

全国房地产估价师执业资格考试用书



CIREA

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

廖俊平 陆克华 唐晓莲 主编

李安明 宋生华 刘明刚 杜 鸣 陈宗彪 副主编

中国建筑工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

廖俊平 陆克华 唐晓莲 主编

李安明 宋生华 刘明刚 杜 鸣 陈宗彪 副主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价案例与分析/中国房地产估价师与房地产
经纪人学会编写; 廖俊平, 陆克华, 唐晓莲主编. —7 版.

—北京: 中国建筑工业出版社, 2015. 5

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-112-18073-8

I. ①房… II. ①廖… ②陆… ③唐…

III. ①房地产价格—估价—案例—中国—资格

考试—自学参考资料 IV. ① F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 085203 号

责任编辑: 赵梦梅 李东禧

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

廖俊平 陆克华 唐晓莲 主编

李安明 宋生华 刘明刚 杜 鸣 陈宗彪 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京同文印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 26 $\frac{3}{4}$ 字数: 521 千字

2015 年 5 月第七版 2015 年 5 月第十一次印刷

定价: 50.00 元

ISBN 978-7-112-18073-8

(27312)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

全国房地产估价师执业资格考试用书

编 审 委 员 会

名誉主任：	齐 骥	宋春华	谢家瑾		
主 任：	沈建忠				
副 主 任：	侯浙珉	陆克华	吴剑英	张其光	刘 灿
	姜万荣	金一平	张小宏	张学勤	柴 强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏	苗乐如
	薛洪江	庞 元	刘佳胜		
委 员：	胡文忠	王立秋	杨佳燕	陈健容	李晓龙
	王玉平	刘 霞	邢 军	季如进	史贤英
	沈 洁	李加林	桂国杰	张国栋	张明华
	廖俊平	张协奎	艾建国	叶剑平	高向军
	孙仁先	杜 鸣	倪吉信	王 策	赵鑫明

目 录

第一章 房地产估价文书写作	1
第一节 房地产估价文书概述	1
一、房地产估价文书的种类及作用	1
二、房地产估价报告写作的文字要求	3
第二节 房地产估价报告写作	5
一、房地产估价报告的构成要素	5
二、房地产估价报告写作要求	6
三、房地产估价报告的写作	6
四、房地产估价报告示例	23
第三节 其他主要房地产估价文书写作	63
一、估价委托合同	63
二、估价所需资料清单	67
三、估价作业方案	69
四、估价对象实地查勘记录	70
五、估价报告内部审核表	79
六、专业帮助情况和相关专业意见说明	81
第二章 不同类型房地产估价	83
第一节 居住房地产估价	83
一、居住房地产及其特点	83
二、影响居住房地产价格的因素	84
三、居住房地产估价的常用方法	86
四、居住房地产估价的技术路线及难点处理	86
第二节 商业房地产估价	101
一、商业房地产及其特点	101
二、影响商业房地产价格的因素	104

三、商业房地产估价的常用方法·····	107
四、商业房地产估价的技术路线及难点处理·····	107
第三节 商务办公房地产估价·····	122
一、商务办公房地产及其特点·····	122
二、影响商务办公房地产价格的因素·····	123
三、商务办公房地产估价的常用方法·····	126
四、商务办公房地产估价的技术路线及难点处理·····	126
第四节 旅馆房地产估价·····	140
一、旅馆房地产及其估价特点·····	140
二、影响旅馆房地产价格的主要因素·····	143
三、旅馆房地产估价方法的选用·····	143
四、旅馆房地产估价的技术路线及难点处理·····	144
第五节 餐饮房地产估价·····	160
一、餐饮房地产及其估价特点·····	160
二、餐饮房地产估价的技术路线及难点处理·····	161
第六节 工业房地产估价·····	168
一、工业房地产及其估价特点·····	168
二、影响工业房地产价格的主要因素·····	169
三、工业房地产估价的常用方法·····	170
四、工业房地产估价的技术路线及难点处理·····	170
第七节 特殊用途房地产估价·····	175
一、停车库的估价·····	175
二、加油站的估价·····	177
第三章 不同目的房地产估价·····	195
第一节 房地产转让估价·····	196
一、房地产转让估价的特点·····	196
二、房地产转让估价的常用方法·····	196
三、房地产转让估价的注意事项·····	197
第二节 房地产抵押估价·····	219
一、房地产抵押价值内涵及评估实质·····	219
二、房地产抵押估价的法律规定·····	219
三、房地产抵押估价的相关技术规定·····	221

