

中国价格协会文件

中价协事字〔2017〕12号

关于印发《价格评估执业规范(试行)》的通知

中国价格协会价格评估分会,各省、自治区、直辖市和计划单列市、副省级省会城市价格协会,各会员单位:

为规范价格评估机构的行为,统一价格评估程序和方法,保证价格评估结论客观、公正,根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国资产评估法》以及国家发改委有关价格评估、价格认定工作的管理规定,结合价格评估工作实际,制定《价格评估执业规范(试行)》,现印发执行。各单位在执行中遇到问题,请及时报告。

附件:《价格评估执业规范》

(此页无正文)



抄送：国家机关工委、国家发改委、最高人民法院司法鉴定中心；各省、自治区、直辖市和计划单列市、副省级省会城市发改委（物价局）

附件：

价格评估执业规范(试行)

第一章 总 则

第一条 为规范价格评估行为,统一价格评估程序和方法,保证价格评估结论客观、公正,根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国资产评估法》以及国家发改委有关价格评估、价格认定工作的管理规定,结合价格评估工作实际,制定本规范。

第二条 本规范所称价格评估,是指具有独立法人资质的社会专业人员和专业机构基于各类市场主体的委托关系,根据特定目的,对约定的事项(包括商品、财物、资产、服务、权益等)在特定时点的价值(价格)进行分析、测算和判断并提供专业性估价意见的市场服务行为。

第三条 本规范所称价格评估专业人员包括价格鉴证师、国家人社部门认可的专项价格评估师等,以及其他具有价格评估专业知识及实践经验的价格评估从业人员。

价格鉴证师是指通过价格鉴证师全国职业资格考试合格、取得国家发改委、人社部颁发执业资格证书的价格评估专业人员。

其他价格评估专业人员是指具有高等院校专科以上学历的公民,在一个价格评估机构从业,具有价格评估专业知识及实践经验,获得行业和社会认可的人员。

第四条 本规范适用于本会会员接受委托方委托的价格评估工作。

第五条 价格评估应遵循依法、公正、科学、效率的原则。

第六条 本规范授权由中国价格协会价格评估分会组织实施。

第二章 价格评估程序

第一节 价格评估委托

第七条 价格评估机构办理价格评估事项,应当由委托方出具的价格评估委托书。

第八条 价格评估委托书应当包括下列内容:

- (一) 价格评估单位的名称;
- (二) 价格评估目的;
- (三) 价格评估事项的名称、数量以及质量等基本情况;
- (四) 价格内涵;
- (五) 价格评估基准日;
- (六) 提供材料的名称、份数;
- (七) 委托日期;
- (八) 委托方的名称、联系地址、联系人、联系方式;
- (九) 其他需要说明的事项。

价格评估委托书和相关材料应当加盖委托方印章。

第九条 价格评估委托书应当完整、准确地反映价格评估委

托的内容。其中：

- (一) 价格评估目的是指价格评估结论的用途；
- (二) 价格评估事项是指价格评估的具体对象；
- (三) 价格内涵是指对价格评估事项所处不同环节、区域及其他特定情况的价格限定；
- (四) 价格评估基准日是指价格评估事项状况及其价格所对应的时间。

第二节 价格评估事项受理

第十条 价格评估机构应当根据委托方提供的价格评估委托书和相关材料,决定受理或者不予受理价格评估事项。不予受理的,价格评估机构应当出具价格评估不予受理通知书。

第十一条 有下列情形之一的,价格评估机构可以不予受理价格评估：

- (一) 委托方不符合本规范要求的；
- (二) 价格评估事项不符合相关规定的；
- (三) 法律、法规规定无需进行价格评估的；
- (四) 具有其他不予受理的情形。

