

中华人民共和国国家标准



GB/T 50899-2013

---

# 房地产估价基本术语标准

Standard for basic terminology of real estate appraisal

013-06-26 发布

2014-02-01 实施

---

中华人民共和国住房和城乡建设部  
中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局

联合发布

中华人民共和国国家标准

房地产估价基本术语标准

Standard for basic terminology of real estate appraisal

**GB/T 50899 - 2013**

主编部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

施行日期：2 0 1 4 年 2 月 1 日

中国建筑工业出版社

2013 北 京

中华人民共和国国家标准  
**房地产估价基本术语标准**  
Standard for basic terminology of real estate appraisal  
**GB/T 50899 - 2013**

\*

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  
北京红光制版公司制版  
廊坊市海涛印刷有限公司印刷

\*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：2½ 字数：67 千字

2013 年 12 月第一版 2013 年 12 月第一次印刷

定价：**13.00** 元

统一书号：15112 · 23790

**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）

本社网址：<http://www.cabp.com.cn>

网上书店：<http://www.china-building.com.cn>

# 中华人民共和国住房和城乡建设部 公 告

第 84 号

---

## 住房城乡建设部关于发布国家标准 《房地产估价基本术语标准》的公告

现批准《房地产估价基本术语标准》为国家标准，编号为 GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施。

本规范由我部标准定额研究所组织中国建筑工业出版社出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2013 年 6 月 26 日

# 前 言

根据原建设部《关于印发〈二〇〇二~二〇〇三年度工程建设国家标准制订、修订计划〉的通知》(建标[2003]102号)的要求,标准编制组经深入调查研究,认真总结实践经验,参考有关国际标准和国外先进标准,并在充分征求意见的基础上,编制本标准。

本标准的主要技术内容是:1. 总则;2. 通用术语;3. 价格和价值;4. 估价原则;5. 估价程序;6. 估价方法;7. 估价报告。

本标准由住房和城乡建设部负责管理,由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责具体内容的解释。执行过程中如有意见或建议,请将其寄送中国房地产估价师与房地产经纪人学会(地址:北京市海淀区首体南路9号主语国际7号楼11层;邮政编码:100048)。

本标准主编单位:中国房地产估价师与房地产经纪人学会

本标准主要起草人员:柴 强 沈建忠 姜万荣 杨佳燕  
倪吉信 王全民 黄学军 丁 川  
高炳华 程敏敏

本标准主要审查人员:冯长春 叶剑平 季如进 陶满德  
冯 骏 崔太平 宋生华 吴守志  
金建清

## 目 次

1 总则 .....	1
2 通用术语 .....	2
3 价格和价值 .....	5
4 估价原则 .....	8
5 估价程序 .....	9
6 估价方法 .....	11
6.1 比较法 .....	11
6.2 收益法 .....	12
6.3 成本法 .....	15
6.4 假设开发法 .....	18
6.5 其他估价方法 .....	20
7 估价报告 .....	22
附录 A 汉语拼音术语条目索引 .....	24
附录 B 英文术语条目索引 .....	33
附：条文说明 .....	43

# Contents

1	General Provisions .....	1
2	General Terms .....	2
3	Prices and Values .....	5
4	Appraisal Principles .....	8
5	Appraisal Process .....	9
6	Appraisal Approaches .....	11
6.1	Sales Comparison Approach .....	11
6.2	Income Capitalization Approach .....	12
6.3	Cost Approach .....	15
6.4	Hypothetical Development Method .....	18
6.5	Other Appraisal Methods .....	20
7	Appraisal Report .....	22
	Appendix A Index of Terms in Chinese .....	24
	Appendix B Index of Terms in English .....	33
	Addition: Explanation of Provisions .....	43

# 1 总 则

**1.0.1** 为统一和规范房地产估价的术语，并有利于国内外的交流和合作，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于房地产估价活动，以及与房地产估价相关的管理、教学、科研和其他相关领域。

**1.0.3** 使用房地产估价术语时，除应符合本标准的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。



## 2 通用术语

### 2.0.1 房地产估价 real estate appraisal; property valuation

房地产估价机构接受他人委托, 选派注册房地产估价师对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断, 并提供相关专业意见的活动。

### 2.0.2 房地产估价机构 real estate appraisal company

依法设立并取得房地产估价机构资质, 从事房地产估价活动的中介服务机构。

### 2.0.3 房地产估价师 real estate appraiser; property valuer

通过全国房地产估价师执业资格考试或资格认定、资格互认, 取得房地产估价师执业资格的人员。

### 2.0.4 注册房地产估价师 licensed real estate appraiser; certified property valuer

经过执业注册, 从事房地产估价活动的房地产估价师。

### 2.0.5 估价委托人 client

委托房地产估价机构为其提供估价服务的单位或个人。

### 2.0.6 估价当事人 parties involved in appraisal

与房地产估价活动有直接关系的单位或个人, 包括房地产估价机构、注册房地产估价师和估价委托人。

### 2.0.7 估价利害关系人 interested parties

估价结果会直接影响其合法权益的单位或个人。

### 2.0.8 估价项目 appraisal project; appraisal assignment

估价委托人委托房地产估价机构为其提供估价服务的某项特定任务。

### 2.0.9 估价目的 appraisal purpose; purpose of valuation

估价委托人对估价报告的预期用途。

**2.0.10 估价对象** subject property

所估价的房地产等财产或相关权益。

**2.0.11 价值时点** date of value

所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。

**2.0.12 价值类型** type of value

所评估的估价对象的某种特定价值或价格，包括价值或价格的名称、定义或内涵。

**2.0.13 估价原则** appraisal principles; valuation principles

估价活动所依据的法则或标准。

**2.0.14 估价程序** appraisal process; valuation process

完成估价项目所需做的各项工作进行的先后次序。

**2.0.15 估价依据** appraisal support documentation; valuation evidence

作为估价的前提或基础的文件、标准和资料。

**2.0.16 估价假设** appraisal assumptions

针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

**2.0.17 估价方法** appraisal approaches; valuation methods

测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

**2.0.18 估价基础数据** basic data for appraisal

估价测算中所使用的反映估价对象状况的数据，以及估价对象及其类似房地产的成交价格、运营收益、开发建设成本等数据。

**2.0.19 估价参数** appraisal parameters

用于测算估价对象价值或价格的系数、比率或比值。

**2.0.20 估价结果** final value opinion

通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格及提供的相关专业意见。

**2.0.21 估价报告 appraisal report; valuation report**

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。

**2.0.22 批量估价 mass appraisal**

基于同一估价目的，利用共同的数据，采用相同的方法，并经过统计检验，对大量相似的房地产在给定日期的价值或价格进行评估。

**2.0.23 个案估价 single-property appraisal**

相对于批量估价而言，单独对一宗或若干宗房地产的价值或价格进行评估。

**2.0.24 类似房地产 similar property; comparable property**

与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

**2.0.25 估价信用档案 appraisers credit records**

房地产估价行业主管部门或房地产估价行业组织记录房地产估价师和房地产估价机构的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容，供社会公众查询的信用信息管理系统。

### 3 价格和价值

#### 3.0.1 成交价格 transaction price; actual sale price

在成功的交易中买方支付和卖方接受的金额。

#### 3.0.2 正常价格 normal price

不存在特殊交易情况下的成交价格，或成交价格经交易情况修正后的价格。

#### 3.0.3 市场价格 averaged market price

某种房地产在市场上的平均交易价格。

#### 3.0.4 评估价值 appraised value

通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格。

#### 3.0.5 市场价值 market value

估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 3.0.6 投资价值 investment value

估价对象对某个特定单位或个人的价值。

#### 3.0.7 现状价值 value in use

估价对象在某一特定时间的实际状况下的价值。

#### 3.0.8 快速变现价值 liquidation value

估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值。

#### 3.0.9 残余价值 residual value

估价对象在非继续利用情况下的价值。

#### 3.0.10 抵押价值 mortgage value; mortgage lending value

估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

#### 3.0.11 抵押净值 net mortgage value

抵押价值减去预期实现抵押权的费用和税金后的价值。

### **3.0.12 法定优先受偿款 liens**

假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款。

### **3.0.13 计税价值 assessed value; taxable value**

为征税目的而评估的价值。

### **3.0.14 保险价值 insurable value**

为保险目的而评估的价值。

### **3.0.15 完全产权价值 value of fee simple interest**

房屋所有权和以出让方式取得的建设用地使用权在不受任何其他房地产权利等限制情况下的价值。

### **3.0.16 无租约限制价值 value of property as if no lease existed**

房地产在不考虑租赁因素影响情况下的价值。其评估价值为未出租部分和已出租部分均按市场租金确定租金收入所评估的价值。

### **3.0.17 出租人权益价值 value of leased fee interest**

出租人对自己的已出租房地产依法享有的权益的价值。其评估价值为已出租部分在租赁期间按合同租金确定租金收入、未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后按市场租金确定租金收入所评估的价值。

### **3.0.18 承租人权益价值 value of leasehold interest**

承租人对他人所有的已出租房地产依法享有的权益的价值。其评估价值为按合同租金与市场租金的差额所评估的价值。

### **3.0.19 房地价值 building and land value**

建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

### **3.0.20 建筑物价值 building value**

建筑物自身的价值，不包含该建筑物占用范围内的土地的价值。

**3.0.21 土地价值 land value**

土地自身的价值，不包含附着于该土地上的建筑物的价值。

**3.0.22 楼面地价 land price per unit of built-up area**

一定地块内分摊到单位建筑面积上的土地价格。

**3.0.23 比较价值 sales comparison approach indication**

采用比较法测算出的估价对象价值或价格。

**3.0.24 收益价值 income capitalization approach indication**

采用收益法测算出的估价对象价值或价格。

**3.0.25 成本价值 cost approach indication**

采用成本法测算出的估价对象价值或价格。

**3.0.26 开发价值 hypothetical development method indication**

采用假设开发法测算出的估价对象价值或价格。

## 4 估价原则

**4.0.1 独立、客观、公正原则** principle of independence, objectivity and impartiality

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

**4.0.2 合法原则** principle of legality

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

**4.0.3 价值时点原则** principle of date of value

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

**4.0.4 替代原则** principle of substitution

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

**4.0.5 最高最佳利用原则** principle of highest and best use

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

**4.0.6 最高最佳利用** highest and best use

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

**4.0.7 谨慎原则** principle of cautious

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时,应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面,慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 5 估 价 程 序

