附件：

河南省房地产估价技术指引之五

——估价方法选用及估价结果确定

房地产估价方法选用及估价结果确定是估价实务中的关键环节，也是房地产估价报告的核心内容。在河南省辖区内从事房地产估价业务除遵守《资产评估法》、《房地产估价规范》外，还应遵守本估价技术指引。

一、估价方法选用

（一）估价方法选用原则

理论上适用且当地房地产市场状况等客观条件具备能采用的估价方法，都是应当选用的方法，不得任意取舍。

从估价实务上判断：房地产估价机构中最称职、最勤勉尽责的注册房地产估价师能够采用的方法，都是应当选用的方法，不得任意取舍。

不以某个房地产估价机构或注册房地产估价师的实际掌握资料、技术水平和执业能力来决定估价方法的取舍。

（二）有下列情形之一的，可选用一种估价方法：

1. 房地产市场发育不完备的偏远乡镇、工矿区房地产估价；

2. 特殊用途或房地产市场狭小的房地产估价；

3. 建筑物保险估价；

4. 房地产附着物估价；

5. 房地产损害赔偿估价；

6. 经省级以上房地产估价专家委员会认定可选用一种估价方法的。

（三）常见估价对象适宜选用的估价方法

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象 | 估价方法 |  重点提示 |
| 成套住宅 | 比较法 | 可比实例数量多、信息详实；修正、调整体系完善合理 |
| 收益法（持有加转售） | 掌握同类房屋净收益及其变化趋势；合理确定估价对象报酬率；持有期后估价对象价格及风险能够预测；掌握同类住宅价格与年限的变化规律 |
| 成本法 | 熟知成本构成内容及其确定依据，利润率从市场资料中分析提取。销售税费是否计算应根据估价目的确定（“营改增”后课税估价不应计算销售税费，下同） |
| 商业店铺写字楼 | 比较法 | 关注剩余使用年限的调整，不能用建筑物折旧率来调整 |
| 收益法 | 收益期短且净收益及风险能够较准确预测 |
| 收益法（持） | 收益期长，短期净收益能够较准确预测，持有期后价格能够预测 |
| 成本法 | 熟知成本构成内容及其确定依据，利润率从市场资料中分析提取 |
| 工业房地产 | 成本法 | 熟知成本构成内容及其确定依据，利润率应与类似工业房地产项目的平均利润率一致，标准厂房利润率从市场资料中分析提取 |
| 收益法 | 同类厂房近期出租实例较多，收益及其变化趋势较明确，风险较易判断。合理确定房地产报酬率，根据产业特点和市场状况分析确定出租率 |
| 比较法 | 适用于标准厂房估价，关注剩余使用年限的调整，不能用建筑物折旧率来调整 |
| 在建工程 | 假设开发法 | 关注开发完成后价格（值）、续建项目及成本，掌握“营改增”后税费的变化。被迫转让前提下，关注后续开发经营期延长及前期费用的增加 |
| 成本法 | 关注在建工程实际进度及应发生的客观成本 |
| 出租公寓租赁价格 | 比较法 | 关注转让价格比较因素与租赁价格比较因素的差异，特别是规模因素的质量要求应更高。估价对象与可比实例的（税费）价格内涵不一致时才进行统一税费负担调整 |
| 收益法 | 根据房价与房租之间的转换公式，利用房价推算出租金。关注房价与房租的价格内涵及房地产市场租售比的分析研究，报酬率或资本化率宜采用市场提取法确定。 |
| 成本法 | 区分初始租金、对外租赁经营租金，选用相应计算公式，各项摊销成本宜采用重置提拨款的计算方式，利润率应从市场租金资料中分析得出 |

二、估价结果确定

（一）利用两种或两种以上测算结果综合确定估价结果

应以估价方法所依据的资料可信度、估价方法适用程度、测算结果的差异程度及估价目的等情况，选用简单算术平均或加权算术平均等方法得出综合测算结果。选用加权算术平均法计算的，利用两种估价方法的权重最大者不能超过0.8，利用三种估价方法的权重最大者不能超过0.6。

（二）将一种测算结果作为估价结果

应根据估价目的的特殊要求判断；不能以测算结果相差悬殊而决定取舍。

（三）对综合测算结果适当调整后作为估价结果

适用前提条件：测算过程中有明显的价值或价格影响因素难以量化未进行考虑的，应根据实际情况经认真分析确定调整值后得出最终估价结果。但要在使用估价结果的特别提示中说明。

（四）使用估价结果的特别提示

包括价格（值）内涵、特殊前提条件、综合测算结果未反映价值或价格的影响因素是否存在及调整说明、使用注意事项等，在“致估价委托人函”中披露。

三、本估价技术指引自2018年1月1日起施行。