四、房地产抵押估价技术路线及估价方法·····	223
五、房地产抵押估价的注意事项·····	224
第三节 房屋征收估价·····	243
一、房屋征收补偿内涵·····	243
二、房屋征收估价特点·····	243
三、房屋征收估价的相关规定·····	244
四、房屋征收估价方法和结果确定·····	246
五、房屋征收估价技术路线·····	246
六、房屋征收估价工作流程·····	247
七、房屋征收复核估价和鉴定·····	250
第四节 房地产拍卖、变卖估价·····	263
一、房地产拍卖、变卖估价的特点·····	263
二、房地产拍卖、变卖估价的相关规定·····	264
三、房地产拍卖、变卖估价的技术路线·····	264
四、房地产强制拍卖估价的类型与方法·····	265
第五节 房地产损害赔偿估价·····	274
一、房地产价值损失的原因及种类·····	274
二、房地产损害造成的损失分析·····	277
三、房地产损害赔偿估价内涵及特点·····	278
四、房地产损害赔偿估价方法选择·····	279
五、房地产损害赔偿估价的技术路线及难点的处理·····	281
第六节 企业各种经济行为涉及的房地产估价·····	294
一、企业各种经济行为涉及的房地产估价类型·····	294
二、估价的假设前提·····	295
三、估价方法的选用·····	295
第四章 房地产咨询顾问服务·····	311
第一节 房地产市场调查研究·····	311
一、房地产市场调查研究类型·····	311
二、不同类型房地产市场调查研究报告内容·····	312
第二节 房地产投资项目可行性研究·····	337
一、房地产投资项目可行性研究特点·····	337
二、房地产投资项目可行性研究报告的主要内容·····	337

第三节	房地产开发项目策划.....	368
一、	房地产开发项目策划的特点.....	368
二、	房地产开发项目策划报告的主要内容.....	370
第四节	房地产贷款项目评估.....	394
一、	房地产贷款项目评估的含义.....	394
二、	房地产贷款项目评估相关法律法规及技术标准规定.....	394
三、	房地产贷款项目评估的特点.....	395
四、	房地产贷款项目评估的内容.....	396
五、	房地产贷款项目评估的注意事项.....	396
后 记		413

第一章 房地产估价文书写作

第一节 房地产估价文书概述

一、房地产估价文书的种类及作用

完成一个房地产估价项目，需要经历：1) 受理估价委托；2) 确定估价基本事项；3) 制定估价作业方案；4) 搜集估价所需资料；5) 实地查勘估价对象；6) 选用估价方法进行测算；7) 确定估价结果；8) 撰写估价报告；9) 审核估价报告；10) 交付估价报告；11) 保存估价资料等主要环节和过程，不同的环节需要完成相应的估价文书，概括起来房地产估价的文书主要有以下几种：

(一) 估价委托书

估价委托书是指估价委托人出具的委托房地产估价机构为其提供估价服务的文件。估价机构在受理一项估价业务时，需要与估价需求方进行沟通、协商，明确估价目的、估价对象、价值时点和价值类型等估价基本事项，因此，在接受估价委托时，应要求估价委托人出具估价委托书，并且作为估价的重要依据，放入估价报告的附件中。

(二) 估价委托合同

估价委托合同是由房地产估价机构和估价委托人之间就估价服务事宜订立的协议。当房地产估价机构决定受理估价委托时，应与估价委托人订立书面估价委托合同。估价委托合同的作用表现在：①建立受法律保护的委托与受托关系；②明确委托人和房地产估价机构的权力和义务；③载明估价的有关事项。