### 5.0.1 估价委托书 appraisal assignment

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。

### 5.0.2 估价委托合同 appraisal contract

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。

### 5.0.3 估价基本事项 basic appraisal issues

估价目的、价值时点、估价对象和价值类型的统称。

### 5.0.4 估价作业方案 appraisal work plan

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。

### 5.0.5 估价技术路线 appraisal technical route

评估估价对象价值或价格所遵循的基本途径和指导整个估价过程的技术思路。

### 5.0.6 实地查勘 on-site inspection

注册房地产估价师到估价对象或可比实例现场,观察、询问、检查、核对、记录估价对象或可比实例状况的活动。

### 5.0.7 实地查勘记录 on-site inspection notes; on-site inspection records

记载实地查勘的对象、内容、结果、人员和时间等内容的材料。

### 5.0.8 估价报告内部审核 internal appraisal review

房地产估价机构按房地产估价相关要求和内部审核制度,对自己的已撰写完成而尚未向估价委托人出具的估价报告的内容和



形式等的审查核定。

**5.0.9 估价资料归档 appraisal data filing**

收集、整理在估价活动中获得和形成的文字、图表、声像等形式的资料，对其中具有保存价值的资料进行分类并保存。

**5.0.10 估价档案 appraisal archives**

房地产估价机构和注册房地产估价师在估价活动中获得和形成的具有保存价值的文字、图表、声像等形式的资料。

## 6 估价方法

### 6.1 比较法

**6.1.1 比较法** sales comparison approach; comparative method

选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

**6.1.2 交易实例** property sales; property transactions

真实成交的房地产等财产或相关权益及有关信息，包括交易对象基本状况、交易双方基本情况、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担、交易目的等。

**6.1.3 可比实例** comparable sales; comparables

交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关权益。

**6.1.4 建立比较基础** establishing comparison basis

使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。

**6.1.5 交易情况修正** conditions of sale adjustment

使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。

**6.1.6 市场状况调整** market conditions adjustment; time adjustment

使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

**6.1.7 房地产状况调整** property conditions adjustment

使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价

格的处理,包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

**6.1.8 总价调整** adjustment based on total price

基于总价对可比实例成交价格进行的调整。

**6.1.9 单价调整** adjustment based on unit price

基于单价对可比实例成交价格进行的调整。

**6.1.10 金额调整** dollar adjustment

采用金额对可比实例成交价格进行的调整。

**6.1.11 百分比调整** percentage adjustment

采用百分比对可比实例成交价格进行的调整。

**6.1.12 直接比较调整** direct comparison adjustment

以估价对象状况为基准,将可比实例状况与估价对象状况进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行的调整。

**6.1.13 间接比较调整** indirect comparison adjustment

选定或设定标准房地产,将估价对象状况和可比实例状况分别与标准房地产状况进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行的调整。

**6.1.14 楼幢调整系数** building adjusting factor

对位于不同楼幢的房地产价格进行转换的系数。

**6.1.15 楼层调整系数** floor adjusting factor

对位于不同楼层的房地产价格进行转换的系数。

**6.1.16 朝向调整系数** aspect adjusting factor

对位于不同朝向的房地产价格进行转换的系数。

## **6.2 收 益 法**

**6.2.1 收益法** income capitalization approach; income approach

预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

**6.2.2 报酬资本化法** yield capitalization

预测估价对象未来各年的净收益,利用报酬率将其折现到价

值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

#### **6.2.3 直接资本化法 direct capitalization**

预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

#### **6.2.4 收益乘数法 income multiplier method**

预测估价对象未来第一年的收益，将其乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

#### **6.2.5 收益期 remaining economic life**

预计在正常市场和运营状况下估价对象未来可获取净收益的时间，即自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时止的时间。

#### **6.2.6 持有期 holding period**

预计正常情况下持有估价对象的时间，即自价值时点起至估价对象未来转售时止的时间。

#### **6.2.7 潜在毛收入 potential gross income**

估价对象在充分利用、没有空置和收租损失情况下所能获得的归因于估价对象的总收入。

#### **6.2.8 空置和收租损失 vacancy and collection loss**

因空置或承租人拖欠租金等造成的收入损失。

#### **6.2.9 有效毛收入 effective gross income**

潜在毛收入减去空置和收租损失后的收入。

#### **6.2.10 运营费用 operating expenses**

维持估价对象正常使用或营业的必要支出。

#### **6.2.11 运营费用率 operating expense ratio**

运营费用与有效毛收入的百分比。

#### **6.2.12 净收益 net operating income**

有关收入减去费用后归因于估价对象的收益。

#### **6.2.13 净收益率 net income ratio**

净收益与有效毛收入的百分比。

#### **6.2.14 期间收益 term income**

预计在持有期间各年可获得的净收益。

**6.2.15 期末转售收益** reversion; income at reversion

预计在持有期末转售房地产时可获得的净收益。

**6.2.16 实际收益** actual income

估价对象实际获得的收益。

**6.2.17 客观收益** objective income

估价对象在正常情况下所能获得的收益，或实际收益经剔除特殊的、偶然的因素后的收益。

**6.2.18 合同租金** contract rent

租赁合同约定的租金。

**6.2.19 市场租金** market rent

某种房地产在市场上的平均租金。

**6.2.20 安全利率** safe rate

没有风险或极小风险的投资报酬率。

**6.2.21 报酬率** yield rate

将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率。

**6.2.22 资本化率** capitalization rate

房地产未来第一年的净收益与其价值或价格的百分比。

**6.2.23 综合资本化率** overall capitalization rate

用于将全部房地产的净收益转换为房地产价值的资本化率。

**6.2.24 土地资本化率** land capitalization rate

用于将归因于土地的净收益转换为土地价值的资本化率。

**6.2.25 建筑物资本化率** building capitalization rate

用于将归因于建筑物的净收益转换为建筑物价值的资本化率。

**6.2.26 收益乘数** income multiplier

房地产价值或价格与其未来第一年的收益的比值，包括潜在毛收入乘数、毛租金乘数、有效毛收入乘数、净收益乘数。

**6.2.27 市场提取法** market extraction method

通过可比实例的有关数据测算相关估价参数的方法。

#### **6.2.28 土地剩余技术 land residual technique**

从土地和建筑物共同产生的净收益中减去建筑物的净收益，分离出归因于土地的净收益，再利用土地资本化率或土地报酬率将土地净收益转换为土地价值的方法。

#### **6.2.29 建筑物剩余技术 building residual technique**

从土地和建筑物共同产生的净收益中减去土地的净收益，分离出归因于建筑物的净收益，再利用建筑物资本化率或建筑物报酬率将建筑物净收益转换为建筑物价值的方法。

### **6.3 成本法**

#### **6.3.1 成本法 cost approach; contractor's method**

测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

#### **6.3.2 土地重置成本 land replacement cost**

在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。

#### **6.3.3 建筑物重置成本 building replacement cost**

采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

#### **6.3.4 建筑物重建成本 building reproduction cost**

采用与估价对象中的建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物完全相同的全新建筑物的必要支出及应得利润。

#### **6.3.5 实际成本 actual cost**

购置估价对象的实际支出，或开发建设估价对象的实际支出及所得利润。

### 6.3.6 客观成本 objective cost

购置估价对象的必要支出，或开发建设估价对象的必要支出及应得利润，或实际成本经剔除特殊的、偶然的因素后的成本。

### 6.3.7 单位比较法 comparative-unit method

以建筑物为整体，选取与该类建筑物的建筑安装工程费密切相关的某种计量单位为比较单位，调查在价值时点的近期建成的类似建筑物的单位建筑安装工程费，对其进行处理后得到建筑物建筑安装工程费的方法。

### 6.3.8 分部分项法 unit-in-place method

把建筑物分解为各个分部工程或分项工程，测算每个分部工程或分项工程的数量，调查各个分部工程或分项工程在价值时点的单位价格或单位成本，将各个分部工程或分项工程的数量乘以相应的单位价格或单位成本后相加得到建筑物建筑安装工程费的方法。

### 6.3.9 工料测量法 quantity survey method

把建筑物还原为建筑材料、建筑构配件和设备，测算重新建造该建筑物所需的建筑材料、建筑构配件、设备的种类和数量、施工机械台班数、人工时数，调查在价值时点相应的单价及人工费标准，将各种建筑材料、建筑构配件、设备、施工机械台班的数量及人工时数乘以相应的单价和人工费标准后相加，并计取相应的措施项目费、规费和税金等得到建筑物建筑安装工程费的方法。

### 6.3.10 房地产开发利润率 developer's profit rate

房地产开发利润与房地产开发投资或开发成本、销售价格等的百分比，分为投资利润率、直接成本利润率、成本利润率、销售利润率，税前利润率、税后利润率，总利润率、年利润率等。

### 6.3.11 建筑物折旧 depreciation of building

各种原因造成的建筑物价值减损，其金额为建筑物在价值时点的重置成本或重建成本与在价值时点的市场价值之差，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

### **6.3.12 物质折旧 physical deterioration**

因自然力作用或使用导致建筑物老化、磨损或损坏造成的建筑物价值减损。

### **6.3.13 功能折旧 functional obsolescence**

因建筑物功能不足或过剩造成的建筑物价值减损，包括功能不足折旧和功能过剩折旧。

### **6.3.14 功能不足折旧 functional obsolescence caused by deficiency**

因建筑物中某些部件、设施设备、功能等缺乏或低于市场要求的标准造成的建筑物价值减损。

### **6.3.15 功能过剩折旧 functional obsolescence caused by superadequacy**

因建筑物中某些部件、设施设备、功能等超过市场要求的标准而对房地产价值的贡献小于其成本造成的建筑物价值减损。

### **6.3.16 外部折旧 external obsolescence**

因建筑物以外的各种不利因素造成的建筑物价值减损。

### **6.3.17 年龄-寿命法 age-life method**

根据建筑物的有效年龄和预期经济寿命或预期剩余经济寿命来测算建筑物折旧的方法。

### **6.3.18 分解法 breakdown method**

把建筑物折旧分成物质折旧、功能折旧、外部折旧等各个组成部分，分别测算出各个组成部分后相加得到建筑物折旧的方法。

### **6.3.19 建筑物实际年龄 actual age of building**

建筑物自竣工时起至价值时点止的年数。

### **6.3.20 建筑物有效年龄 effective age of building**

根据价值时点的建筑物实际状况判断的建筑物年龄。

### **6.3.21 建筑物自然寿命 physical life of building**

建筑物自竣工时起至其主要结构构件自然老化或损坏而不能保证建筑物安全使用时止的时间。



### **6.3.22 建筑物经济寿命 economic life of building**

建筑物对房地产价值有贡献的时间，即建筑物自竣工时起至其对房地产价值不再有贡献时止的时间。

### **6.3.23 建筑物剩余自然寿命 remaining physical life of building**

建筑物的自然寿命减去实际年龄后的寿命。

### **6.3.24 建筑物剩余经济寿命 remaining economic life of building**

建筑物经济寿命减去有效年龄后的寿命，即自价值时点起至建筑物经济寿命结束时止的时间。

### **6.3.25 建筑物成新率 building market value to replacement cost ratio**

建筑物的市场价值与其重置成本或重建成本的百分比。

### **6.3.26 修复成本 cost to cure**

采用合理的修复方案恢复到新的或相当于新的状况的必要支出及应得利润。

### **6.3.27 可修复 economically curable**

预计修复成本小于或等于修复所能带来的房地产价值增加额。

### **6.3.28 不可修复 economically incurable**

预计修复成本大于修复所能带来的房地产价值增加额。

## **6.4 假设开发法**

### **6.4.1 假设开发法 hypothetical development method; residual method**

求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

**6.4.2 待开发房地产** proposed development; development property

具有开发或再开发潜力的房地产，包括可供开发的土地，在建工程，可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等。