第十二条 有下列情形之一的,价格评估机构应当书面告知委托方补充相关材料：

- (一) 价格评估委托书内容不符合要求的；
- (二) 相关材料不齐全的；

(三)应当提供有效的真伪、质量、技术等检测、鉴定报告而未提供的；

(四)委托价格评估时,价格评估事项已灭失或者其状态与价格评估基准日相比发生较大变化,委托方未确定其在价格评估基准日状态的；

(五)委托内容变更需要委托方书面确认；

(六)委托方拒绝提供或者不如实提供评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的,评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求；

(七)委托方要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形的,评估机构有权解除合同；

(八)委托方补足相关材料后,符合价格评估受理条件的,价格评估机构应当及时受理；

(九)委托受理后,双方议定评估费用和付款方式,签订相关协议。

第十三条 价格评估机构受理价格评估后,应当在约定的期限内作出价格评估结论;没有约定的,一般在 30 日内作出。

第十四条 受理价格评估事项的机构应当与委托方约定对该项价格评估结论出现异议时的处理方式和时限。

第三节 价格评估人员指派

第十五条 价格评估机构受理价格评估事项后,应当指派 2

名或者2名以上符合岗位条件的价格评估人员组成价格评估小组,办理价格评估事项。

第十六条 遇有下列情形之一的,价格评估人员应当回避:

- (一)是价格评估事项当事人或者其近亲属的;
- (二)本人或者其近亲属和价格评估事项有利害关系的;
- (三)与价格评估事项当事人有其他关系,可能影响价格评估公正的。

价格评估人员的回避,应当由价格评估机构决定。

第四节 实物查验或者勘验

第十七条 价格评估人员应当对价格评估事项进行实物查验、核实或者勘验,并如实记录查验或者勘验情况。

第十八条 价格评估人员应当要求委托方协助并参加查验或者勘验。有必要的,可以要求委托方通知价格评估事项当事人到场。

第十九条 价格评估事项类型复杂的,可以分类查验或者勘验;价格评估事项数量较大的,可以抽样查验或者勘验。

第二十条 对属性特殊、专业性、技术性强的价格评估事项,查验或者勘验时可以聘请相关专家参加。也可以经委托方同意,委托第三方检验检测机构进行专业技术检测,依据检验检测报告进行价格评估。

第二十一条 查验或者勘验结果与价格评估委托书内容或

者委托方提供的相关材料不符时,价格评估机构应当要求委托方书面予以明确,或者重新出具价格评估委托书。

第二十二条 价格评估人员应当制作查验或者勘验记录并签字,同时要求参加查验或者勘验的其他有关人员在查验或者勘验记录上签字。其他有关人员未签字的,价格评估人员应当在查验或者勘验记录上载明情况,查验或者勘验记录的使用不受影响。

第五节 听取意见

第二十三条 对重大、疑难的价格评估事项,价格评估机构认为必要或者委托方提出要求,价格评估机构可以通过座谈等方式,听取委托方、相关当事人、专家或检验检测机构对价格评估事项的意见。

第二十四条 价格评估机构听取意见时,可以要求委托方协助组织。

第二十五条 听取意见时,价格评估人员应当做好听取意见记录并要求相关人员签字。相关人员未签字的,价格评估人员应当在听取意见记录上载明情况,听取意见记录的使用不受影响。

第六节 市场调查

第二十六条 价格评估人员可以采取多种方式进行市场调查,并记录调查情况。

第二十七条 市场调查记录应当有调查人和被调查人签字。被调查人未签字的,调查人应当在记录上载明情况,市场调查记录的使用不受影响。

第二十八条 价格评估人员在进行市场调查时,可以要求委托方协助查阅有关账目、文件等资料,或者向与价格评估事项有关的单位和个人了解情况,收集资料。

第二十九条 价格评估人员应当对市场调查资料的真实性、合法性和关联性进行审查。

第七节 分析测算及作出结论

第三十条 价格评估小组应当对收集到的资料进行整理分析、数据处理,按照价格评估相关规定、规则,结合价格评估事项特点,选择合理的技术路径和方法进行测算,并形成测算技术报告。

