

普通高等教育“十二五”规划教材 ★★★★★

房地产估价 理论与实务

第二版

- 郭斌 主编
- 姬海君 副主编



化学工业出版社

普通高等教育“十二五”规划教材

房地产估价理论与实务

第二版

郭 斌 主 编

姬海君 副主编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书紧密结合全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求，系统地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理以及程序，不仅包括经济学基础理论，还涵盖了房地产估价的基本方法，并配有各种具体实例，便于老师教学。本书可作为工程管理、房地产、工程造价等大学本科和研究生学习、研究房地产估价的教材，也适合于参加房地产估价师考试的业内人士以及房地产业从业人员阅读，还可作为对房地产估价感兴趣人士的参考用书。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与实务/郭斌主编. —2版.—北京:
化学工业出版社, 2014.1
普通高等教育“十二五”规划教材
ISBN 978-7-122-18819-9

I. ①房… II. ①郭… III. ①房地产价格-估价-高
等学校-教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 255819 号

责任编辑: 满悦芝
责任校对: 蒋宇

装帧设计: 尹琳琳

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印 装: 大厂聚鑫印刷有限责任公司

787mm×1092mm 1/16 印张 14 字数 337 千字 2014 年 1 月北京第 2 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 29.80 元

版权所有 违者必究

前 言

房地产估价是 20 世纪 90 年代中期引入我国的，已经经历了 20 年左右的时间，其理论与实务都取得了长足的发展。在现代市场经济中，作为一个发展迅速的中介服务行业，其在维护市场秩序、保障各类产权交易主体方面发挥了重要作用。在我国市场经济大发展的过程中，需要大量高素质的专业房地产估价人员，因此，加强房地产估价的教育成为一种客观需要。

《房地产估价理论与实务》正是顺应这一需求而编写的。本书紧密结合全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求，力求理论联系实际，较为全面地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理以及程序和方法，使学习者能打下一个良好的理论基础，并对房地产估价实践有所了解和把握。本书可以作为房地产专业、管理类专业本科学生的教材用书，也可作为研究生的学习参考用书。

本书是在第一版的基础上，结合近年来房地产估价的一些新的发展修订而成的，并将课后复习思考题进行了调整，确保学习者掌握每章的重要知识点。本书由郭斌、姬海君等编写。各章执笔编写者分别为：第一～三章、第五章，郭斌；第四章，杨朔；第六章、第七章，姬海君；第八章，廖阳；第九章，张伟；第十章，宋宏。

本书编写参考了许多文献资料，在此谨向有关作者致以衷心感谢。在编写过程中，高丽娟、殷欣茹、贺东亮、雒激也做了大量基础工作，并对每章复习思考题中的计算题进行了试做，在此一并表示感谢。

在编写过程中力求准确，但由于编者水平有限，不足之处在所难免，敬请广大读者不吝批评指正。

编者

2013 年 11 月

第一版前言

房地产估价自 20 世纪 90 年代中期引入我国后，已经历了十几年的时间，取得了长足发展。在现代市场经济中，作为一个发展迅速的新型中介服务行业，在维护市场秩序、保障各类产权交易主体方面发挥了重要作用。在我国市场经济大发展的过程中，需要大量高素质的专业房地产估价人员，因此，强化房地产估价的教育成为一种客观需要。

《房地产估价理论与实务》正是顺应这一需求而编写的。本书紧密结合全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求，力求理论联系实际，较为全面地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理以及程序和方法，使学习者能打下一个良好的理论基础，并对房地产估价实践有所了解 and 把握。本书可以作为房地产专业、管理类专业本科学生的教材，也可作为研究生的学习参考用书。

本书由郭斌主编，负责全书的大纲设计、总纂定稿；姬海君、宋宏担任本书副主编，协助主编做了大量相关工作。各章执笔编写者分别为：第一章、第二章、第三章、第五章，郭斌；第四章，谢明志；第六章、第七章，姬海君；第八章，廖阳；第九章，张炜；第十章，宋宏。