**6.4.3 业主自行开发前提** assumption of development by owner-occupier

估价对象将由其业主继续开发完成的一种假设开发法估价前提。

**6.4.4 自愿转让开发前提** assumption of development by intended developer

估价对象将被其业主自愿转让给他人开发完成的一种假设开发法估价前提。

**6.4.5 被迫转让开发前提** assumption of development by unidentified developer

估价对象将被迫转让给他人开发完成的一种假设开发法估价前提。

**6.4.6 后续开发经营期** remaining construction and operating period

自价值时点起至未来开发完成后的房地产经营结束时止的时间，包括后续建设期、销售期和运营期。

**6.4.7 后续建设期** remaining construction period

自价值时点起至未来开发完成后的房地产竣工时止的时间。

**6.4.8 销售期** marketing period

自未来开发完成后的房地产开始销售时起至其售出时止的时间。

**6.4.9 运营期** operating period

自未来开发完成后的房地产竣工时起至其持有期或经济寿命结束时止的时间。

**6.4.10 开发完成后的价值** gross development value

未来开发完成后的房地产的价值或价格。

**6.4.11 后续开发的必要支出** development cost

将待开发房地产开发成未来开发完成后的房地产必须付出的

各项成本、费用和税金。

#### **6.4.12 后续开发的应得利润 developer's profit**

将待开发房地产开发成未来开发完成后的房地产应当获得的利润，通常为同类房地产开发项目在正常情况下所能获得的开发利润。

### **6.5 其他估价方法**

#### **6.5.1 基准地价修正法 benchmark land value adjustment method**

在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

#### **6.5.2 路线价法 road rating method**

在城镇街道上划分路线价区段并设定标准临街深度，在每个路线价区段内选取一定数量的标准临街宗地并测算其平均单价或楼面地价，利用有关调整系数将该平均单价或楼面地价调整为各宗临街土地价值或价格的方法。

#### **6.5.3 标准价调整法 standard property value adjustment method**

对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

#### **6.5.4 多元回归分析法 multiple regression analysis**

对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内把房地产价值或价格作为因变量，把影响房地产价值或价格的若干因素作为自变量，设定多元回归模型，搜集大量房地产成交价格及其影响因素数据，经过试算优化和分析检验，确定多元回归模型，利用该模型计算出各宗被估价房地产价值或价格的方法。

#### **6.5.5 修复成本法 cure cost method**

测算修复的必要支出及应得利润，将其作为房地产价值减损

额的方法。

#### **6.5.6 损失资本化法 income loss capitalization**

预测未来各年的净收益减少额或收入减少额、运营费用增加额，将其现值之和作为房地产价值减损额的方法。

#### **6.5.7 价差法 before and after method**

分别评估房地产在改变之前和改变之后状况下的价值，将两者之差作为房地产价值减损额或价值增加额的方法。

## 7 估 价 报 告

### 7.0.1 估价结果报告 summary appraisal report

简要记载估价委托人、房地产估价机构、注册房地产估价师、估价目的、估价对象、价值时点、价值类型、估价原则、估价依据、估价方法、估价结果、实地查勘期、估价作业期等内容的估价报告。

### 7.0.2 估价技术报告 appraisal technique report

详细记载估价对象描述与分析、市场背景描述与分析、估价方法适用性分析、估价测算过程、估价结果确定等内容的估价报告。

### 7.0.3 鉴证性估价报告 appraisal report for identification

房地产估价机构向估价委托人出具的起着价值证明作用的估价报告。

### 7.0.4 致估价委托人函 letter of transmittal

房地产估价机构和注册房地产估价师正式地向估价委托人报告估价结果、呈送估价报告的文件。

### 7.0.5 估价师声明 appraiser's certification

注册房地产估价师在估价报告中对其估价职业道德、专业胜任能力、勤勉尽责估价等所作的承诺和保证。

### 7.0.6 估价假设和限制条件 assumptions and limiting conditions

估价报告中对估价假设和估价报告使用限制的说明，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设以及估价报告使用限制。

### 7.0.7 估价报告使用限制 limiting conditions of appraisal report

对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

**7.0.8 估价报告使用者** intended user of appraisal report

依法使用估价报告的单位或个人。

**7.0.9 估价报告使用期限** expired date of appraisal report

自估价报告出具之日起计算，使用估价报告不得超过的时间。

**7.0.10 估价报告出具日期** date of appraisal report

致估价委托人函中的致函日期。

**7.0.11 实地查勘期** on-site inspection period

实地查勘的起止日期，自进入实地查勘现场之日起至完成实地查勘之日止。

**7.0.12 估价作业期** appraisal work period

估价工作的起止日期，自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

## 附录 A 汉语拼音术语条目索引

### A

安全利率	safe rate	6. 2. 20
------	-----------	----------

### B

百分比调整	percentage adjustment	6. 1. 11
保险价值	insurable value	3. 0. 14
报酬率	yield rate	6. 2. 21
报酬资本化法	yield capitalization	6. 2. 2
被迫转让开发前提	assumption of development by unidentified developer	6. 4. 5
比较法	sales comparison approach; comparative method	6. 1. 1
比较价值	sales comparison approach indication	3. 0. 23
标准价调整法	standard property value adjustment method	6. 5. 3
不可修复	economically incurable	6. 3. 28

### C

残余价值	residual value	3. 0. 9
朝向调整系数	aspect adjusting factor	6. 1. 16
成本法	cost approach; contractor's method	6. 3. 1
成本价值	cost approach indication	3. 0. 25
成交价格	transaction price; actual sale price	3. 0. 1
承租人权益价值	value of leasehold interest	3. 0. 18

持有期	holding period	6. 2. 6
出租人权益价值	value of leased fee interest	3. 0. 17

## D

待开发房地产	proposed development; development property	6. 4. 2
单价调整	adjustment based on unit price	6. 1. 9
单位比较法	comparative-unit method	6. 3. 7
抵押价值	mortgage value; mortgage lending value	3. 0. 10
抵押净值	net mortgage value	3. 0. 11
独立、客观、公正原则	principle of independence, objectivity and impartiality	4. 0. 1
多元回归分析法	multiple regression analysis	6. 5. 4

## F

法定优先受偿款	liens	3. 0. 12
房地产估价	real estate appraisal; property valuation	2. 0. 1
房地产估价机构	real estate appraisal company	2. 0. 2
房地产估价师	real estate appraiser; property valuer	2. 0. 3
房地产开发利润率	developer's profit rate	6. 3. 10
房地产状况调整	property conditions adjustment	6. 1. 7
房地价值	building and land value	3. 0. 19
分部分项法	unit-in-place method	6. 3. 8
分解法	breakdown method	6. 3. 18

## G

个案估价	single-property appraisal	2. 0. 23
------	---------------------------	----------



工料测量法	quantity survey method	6.3.9
功能不足折旧	functional obsolescence caused by deficiency	6.3.14
功能过剩折旧	functional obsolescence caused by superadequacy	6.3.15
功能折旧	functional obsolescence	6.3.13
估价报告	appraisal report; valuation report	2.0.21
估价报告出具日期	date of appraisal report	7.0.10
估价报告内部审核	internal appraisal review	5.0.8
估价报告使用期限	expired date of appraisal report	7.0.9
估价报告使用限制	limiting conditions of appraisal report	7.0.7
估价报告使用者	intended user of appraisal report	7.0.8
估价参数	appraisal parameters	2.0.19
估价程序	appraisal process; valuation process	2.0.14
估价当事人	parties involved in appraisal	2.0.6
估价档案	appraisal archives	5.0.10
估价对象	subject property	2.0.10
估价方法	appraisal approaches; valuation methods	2.0.17
估价基本事项	basic appraisal issues	5.0.3
估价基础数据	basic data for appraisal	2.0.18
估价技术报告	appraisal technique report	7.0.2
估价技术路线	appraisal technical route	5.0.5
估价假设	appraisal assumptions	2.0.16
估价假设和限制条件	assumptions and limiting conditions	7.0.6
估价结果	final value opinion	2.0.20
估价结果报告	summary appraisal report	7.0.1

估价利害关系人	interested parties	2.0.7
估价目的	appraisal purpose; purpose of valuation	2.0.9
估价师声明	appraiser's certification	7.0.5
估价委托合同	appraisal contract	5.0.2
估价委托人	client	2.0.5
估价委托书	appraisal assignment	5.0.1
估价项目	appraisal project; appraisal assignment	2.0.8
估价信用档案	appraisers credit records	2.0.25
估价依据	appraisal support documentation; valuation evidence	2.0.15
估价原则	appraisal principles; valuation principles	2.0.13
估价资料归档	appraisal data filing	5.0.9
估价作业方案	appraisal work plan	5.0.4
估价作业期	appraisal work period	7.0.12

## H

合法原则	principle of legality	4.0.2
合同租金	contract rent	6.2.18
后续建设期	remaining construction period	6.4.7
后续开发的必要支出	development cost	6.4.11
后续开发的应得利润	developer's profit	6.4.12
后续开发经营期	remaining construction and operating period	6.4.6

## J

基准地价修正法	benchmark land value adjustment method	6.5.1
---------	--	-------

计税价值	assessed value; taxable value	3.0.13
价差法	before and after method	6.5.7
价值类型	type of value	2.0.12
价值时点	date of value	2.0.11
价值时点原则	principle of date of value	4.0.3
假设开发法	hypothetical development method; residual method	6.4.1
间接比较调整	indirect comparison adjustment	6.1.13
建立比较基础	establishing comparison basis	6.1.4
建筑物成新率	building market value to replacement cost ratio	6.3.25
建筑物重建成本	building reproduction cost	6.3.4
建筑物重置成本	building replacement cost	6.3.3
建筑物价值	building value	3.0.20
建筑物经济寿命	economic life of building	6.3.22
建筑物剩余技术	building residual technique	6.2.29
建筑物剩余经济寿命	remaining economic life of building	6.3.24
建筑物剩余自然寿命	remaining physical life of building	6.3.23
建筑物实际年龄	actual age of building	6.3.19
建筑物有效年龄	effective age of building	6.3.20
建筑物折旧	depreciation of building	6.3.11
建筑物资本化率	building capitalization rate	6.2.25
建筑物自然寿命	physical life of building	6.3.21
鉴证性估价报告	appraisal report for identification	7.0.3
交易情况修正	conditions of sale adjustment	6.1.5