第三十一条 价格评估小组应当根据测算技术报告,按照价格评估文书格式的相关规定,撰写价格评估结论报告书。价格评估结论报告书应当包括下列内容:

- (一) 价格评估事项描述;
- (二) 价格评估依据;
- (三) 价格评估过程及方法;
- (四) 价格评估结论;
- (五) 价格评估限定条件;

(六)委托方或当事人对价格评估结论有异议的处理方式和限定处理时限；

(七)其他需要说明的事项。

第八节 内部审议

第三十二条 价格评估机构应当对价格评估结论及相关资料进行内部审核。

第三十三条 对重大、疑难的价格评估事项,价格评估小组应当将价格评估结论提交内部审议,形成集体审议意见。

第三十四条 内部审议时,价格评估人员应当记录内部审议内容。参加内部审议的人员应当在审议记录上签字;未签字的,应当在审议记录上载明情况,审议记录的使用不受影响。

第九节 签发及文书制作

第三十五条 经过审核的价格评估结论报告书应当由价格评估机构法定代表人或者负责人签发。价格评估结论报告书自签发之日起生效。

第三十六条 价格评估机构应当制作价格评估结论报告书正式文本,至少两名承办该项业务的价格评估人员签名或盖章,并加盖价格评估机构公章。

第十节 送达及归档

第三十七条 价格评估结论报告书可以采用直接送达、邮寄送达等方式送达委托方。

直接送达的,应当要求委托方在送达回证上签字,并注明接收日期及份数。

邮寄送达的,应当同时邮寄送达回证,并要求委托方寄回送达回证。送达回证没有寄回的,应当在邮寄凭证上记明情况,以邮寄凭证作为送达回证的附件,邮寄凭证上注明的日期为送达日期。

第三十八条 价格评估人员应当将反映价格评估全过程的各种资料和文书整理归档,并统一保管。

归档资料和文书主要包括:

- (一)工作程序单;
- (二)价格评估结论报告书正式文本;
- (三)签发单;
- (四)价格评估委托书及相关材料;
- (五)实物查验或者勘验记录及相关资料;
- (六)市场调查记录及相关资料;
- (七)测算说明;
- (八)送达回证;
- (九)其他相关资料。

第十一节 价格评估中止

第三十九条 有下列情形之一的,价格评估机构应当中止价格评估:

- (一)委托方书面提出中止价格评估的;
- (二)委托方不能按规定或者约定时间提供相关材料的;
- (三)其他原因导致价格评估工作暂时无法正常开展的。

第四十条 价格评估中止的,价格评估机构应当及时书面通知委托方,并说明原因。

第四十一条 中止价格评估的原因消除后,价格评估机构应当恢复价格评估。

第十二节 价格评估终止

第四十二条 有下列情形之一的,价格评估机构应当终止价格评估:

- (一)委托方书面提出终止价格评估的;
- (二)委托方提供的材料不完整、不充分,且不能补正的;
- (三)因不可抗力致使价格评估无法继续进行的;
- (四)其他原因导致价格评估工作需要终止的。

第四十三条 价格评估终止的,价格评估机构应当书面通知委托方,并说明原因。

第三章 价格评估方法

第四十四条 价格评估方法主要有：市场法、成本法、收益法、专家咨询法等。

价格评估人员应当根据价格评估事项、价格内涵、价格评估目的及取得的相关资料选择一种最适宜的方法进行价格评估；也可以一种方法为主、其他方法为辅进行价格评估。

第四十五条 市场法是指通过市场调查,选择3个或者3个以上与价格评估事项相同或者类似的可比实例或者参照物,分析比较价格评估事项与参照物之间的差异并进行调整,从而确定价格评估事项市场价格的方法。市场法的适用条件:

(一)交易市场发育充分;