本书在编写过程中参考了许多文献资料，在此谨向有关作者致以衷心感谢。同时，姜宏伟、刘军、孙克军、戚佳做了大量基础工作，在此一并表示感谢。本书在编写过程中力求准确，但由于水平所限，不足之处在所难免，敬请广大读者不吝批评指正。

编者

2008 年 7 月

目 录

第一章 房地产估价概述	1
第一节 房地产估价的概念	1
第二节 房地产估价的要素	2
一、估价当事人	2
二、估价对象	4
三、估价目的	5
四、影响估价对象价值的因素	7
五、估价时点	7
六、估价依据	7
七、估价假设	8
八、估价原则	8
九、估价方法	12
十、估价程序	13
十一、价值的测算与判定	16
第三节 中国房地产估价行业发展状况	16
一、以法律形式确立了房地产估价的地位	17
二、建立了房地产估价师执业资格制度	17
三、设定了房地产估价师资格和房地产估价机构资质行政许可项目	17
四、发布了房地产估价的部门规章和规范性文件	17
五、制定了房地产估价国家标准和相关指导意见	18
六、成立房地产估价行业组织	18
七、形成了较完善的房地产估价理论和方法体系	19
八、形成了统一开放的房地产估价市场	19
九、开展了内地房地产估价师与香港测量师资格互认	19
十、深化、拓宽了房地产估价的内容与领域	19
复习思考题	19
第二章 房地产与房地产价格	21
第一节 房地产的含义与特性	21
一、房地产的概念	21
二、房地产的种类	23
三、房地产的特性	25
第二节 房地产的价格与影响因素	27
一、房地产价格的概念	27
二、房地产价格的影响因素	27
第三节 房地产价值和价格的种类	31
一、使用价值和交换价值	31

二、原始价值、账面价值和市场价值	32
三、市场价值、快速变现价值、谨慎价值、清算价值和投资价值	32
四、成交价格、市场价格、公开市场价值、清算价值和评估价值	33
五、市场调节价、政府指导价和政府定价	34
六、基准地价、标定地价和房屋重置价格	35
七、土地价格、建筑物价格和房地价格	36
八、总价格、单位价格和楼面地价	36
九、所有权价格、使用权价格和其他权益的价格	37
十、实际价格和名义价格	38
十一、期房价格和现房价格	38
十二、买卖价格、抵押价值、租赁价格、保险价值、典价、课税价值和征用价值	39
十三、标价、起价、成交价和均价	40
十四、起拍价、保留价、应价和成交价	40
十五、招标价格、拍卖价格和挂牌价格	41
十六、补地价	41
复习思考题	41
第三章 市场法	43
第一节 市场法的基本原理	43
一、市场法的概念	43
二、市场法的原理及其条件	43
第二节 市场法估价的操作步骤	44
一、搜集交易实例	44
二、选取可比实例	46
三、建立价格比较基础	47
四、交易情况修正	50
五、交易日期调整	52
六、房地产状况调整	54
七、比准价格的求取	57
第三节 市场法的运用举例	60
复习思考题	62
第四章 成本法	64
第一节 成本法的基本原理及操作步骤	64
一、成本法的含义	64
二、成本法的理论依据	64
三、成本法适用的估价对象和条件	65
四、成本法操作步骤	66
第二节 房地产的成本价格	67
一、土地取得成本	67
二、开发成本	69
三、管理费用	70
四、销售费用	70