交易实例	property sales; property transactions	6. 1. 2
金额调整	dollar adjustment	6. 1. 10
谨慎原则	principle of cautious	4. 0. 7
净收益	net operating income	6. 2. 12
净收益率	net income ratio	6. 2. 13

## K

开发价值	hypothetical development method indication	3. 0. 26
开发完成后的价值	gross development value	6. 4. 10
可比实例	comparable sales; comparables	6. 1. 3
可修复	economically curable	6. 3. 27
客观成本	objective cost	6. 3. 6
客观收益	objective income	6. 2. 17
空置和收租损失	vacancy and collection loss	6. 2. 8
快速变现价值	liquidation value	3. 0. 8

## L

类似房地产	similar property; comparable property	2. 0. 24
楼层调整系数	floor adjusting factor	6. 1. 15
楼面地价	land price per unit of built-up area	3. 0. 22
楼幢调整系数	building adjusting factor	6. 1. 14
路线价法	road rating method	6. 5. 2

## N

年龄-寿命法	age-life method	6. 3. 17
--------	-----------------	----------

## P

批量估价	mass appraisal	2.0.22
评估价值	appraised value	3.0.4

## Q

期间收益	term income	6.2.14
期末转售收益	reversion; income at reversion	6.2.15
潜在毛收入	potential gross income	6.2.7

## S

实地查勘	on-site inspection	5.0.6
实地查勘记录	on-site inspection notes; on-site inspection records	5.0.7
实地查勘期	on-site inspection period	7.0.11
实际成本	actual cost	6.3.5
实际收益	actual income	6.2.16
市场价格	averaged market price	3.0.3
市场价值	market value	3.0.5
市场提取法	market extraction method	6.2.27
市场状况调整	market conditions adjustment; time adjustment	6.1.6
市场租金	market rent	6.2.19
收益乘数	income multiplier	6.2.26
收益乘法	income multiplier method	6.2.4
收益法	income capitalization approach; income approach	6.2.1
收益价值	income capitalization approach indication	3.0.24
收益期	remaining economic life	6.2.5

损失资本化法	income loss capitalization	6. 5. 6
--------	----------------------------	---------

## T

替代原则	principle of substitution	4. 0. 4
投资价值	investment value	3. 0. 6
土地重置成本	land replacement cost	6. 3. 2
土地价值	land value	3. 0. 21
土地剩余技术	land residual technique	6. 2. 28
土地资本化率	land capitalization rate	6. 2. 24

## W

外部折旧	external obsolescence	6. 3. 16
完全产权价值	value of fee simple interest	3. 0. 15
无租约限制价值	value of property as if no lease existed	3. 0. 16
物质折旧	physical deterioration	6. 3. 12

## X

现状价值	value in use	3. 0. 7
销售期	marketing period	6. 4. 8
修复成本	cost to cure	6. 3. 26
修复成本法	cure cost method	6. 5. 5

## Y

业主自行开发前提	assumption of development by owner-occupier	6. 4. 3
有效毛收入	effective gross income	6. 2. 9
运营费用	operating expenses	6. 2. 10
运营费用率	operating expense ratio	6. 2. 11
运营期	operating period	6. 4. 9

## Z

正常价格	normal price	3.0.2
直接比较调整	direct comparison adjustment	6.1.12
直接资本化法	direct capitalization	6.2.3
致估价委托人函	letter of transmittal	7.0.4
注册房地产估价师	licensed real estate appraiser; certified property valuer	2.0.4
资本化率	capitalization rate	6.2.22
自愿转让开发前提	assumption of development by intended developer	6.4.4
综合资本化率	overall capitalization rate	6.2.23
总价调整	adjustment based on total price	6.1.8
最高最佳利用	highest and best use	4.0.6
最高最佳利用原则	principle of highest and best use	4.0.5

## 附录 B 英文术语条目索引

### A

actual age of building	建筑物实际年龄	6.3.19
actual cost	实际成本	6.3.5
actual income	实际收益	6.2.16
adjustment based on total price	总价调整	6.1.8
adjustment based on unit price	单价调整	6.1.9
age-life method	年龄-寿命法	6.3.17
appraisal approaches; valuation methods	估价方法	2.0.17
appraisal archives	估价档案	5.0.10
appraisal assignment	估价委托书	5.0.1
appraisal assumptions	估价假设	2.0.16
appraisal contract	估价委托合同	5.0.2
appraisal date filing	估价资料归档	5.0.9
appraisal parameters	估价参数	2.0.19
appraisal principles; valuation principles	估价原则	2.0.13
appraisal process; valuation process	估价程序	2.0.14
appraisal project; appraisal assignment	估价项目	2.0.8
appraisal purpose; purpose of valuation	估价目的	2.0.9
appraisal report for identification	鉴证性估价报告	7.0.3
appraisal report; valuation report	估价报告	2.0.21



appraisal support documentation; valuation evidence	估价依据	2.0.15
appraisal technical route	估价技术路线	5.0.5
appraisal technique report	估价技术报告	7.0.2
appraisal work period	估价作业期	7.0.12
appraisal work plan	估价作业方案	5.0.4
appraised value	评估价值	3.0.4
appraiser's certification	估价师声明	7.0.5
appraisers credit records	估价信用档案	2.0.25
aspect adjusting factor	朝向调整系数	6.1.16
assessed value; taxable value	计税价值	3.0.13
assumption of development by intended developer	自愿转让开发前提	6.4.4
assumption of development by owner-occupier	业主自行开发前提	6.4.3
assumption of development by unidentified developer	被迫转让开发前提	6.4.5
assumptions and limiting conditions	估价假设和限制条件	7.0.6
averaged market price	市场价格	3.0.3

## B

basic appraisal issues	估价基本事项	5.0.3
basic data for appraisal	估价基础数据	2.0.18
before and after method	价差法	6.5.7
benchmark land value adjustment method	基准地价修正法	6.5.1
breakdown method	分解法	6.3.18
building adjusting factor	楼幢调整系数	6.1.14
building and land value	房地价值	3.0.19

building capitalization rate	建筑物资本化率	6. 2. 25
building market value to replacement cost ratio	建筑物成新率	6. 3. 25
building replacement cost	建筑物重置成本	6. 3. 3
building reproduction cost	建筑物重建成本	6. 3. 4
building residual technique	建筑物剩余技术	6. 2. 29
building value	建筑物价值	3. 0. 20

## C

capitalization rate	资本化率	6. 2. 22
client	估价委托人	2. 0. 5
comparable sales; comparables	可比实例	6. 1. 3
comparative-unit method	单位比较法	6. 3. 7
conditions of sale adjustment	交易情况修正	6. 1. 5
contract-rent	合同租金	6. 2. 18
cost approach; contractor's method	成本法	6. 3. 1
cost approach indication	成本价值	3. 0. 25
cost to cure	修复成本	6. 3. 26
cure cost method	修复成本法	6. 5. 5

## D

date of appraisal report	估价报告出具日期	7. 0. 10
date of value	价值时点	2. 0. 11
depreciation of building	建筑物折旧	6. 3. 11
developer's profit	后续开发的应得利润	6. 4. 12
developer's profit rate	房地产开发利润率	6. 3. 10
development cost	后续开发的必要支出	6. 4. 11
direct capitalization	直接资本化法	6. 2. 3
direct comparison adjustment	直接比较调整	6. 1. 12

dollar adjustment	金额调整	6. 1. 10
-------------------	------	----------

## E

economic life of building	建筑物经济寿命	6. 3. 22
economically curable	可修复	6. 3. 27
economically incurable	不可修复	6. 3. 28
effective age of building	建筑物有效年龄	6. 3. 20
effective gross income	有效毛收入	6. 2. 9
establishing comparison basis	建立比较基础	6. 1. 4
expired date of appraisal report	估价报告使用期限	7. 0. 9
external obsolescence	外部折旧	6. 3. 16

## F

final value opinion	估价结果	2. 0. 20
floor adjusting factor	楼层调整系数	6. 1. 15
functional obsolescence	功能折旧	6. 3. 13
functional obsolescence caused by deficiency	功能不足折旧	6. 3. 14
functional obsolescence caused by superadequacy	功能过剩折旧	6. 3. 15

## G

gross development value	开发完成后的价值	6. 4. 10
-------------------------	----------	----------

## H

highest and best use	最高最佳利用	4. 0. 6
holding period	持有期	6. 2. 6
hypothetical development method; residual method	假设开发法	6. 4. 1

hypothetical development method indication	开发价值	3. 0. 26
---	------	----------

## I

income capitalization approach; income approach	收益法	6. 2. 1
income capitalization approach in- dication	收益价值	3. 0. 24
income loss capitalization	损失资本化法	6. 5. 6
income multiplier	收益乘数	6. 2. 26
income multiplier method	收益乘数法	6. 2. 4
indirect comparison adjustment	间接比较调整	6. 1. 13
insurable value	保险价值	3. 0. 14
intended user of appraisal report	估价报告使用者	7. 0. 8
interested parties	估价利害关系人	2. 0. 7
internal appraisal review	估价报告内部审核	5. 0. 8
investment value	投资价值	3. 0. 6

## L

land capitalization rate	土地资本化率	6. 2. 24
land price per unit of built- up area	楼面地价	3. 0. 22
land replacement cost	土地重置成本	6. 3. 2
land residual technique	土地剩余技术	6. 2. 28
land value	土地价值	3. 0. 21
letter of transmittal	致估价委托人函	7. 0. 4
licensed real estate appraiser; certified property valuer	注册房地产估价师	2. 0. 4
liens	法定优先受偿款	3. 0. 12

limiting conditions of appraisal report	估价报告使用限制	7.0.7
---	----------	-------

liquidation value	快速变现价值	3.0.8
-------------------	--------	-------

## M

market conditions adjustment; time adjustment	市场状况调整	6.1.6
---	--------	-------

market extraction method	市场提取法	6.2.27
--------------------------	-------	--------

market rent	市场租金	6.2.19
-------------	------	--------

market value	市场价值	3.0.5
--------------	------	-------

marketing period	销售期	6.4.8
------------------	-----	-------

mass appraisal	批量估价	2.0.22
----------------	------	--------

mortgage value; mortgage lending value	抵押价值	3.0.10
--	------	--------

multiple regression analysis	多元回归分析法	6.5.4
------------------------------	---------	-------

## N

net income ratio	净收益率	6.2.13
------------------	------	--------

net mortgage value	抵押净值	3.0.11
--------------------	------	--------

net operating income	净收益	6.2.12
----------------------	-----	--------

normal price	正常价格	3.0.2
--------------	------	-------

## O

objective cost	客观成本	6.3.6
----------------	------	-------

objective income	客观收益	6.2.17
------------------	------	--------

on-site inspection	实地查勘	5.0.6
--------------------	------	-------

on-site inspection notes; on-site inspection records	实地查勘记录	5.0.7
--	--------	-------

on-site inspection period	实地查勘期	7.0.11
---------------------------	-------	--------

operating expense ratio	运营费用率	6.2.11
-------------------------	-------	--------

operating expenses	运营费用	6. 2. 10
operating period	运营期	6. 4. 9
overall capitalization rate	综合资本化率	6. 2. 23