(三) 估价项目来源和接洽情况记录

一个估价机构的估价业务来源可能会有多种渠道，如来源于银行、企业、政府以及个人等，所接触的估价需求方的情况各不相同，因此估价机构往往需要将每项估价项目来源和接洽情况进行记录并存档，以便估价机构掌握公司主要客户的变化情况及要求，有助于估价机构开拓业务和更好的提供服务。

（四）估价作业方案

估价作业方案是指房地产估价机构为完成特定估价项目而制定的用于指导未来估价工作的计划，包括工作的主要内容、质量要求、作业步骤、时间进度、人员安排等。估价机构与估价委托方签订估价委托合同后，估价机构就应拟定估价作业方案，以保证估价项目能按质、按时完成。

（五）估价所需资料清单

估价资料清单是指完成一项估价业务，必需具备的各种估价资料。因此房地产估价师在进行估价前，需要根据估价对象状况、估价目的、估价方法列出所有需要的资料清单，以便顺利、准确地评估估价对象的价值。

（六）估价对象实地查勘记录

估价对象实地查勘记录是记载实地查勘的对象、内容、结果、人员和时间等内容的材料。估价师在完成任何估价项目时，都需要亲自到估价对象现场检查、观察估价对象的实物状况、区位状况、历史状况以及周边房地产市场状况并且进行记录，拍摄反映估价对象外观、内部状况及其周边环境及临路状况的影像资料，并将这些资料放入估价报告附件中，以便估价有据可查。估价对象实地查勘记录是否翔实直接影响估价对象的价值确定。

（七）估价报告

估价报告是房地产估价机构和注册房地产估价师向估价委托人所做的关于估价情况和结果的正式陈述，是估价机构出具的关于估价对象价值的专业意见、履行估价委托合同、给予委托人关于估价对象价值的正式答复，也是记述估价过程、反映估价成果的文件及关于估价对象价值的分析报告。

（八）估价报告内部审核表

为保证出具的估价报告质量，估价机构需要建立估价报告内部审核制度，由业务水平高、经验丰富的估价师对撰写完成尚未出具的估价报告，从形式到内容进行全面、认真、细致的检查，确定估价结果是否客观合理、提出审核意见。为了规范性完成估价报告的内部审核，需要制定估价报告内部审核表，审核人员可以按照审核表逐一对估价报告进行审核，以保证审核标准的一致性、完整性和规范性。

（九）估价中的主要不同意见和估价结果重大修改意见记录

房地产估价机构在对一些复杂、价值大、难度大的估价对象进行估价时，不同估价师会就估价技术路线的确定、估价方法的选择等问题产生不同的意见，估价审核人员会对估价结果提出重大修改意见，而这些不同的意见应该进行及时的记录，因为估价中的主要不同意见和估价结果重大修改意见记录有助于估价机构

以及估价师今后遇到同样问题时采取相应的解决办法，同时也有利于估价机构和估价师总结估价经验、促进相互学习、提高估价水平和质量。

（十）估价报告交接单

估价报告交接单是估价机构完成估价报告向估价委托方出具估价报告或估价师完成估价工作后进行存档时而签署的文书，估价报告交接单主要载明签收日期、报告数量、交接人等，估价报告交接单可以作为估价机构已向估价委托方提交估价报告的凭据和内部存档管理的凭据。

二、房地产估价报告写作的文字要求

房地产估价是一项实操性很强的业务，其最终成果是通过估价报告体现。估价报告是估价机构履行估价委托合同、记述估价过程、反映估价成果的文件，是估价机构提供给委托人的“产品”，是给予委托人关于估价对象价值的正式答复，是关于估价对象价值的专业意见和研究报告。因此房地产估价师必须能够动手写作估价报告。

房地产估价报告写作，是房地产估价师必须熟练掌握的专业技能。写好房地产估价报告，不仅要求房地产估价师具备房地产估价的专业知识，以及与房地产估价有关的各类知识，能够了解和分析房地产市场的运行规律，同时还要掌握房地产估价报告的体裁特点，灵活运用其写作技巧。学习和掌握房地产估价报告的写作，是房地产估价师一项很重要的专业训练，能否成为一名合格的房地产估价师，达到执业要求，估价报告的写作能力，是必不可少的检验标准。

