中国价格协会文件

中价协〔2020〕31 号

关于印发《价格鉴证评估执业规范》的通知

各省、自治区、直辖市价格协会，价格评估协会、各驻省代表处：

为规范价格鉴证评估行为，统一价格鉴证评估程序和方法，保证价格鉴证评估的客观、公正，维护当事人合法权益和公共利益，维护社会主义市场经济秩序，促进价格鉴证评估行业健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》等法律及国家发展改革委有关价格鉴证评估的相关规定，结合价格鉴证评估工作实际，制定《价格鉴证评估执业规范》。现印发执行。

特此通知。

附件：《价格鉴证评估执业规范》

（此页无正文）

中国价格协会

2020 年 8 月 24 日

报送：中央和国家机关工委、国家发展改革委、国家市场监督管理总局、最高人民法院、最高人民检察院、公安部、司法部

附件

价格鉴证评估执业规范

第一章　总　则

第一条　为规范价格鉴证评估行为，统一价格鉴证评估程序和方法，保证价格鉴证评估的客观、公正，维护当事人合法权益和公共利益，维护社会主义市场经济秩序，促进价格鉴证评估行业健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》等法律及国家发展改革委有关价格鉴证评估的相关规定，结合价格鉴证评估工作实际，制定本规范。

第二条　本规范所称价格鉴证评估，是指依法设立的价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员根据委托，利用专业知识和专门技能，对涉及国家利益和公众利益的各类有形财产、无形资产及各类有偿服务、其他经济权益的价格进行评定、估算，并出具具有证明效力或咨询效力的价格鉴定结论书或价格评估报告的专业服务行为。

价格鉴证评估包括价格鉴定和价格评估。

价格鉴定是指价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员接受司法机关、行政机关、海关或者仲裁机构等的委托，对涉案价格不明或者价格有争议的各种有形财产、无形资产及各类有偿

服务、其他经济权益的价格进行评定、估算，并出具具有证明效力的价格鉴定结论书的专业服务行为。

价格评估是指价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员基于各类市场民事主体的聘请或者委托关系，根据评估目的，对约定的有形财产、无形资产及各类有偿服务、其他经济权益的价格进行评定、估算，并出具具有咨询效力的价格评估报告的专业服务行为。

价格鉴定结论书和价格评估报告在以下统称为价格鉴证评估报告。

价格鉴证评估属于市场中介服务行为，遵循独立、客观、公正的执业原则，不涉及国家另有专门规定的价格认定事项。

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

价格鉴证师是指通过国家人社部门组织的全国统一考试取得价格鉴证师执业资格证书和相关行政许可取消后通过中国价格协会统一组织的职业能力水平评价考试的价格鉴证师；国家人社部门认可的专业评估师包括房地产估价师、土地估价师、资产评估师等。

其他价格鉴证评估专业人员是指具有高等院校专科以上学历的公民，在唯一一个价格鉴证评估机构从业，具有价格鉴证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 价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员应当依法按照独立、客观、公正的原则开展业务，建立健全质量控制制度和风险防范机制，保证价格鉴证评估报告的客观、真实、合理。

第五条 本规范适用于依法设立并在中国价格协会和相关省级行业协会（价格协会、价格鉴证评估协会）登记公告的价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员。

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 价格鉴证评估程序

第一节 价格鉴证评估委托

第七条 委托人委托价格鉴证评估机构办理价格鉴证评估事项，应当出具价格鉴证评估委托书。

第八条 价格鉴证评估委托书应当包括下列内容：

（一）价格鉴证评估单位的名称；

（二）价格鉴证评估目的；

（三）价格鉴证评估标的的名称、数量以及质量等基本情况；

（四）价格内涵；

（五）价格鉴证评估基准日；

（六）提供材料的名称、份数；

（七）价格鉴证评估标的权属证明；

（八）委托日期；

（九）委托人的名称、联系地址、联系人、联系方式；

（十）其他需要说明的事项。

价格鉴证评估委托书和相关材料应当加盖委托人印章或签名。

委托人应当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。

第九条 价格鉴证评估委托书应当完整、准确地反映价格鉴证评估委托事项的内容。其中：

（一）价格鉴证评估目的是指价格鉴证评估结论的用途；

（二）价格鉴证评估标的是指价格鉴证评估的具体对象；

（三）价格内涵是指对价格鉴证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）价格鉴证评估基准日是指价格鉴证评估标的状况及其价格所对应的时间。价格鉴证评估基准日须由委托人确定。