## P

parties involved in appraisal	估价当事人	2. 0. 6
percentage adjustment	百分比调整	6. 1. 11
physical deterioration	物质折旧	6. 3. 12
physical life of building	建筑物自然寿命	6. 3. 21
potential gross income	潜在毛收入	6. 2. 7
principle of cautious	谨慎原则	4. 0. 7
principle of date of value	价值时点原则	4. 0. 3
principle of highest and best use	最高最佳利用原则	4. 0. 5
principle of independence, objectivity and impartiality	独立、客观、公正原则	4. 0. 1
principle of legality	合法原则	4. 0. 2
principle of substitution	替代原则	4. 0. 4
property conditions adjustment	房地产状况调整	6. 1. 7
property sales; property transactions	交易实例	6. 1. 2
proposed development; development property	待开发房地产	6. 4. 2

## Q

quantity survey method	工料测量法	6. 3. 9
------------------------	-------	---------

## R

real estate appraisal company	房地产估价机构	2. 0. 2
-------------------------------	---------	---------

real estate appraisal; property valuation	房地产估价	2.0.1
real estate appraiser; property valuer	房地产估价师	2.0.3
remaining construction and operating period	后续开发经营期	6.4.6
remaining construction period	后续建设期	6.4.7
remaining economic life	收益期	6.2.5
remaining economic life of building	建筑物剩余经济寿命	6.3.24
remaining physical life of building	建筑物剩余自然寿命	6.3.23
residual value	残余价值	3.0.9
reversion; income at reversion	期末转售收益	6.2.15
road rating method	路线价法	6.5.2

## S

safe rate	安全利率	6.2.20
sales comparison approach; comparative method	比较法	6.1.1
sales comparison approach indication	比较价值	3.0.23
similar property; comparable property	类似房地产	2.0.24
single-property appraisal	个案估价	2.0.23
standard property value adjustment method	标准价调整法	6.5.3
subject property	估价对象	2.0.10
summary appraisal report	估价结果报告	7.0.1

## T

term income	期间收益	6.2.14
-------------	------	--------

transaction price; actual sale price	成交价格	3.0.1
type of value	价值类型	2.0.12

## U

unit-in-place method	分部分项法	6.3.8
----------------------	-------	-------

## V

vacancy and collection loss	空置和收租损失	6.2.8
value in use	现状价值	3.0.7
value of fee simple interest	完全产权价值	3.0.15
value of leased fee interest	出租人权益价值	3.0.17
value of leasehold interest	承租人权益价值	3.0.18
value of property as if no lease existed	无租约限制价值	3.0.16

## Y

yield capitalization	报酬资本化法	6.2.2
yield rate	报酬率	6.2.21



中华人民共和国国家标准

房地产估价基本术语标准

GB/T 50899 - 2013

条文说明

## 制 订 说 明

《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 - 2013, 已经住房和城乡建设部 2013 年 6 月 26 日以第 84 号公告批准、发布。

本标准编制过程中, 编制组进行了广泛而深入的调查研究, 参考了多项国际标准和国外先进标准。

为便于广大房地产估价师、房地产估价机构以及有关管理、教学、科研等单位和个人在使用本标准时能正确理解和执行条文规定, 标准编制组按章、节、条顺序编写了条文说明, 对条文规定的目的、依据以及在执行中需要注意的有关事项进行了解释。但是, 本条文说明不具有与本标准正文同等的法律效力, 仅供使用者作为理解和把握本标准规定的参考。

## 目 次

1	总则	46
2	通用术语	47
3	价格和价值	57
4	估价原则	62
5	估价程序	64
6	估价方法	65
6.1	比较法	65
6.2	收益法	66
6.3	成本法	69
6.4	假设开发法	71
6.5	其他估价方法	72
7	估价报告	73

# 1 总 则

**1.0.1** 本条是关于制定本标准的规定的规定。制定本标准的目的主要有两个：一是统一和规范房地产估价的术语，包括名称、定义或内涵；二是有利于国内外的交流和合作。

目前我国内地的房地产估价术语，有些是历史流传下来的，有些是从我国台湾地区、香港地区借鉴过来的，有些是从美国、英国、日本等国家翻译过来的，也有些是近十几年来根据房地产估价工作的实际需要创设的。这些术语的名称、定义和内涵不一致，很有必要通过制定本标准予以统一和规范。

**1.0.2** 本条是关于本标准适用范围的规定，即本标准不仅适用于房地产估价活动，而且适用于房地产估价行业管理（包括行政管理和自律管理），以及房地产估价教学、科研和其他相关领域。

## 2 通用术语

### 2.0.1 房地产估价

房地产估价，过去通常称为房地产价格评估，有时也称为房地产评估、房地产价值评估、房地产估值。房地产评估的含义较宽泛，采用房地产估价不仅内涵明确，而且可以兼顾房地产价值和价格评估，以及房地产租赁价格即租金评估。此外，本条从专业估价角度给房地产估价下定义，特别明确了注册房地产估价师在其中的地位和作用。

### 2.0.2 房地产估价机构

目前，房地产估价机构资质是行政许可。从事房地产估价活动的单位，应依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。房地产估价机构应由自然人出资，以有限责任公司或合伙企业形式设立；法定代表人或执行合伙事务的合伙人（简称执行合伙人）应是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的注册房地产估价师；资质等级由高到低分为一级、二级、三级。不同资质等级房地产估价机构的业务范围主要根据估价目的划分，不受行政区域、行业限制。房地产估价业务应由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。房地产估价报告应由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少 2 名注册房地产估价师签字。

### 2.0.3 房地产估价师

执业资格制度是对关系公共利益和人民生命财产安全的关键领域和岗位，实行人员准入控制的一项制度。1993 年，借鉴美国等市场经济发达国家和地区的经验，建设部、人事部共同建立了房地产估价师执业资格制度。这是中国最早建立的执业资格制度之一。1994 年颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》

规定：“国家实行房地产价格评估制度。”“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”

1993 年，经严格考核，建设部、人事部共同认定了首批 140 名房地产估价师。1994 年又共同认定了第二批 206 名房地产估价师。

1995 年 3 月 22 日，建设部、人事部联合发出了《关于印发〈房地产估价师执业资格制度暂行规定〉和〈房地产估价师执业资格考试实施办法〉的通知》（建房〔1995〕147 号）。从 1995 年开始，房地产估价师执业资格实行全国统一考试制度。房地产估价师执业资格考试为职业准入资格考试，2002 年之前原则上每两年举行一次，2002 年之后每年举行一次。

2004 年 8 月，根据中央人民政府与香港特别行政区政府签署的《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》（通常称 CEPA），内地与香港完成了房地产估价师与产业测量师首批资格互认，香港 97 名产业测量师取得了内地的房地产估价师资格，内地 111 名房地产估价师取得了香港的产业测量师资格。此后，根据需要开展资格互认。

依法取得房地产估价师执业资格的途径，有参加全国房地产估价师执业资格考试、资格认定和资格互认。其中，参加全国房地产估价师执业资格考试是常规的和最主要的途径。

#### 2.0.4 注册房地产估价师

注册房地产估价师，过去也称为专职注册房地产估价师。注册房地产估价师必定是房地产估价师，但房地产估价师不一定是注册房地产估价师。目前，房地产估价师执业资格注册是行政许可。取得房地产估价师执业资格的人员，应受聘于一个具有房地产估价机构资质的单位，经注册后方能以注册房地产估价师的名义从事房地产估价活动。注册房地产估价师可以在全国范围内开展与其聘用单位业务范围相符的房地产估价活动；不得以个人名义承揽房地产估价业务，应由其所在的房地产估价机构统一接受委托和收费；每一注册有效期为 3 年，在每一注册有效期内应达

到继续教育要求；注册有效期满需继续执业的，应申请延续注册。

注册房地产估价师应具有房地产估价的扎实的理论知识、丰富的实践经验和良好的职业道德。具有扎实的理论和丰富的实践经验，是对估价专业胜任能力的要求；具有良好的职业道德，是对估价行为规范的要求。仅有理论知识而缺乏实践经验，难以得出符合实际的估价结果；仅有实践经验而缺乏理论知识，会只知其然而不知其所以然，难以对价值或价格作出科学深入的分析 and 解释，更难以举一反三、触类旁通地分析、解决现实中不断出现的新的估价问题。即使理论知识和实践经验都具有，但如果没有良好的职业道德，则估价结果难以客观、公平、合理。

由于房地产估价师执业资格注册和房地产估价机构资质均是行政许可，所以无论是何种估价目的、何种类型的房地产估价活动，包括投资性房地产公允价值计量、用房地产作价出资设立企业、企业改制、资产重组、资产置换、收购资产、出售资产、产权转让、对外投资、合资、合作、租赁、合并、分立、清算、抵债等涉及的房地产估价，只有注册房地产估价师和房地产估价机构才能够从事，不是注册房地产估价师签字和加盖房地产估价机构公章的关于房地产价值或价格的评估报告，不具有法律效力。

## **2.0.5 估价委托人**

估价委托人简称委托人，俗称客户，不一定是估价对象的权利人。委托人可以委托房地产估价机构对自己的房地产进行估价，也可以由于某种需要委托房地产估价机构对他人所有的房地产进行估价。委托人委托估价、取得估价报告的目的可能是给自己使用，如人民法院委托的司法拍卖估价报告是人民法院自己用于确定拍卖保留价；也可能是给特定的第三方使用，如借款人委托的抵押估价报告是借款人提供给贷款人（如商业银行）使用；还可能是给不特定的第三方使用，如上市公司委托的关联交易估价报告是上市公司披露给社会公众使用。不论估价报告是给谁使用，委托人都应如实向房地产估价机构提供其掌握的估价所需资

料，如估价对象的权属证明、有关会计报表等，并对其提供的资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责；应协助房地产估价机构和注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘及搜集估价所需资料；不得非法干预房地产估价机构和注册房地产估价师的估价行为和估价结果。

#### **2.0.6 估价当事人**

估价当事人是估价活动的当事人，因此只包括房地产估价机构、注册房地产估价师和估价委托人。

#### **2.0.7 估价利害关系人**

估价利害关系人除了估价对象的权利人，还有估价对象的潜在投资者、受让人等。估价委托人不一定是估价利害关系人。例如，在房地产抵押估价中，无论是贷款人还是借款人为估价委托人的，都是估价利害关系人。在房屋征收估价中，估价委托人一般是房屋征收部门，房屋征收部门通常不是估价利害关系人，被征收人是估价利害关系人。在房地产司法拍卖估价中，人民法院是估价委托人，但不是估价利害关系人，被执行人、申请执行人和竞买人是估价利害关系人。