(二)参照物及其与价格评估事项可比较的指标、技术参数等资料可以搜集到。

第四十六条 成本法是指在办理价格评估事项时,按照价格评估事项在基准日的重置成本扣减各种损耗来确定价格评估事项价格的方法。成本法的适用条件:

(一)具备可以采用的成本资料;

(二)各种损耗可以量化。

第四十七条 收益法是指将价格评估事项的预期收益,按一定的折现率折算成现值,从而确定价格评估事项价格的一种方法。收益法的适用条件:

- (一) 价格评估事项的预期收益可以预测并能用货币衡量；
- (二) 获得预期收益所承担的风险可以预测并能用货币衡量；
- (三) 预期获利年限可以预测。

第四十八条 专家咨询法是指运用统计分析的方法,对所收集到的有关价格评估事项价格的专家意见进行分析处理,从而确定价格评估事项价格的方法。专家咨询法的适用条件:

(一) 价格评估事项属性特殊、专业性强,难以采用市场法、成本法和收益法;

(二) 价格评估事项价格不取决于成本,其艺术价值、科学价值、历史价值等方面差异悬殊,可比性差。

第四章 档案管理

第四十九条 价格评估机构应当建立价格评估档案管理制度。

第五十条 价格评估资料应当在价格评估工作结束后 30 日内归档。

第五十一条 归档的各种价格评估资料,应当编写档案索引,并按价格评估项目分别立卷归档,以一定顺序编号存放。

第五十二条 价格评估档案的保存期限不少于十五年,属于法定评估业务的,保存期限不少于三十年。

第五十三条 中国价格协会可以根据工作需要查阅价格评估工作档案。有关国家机关履行职责时,需了解价格评估情况

的,在办理必要的手续后可以查阅价格评估档案。查阅档案时,涉及保密事项的,查阅人应当承担保密责任。

第五十四条 保管期限届满的价格评估工作档案,价格评估机构应当编造清册,并按有关规定销毁。

第五章 行业监督

第五十五条 价格评估机构、价格鉴证师和其他价格评估专业人员应当遵守本规范,诚实守信、勤勉尽责,谨慎从业,具有良好的职业道德。

第五十六条 价格鉴证师及价格评估专业人员执行价格评估业务,应当独立进行分析、估算并形成专业意见,不受委托方或相关当事人的干预。价格鉴证师及价格评估专业人员在执业中不得有下列行为:

- (一)私自接受委托从事业务、收取费用;
- (二)同时在两个以上评估机构从事业务;
- (三)采用欺骗、利诱、胁迫,或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务;
- (四)允许他人以本人名义从事业务,或者冒用他人名义从事业务;
- (五)签署本人未承办业务的价格评估结论报告;
- (六)索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物,或者谋取其他不正当利益;

(七) 签署虚假价格评估结论报告或者有重大遗漏的价格评估结论报告；

(八) 违反法律、行政法规的其他行为。

第五十七条 价格评估机构在执业中不得有下列行为：

(一) 利用开展业务之便，谋取不正当利益；

(二) 允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务；

(三) 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务；

(四) 受理与自身有利害关系业务；

(五) 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估；

(六) 出具虚假评估报告或者有重大遗漏的价格评估结论报告；

(七) 聘用或者指定不符合本规范规定的人员从事评估业务；

(八) 违反法律、行政法规的其他行为。

第五十八条 价格评估机构和价格鉴证师及价格评估执业人员，要接受价格评估分会的监督指导。

第五十九条 价格评估分会要规范会员从业行为，定期对会员出具的价格评估结论报告进行检查，建立会员信用档案，开展会员继续教育，检查会员建立风险防范机制的情况；受理对会员的投诉、举报，受理会员的申诉，调解会员执业纠纷。

第六章 附 则

第六十条 法律、法规和行政性文件另有规定的从其规定。

第六十一条 本规范由中国价格协会负责解释。

第六十二条 本规范自下发之日起执行。