第二节 价格鉴证评估受理

第十条 价格鉴证评估机构应当根据委托人提供的价格鉴证评估委托书和相关材料，决定受理或者不予受理价格鉴证评估事项。不予受理的，价格鉴证评估机构应当出具不予受理通知书。

第十一条 有下列情形之一的，价格鉴证评估机构应不予受

理价格鉴证评估委托：

（一）委托人不符合本规范要求的；

（二）价格鉴证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鉴证评估的；

（四）价格鉴证评估机构受理价格鉴证评估业务不能满足专业能力和业务风险控制要求的；

（五）具有其他不予受理的情形的。

第十二条 有下列情形之一的，价格鉴证评估机构应当书面告知委托人补充相关材料：

（一）价格鉴证评估委托书内容不符合要求的；

（二）价格鉴证评估材料不齐全的；

（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）委托价格鉴证评估时，价格鉴证评估标的状态与委托人确定的价格鉴证评估基准日期相比发生较大变化，委托人未确定其在价格鉴证评估基准日期状态的；

（五）委托内容变更需要委托人书面确认的。

委托人补足相关材料后，符合价格鉴证评估受理条件的，价格鉴证评估机构应当及时受理。

第十三条 价格鉴证评估机构应当与委托人订立委托合同，约定双方的权利和义务。主要包括：

（一）委托人拒绝提供或者不如实提供鉴证评估业务所需的

权属证明、财务会计信息和其他资料的，价格鉴证评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求；

（二）委托人要求出具虚假价格鉴证评估报告或者有其他非法干预价格鉴证评估结论情形的，价格鉴证评估机构有权解除合同；

（三）双方议定评估费用和付款方式。

（四）价格鉴证评估机构受理价格鉴证评估委托后，应当在约定的期限内作出价格鉴证评估报告；没有约定的，一般在30日内作出。

（五）双方约定对价格鉴证评估报告出现异议时的处理方式和时限，明确违约责任和争议解决等内容。

第三节　价格鉴证评估人员指派

第十四条　价格鉴证评估机构受理价格鉴证评估事项后，应当指派2名或者2名以上符合岗位条件的价格鉴证评估人员组成价格鉴证评估小组，制定工作计划，办理价格鉴证评估事项。

第十五条　遇有下列情形之一的，价格鉴证评估人员应当回避：

（一）是价格鉴证评估事项当事人或者其近亲属的；

（二）本人或者其近亲属与价格鉴证评估事项有利害关系的；

（三）与价格鉴证评估事项当事人有其他关系，可能影响价格鉴证评估报告公正的。

委托人有权要求与相关当事人及价格鉴证评估事项有利害关系的价格鉴证评估人员回避。

第四节　实物查验或者勘验

第十六条　价格鉴证评估人员应当对价格鉴证评估标的进行实物查验、核实或者勘验,并如实记录查验或者勘验情况。

第十七条　价格鉴证评估人员应当要求委托人协助并参加查验或者勘验。有必要的,可以要求委托人通知价格鉴证评估事项当事人到场。

第十八条　价格鉴证评估标的类型复杂的,可以分类查验或者勘验;价格鉴证评估标的数量较大的,可以抽样查验或者勘验,抽样比例应达到一定规模。

第十九条　对属性特殊、专业性、技术性强的价格鉴证评估标的,查验或者勘验时可以聘请相关专家参加。也可以经委托人同意,委托第三方检验检测或鉴定机构进行专业技术检测或鉴定,依据检验检测或鉴定报告进行价格鉴证评估。

第二十条　查验或者勘验结果与价格鉴证评估委托书内容或者委托人提供的相关材料不符时,价格鉴证评估机构应当要求委托人书面予以明确,或者重新出具价格鉴证评估委托书。

第二十一条　价格鉴证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委托人、其他有关人员在查验或者勘验记录上签字。委托人、其他有关人员未签字的,

价格鉴证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

第二十二条　对重大、疑难的价格鉴证评估事项,价格鉴证评估机构认为必要或者委托人提出要求,价格鉴证评估机构可以通过座谈等方式,听取委托人、相关当事人、专家或检验检测机构对价格鉴证评估事项的意见。

第二十三条　价格鉴证评估机构听取意见时,可以要求委托人协助组织。

第二十四条　听取意见时,价格鉴证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,价格鉴证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

第二十五条　价格鉴证评估人员可以采取多种方式进行市场调查,收集价格鉴证评估业务所需要的资料,包括:委托人提供的资料和从政府部门、各类专业机构以及专业市场、互联网等渠道获取的其他资料,并记录调查情况。

