

中国房地产估价师:房地估价术语 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E6_88_BF_E5_c114_230611.htm

1. 房地产 real estate, real property 建筑物及其他地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

2. 房地产估价 real estate appraisal, property valuation 专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

3. 估价对象 subject property 一个具体估价项目中需要估价的房地产。

4. 估价目的 appraisal purpose 估价结果的期望用途。

5. 估价时点 appraisal date, date of value 估价结果对应的日期。

6. 客观合理价格或价值 value 某种估价目的特定条件下形成的正常价格。

7. 公开市场 open market 在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

8. 公开市场价值 open market value 在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

9. 类似房地产 similar property 与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

10. 同一供求圈 comparable search area 与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

11. 最高最佳使用 highest and best use 法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的

使用。 12. 市场比较法 market comparison approach , sales comparison approach 将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。 13. 收益法 income approach , income capitalization approach 预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com