五、投资利息	70
六、销售税费	71
七、开发利润	71
第三节 重新构建价格的求取	73
一、重新购建价格的含义	73
二、重新购建价格的求取思路	73
三、建筑物重新购建价格的求取方式	74
四、建筑物重新购建价格的求取方法	75
第四节 建筑物折旧的求取	78
一、建筑物折旧的含义和原因	78
二、房屋折旧和完损等级评定的有关规定	80
三、求取建筑物折旧的方法	81
四、土地使用期限对建筑物经济寿命的影响	89
第五节 成本法的运用举例	91
复习思考题	92
第五章 收益法	94
第一节 收益法的基本原理及操作步骤	94
一、收益法的含义	94
二、收益法的理论依据	94
三、收益法适用的估价对象和基本前提	95
四、收益法估价的操作步骤	96
五、报酬资本化法的主要计算公式	96
第二节 净收益的求取	100
一、净收益的概念和净收益流的模式	100
二、净收益测算的基本原理	102
三、不同收益类型房地产的净收益的求取	102
四、收益年限的确定	103
五、净收益求取中应该注意的问题	104
第三节 报酬率的求取	105
一、报酬率的定义和实质	105
二、报酬率的求取方法	106
三、报酬率的种类	108
第四节 直接资本化法	109
一、直接资本化法的含义及基本公式	109
二、几种收益乘数法	109
三、报酬资本化法和直接资本化法的比较	110
第五节 投资组合和剩余技术	111
一、投资组合技术	111
二、剩余技术	113
第六节 收益法的应用举例	115
一、收益法公式的应用	115

二、净收益的求取	115
三、综合应用	115
复习思考题	118
第六章 假设开发法	121
第一节 假设开发法的基本原理	121
一、假设开发法的含义及理论依据	121
二、假设开发法适用的估价对象和条件	121
三、假设开发法的操作步骤	122
第二节 假设开发法的基本公式	123
一、假设开发法基本公式	123
二、基本公式计算中各项的求取	123
三、按估价对象细化的公式	125
第三节 现金流量折算法和传统算法	125
一、现金流量折算法和传统方法的定义	125
二、现金流量折算法和传统方法的区别	126
三、现金流量折算法和传统方法的优缺点	126
第四节 运用举例	126
复习思考题	131
第七章 房地产估价的其他方法	133
第一节 路线价法	133
一、路线价法的基本原理	133
二、路线价法的操作步骤	134
三、路线价法的实际操作	138
四、应用举例	141
第二节 基准地价修正法	142
一、基准地价修正法的基本原理	142
二、基准地价修正法的适用范围及条件	142
三、城市基准地价评估的方法和步骤	143
四、基准地价修正法的操作步骤	144
第三节 长期趋势法	146
一、长期趋势法的基本原理	146
二、长期趋势法的操作步骤	147
三、长期趋势法的基本方法	147
复习思考题	152
第八章 房地产估价报告	154
第一节 房地产估价报告的内容	154
一、房地产估价报告的写作基础	154
二、房地产估价报告的写作原则	156
三、房地产估价报告的要求	156
四、房地产估价报告的基本内容	157
第二节 房地产估价报告错误分析及改错举例	161

一、房地产估价报告错误分析	161
二、房地产估价报告改错举例	163
复习思考题	166
第九章 各种类型的房地产估价	168
第一节 居住房地产的估价	168
一、居住房地产及其特点	168
二、影响居住房地产价格的因素	169
三、居住房地产估价的常用方法	170
四、居住房地产估价的技术路线及难点处理	170
第二节 商业房地产的估价	171
一、商业房地产及其特点	171
二、影响商业房地产价格的因素	173
三、商业房地产估价方法	174
四、商业房地产估价的技术路线及难点处理	175
第三节 工业房地产的估价	176
一、工业房地产及其估价特点	176
二、影响工业房地产价值的主要因素	177
三、工业房地产估价常用方法	177
四、工业房地产估价的技术路线及难点处理	178
第四节 农业房地产地估价	178
一、农业房地产估价的一般特点	178
二、农业房地产估价方法和技术路线	178
复习思考题	178
第十章 各种目的的房地产估价	180
第一节 房地产转让价格评估	180
一、房地产转让价格评估的法律规定	180
二、房地产转让价格评估的特点	181
三、房地产转让价格评估常用方法	181
第二节 房地产抵押价值评估	182
一、房地产抵押价值内涵及评估实质	182
二、房地产抵押估价的法律规定	182
三、房地产抵押价值评估技术路线及估价方法	184
四、房地产抵押估价的注意事项及评估风险	185
第三节 国有土地使用权出让价格评估	188
一、国有土地使用权出让价格评估的法律规定	188
二、国有土地使用权出让价格评估的特点	189
三、国有土地使用权出让价格评估方法的选择	190
第四节 城市房屋拆迁估价	191
一、城市房屋拆迁估价内涵及特点	191
二、城市房屋拆迁估价的标准与方法	192
三、城市房屋拆迁估价技术路线	192