估价职业道德要求房地产估价师和房地产估价机构与估价利害关系人有利害关系的，必须回避其估价业务。

#### **2.0.8 估价项目**

估价活动是按估价项目进行的。一个估价项目是一项一次性估价任务。一个估价项目中的估价对象可能是一宗房地产，也可能是多宗房地产，还可能是一宗房地产中的某个部分。

一般来说，估价项目有以下特征：一是明确的目标。每个估价项目都有自己明确的任务目标和估价目的。二是独特的性质。每个估价项目都有自己的特点，不同于其他的估价项目。三是实施的一次性。一个估价项目有明确的开始时间和结束时间，在此之前没有发生过，将来也不会在同样的条件下再次发生。如果针对同一估价对象再次估价，应将其作为另一个估价项目。

#### **2.0.9 估价目的**



估价目的取决于估价委托人对估价的实际需要，即估价委托人将要拿未来完成的估价报告做什么用。例如，是为借款人向贷款银行提供抵押房地产价值证明或贷款银行判断抵押房地产价值提供参考依据，还是为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿、税务机关核定某种房地产税收的计税依据、人民法院确定拍卖房地产的保留价、保险公司衡量投保房屋的保险价值、房地产买卖双方协商成交价、政府确定国有建设用地使用权出让底价等提供参考依据。估价委托人一般不会无故花钱委托房地产估价机构估价，肯定是为了某种需要才委托，因此任何估价项目都有估价目的。一个估价项目通常只有一个估价目的。

不同估价目的下的估价结果可能不同，因为估价目的不同，价值时点、估价对象、价值类型以及估价原则、估价依据等都有可能不同。例如，许多房地产在买卖、抵押之前已出租，买卖、抵押时带有租赁期间未届满的租赁合同（俗称租约），许多法律法规规定保护这种租赁关系，因此，购买者、抵押权人应尊重并履行这些租赁合同的各项条款，即所谓“买卖不破租赁”。如果是为房地产买卖、抵押目的对这类房地产进行估价，就应考虑合同租金与市场租金差异的影响。但如果是为房屋征收目的而估价，则不考虑房屋租赁因素的影响，视为无租约限制的房屋来估价。估价目的也限制了估价报告的用途。针对某种估价目的得出的估价结果，不能盲目地套用于与其不相符的用途。

## **2.0.10 估价对象**

估价对象也称为被估价房地产，当其为租赁权、地役权等房屋所有权和土地使用权以外的房地产权利时，也称为被估价权益。不同估价项目的估价对象范围可能不同。

现实中的房地产估价对象丰富多彩、复杂多样，不仅有房屋、构筑物、土地，而且有已开始开发建设而尚未竣工的房地产，即在建房地产或“在建工程”；还有要求对正在开发建设或计划开发建设而尚未出现的房地产，即未建房地产，如“期房”进行估价；也可能因民事纠纷或理赔等原因，要求对已灭失的房

地产，如已被拆除或损毁的房屋进行估价。估价对象还可能不是纯粹的房地产，而含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值，如为某个可供直接经营使用的旅馆、商店、餐馆、汽车加油站、高尔夫球场等的交易提供价值参考依据的估价，其评估价值除了包含该旅馆、商店、餐馆、汽车加油站、高尔夫球场等的建筑物及其占用范围内的土地的价值，通常还包含房地产以外的其他财产，如家具、电器、货架、机器设备等的价值，甚至包含特许经营权、商誉、客户基础、员工队伍、债权债务等的价值，即以房地产为主的整体资产价值评估或称为企业价值评估。此外，估价对象还可能是房地产的某个局部，如某幢房屋中的某个楼层，某幢住宅楼中的某套住房；可能是房地产的现状与过去状况的差异部分，如在预售商品房的情况下购买人提前装饰装修的部分，在房屋租赁的情况下承租人装饰装修的部分。

#### **2.0.11 价值时点**

价值时点，过去通常称为估价时点，有时也称为评估时点、评估基准日、评估期日。估价时点、评估时点、评估基准日、评估期日在字面上都容易让人误解为估价的时间，即估价作业日期，因此称为价值时点更加准确，不会产生歧义。

价值时点不是可以随意确定的，应根据估价目的来确定。价值时点可能是现在、过去或将来的某一特定时间，一般为某一特定日期，并采用公历年、月、日表示。在估价中，确定价值时点应在前，得出评估价值应在后。

#### **2.0.12 价值类型**

房地产估价虽然是评估房地产的价值或价格，但因房地产价值和价格的种类较多，每种价值和价格的内涵不同，并且在同一时间，同一房地产的不同种类的价值和价格的大小一般也不相同，所以到了具体的估价项目，就不能笼统地讲是评估房地产的价值或价格，而必须明确是评估哪种价值或价格，包括价值或价格的名称、定义或内涵。在一个估价项目中，价值类型不是可以随意确定的，而应根据估价目的来确定。常见的价值类型有

市场价值、投资价值、现状价值、抵押价值、快速变现价值等。

### **2.0.13 估价原则**

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价活动应依据的法则或标准。估价原则可以规范注册房地产估价师的估价行为，使不同的注册房地产估价师对房地产估价的基本前提具有一致性，对同一估价对象在同一估价目的、同一价值时点的评估价值趋于相同或近似。

### **2.0.14 估价程序**

房地产估价的基本程序是：受理估价委托，确定估价基本事项，制定估价作业方案，搜集估价所需资料，实地查勘估价对象，选用估价方法进行测算，确定估价结果，撰写估价报告，审核估价报告，交付估价报告，估价资料归档。

通过估价程序可以看到一个估价项目开展的全过程，可以了解一个估价项目中各项估价工作之间的相互关系。履行必要的估价程序，是规范估价行为、保证估价质量、提高估价效率、防范估价风险的重要方面。

### **2.0.15 估价依据**

估价依据主要有以下方面：一是有关法律、法规和政策，包括有关法律、行政法规，最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策。二是有关估价标准，包括房地产估价的国家标准、行业标准、指导意见和估价对象所在地的地方标准等。三是估价委托书、估价委托合同和估价委托人提供的估价所需资料，如估价对象的面积、用途、权属证明等。四是房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

在实际估价中，选取估价依据应有针对性，主要是根据估价目的和估价对象来选取。不同的估价目的和估价对象，估价依据有所不同。

## 2.0.16 估价假设

估价假设必须是针对估价对象状况等估价前提所做的必要的、合理的、有依据的假定。注册房地产估价师和房地产估价机构不得为了高估或低估、规避应尽的审慎检查资料、尽职调查情况等勤勉尽责估价义务而滥用估价假设。

估价假设主要有以下方面：一是一般假设，是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。二是未定事项假设，是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。三是背离事实假设，是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。例如，在国有土地上房屋征收评估中，评估被征收房屋的价值不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。四是不相一致假设，是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。五是依据不足假设，是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。例如，估价时一般应查看估价对象的权属证明原件，但在估价委托人不是估价对

象权利人且不能提供估价对象权属证明原件的情况下，注册房地产估价师虽然进行了尽职调查，但也难以取得估价对象的权属证明，此时对缺少估价对象权属证明的说明以及对估价对象权属状况的合理假定。再如，因征收、司法拍卖等强制取得或强制转让房地产，房地产占有人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，或估价对象涉及国家秘密，注册房地产估价师不得进入其内部进行实地查勘的，对不掌握估价对象内部状况的说明以及对估价对象内部状况的合理假定。

### **2.0.17 估价方法**

比较法、收益法、成本法、假设开发法是目前常用的四种估价方法，其中比较法、收益法和成本法被认为是三种基本估价方法。每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。它们有时可以同时运用于同一估价对象，如商品住宅、写字楼一般可同时采用比较法、收益法和成本法估价，以相互验证，但不应相互替代。不同的估价方法有时是互补的，如特殊厂房一般不适用比较法估价，但适用成本法估价；待开发的土地一般不适用成本法估价，但适用假设开发法和比较法估价；在建工程一般不适用比较法估价，但适用成本法和假设开发法估价。

### **2.0.18 估价基础数据**

反映估价对象状况的数据包括反映估价对象规模的数据，如土地面积、建筑面积、容积率、使用面积、可出售面积、可出租面积、临街深度、临街宽度、体积、房间数、床位数、座位数等；反映估价对象等级或档次的数据，如土地等级、宾馆的星级、写字楼的等级、装饰装修等级、房屋完损等级等；反映估价对象位置的数据，如与市中心的距离、总楼层数、所在楼层等；反映估价对象年龄和寿命的数据，如土地使用期限、土地已使用年限、建筑物年龄、建筑物经济寿命等。

### **2.0.19 估价参数**

估价参数包括比较法中的各种修正系数、调整系数，收益法中的报酬率、资本化率、收益乘数、空置率、运营费用率、净收

益率、净收益变化率，成本法、假设开发法中的利息率、房地产开发利润率，成本法中的建筑物折旧率、残值率，收益法、假设开发法中的折现率等。

### **2.0.21 估价报告**

房地产估价是一种专业服务，其最终成果是估价报告，因此估价报告可视为房地产估价机构和注册房地产估价师的“产品”。估价报告按照不同的分类标准，可分为书面估价报告和口头估价报告，叙述式估价报告和表格式估价报告，估价结果报告和估价技术报告，鉴证性估价报告和咨询性估价报告，整体评估报告和分户评估报告，纸质估价报告和电子估价报告等。房地产估价报告一般应采取书面形式，其内容应包含估价报告使用者所需要的信息及与估价报告使用者的知识水平相适应的信息。

### **2.0.22 批量估价**

批量估价主要适用于房地产计税价值评估、房地产抵押贷款后重估。房地产抵押贷款前估价、房屋征收估价不宜采用批量估价。批量估价分为基于比较法的批量估价、基于收益法的批量估价、基于成本法的批量估价。

### **2.0.23 个案估价**

个案估价是相对于批量估价而言的，日常估价活动多为个案估价活动。

### **2.0.24 类似房地产**

由于房地产的位置不可移动，所以没有完全相同的房地产，只有相似的房地产。类似房地产就是与对象房地产相似的房地产。所谓对象房地产，是指作为目标的房地产，在大多数情况下是估价对象，但不限于估价对象，也可以是其他作为目标的房地产。所谓相似，是指应同时在区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等方面相同或相近。

## 3 价格和价值

### 3.0.1 成交价格

成交价格简称成交价，通常用货币来表示，一般也用货币来支付，但也可能用实物、无形资产或其他经济利益来支付。因此，不能把金额简单地理解为用货币支付的部分。成价格是已完成的事实，因此卖方的要价、挂牌价、标价，买方的出价等都不是成交价格。成交价格可能是正常的，能反映真实的市场状况；也可能是不正常的，不能反映真实的市场状况。

