法可以参考相关的国家标准。

第三章 操作要求

第十三条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当要求委托方明确不动产包含的内容和价格鉴证评估

结果的预期用途，确定不动产价格鉴证评估对象和价格鉴证评估目的。不动产价格鉴证评估对象，可以是不动产对应的全部权益，也可以是不动产对应的部分权益。

不动产价格鉴证评估目的包括不动产转让、抵押、租赁、保险、税收、征收、征用、企业产权变动，以及财务报告目的等。

第十四条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当全面了解不动产的实物状况、权益状况和区位状况，掌握价格鉴证评估对象的主要特征。

第十五条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当根据价格鉴证评估目的和不动产具体情况进行合理假设。

第十六条 不动产组成部分的价值存在相互影响关系。建筑物对于其所占有的土地使用权存在价值减损的可能。如果建筑物对于其所占有的土地使用权存在价值减损情形，价格鉴证评估土地使用权价值时应当合理计算该损失金额并加以扣除。

第十七条 对于土建工程与设备安装工程为一体的不动产，价格鉴证评估师应当关注设备安装工程与不动产的关系，合理进行区分，并应当考虑机器设备等资产对不动产价值的影响。

第十八条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，一般情况下，应当对所价格鉴证评估的不动产进行现场调查，明确不动产存在状态并关注其权属状况。特殊情况下，如果采用抽样等方法对不动产进行现场调查，价格鉴证评估师应当制定合理的抽样方法，并充分考虑抽样风险。

对于不动产处于隐蔽状况或者因客观原因无法进行实地查看的部分，应当采取适当措施加以判断并予以恰当披露。

第十九条 对于水利工程、码头、桥涵、道路等不动产，价格鉴证评估师应当根据不动产的价值特性和资产特点，通过设计概算、工程图纸、竣工决算资料、定额标准等技术资料，结合对不动产的现场查看，了解不动产的结构、工程量、工程费用分摊、建设周期以及收益等情况。

第二十条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当关注不动产的相邻关系、租约限制和动产对不动产价值的影响。

第二十一条 价格鉴证评估师在利用其他评估机构出具的不动产评估报告时，应当对其不动产评估结果进行必要的分析和判断，合理加以利用。

第四章 价格鉴证评估方法

第二十二条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当根据价格鉴证评估对象特点、价值类型、资料收

集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种价格鉴证评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择价格鉴证评估方法。

第二十三条 价格鉴证评估师采用市场法评估不动产时，应当收集足够的交易实例。收集交易实例的信息一般包括：

（一）交易实例的基本状况，主要有：名称、坐落、四至、面积、用途、产权状况、土地形状、土地使用期限、建筑物建成日期、建筑结构、周围环境等；

（二）成交日期；

（三）成交价格，包括总价、单价及计价方式；

（四）付款方式；

（五）交易情况，主要有交易目的、交易方式、交易税费负担方式、交易人之间的特殊利害关系、特殊交易动机等。

第二十四条 用作参照物的交易实例应当具备下列条件：

（一）在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；

（二）成交日期与价格鉴证评估基准日接近；

（三）交易类型与价格鉴证评估目的吻合；

（四）成交价格为正常价格或者可修正为正常价格。

第二十五条 价格鉴证评估师运用市场法价格鉴证评估不动产时，应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。

交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为价格鉴证评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为价格鉴证评估对象状况下的价值，可以分为区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

第二十六条 价格鉴证评估师运用收益法价格鉴证评估不动产时，应当了解：

- （一）不动产应当具有经济收益或者潜在经济收益；
- （二）不动产未来收益及风险能够较准确地预测与量化；
- （三）不动产未来收益应当是不动产本身带来的收益；
- （四）不动产未来收益包含有形收益和无形收益。

第二十七条 价格鉴证评估师运用收益法价格鉴证评估不动产时，应当合理确定收益期限、净收益与折现率。

（一）收益期限应当根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并根据有关法律、法规的规定，合理确定；

（二）确定净收益时应当考虑未来收益和风险的合理预期；

（三）折现率与不动产的收益方式、收益预测方法、风险状况有关，也因不动产的组成部分不同而存在差异。折现率的口径应当与预期收益口径保持一致。

第二十八条 运用收益法价格鉴证评估不动产时，有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应当采用正常客观的租金，并在价格鉴证评估报告中恰当披露租约情况。