四、城市房屋拆迁估价应注意的问题	194
五、城市房屋拆迁估价的工作方式	196
六、城市房屋拆迁估价纠纷的解决	198
第五节 房屋租赁价格评估	198
一、房屋租赁价格管理的法律规定	199
二、房屋租赁价格评估的特点	199
三、房屋租赁价格评估常用的估价方法	200
第六节 房地产保险估价	200
一、房地产保险概述	200
二、房地产保险估价的特点	201
第七节 房地产课税估价	201
一、房产税估价	202
二、土地增值税估价	202
三、契税估价	204
第八节 房地产分割、合并估价	204
一、房地产分割、合并估价的特点	204
二、房地产合并的法律规定	204
三、房地产合并估价方法要点	205
第九节 房地产纠纷估价	206
一、房地产价格（价值）类纠纷及其特点	206
二、房地产估价结果纠纷及其特点	207
三、房地产纠纷估价及其特点	207
四、房地产纠纷估价应注意的几个问题	208
复习思考题	210
参考文献	211

第一章 房地产估价概述

第一节 房地产估价的概念

房地产估价全称为房地产价格评估，可以简单地理解为估测房地产的价格，从表面来看，只要稍具备房地产常识的人似乎都可以作出估价结果，但由于房地产价值较大，直接关系到公众利益和生命财产安全，其估价结果应该是科学、客观、公正的。这种科学的估计需要具备必要的专业知识的估价人员才能作出。同时，由于房地产具有不可移动性、独一无二性和价值量大等特性，导致房地产市场通常被认为是典型的不完全市场，其市场信息不对称，不会自动地形成常人容易识别的适当价格，实际中有许多阻碍房地产价格合理形成的因素，在其价格判断中要求有专门的知识 and 经验，需要专业房地产估价人员提供市场信息，进行替代市场的估价，因此，房地产估价必须由专业人员作出。房地产估价有助于建立合理的房地产市场秩序，促进房地产公平交易，将房地产价格导向正常化。目前房地产估价已经发展成为一种经济鉴证行为、一种专门的职业、一个行业。

房地产估价是以房地产为估价对象，由专业房地产估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，结合估价经验以及对影响房地产价格因素的分析，对房地产在特定时间的特定权益最可能实现的合理价格所作出的判断与推测。房地产估价的本质内容是估价人员对估价对象进行价值评估，是对房地产客观价值的反映。

房地产估价既是一门科学也是一门艺术，正确的房地产价格的推测与判断，必须基于一套严谨的房地产估价理论和方法，但又不能完全拘泥于有关的理论和方法，还必须依赖估价人员的经验，因为房地产价格形成的因素复杂多变，这些因素有的可以定量，但大部分都是不能量化的定性因素，其对房地产价格的影响大小不是任何人用某些公式就能够计算出的，评估时需要估价人员综合考虑房地产的特性及房地产市场的所有潜在的影响因素。因此，房地产估价是估价人员在充分认识房地产市场形成房地产价格的机制和过程，以及深入调查、了解房地产市场行情的基础上，模拟市场参与者的思维和行为，通过科学的测算和判定活动，把客观存在的房地产价值揭示出来。

房地产估价活动的核心内容是根据特定目的，对特定资产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见。目前在估价行业中，对这种活动的称呼不尽相同，主要有“估价”和“评估”两种。一般情况下，估价和评估可以不作区分，能够交换使用。但是科学、严谨地说，“估价”、“评估”两者的含义是不完全相同的。相对于价值分析、测算和判断活动，估价的含义更加精准、明确、具体，就是专指对经济物品（即通常所讲的商品、资产、财产等）的价值进行评估。评估的含义很宽泛，不只限于对价值进行评估，还可以指查验某人、某物或者某项工作、活动等，以判断其表现、能力、质量、效果、影响等。“评估”一词目前还被广泛用于许多领域，法规和文件中也明确规定了一些“评估”活动。例如，教育教学质量评估、项目规划实施情况评估、规划和建设项目实施后可能造成的环境