### 3.0.2 正常价格

本条所称特殊交易，包括利害关系人之间、对交易对象或市场行情缺乏了解、被迫出售或被迫购买（包括急于出售或急于购买，被强迫出售或被强迫购买）、人为哄抬价格、对交易对象有特殊偏好、相邻房地产合并、受迷信影响等的交易。

### 3.0.3 市场价格

某种商品的市场价格，通常是该种商品大量成交价格的价格，如其平均数或中位数、众数。房地产由于具有独一无二性，没有相同房地产的大量成交价格，所以房地产的市场价格应以一些类似房地产的成交价格为基础测算的，但不能对这些成交价格直接采用平均的方法进行计算，而是在平均之前要剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

### 3.0.4 评估价值

评估价值简称评估值、评估价，实质上是对估价对象的某种特定价值或价格的一个估计值。

### 3.0.5 市场价值

市场价值过去称为公开市场价值（open market value），是

估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，其主要假设条件有五个：一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。三是谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。四是不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。五是公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

### 3.0.6 投资价值

投资价值是从某个特定投资者（如某个购买者）的角度来衡量的价值，是根据某个特定投资者的自身情况对房地产所评估的价值。同一房地产对不同的投资者可能有不同的投资价值，因为不同的投资者可能在品牌、开发建设成本、运营费用等方面的优势不同，纳税状况不同，风险偏好不同，对未来房地产市场的预期或信心不同。所有这些都会影响投资者对该房地产未来收益和风险等的估计，从而影响投资者对该房地产价值的估计。如果所有的投资者都做出相同的假设，也面临相同的环境状况，则投资价值等于市场价值，但这种情况在现实中很少出现。

评估投资价值与评估市场价值的方法通常是相同的，所不同的主要是有关估价参数的取值不同。例如，投资价值和市场价值都可以采用收益法评估，但对未来净收益的预测和选取估价参数的立场不同。如不同的投资者对未来净收益的预测有的可能是乐观的，有的可能是保守的；而评估市场价值时要求对未来净收益的预测是客观的，或者说是折中的。再如折现率，评估市场价值



时所采用的应是与该房地产的风险程度相对应的社会一般报酬率（即典型投资者所要求的报酬率），而评估投资价值时所采用的应是某个特定投资者所要求的最低报酬率（也称为最低期望收益率）。这个特定投资者所要求的最低报酬率，可能高于也可能低于与该房地产的风险程度相对应的社会一般报酬率。

### **3.0.7 现状价值**

本条所称某一特定时间，一般是价值时点，但也可能是其他时间，如在回顾性估价和预测性估价中。本条所称实际状况，一般应是依法判定的实际状况，包括用途、规模、档次等。实际状况可能是最高最佳利用状况，也可能不是最高最佳利用状况。当实际状况是最高最佳利用状况的，现状价值等于市场价值。

### **3.0.8 快速变现价值**

快速变现价值实际上是在不符合市场价值形成条件中的“适当营销”下的价值。例如，卖者因某种原因急于出售房地产而要求评估的价值，即为快速变现价值。房地产因难以变现，如果要在短时间内（如销售期短于正常或合理的销售期）将其卖出，则必然要降价。因此，快速变现价值通常低于市场价值。

### **3.0.9 残余价值**

残余价值与通常意义上的“残值”有所不同，残值是估价对象在使用寿命结束时的残余价值。因此，残余价值大于或等于残值，仅在估价对象使用寿命结束时，残余价值等于残值。残余价值一般低于市场价值。例如，某个针对特定品牌进行了特色装饰装修的餐厅，当不再作为该品牌的餐厅继续经营而出售时，则该特色装饰装修不仅不会增加该房地产的价值，而且会降低该房地产的价值，因为该特色装饰装修对该餐厅的后来取得者没有用处。因此，该餐厅的残余价值会低于其市场价值。但在房屋征收情况下，虽然该餐厅也不会继续经营下去，但因要给予公平补偿，所以应假设它继续经营来评估其价值，即在房屋征收的情况下，评估的应是市场价值，而不是残余价值。

### **3.0.10 抵押价值**

抵押价值是假定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。严格从市场价值的内涵来衡量，未设立法定优先受偿权下的价值不是市场价值，因为它应是遵循谨慎原则评估出的价值，但除此之外的条件与市场价值相同。法定优先受偿款是假定在价值时点实现抵押权时，已存在的且法律、行政法规规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款，但不包括实现抵押权的费用和税金。实现抵押权的费用和税金包括为实现抵押权而发生的诉讼费用、估价费用、拍卖费用以及交易税费等。交易税费包括目前的营业税及附加、所得税、土地增值税、印花税等税金。因此，抵押价值既不是经过贷款成数“打折”或扣除拍卖、变卖的费用和税金后的“净值”或“净价格”，也不是不扣除法定优先受偿款的“完全价值”。在为同一抵押权人进行的续贷房地产抵押估价时，续贷对应的已抵押担保的债权数额可不作为法定优先受偿款。

### **3.0.13 计税价值**

计税价值通常是税务机关核定计税依据提供参考依据而评估的房地产价值或租金。具体的计税价值如何，要视税种而定。

### **3.0.14 保险价值**

保险价值宜以假定在价值时点因保险事故发生而可能遭受损失的房地产的重置成本或重建成本为基础来考虑，如多数情况下房地产的保险价值中不包含土地部分的价值。

### **3.0.15 完全产权价值**

房屋所有权和以出让方式取得的建设用地使用权（简称出让建设用地使用权）是中国目前单位、个人享有的最充分的房地产权利。如果这种权利除受到城乡规划、征收、征税的限制外，没有受到其他房地产权利等的限制，则可称为完全产权。因此，完全产权价值是房屋所有权和出让建设用地使用权在不考虑房地产租赁、抵押、查封等因素影响情况下而评估的价值。不考虑租赁

因素的影响是评估无租约限制价值；不考虑抵押、查封因素的影响是评估价值中不扣除已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

### 3.0.16 无租约限制价值

对于已出租的房地产，在估价时需要区分和弄清是评估无租约限制价值，还是评估出租人权益价值或承租人权益价值。

合同租金与市场租金的差异程度，对无租约限制价值没有影响，但影响着出租人权益价值和承租人权益价值的大小。如果合同租金低于市场租金，则出租人权益价值会小于无租约限制价值，此时承租人权益价值是正值。如果合同租金高于市场租金，则出租人权益价值会大于无租约限制价值，此时承租人权益价值是负值。同一房地产，无租约限制价值、出租人权益价值和承租人权益价值三者之间的关系为：

无租约限制价值＝出租人权益价值＋承租人权益价值

无租约限制价值与完全产权价值有所不同。完全产权价值不仅是不考虑租赁因素影响的价值，还是不考虑抵押、查封等因素影响的价值，并且是房屋所有权和出让建设用地使用权的价值，即“干净”的房屋所有权和“干净”的出让建设用地使用权的价值。

### 3.0.22 楼面地价

楼面地价等于土地总价除以总建筑面积，或者土地单价除以容积率。容积率是指一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。

## 4 估价原则

### 4.0.1 独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 4.0.2 合法原则

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

### 4.0.4 替代原则

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

#### **4.0.5 最高最佳利用原则**

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

## 5 估 价 程 序

### 5.0.1 估价委托书

估价委托书一般应载明估价委托人的名称或姓名、委托的房地产估价机构的名称、估价目的、估价对象、估价要求、委托日期等内容。

### 5.0.2 估价委托合同

估价委托合同一般应载明以下内容：估价委托人和房地产估价机构的基本情况，负责本估价项目的注册房地产估价师，估价目的和估价对象，估价委托人应提供的估价所需资料，估价过程中双方的权利和义务，估价费用及其支付的方式、期限，估价报告及其交付，违约责任，解决争议的方法，其他需要约定的事项。此外，估价委托合同中还应注明其签订日期。

## 6 估价方法

### 6.1 比较法

#### 6.1.1 比较法

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法，称为比较法较为直观，容易理解。该方法是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。由于该方法是利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产的成交价格来求得估价对象的价值或价格，所以它是一种最直接、较直观且有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。

#### 6.1.4 建立比较基础

建立比较基础是对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

#### 6.1.5 交易情况修正

可比实例的成交价格是实际发生的，可能是正常的，也可能是不正常的。如果可比实例的成交价格是不正常的，就应将它修正为正常的。这种对可比实例成交价格进行的修正，称为交易情况修正。因此，经过交易情况修正后，就将可比实例实际而可能是不正常的成交价格变成了正常价格。

#### 6.1.6 市场状况调整

可比实例的成交价格是在其成交日期的价格，是在成交日期的房地产市场状况下形成的。需要评估的估价对象价值应是在价值时点的价值，应是在价值时点的房地产市场状况下形成的。由于可比实例的成交日期与价值时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，即使是同一房地产在这两个时间的价格也会有所不

同。因此，应将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。这种对可比实例成交价格进行的调整，称为市场状况调整，也称为交易日期调整。经过市场状况调整后，就将可比实例在其成交日期的价格变成了在价值时点的价格。

#### **6.1.7 房地产状况调整**

比较法估价需要将可比实例状况与估价对象状况进行比较，如果两者不同，应对可比实例的成交价格进行房地产状况调整，因为房地产自身状况的好坏直接关系到其价值高低。进行房地产状况调整，是将可比实例在其自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格。因此，经过房地产状况调整后，就将可比实例在其自身状况下的价格变成了在估价对象状况下的价格。

房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。在这三种调整中，还应进一步分解为若干因素的调整。由于构成房地产状况的因素多样复杂，房地产状况调整是比较法中的一个难点和关键。但如果可比实例状况与估价对象状况有许多相同之处，则需要进行房地产状况调整的内容就较少，房地产状况调整相应就简单。因此，在实际估价中应尽量选取与估价对象状况相同之处较多的房地产作为可比实例。

#### **6.1.10 金额调整**

例如，在楼层调整中，每增高一层加价 100 元/m<sup>2</sup>，就是一种金额调整。

#### **6.1.11 百分比调整**

例如，在楼层调整中，每增高一层加价 1%，就是一种百分比调整。

### **6.2 收益法**

#### **6.2.1 收益法**

收益法也称为收益资本化法，是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产的预期收益为导向求得房地产的价值或价格。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，称



为资本化。

### 6.2.2 报酬资本化法

根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型的不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。报酬资本化法是一种折现现金流量分析（discounted cash flow analysis, DCF），即房地产的价值等于其未来各年的净收益的现值之和。

### 6.2.4 收益乘数法

收益乘数法是一种直接资本化法。

### 6.2.5 收益期

收益期相当于剩余经济寿命。

### 6.2.6 持有期

持有期、期间收益和期末转售收益三者是配套使用的。收益期通常较长，一般难以准确预测该期限内各年的净收益，因此，宜采取估计持有期，并预测期间收益和期末转售收益，然后利用它们来测算估价对象的价值。