房地产估价报告是一种指向性非常明确的专业性与职业性的报告文体，也有其特定的语言文字要求，主要包括对词义、语句的要求、防止错字漏字等，另外还有段落、结构安排，文字说明、图表的结合使用，专业术语规范等问题。

（一）对词义的要求

1. 用词准确

这是对词义的基本要求，要善于根据内容表达的需要，在众多同义词、近义词中选用最确切的语词，以准确地表现事物的特征和作者要表达的意图。

例如下面这三种表达方式中的用词：“这里有可能成为繁华商业区”、“预计这里将成为繁华商业区”和“这里必然会成为繁华商业区”，用词的强度不同，表达的意思也不同。又如，同样是对房地产开发企业的销售业绩做出判断，可以在短期内的销售率数据的基础上采用“比较理想”这几个字，也可根据实际情况选择最能准确表达实际情况的其他用词。但估价报告中不应该用“好得不得了”等口语化的词句。

2. 语义鲜明, 不能含混不清、模棱两可

表达分寸的词语, 比如范围、程度、条件等, 在房地产估价报告中都会经常使用, 要有客观恰当的把握。不能使用“大概”、“可能”等字样, 特别是估价结论, 不能模棱两可。

例如: “估价对象房地产每平方米建筑面积的价格大约在 800 元左右。”“大约”这样的词出现在市场分析中是可以的, 但在估价结论中是不妥当的。有时估价人员确实不能确定估价结论的具体数额, 不妨说: “估价对象房地产每平方米建筑面积的价格在 790~810 元之间。”这样的表述比“大约”要确定得多, 毕竟可以确定价格的变动范围。

3. 用词不可带有较强烈的感情色彩

估价报告用词的褒贬要得当, 尽量使用中性的词汇, 避免采用过于华丽的词藻。

例如有的估价报告这样写: “该公司上下努力、团结奋进、勇于开拓、奋力拼搏, 在过去几年中取得了令人瞩目的成绩。”“工人们大干快上, 整个工地呈现出一派热气腾腾的景象。”所述事实不能说与形成估价结论无关, 但应该改用比较中性的、冷静的、叙述性的口气。

例如改为: “从财务报告可见, 该公司过去几年的经营业绩比较理想。”(下面可具体引用财务报告的一些主要指标, 例如利润、资产负债率等。)这样用数据说话, 就比简单地用带有感情色彩的评语有说服力。

又如: “该地区发展潜力与其他地区相比, 不可同日而语”, 这样过分褒此贬彼的做法也是不可取的。

4. 用词简练、标准, 不堆砌、不生造

例如有的估价报告连用几个“最高级”来形容估价对象, 有的估价报告采用一些非标准的用语或是受港台用语的影响。比如将“素质”写为“质素”(香港地区的习惯用法), 或是用动词作形容词: “这个小区的价位比附近同档次的小区低, 非常吸引。”(应为: “非常有吸引力。”)

(二) 对语句的要求

1. 句子简洁, 概括性强

估价报告应使用简洁的文字对估价所涉及的内容进行高度概括, 句子成分该省的一定要省, 不能出现杂糅、赘余等毛病, 同时注意句子的完整性以清楚表达所表述的内容。

2. 搭配得当

语义上要符合情理, 符合语法规则, 同时要衔接。语句与语句之间, 意思也

要衔接、连贯，不能脱节。

3. 逻辑严密

不能出现自相矛盾的现象，造成逻辑混乱。逻辑混乱的情况主要有：一是前后没有照应如前面说了出租率 70%，后面计算时又没有考虑进去；前面定下的报酬率是 13%，后面又采用 15%。二是数据来源没有出处或是有错，如有的估价报告中的房地产税、营业税的税率错误。三是判断推理没有充足的理由，如简单地地下结论，却没有充足的理由支持该结论。