第二十九条 价格鉴证评估师运用成本法价格鉴证评估不动产，估算重置成本时，应当了解：

（一）重置成本采用客观成本；

（二）不动产重置成本采取土地使用权与建筑物分别估算、然后加总的价格鉴证评估方式时，重置成本的相关成本构成应当在两者之间合理划分或者分摊，避免重复计算或者漏算；

（三）不动产的重置成本通常采用更新重置成本。当价格鉴证评估对象为具有特定历史文化价值的不动产时，应当尽量采用复原重置成本。

第三十条 价格鉴证评估师应当对不动产所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备经济寿命年限进行分析判断，合理确定不动产的经济寿命年限。

第三十一条 价格鉴证评估师应当全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理估算各种贬值。建筑物的贬值包

括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。确定建筑物的实体性贬值时，应当综合考虑建筑物已使用年限、经济寿命年限和土地使用权剩余年限的影响。

确定住宅用途建筑物实体性贬值时，应当考虑土地使用权自动续期的影响。当土地使用权自动续期时，应当根据建筑物的经济寿命年限确定其贬值额。

第三十二条 价格鉴证评估师运用假设开发法价格鉴证评估不动产时，应当了解：

（一）假设开发法适用于具有开发和再开发潜力，并且其开发完成后的价值可以合理确定的不动产；

（二）开发完成后的不动产价值是开发完成后不动产状况所对应的价值；

（三）后续开发建设的必要支出和应得利润包括：后续开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和取得待开发不动产的税费等；

（四）假设开发方式应当是满足规划条件下的最佳开发利用方式。

第三十三条 价格鉴证评估师运用基准地价修正法价格鉴证评估土地使用权价值时，应当根据价格鉴证评估对象的价值内涵与基准地价内涵的差异，合理确定调整内容。在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下，调整内容一

般包括交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等。

第五章 企业价值评估中的不动产价格鉴证评估

第三十四条 企业所拥有的不动产通常在存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

第三十五条 在企业价值评估中，价格鉴证评估师应当关注企业经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响。

第三十六条 在企业价值评估中，价格鉴证评估师应当结合企业价值评估的价值类型合理设定不动产价格鉴证评估的假设前提和限制条件。

第三十七条 在企业价值评估中，作为存货的房地产、投资性房地产和自用房地产的价值影响因素存在差异。

第三十八条 在企业价值评估中，价格鉴证评估师进行不动产价格鉴证评估时，应当分析不动产的财务核算方式以及是否存在不动产未结合同和尚未支付款项，明确不动产的评估价值内涵与实际的支出、尚未发生的支出之间的关系，避免重复计算或者漏算。

第三十九条 在企业价值评估中，不动产作为企业资产的组成部分，评估价值受其对企业贡献程度的影响。

第四十条 在企业价值评估中，对于溢余不动产，价格鉴证评估师应当考虑不动产的持有目的、收益状况和实现交

易的可能性，采用恰当的价格鉴证评估方法，合理确定其价格鉴证评估价值。

第六章 披露要求

第四十一条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，应当在履行必要的价格鉴证评估程序后，编制价格鉴证评估报告，并进行恰当披露。

第四十二条 无论单独出具不动产价格鉴证评估报告，还是将不动产价格鉴证评估作为价格鉴证评估报告的组成部分，价格鉴证评估师都应当在价格鉴证评估报告中披露必要信息，使价格鉴证评估报告使用者能够合理理解价格鉴证评估结论。

第四十三条 价格鉴证评估师执行不动产价格鉴证评估业务，在编制价格鉴证评估报告时应当对不动产的总体情况、主要特点和权属状况进行披露。

第四十四条 价格鉴证评估报告应当说明利用其他评估机构的不动产评估报告的情况。

第七章 附 则

第四十五条 本规程由吉林省价格鉴证与评估协会负责解释。

第四十六条 本规程经吉林省价格鉴证与评估协会二届七次理事会会议审议通过，自 2021 年 7 月 1 日起施行。