### 6.2.7 潜在毛收入

住宅、写字楼、商铺等出租型房地产的潜在毛收入，为潜在毛租金收入加各种其他收入。潜在毛租金收入等于全部可出租面积与最可能的租金水平的乘积。各种其他收入是租赁保证金或押金的利息收入，以及洗衣房、自动售货机、投币电话等的收入。

### 6.2.8 空置和收租损失

空置的面积没有收入。拖欠租金包括延迟支付租金、少付租金或不付租金。其他方面造成的收入损失包括免租期等。

### 6.2.9 有效毛收入

计算出租型房地产的有效毛收入，通常是由潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加各种其他收入。

### 6.2.10 运营费用

运营费用包括房地产税（为房地产持有环节的税收，如目前的房产税、城镇土地使用税）、房屋保险费、物业服务费、维修费、管理费用、水电费等。运营费用是从估价角度出发的，与会

计上的成本费用有所不同，通常不包含房地产抵押贷款还本付息额、房地产折旧费、房地产改扩建费用和所得税。

#### **6.2.12 净收益**

净收益也称为净运营收益。有时估价对象并不是纯粹的房地产，如评估某个宾馆、汽车加油站、游乐场、高尔夫球场等的整体价值，因此净收益是相对于估价对象财产范围而言的，其中的关键是减去的费用项目数要与估价对象财产范围相匹配。另外，出租型房地产的净收益具体为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。

#### **6.2.13 净收益率**

由于有效毛收入减去运营费用等于净收益，所以净收益率与运营费用率之和等于 100%，即：净收益率 = 1 - 运营费用率；或者：运营费用率 = 1 - 净收益率。

#### **6.2.15 期末转售收益**

期末转售收益为持有期末的房地产转售价格减去转售成本后的收益。持有期末的房地产转售价格可采用直接资本化法、比较法等方法计算。转售成本为转让方（卖方）应负担的转让费用，如销售费用、销售税费等。

#### **6.2.16 实际收益**

实际收益是估价对象在某个具体单位或个人实际经营状况下所取得的收益，与该单位或个人的经营管理水平等相关。

#### **6.2.19 市场租金**

市场租金与市场价格的异同之处是，一个为租赁价格，另一个为买卖价格，除此之外，两者的内涵相同。因此，某种房地产的市场租金是以一些类似房地产的实际租金为基础测算的，但不能对这些实际租金直接采用平均的方法进行计算，而是在平均之前要剔除偶然的和不正常的因素造成的租金偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的租金差异。

## 6.3 成本法

### 6.3.1 成本法

成本法是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。

### 6.3.2 土地重置成本

重置成本也称为重置价格。重新购置土地的必要支出，包括土地购置价款和相关税费。重新开发土地的必要支出及应得利润，包括待开发土地成本、土地开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

### 6.3.3 建筑物重置成本

建筑物重置成本的内涵是在价值时点重新建造与旧建筑物具有相同效用的新建筑物的必要支出及应得利润，它适用于一般的建筑物，或因年代久远、已缺少与旧建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备，或因建筑技术、工艺改变等使得旧建筑物复原建造有困难的建筑物。

### 6.3.4 建筑物重建成本

重建成本也称为重建价格。建筑物重建成本的内涵是在价值时点重新建造与旧建筑物完全相同的新建筑物的必要支出及应得利润，它适用于有保护价值的建筑物。

**6.3.7~6.3.9** 单位比较法、分部分项法和工料测量法是测算建筑物重置成本或重建成本的三种主要方法。

### 6.3.10 房地产开发利润率

投资利润率是指房地产开发利润与房地产开发投资的百分比。房地产开发投资包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用。

直接成本利润率是指房地产开发利润与房地产开发直接成本的百分比。房地产开发直接成本包括土地成本、建设成本。

成本利润率是指房地产开发利润与房地产开发成本的百分比。房地产开发成本包括土地成本、建设成本、管理费用、销售

费用、投资利息。

销售利润率是指房地产开发利润与房地产销售价格的百分比。

税前利润率是指未扣除所得税的房地产开发利润与房地产开发投资或开发成本、销售价格等的百分比。

税后利润率是指扣除所得税后的房地产开发利润与房地产开发投资或开发成本、销售价格等的百分比。

总利润率是指房地产开发利润总额与房地产开发投资或开发成本、销售价格等的百分比。

年利润率是指将总利润率平均到每年的房地产开发利润率。

### **6.3.11 建筑物折旧**

估价上和会计上虽然都使用“折旧”这个词，并且意义上有某种相似之处，但因两者的内涵不同而有本质区别。估价上的折旧注重的是估价对象市场价值的真实减损，科学地说不是“折旧”，而是“减价调整”；会计上的折旧注重的是资产原始价值的分摊、补偿或回收。有时出现这种情况：某些房地产尽管在会计账目上折旧早已提足或快要提足，但估价结果却显示其仍然有较大的现时价值，如保存完好的旧建筑物；而某些房地产尽管在会计账目上折旧尚未提足甚至远未提足，但估价结果却显示其现时价值已所剩无几，如存在严重工程质量问题的新建房屋。

### **6.3.12 物质折旧**

物质折旧也称为物质损耗、有形损耗，引起的原因主要有四种：一是自然经过的老化，即主要是随着时间的流逝，由于自然力作用而引起的，如风吹、日晒、雨淋等引起的建筑物腐朽、生锈、风化、基础沉降等。这种折旧与建筑物的实际年龄正相关，并且要看建筑物所在地的气候和环境条件，如酸雨多的地区，建筑物的老化就快。二是正常使用的磨损，即主要是由于正常使用而引起的，与建筑物的使用性质、使用强度和使用时间正相关。例如，工业用途的建筑物磨损要大于居住用途的建筑物磨损；受腐蚀的工业用途的建筑物磨损，因受到使用过程中产生的有腐蚀

作用的废气、废液等的不良影响，要大于不受腐蚀的工业用途的建筑物磨损。三是意外破坏的损毁，即主要是由于突发性的天灾人祸而引起的，包括自然方面的，如地震、水灾、风灾、雷击等；人为方面的，如失火、碰撞等。即使对这些损毁进行了修复，但可能仍然有“内伤”。四是延迟维修的损坏残存，即主要是由于未适时地采取预防、保养措施或维修不够及时而引起的，它造成建筑物不应有的损坏或提前损坏，或已有的损坏仍然存在，如门窗有破损，墙面、地面有裂缝等。

#### **6.3.13 功能折旧**

功能折旧也称为无形损耗、精神损耗，如由于科学技术进步、人们消费观念改变而引起的建筑物贬值。

#### **6.3.16 外部折旧**

外部折旧也称为经济折旧，但称为外部折旧更恰当，因为造成建筑物价值减损的建筑物以外的不利因素不仅是该类建筑物市场供给过量或需求不足等经济因素。

#### **6.3.20 建筑物有效年龄**

建筑物有效年龄可能大于或小于建筑物实际年龄。

#### **6.3.22 建筑物经济寿命**

建筑物经济寿命可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护和更新改造等状况，以及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定。

### **6.4 假设开发法**

#### **6.4.1 假设开发法**

假设开发法也称为剩余法，是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法，其本质与收益法相同，是以房地产的预期收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润后的余额）为导向求得房地产的价值或价格。

#### **6.4.10 开发完成后的价值**

采用假设开发法估价时，开发完成后的价值不能采用成本法预测或测算，否则，表面上是采用假设开发法进行估价，实际上是采用成本法进行估价。有人据此认为同一估价对象不能同时采用成本法和假设开发法进行估价。这种观点是不正确的。许多待开发房地产，如住宅、写字楼、商场、饭店等在建工程，不仅可以而且应当同时采用成本法和假设开发法进行估价，只是在采用假设开发法估价时，开发完成后的价值不能采用成本法预测或测算。

## **6.5 其他估价方法**

### **6.5.1 基准地价修正法**

基准地价修正法也称为基准地价系数修正法。有关调整系数有土地市场状况、土地使用期限、容积率、土地开发程度、土地形状等调整系数。宗地是指土地权属界线封闭的地块或空间。

### **6.5.2 路线价法**

路线价法是一种主要用于城镇临街商业用地的批量估价方法。

### **6.5.3 标准价调整法**

标准价调整法是一种批量估价方法，主要适用于存量房交易税收估价和房地产税计税价值评估。

### **6.5.4 多元回归分析法**

多元回归分析法是一种批量估价方法，主要适用于存量房交易税收估价和房地产税计税价值评估。

### **6.5.5 修复成本法**

修复成本法是一种评估房地产价值减损额的方法。

### **6.5.6 损失资本化法**

损失资本化法是一种评估房地产价值减损额的方法。

### **6.5.7 价差法**

价差法是一种评估房地产价值减损额或价值增加额的方法。

## 7 估价报告

### 7.0.2 估价技术报告

不同价值类型和不同估价目的的估价技术报告，应记载的内容有所不同。如关于市场价值的估价技术报告，应记载估价对象最高最佳利用分析；房地产抵押估价报告，应记载估价对象变现能力分析与风险提示。

### 7.0.3 鉴证性估价报告

估价报告可分为鉴证性估价报告和咨询性估价报告。属于鉴证性估价报告的情形主要有两种，一是为估价委托人提供给第三方使用而出具的起着价值证明作用的估价报告；二是为估价委托人进行内部管理或接受外部监管而出具的起着价值证明作用的估价报告。

### 7.0.5 估价师声明

不得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，更不得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。

### 7.0.8 估价报告使用者

本条的依法是广义的，是指依照法律、法规的规定，或按照估价委托合同的约定，估价报告使用限制中的限定。

### 7.0.9 估价报告使用期限

估价报告使用期限也称为估价报告应用有效期，其长短应根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度来确定，不宜超过一年。估价报告使用期限的表述形式一般为：自××年××月××日起至××年××月××日止；自××年××月××日起计算××年（××个月、××日）。

说明估价报告使用期限的意义在于：超过估价报告使用期限

使用估价报告的，相关责任应由估价报告使用者承担；在估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任应由在估价报告上盖章的房地产估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但估价报告使用者不当使用的除外。因此，估价报告使用期限不同于估价报告有效期或估价责任期限：如果估价报告超过了其使用期限未被使用的，则估价报告有效期或估价责任期限就是估价报告使用期限；如果估价报告在其使用期限内被使用的，则估价报告有效期或估价责任期限应到估价服务的行为结束为止，即在估价报告上盖章的房地产估价机构和签名的注册房地产估价师要负责到底。

#### **7.0.11 实地查勘期**

实地查勘期可以是某一年、月、日，也可以是一段时间。估价对象的实地查勘期的长短，主要取决于由估价对象的规模、复杂程度等决定的实地查勘工作量的大小。

#### **7.0.12 估价作业期**

为保证估价工作质量，应有合理的估价作业期，因此估价作业期不应过短。





1 5 1 1 2 2 3 7 9 0



统一书号: 15112 · 23790  
定 价: 13.00 元