第二十六条　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。

第二十七条 价格鉴证评估人员在进行市场调查时,可以要求委托人协助查阅有关账目、文件等资料,或者向与价格鉴证评估事项有关的单位和个人了解情况,收集资料。

第二十八条 价格鉴证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。市场调查资料、调查记录不作为价格鉴证评估报告的附件,但必须存入档案妥善保存。价格鉴证评估机构对市场调查资料、调查记录的真实性、合法性负责。

第七节 评定估算及作出结论

第二十九条 价格鉴证评估小组应当对收集到的资料进行核查验证、分析整理、数据处理,按照价格鉴证评估相关原则、规定,结合价格鉴证评估事项特点,选择合理的技术路径和两种以上评估方法进行测算,经综合分析,形成测算技术报告。若因专门规定或条件限制等原因只能采用一种评估方法,须说明理由。

第三十条 价格鉴证评估小组应当根据价格鉴证评估事项的性质、测算技术报告,形成价格鉴证评估结论,并按照价格鉴证评估文书格式的相关规定,撰写价格鉴证评估报告。

价格鉴证评估报告应当包括标题、文号、目录、声明、摘要、正文、附件等部分。

具体内容包括:

(一)价格鉴证评估事项描述:主要包括委托人及其他价格鉴证评估报告使用人;价格鉴证评估目的;价格鉴证评估标的数量

和范围;价格内涵;价格鉴证评估基准日、价格鉴证评估报告日、价格鉴证评估报告有效期等;

(二)价格鉴证评估依据:包括政策依据和委托人提供的材料依据以及价格鉴证评估人员收集的市场调查依据等;

(三)价格鉴证评估过程及方法:简要描述实物查验或勘验、市场调查情况以及价格鉴证评估专业技术测算分析过程,并说明选用的价格鉴证评估方法。

(四)价格鉴证评估结论:结论应当说明币种,并且分别用大、小写表示价格鉴证评估标的价格,数额精确程度根据实际工作需要确定。

(五)价格鉴证评估限定条件:即价格鉴证评估结论成立的前提条件或假设条件,表明结论可能受到这些前提或假设条件影响。

(六)委托人或当事人对价格鉴证评估报告有异议的处理方式和限定处理时限;

(七)价格鉴证评估专业人员签名和价格鉴证评估机构印章。

(八)其他需要说明的事项:如权属证明等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形;未决事项、法律纠纷等不确定因素;利用专家工作情况;委托人或者其他价格鉴证评估报告使用人应当正确理解使用价格鉴证评估报告,未按照法律、行政法规规定和报告载明的使用范围使用价格鉴证评估报告的,价格鉴证评估机构及

其价格鉴证评估专业人员不承担责任等。

第八节　内部审核及集体审议

第三十一条　价格鉴证评估机构应当对价格鉴证评估报告及相关资料进行内部审核。

第三十二条　对重大、疑难的价格鉴证评估事项,价格鉴证评估小组应当将价格鉴证评估结论提交集体审议,形成集体审议意见。价格鉴证评估机构可根据需要聘请具有相关专业技术职称或能力水平的专家参加集体审议。

第三十三条　集体审议时,价格鉴证评估专业人员应当记录审议内容。参加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

第三十四条　经过审核、审议的价格鉴证评估报告应当由价格鉴证评估机构法定代表人或者首席合伙人签发。价格鉴证评估报告自签发之日起生效。

第三十五条　价格鉴证评估机构应当制作价格鉴证评估报告正式文本,由至少两名承办该项业务的价格鉴证评估专业人员签名并加盖价格鉴证评估机构印章。法定业务的应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖价格鉴证评估机构印章。出具价格鉴定结论书应当由至少两名承办该项业务的价格鉴证师签名并加盖价格鉴证评估机构印章。

第十节　送达及归档

第三十六条　价格鉴证评估报告可以采用直接送达、邮寄送达等方式送达委托方。

直接送达的，应当要求委托人在送达回证上签字，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，并要求委托人寄回送达回证。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已送日期。

第三十七条　价格鉴证评估专业人员应当将反映价格鉴证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）价格鉴证评估报告正式文本；

（三）签发单；

（四）价格鉴证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　价格鉴证评估中止

第三十八条　有下列情形之一的,价格鉴证评估机构应当中止价格鉴证评估:

(一)委托人书面提出中止价格鉴证评估的;

(二)委托人不能按规定或者约定时间提供相关材料的;

(三)其他原因导致价格鉴证评估工作暂时无法正常开展的。

第三十九条　价格鉴证评估中止的,价格鉴证评估机构应当及时书面通知委托人,并说明原因。

第四十条　中止价格鉴证评估的原因消除后,价格鉴证评估机构应当恢复价格鉴证评估。

第十二节　价格鉴证评估终止

第四十一条　有下列情形之一的,价格鉴证评估机构应当终止价格鉴证评估:

(一)委托人书面提出终止价格鉴证评估的;

(二)委托人提供的材料不完整、不充分,且不能补正的;

(三)因不可抗力致使价格鉴证评估无法继续进行的;

(四)其他原因导致价格鉴证评估工作需要终止的。

第四十二条　价格鉴证评估终止的,价格鉴证评估机构应当书面通知委托人,并说明原因。

第三章　价格鉴证评估方法

第四十三条　价格鉴证评估方法主要有:市场法、成本法、收

益法、专家咨询法等。

价格鉴证评估专业人员应当根据价格鉴证评估事项、价格内涵、价格鉴证评估目的及取得的相关资料等选择两种以上方法进行价格鉴证评估。如果只能采用一种方法,须说明理由。

第四十四条 市场法:是指通过市场调查,选择三个或者三个以上与价格鉴证评估事项相同或者类似的可比实例或者参照物,分析比较价格鉴证评估事项与参照物之间的差异并进行调整,从而确定价格鉴证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)参照物及其与价格鉴证评估事项可比较的指标、技术参数等资料可以收集到。

第四十五条 成本法:是指在办理价格鉴证评估事项时,按照价格鉴证评估事项在基准日的重置成本扣减各种损耗来确定价格鉴证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。

第四十六条 收益法:是指将价格鉴证评估事项的预期收益,按一定的折现率折算成现值,从而确定价格鉴证评估事项价格的一种方法。收益法的适用条件:

(一)价格鉴证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。

第四十七条 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鉴证评估事项专家意见进行分析处理，从而确定价格鉴证评估事项价格的方法。专家咨询法的适用条件：

（一）价格鉴证评估事项属性特殊、专业性强，难以采用市场法、成本法和收益法；

（二）价格鉴证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；

（三）专家身份的认定、聘请及其工作机制应遵循相关规定。

第四章 档案管理

第四十八条 价格鉴证评估机构应当建立价格鉴证评估档案管理制度。

第四十九条 价格鉴证评估资料应当在价格鉴证评估工作结束后30日内归档。

第五十条 归档的各种价格鉴证评估资料，应当编写档案索引，并按价格鉴证评估项目分别立卷归档，以一定顺序编号存放。

第五十一条 价格鉴证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。

第五十二条 中国价格协会可以根据工作需要查阅价格鉴证评估工作档案。有关国家机关履行职责时，需了解价格鉴证评

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

第五十三条 保管期限届满的价格鉴证评估工作档案，价格鉴证评估机构应当编造清册，并按有关规定销毁。

第五章 行业管理

第五十四条 价格鉴证评估机构、价格鉴证师和其他价格鉴证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。

第五十五条 价格鉴证师及价格鉴证评估专业人员执行价格鉴证评估业务，应当独立进行分析、评定、估算并形成专业意见，不受委托人或其他组织、个人的非法干预。价格鉴证师及价格鉴证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鉴证评估报告；

（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）签署虚假价格鉴证评估报告或者有重大遗漏的价格鉴证评估报告；

（八）违反法律、行政法规的其他行为。

第五十六条 价格鉴证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的业务；

（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）出具虚假价格鉴证评估报告或者有重大遗漏的价格鉴证评估报告；

（七）聘用或者指定不符合本规范规定的人员从事价格鉴证评估业务；

（八）违反法律、行政法规的其他行为。

第五十七条 价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员，违反上述规定，给委托人或者其他相关当事人造成损失的，依法承担相应的法律责任。

第五十八条 中国价格协会及相关省级行业协会、价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员应依法接受政府相关部门

的监督管理。

第五十九条 中国价格协会及相关省级行业协会应当加强行业自律管理,规范会员从业行为,定期对会员出具的价格鉴证评估报告进行检查;建立会员信用档案;开展会员继续教育;检查会员建立健全质量管理制度和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;根据委托,对会员出具的价格鉴证评估报告进行专业技术评审;保障会员依法开展业务,维护会员合法权益。

第六十条 中国价格协会与相关省级行业协会应建立沟通协作和信息共享机制,根据需要制定统一的行为规范,共同促进价格鉴证评估行业健康有序发展。

第六章 附 则

第六十一条 法律、法规和行政性文件另有规定的从其规定。

第六十二条 本规范由中国价格协会负责解释。

第六十三条 本规范自2020年9月1日起执行,原中价协事字〔2017〕12号文件同时废止。