影响评估、国防评估、绩效评估、风险评估、节能评估、项目评估等。即使是使用“资产评估”这个概念，它不仅包含资产价值评估，还可以包含资产的质量评估、性能评估、制造技术评估、投资风险评估、担保贷款风险评估，甚至可以包含资产管理体制（如国有资产管理体制）评估等。因此，虽然估价应当建立在对估价对象的质量、性能等评估的基础上，但为了表述上更加精准、明确，应当把以得出价值为目标和最终结论的评估，称为价值评估或者简称估价。同理，以其他某个方面作为目标和最终结论的评估，应明确地称为相应方面的评估。只有当评估的目标和最终结论为综合性的或者目前一时难以找到恰当的用词准确表述时，可以笼统地称为评估。本书中统称为“房地产估价”。

第二节 房地产估价的要素

房地产估价的概念中涉及房地产估价当事人（包括专业房地产估价人员）、估价对象、估价目的、影响估价对象价值的因素、估价时点、估价依据、估价假设、估价原则、估价程序、估价方法、估价的测算与判定等要素，下面对这些要素分别作出解释和说明。

一、估价当事人

估价当事人是指与估价活动有直接关系的单位和个人，包括估价人员、估价机构和估价委托人。其中，估价人员和估价机构是估价服务的提供者，是估价主体；估价委托人是估价服务的直接需求者，是估价服务的直接对象。

1. 房地产估价人员

房地产估价人员简称估价人员，是指通过房地产估价人员职业资格考試或者资格认定、资格互认，取得相应资格并注册，从事房地产估价活动的专业人员。目前，中国房地产估价人员职业资格有房地产估价师执业资格和房地产估价员从业资格两种。因此，房地产估价人员有房地产估价师和房地产估价员两类。其中，房地产估价师（real estate appraiser, real estate valuator）简称估价师，是指通过全国房地产估价师执业资格考試或者资格认定、资格互认，取得中华人民共和国房地产估价师执业资格，并按照《注册房地产估价师管理办法》注册，取得中华人民共和国房地产估价师注册证书，从事房地产估价活动的专业人员。取得房地产估价师执业资格的人员注册应向聘用单位或者其分支机构工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门提出注册申请，注册房地产估价师注册有效期为3年。注册有效期满需继续执业的，应当在注册有效期满30日前，提交延续注册申请表、与聘用单位签订的劳动合同复印件和申请人注册有效期内达到继续教育合格标准（每一注册有效期内应当接受120学时的继续教育。继续教育分为必修课和选修课，必修课和选修课各为60学时。中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下简称中房学）组织实施各为30学时的必修课和选修课的继续教育。其余各为30学时的必修课和选修课的继续教育，由省、自治区、直辖市房地产行政主管部门或者其选定的单位组织实施，中国房地产估价师与房地产经纪人学会（简称中房学）负责指导的证明材料等材料申请延续注册，延续注册的，注册有效期为3年。

注册房地产估价师分为专职注册房地产估价师和兼职（非专职）注册房地产估价师两类。与注册所在的房地产估价机构签订了劳动合同，该房地产估价机构委托人才服务中心为其托管人事档案，以及房地产估价机构为其缴纳社会保险的注册房地产估价师是专职注册房

地产估价师。而大专院校、科研院所从事房地产教学、研究的人员取得执业资格的，经所在单位同意，可以注册为兼职（非专职）注册房地产估价师，但不得担任房地产估价机构法定代表人或者执行合伙人。

一名合格的房地产估价师应当具有房地产估价方面的扎实的理论知识、丰富的实践经验和良好的职业道德。具有扎实的理论知识和丰富的实践经验，是对其估价专业能力的要求；具有良好的职业道德，是对其估价行为规范的要求。

理论知识的要求体现在房地产估价师不仅要掌握房地产估价理论与方法、房地产开发与经营、房地产基本制度与政策等方面要精通，同时还需要具备经济学、金融、保险、证券、拍卖、统计、会计、城市规划、建筑工程、工程造价、房地产测绘、法律等方面的知识基础。