（三）要防止错别字和错漏

特别是一些容易混淆的字不能错，例如：

坐落（不是“座落”）、坐标（不是“座标”）、签订（不是“签定”）、订货（不是“定货”）、好像（不是“好象”）、想像（不是“想象”）、图像（不是“图象”）、其他（不是“其它”）、部分（不是“部份”）、身份（不是“身分”）、成分（不是“成份”）、内涵（不是“内含”）、账目（不是“帐目”）、撤销（不是“撤消”）、抵消（不是“抵销”）等等。

另外不要漏字，特别是数字不要缺漏，如估价对象最终结果本应为 300 000 却写成了 30 000。还有，在内地不应使用繁体字，通用的外文译名不要自己另造译名。

第二节 房地产估价报告写作

一、房地产估价报告的构成要素

估价报告应采取书面形式，一份完整的叙述式估价报告通常由以下八个部分构成：

- （1）封面；
- （2）致估价委托人函；
- （3）目录；
- （4）估价师声明；
- （5）估价假设和限制条件；
- （6）估价结果报告；
- （7）估价技术报告；
- （8）附件。

对特定目的的房地产估价报告如房地产抵押贷款前估价报告，还应包括估价

对象变现能力分析与风险提示。此外，房地产估价报告根据估价委托人的需要或有关要求，还可在完整的估价报告的基础上形成估价报告摘要。

二、房地产估价报告写作要求

房地产估价报告写作应做到下列几点：

1. 真实。应按事物的本来面目陈述事实、描述状况、说明情况，没有虚假记载；

2. 客观。应不加个人偏见地进行叙述、分析和评论，得出的结论应有充分的依据，没有误导性陈述；

3. 准确。估价基础数据应正确，用语应明确肯定、避免产生误解，对未予以核实的事项不得轻率写入，对难以确定的事项及其对估价结果的影响应予以说明，没有含糊其辞；

4. 完整。应提供必要的信息，全面反映估价过程和结论，正文内容和附件资料应齐全、配套，不得隐瞒事实，没有重大遗漏；

5. 清晰。应层次分明，用简洁的文字对有关情况和问题进行归纳总结，避免不必要的重复，便于估价报告使用者理解和使用；

6. 规范。估价报告的制作应符合规定的格式，文字、图表等的使用应符合相应的标准，有关专业术语应采用相应专业明文规定或约定俗成的术语。

三、房地产估价报告的写作

（一）封面的写作

房地产估价报告的封面应写明估价报告名称、估价报告编号、估价项目名称、估价委托人、房地产估价机构（名称）、注册房地产估价师（姓名）、估价报告出具日期估价。这里所讲的封面特指估价报告的首页，对于各估价机构为了自身企业形象的推广，对估价报告进行包装设计，印制精美的封面不在此论述范围内。

1. 估价报告名称

估价报告名称一般为“房地产估价报告”。为了一目了然，也可结合估价对象和估价目的给估价报告命名，例如“房地产抵押估价报告”、“城市房屋征收估价报告”。

2. 估价报告编号

估价报告编号为本估价报告在本估价机构内的编号，主要便于估价报告的档案管理及查阅。估价报告编号应反映估价机构简称、估价报告出具年份，并按

顺序编号数，不得重复、遗漏、跳号。

3. 估价项目名称

估价项目名称是根据估价对象的名称或位置、估价目的，提炼出的简洁名称。如“深圳市罗湖区布吉路××花园××阁第20层A住宅抵押价值评估”。“深圳市罗湖区布吉路”表示估价对象的区位；“××花园××阁第20层A”表示估价对象的名称，这个名称是估价对象在价值时点所使用的名称，也是本估价报告中所使用的名称；“住宅”表示估价对象的用途，“抵押价值评估”表示估价目的。

需要注意的是，有的建筑物在不同时期可能冠以不同的名称，特别是一些在建工程，项目建成后有可能重新冠名。因此，对于一些建成年代较长的建筑物，除了价值时点的名称之外，历史上可能还有其他的称谓，这一点可以在估价报告实物状况分析中作简要说明。

