

**《房地产估价基本术语标准》  
GB/T 50899-2013**

**目 录**

1 总 则 .....	2
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.....	13
6. 3 成 本 法.....	16
6. 4 假 设 开 发 法.....	20
6. 5 其 他 估 价 方 法.....	22
7 估价报告 .....	23
附录 A 汉语拼音术语条目索引.....	25
附录 B 英文术语条目索引.....	32

## 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，在价值时点的国家则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 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 an d 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 an d 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 an d 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

收益乘数法 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	landreplacement 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	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 data 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 indication	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	
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