实践经验的要求主要体现在房地产估价师执业资格考试的要求上，当然，估价师的经验还需要在实践中不断提高和补充。依据《房地产估价师执业资格制度暂行规定》的规定，凡中华人民共和国公民，遵纪守法并具备下列条件之一的，可申请参加房地产估价师执业资格考试。

① 取得房地产估价相关学科（包括房地产经营、房地产经济、土地管理、城市规划等，下同）中等专业学历，具有 8 年以上相关专业工作经历，其中从事房地产估价实务满 5 年；

② 取得房地产估价相关学科大专学历，具有 6 年以上相关专业工作经历，其中从事房地产估价实务满 4 年；

③ 取得房地产估价相关学科学士学位，具有 4 年以上相关专业工作经历，其中从事房地产估价实务满 3 年；

④ 取得房地产估价相关学科硕士学位或第二学位、研究生班毕业，从事房地产估价实务满 2 年；

⑤ 取得房地产估价相关学科博士学位的；

⑥ 不具备上述规定学历，但通过国家统一组织的经济专业初级资格或审计、会计、统计专业助理资格考试并取得相应资格，具有 10 年以上相关专业工作经历，其中从事房地产估价实务满 6 年，成绩特别突出的。

房地产估价人员应遵守的职业道德包括以下 6 个方面。

① 应诚实正直、公正执业，不得作任何虚假的估价；

② 应保持估价的独立性，必须回避自己、近亲属或其他利害关系人的估价业务；

③ 如果感到自己的专业能力有限而难以对某一房地产进行估价时，不应该接受该项估价委托；

④ 应妥善保管委托人的文件资料，除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，不得将委托人的文件资料公开或泄露给他人；

⑤ 应执行政府规定的估价收费标准，不得以不正当理由或名目收取额外费用，也不得恶意压低收费进行不正当竞争；

⑥ 不得将资格证书（包括注册证书）借给他人使用或允许他人使用自己的名义，不得以估价者的身份在非自己估价的估价报告上签名、盖章。

目前规定，房地产估价师应当受聘于一个房地产估价机构，在同一时间只能在一个房地产估价机构从事房地产估价业务；房地产估价师不得以个人名义承揽房地产估价业务，应当由所在的房地产估价机构接受委托并统一收费。

2. 房地产估价机构

房地产估价机构简称估价机构，是指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，通常要求机构名称有房地产估价或者房地产评估字样。

目前规定，房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立；法定代表人或者执行合伙事务的合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师，出资额中专注注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；资质等级由低到高分为暂定资格、三级资质、二级资质、一级资质，国务院建设行政主管部门负责一级房地产估价机构资质许可，省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市人民政府房地产行政主管部门负责二、三级房地产估价机构资质许可，并接受国务院建设行政主管部门的指导和监督；依法从事房地产估价活动不受行政区域、行业限制；不同资质等级房地产估价机构的业务范围按照估价目的划分，应当在其资质等级许可的业务范围内从事估价活动；房地产估价报告应由房地产估价机构出具，任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果。

按照自 2005 年 12 月 1 日起施行《房地产估价机构管理办法》（中华人民共和国建设部令第 142 号）的规定，暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、城镇房屋拆迁、在建工程抵押以外的房地产估价业务；三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务；二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务；一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

3. 估价委托人

估价委托人简称委托人，俗称客户，是指直接向估价机构提出估价需求，与估价机构订立估价委托合同的单位或个人。委托人可能是估价对象权利人、估价利害关系人或者估价报告使用人。估价对象权利人是指估价对象的所有权人、使用权人、抵押权人等权利人；估价利害关系人是指与估价结果的合理与否会直接影响其利益的单位或个人，譬如在抵押贷款中，委托人可能是贷款人；估价报告使用人可能是估价对象权利人、投资者、受让人、政府及其有关部门和社会公众，如在人民法院拍卖房地产估价中，人民法院就属于委托人是报告使用人的情况。