4. 估价委托人

估价委托人，需要准确无误地写明其全称。当为单位时，应写明其名称，如“××贸易有限公司”；当为个人时，应写明其姓名。

5. 房地产估价机构

房地产估价机构，同估价委托人相对应，应准确无误地写明估价机构的全称。如“××房地产估价有限公司”。

6. 注册房地产估价师

注册房地产估价师，主要是应写明所有参加估价的注册房地产估价师的姓名和注册号。

7. 估价报告出具日期

估价报告出具日期，是指本次估价出具报告的年、月、日。需要注意的是，估价报告出具日期应与致估价委托人函中的致函日期一致。

【案例 1-1】 某房地产估价报告封面写作实例

房地产估价报告

估价项目名称：××市××区××花园第18层A套住宅房地产价值估价

估价委托人：××市×××贸易公司

房地产估价机构：××房地产估价有限公司

注册房地产估价师：×××（注册号××）、×××（注册号××）

估价报告出具日期：2014年8月4日

估价报告编号：××估字[2014]第××号

（二）致估价委托人函的写作

致估价委托人函的写作内容应包括：致函对象、估价目的、估价对象、价值时点、价值类型、估价方法、估价结果、与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示、致函日期。

1. 致函对象，应写明估价委托人的名称或姓名。

2. 估价目的，应写明估价委托人对估价报告的预期用途，或估价是为了满足估价委托人的何种需要。

3. 估价对象，应写明估价对象的财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况。

4. 价值时点，应写明所评估的估价对象价值或价格对应的时间。

5. 价值类型，应写明所评估的估价对象价值或价格的名称；当所评估的估价对象价值或价格无规范的名称时，应写明其定义或内涵。

6. 估价方法，应写明所采用的估价方法的名称。

7. 估价结果，应写明最终评估价值的总价，并应注明其大写金额；除估价对象无法用单价表示外，还应写明最终评估价值的单价。

8. 与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示。

9. 致函日期，应注明致函的年、月、日。

致估价委托人函应加盖房地产估价机构公章，不得以其他印章代替公章，法定代表人或执行合伙人宜在其上签名或盖章。受函方要写明估价委托人的全称，致函方要署房地产估价机构的全称，致函日期为估价报告出具日期。致委托人函中的文字应表述准确、简洁，应特别注意估价结果与估价结果报告或者估价技术报告中的结果必须一致，落款日期必须在房地产估价机构的资质有效期内。

【案例 1-2】 致估价委托人函的写作实例

××公司：

受贵公司委托，我们对位于××市××区××路××号的××购物中心房地产的抵押价值进行了估价。估价目的是：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而估价房地产抵押价值。价值时点是：2014年10月22日。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用收益法和比较法进行了分析、测算和判断，确定××购物中心房地产的抵押价值为人民币1 548 165 140元，大写金额人民币壹拾伍亿肆仟捌佰壹拾陆万伍仟壹佰肆拾元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条

件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

××房地产估价有限公司

法定代表人：×××

二〇一四年十月二十五日

（三）目录的写作

估价报告目录应包括：估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件，其中估价结果报告、估价技术报告还应出现二级目录。

估价报告目录的编写，需要注意与后面的报告内容相匹配，应按估价结果报告、估价技术报告和附件的各个组成部分的前后次序列出其名称及对应的页码，以便估价委托人或估价报告使用者对估价报告的框架和内容有一个总体了解，并容易找到其关注的内容。

当按估价委托合同约定不向估价委托人提供估价技术报告时，估价报告的目录中可不列出估价技术报告及其各个组成部分，但在估价技术报告中应有单独的目录，且该目录中应按前后次序列出估价技术报告各个组成部分的名称及对应的页码。

（四）估价师声明的写作

估价师声明应写明所有参加估价的注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的承诺和保证。不能将估价师声明的内容与估价假设和限制条件的内容相混淆，或把估价师声明变成注册房地产估价师和房地产估价机构的免责声明。

鉴证性估价报告的注册房地产估价师声明应包括下列内容：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。