委托人有义务向估价机构如实提供其知悉的估价所必要的情况和资料，例如估价对象的权属证明、财务会计信息，并对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责；有义务协助估价人员搜集估价所必要的情况和资料及对估价对象进行的实地查勘等工作；不得干预估价人员和估价机构的估价行为和估价结果。

需要说明的是，对于自己拥有或拟取得的房地产，自己提出估价要求，并自己进行估价的行为，属于自有自估，不属于专业估价行为，其估价结果或估价报告对外不具有法律效力，仅供自己掌握以做到心中有数。

二、估价对象

估价对象 (subject property) 即估价客体，也称为被估价房地产 (property being appraised)、估价标的，当估价对象仅为房地产权益时，例如租赁权时，可称为被估价权益，是指一个房地产估价项目中需要评估其价值的具体房地产或房地产权益。

尽管房地产的基本存在形态在理论上只有土地、建筑物、土地与建筑物的综合体 (简称

“房地”，具体可表述为“建筑物及其占用范围内的土地”或者“土地及其上的建筑物”）三种，但现实中的估价对象是丰富多彩、复杂多样的。例如，建筑物已开始建造但尚未建成、不具备使用条件的房地产，即通常所称的“在建工程”，往往成为估价对象；也有要求对正在开发建设或者计划开发建设、但尚未出现的房地产，如通常所讲的“期房”（虽然称为期房，但实际上包含其占用范围内的土地）进行估价；还可能因民事纠纷或者理赔等原因，要求对已经灭失的房地产，如已被拆除的房屋、被灾害损毁的房屋进行估价。估价对象也可能是房地产的某一局部，例如某幢房屋中的某个楼层，某幢住宅楼中的某套住房。估价对象还可能是现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分，例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。另外，城市房屋拆迁估价要求对被拆迁房屋室内自行装饰装修单独处理。房地产估价中也可能含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值，例如为某一可供直接经营使用的旅馆（酒店、宾馆等）、餐馆、商场、汽车加油站、高尔夫球场等的交易提供价值参考而估价，其评估价值除了包含该旅馆、餐馆、商场、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，通常还应包含房地产以外的其他资产，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、员工队伍等的价值，即以房地产为主的整体资产评估或称企业价值评估。

概括起来，房地产估价对象有土地、房屋、构筑物、在建工程、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等，其确定往往是由估价委托人依据估价目的确定。

三、估价目的

估价目的（appraisal purpose）是指一个房地产估价项目中估价结果的期望用途，或者通俗地说，是委托人将要拿未来完成的估价报告做什么用，是为了满足何种涉及房地产的经济活动或者民事行为、行政行为的需要。对于同一估价对象，不同的估价目的是需要出具不同的估价报告的，因为不同的估价目的会使同一估价对象的价值差异很大。

房地产估价项目在明确估价对象的情况下，首先应该明确的就是估价目的，估价目的确定后就决定了选取的估价方法和价格类型，也就是估价目的应该与价格类型相匹配。譬如说以买卖为估价目的的评估，也许可以选择的方法包括市场法、收益法和成本法，但是估价结果更多的应该以市场法的结果为依据，而且在选择可比实例时，应选取买卖实例作为可比实例。

任何房地产估价项目都有估价目的，并且对估价的不同需要决定着估价目的的不同。

对房地产估价的需要及相应的估价目的可以作以下划分。

① 以国有建设土地使用权出让为估价目的。国有建设土地使用权出让可分为招标出让、拍卖出让、挂牌出让、协议出让。一般是为市、县人民政府国土资源行政主管部门（即出让入）确定各种出让底价提供价格参考，也可能是为欲获取土地者确定可承受的最高价提供参考依据。

② 以房地产转让或租赁为估价目的。房地产转让包括房屋所有权转让和土地使用权转让，是指房屋所有权人和土地使用权人通过买卖、互换、赠与、以房地产出资、作价入股、抵债等合法方式将其房屋所有权和土地使用权转移给他人的行为。房地产租赁包括房屋租赁、土地租赁和土地使用权出租，租赁评估可能是为评估租金（租赁价格），租赁期间的租金调整，承租人在征得出租人同意后将租赁权转让获得的权利金（称为租赁权价格），出租

人收回租赁期未到期限的房地产时应给予承租人的补偿等提供参考价格。

③ 以房地产抵押为估价目的。以房地产抵押为目的的估价通常包括初次抵押估价、再次抵押估价（是指对已设定抵押的房地产再次抵押估价）、转抵押估价（是指将抵押房地产及其所担保债权转让给买受人的，对该房地产的抵押价值评估）、续贷款抵押估价（是指抵押贷款到期后继续以该房地产抵押贷款的，对该房地产的抵押价值评估）、抵押期间估价（对于抵押贷款期限比较长或者房地产市场价格变化比较大时，定期或根据需要对抵押房地产的价值进行估价，以减少抵押权人的损失）、处置抵押房地产估价（是指债务人到期不履行债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形，为将抵押房地产折价或拍卖、变卖提供相关价值参考的评估）。

④ 以房地产征收或征用为估价目的。房地产征收主要是所有权的改变，是国家将集体所有或个人所有的财产强制征为国有，不存在返还的问题，城中村改造就属于房地产征收，其估价又可以分为被征收房屋价值评估和用于产权调换房屋价值评估。房地产征用只是使用权人的改变，是国家强制使用集体所有或个人所有的财产，被征用的财产使用后应当返还被征用人。在以房地产征收或征用为目的的估价中，不仅需要评估房地产价值或租金，有时还应评估因征收或征用房地产造成的家具、家用电器、机器设备等动产的搬迁费、临时安置费和停产停业损失。

⑤ 以房地产分割为估价目的。房地产分割主要是针对分家、遗产继承、离婚等行为，因为房地产一般不能实物分割，因此一般是采取折价或拍卖、变卖的方式获得价款后进行分割，这就需要对折价或拍卖、变卖房地产的价格进行专业估价。

⑥ 以房地产损害赔偿为估价目的。造成房地产损害赔偿的类型多种多样，主要包括：
a. 因修改城乡规划给房地产权利人的合法权益造成的损失；
b. 因新建建筑物影响了相邻建筑物的日照、采光、通风、视野等造成相邻房地产价值减损的；
c. 因使他人房地产遭受污染造成其价值减损的；
d. 因工程施工不慎造成邻近房地产价值受损的；
e. 因工程质量缺陷造成房地产价值减损或者给购房人造成损失的；
f. 因未能履约使他人工程停建、缓建，给他人造成损失的；
g. 因对房地产权力行使不当给房地产权利人造成损失的；
h. 因异议登记不当造成房地产权利人损害的；
i. 因非法批准征收、使用土地，给当事人造成损失的；
j. 其他房地产损害赔偿。对于各种房地产损害需要评估被损害房地产的价值减损额和相关经济损失，为和解、调解、仲裁、诉讼等确定赔偿或补偿金额提供参考依据。

⑦ 以房地产税收为估价目的。我国目前与房地产有关的税种共有 10 个，除了房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税等 5 个专门针对房地产设置的税种外，还有营业税、城市维护建设税、企业所得税、个人所得税、印花税等 5 个具有普遍调节功能的税种。这些税种中，除了城镇土地使用税和耕地占用税是按占地面积实行从量定额增收外，其他税种在一定程度上都需要进行房地产价格评估。

⑧ 以房地产保险为估价目的。这类目的主要是体现在两个方面，一个是投保时评估保险标的的实际价值，为投保人和保险人约定保险标的的保险价值和保险金额提供参考，另一个是在保险事故发生后评估因保险事故发生造成的财产损失，为保险人确定赔偿保险金的数额提供参考。另外，在保险期间保险标的的保险价值明显减少，为采取有关补救措施而对保险标的的保险价值进行评估。

⑨ 以房地产争议调处或司法鉴定为估价目的。在房地产征收、强制拍卖、损害赔偿等活动中，如果发生有关当事人对补偿金额、拍卖保留价、赔偿金额或为确定它们提供依据的