

土地、房地产评估类

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会

编 制

土地、房地产评估

(本类项下鉴定事项可一并委托)

一、国有建设用地使用权评估

I 含义

国有建设用地使用权，是指自然人、法人或非法人组织依法对国家所有的土地享有的建造并保有建筑物、构筑物及其附属设施的用益物权。

国有建设用地使用权评估，是土地估价专业人员依据相关法规和规程，评估国有建设用地使用权在设定的价值时点、设定的规划条件、设定的权利状况、设定的开发程度、设定的价值类型情况下的价格。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《城镇土地估价规程》
2. 《城镇土地分等定级规程》
3. 《房地产估价规范》
4. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》
5. 《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见》

III 规范委托表述

为XXX案件的需要，对位于XXX的国有建设用地使用权评估市场价值，评估基准日为：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属文件：《国有土地使用证》《不动产权证书》《房地产权证》，如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿等不动产登记资料。

2. 合同文件：国有建设用地使用权出让合同及补充协议、转让合同和租赁合同，以及地价款缴纳票据和完税凭证、国有建设用地划拨决定书等。

3. 规划文件：项目立项批复或核准文件、建设用地规划许可证、建设项目用地预审与选址意见书、建设项目规划条件（土地储备供应）、“多规合一”协同平台审核意见的函（简称“多规合一意见”）、建设工程设计方案、建设工程设计方案审查意见、规划意见复函、建设工程规划许可证等。

4. 已抵押的，提供不动产登记证明。

5. 已设定地役权，提供不动产登记证明。

6. 有关文字、图纸、影像等资料。

7. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、规划文件，需要逐页复印，包含附记页、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有资质的测绘机构进行测绘，确定财产范围。

3. 委托评估的财产范围如包括地上附着物、定着物，还

应提供相应的权属证明文件等。在不能提供权属证明的情况下，应提供购买建材等凭证，能够证明建设时间的照片、视频等。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 带有转让限制条件的出让国有建设用地使用权、划拨国有建设用地使用权、集体建设用地使用权，评估的价值类型为特定市场条件下形成的价格。

6. 根据土地估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

7. 集体经营性建设用地，参照国有建设用地。

二、在建工程评估

I 含义

在建工程是指正在建设尚未竣工投入使用的建设项目。可以是单独的正在建造的建筑物；也可以是正在建造的建筑物与建设用地使用权，一并构成在建工程。其实物状况可以处于在建状态，也可以处于停工状态。

在建工程评估，是土地、房地产估价专业人员依据相关法规和规程，评估在建工程在设定的价值时点、设定的工程进度、设定的权利状况、设定的价值类型情况下的价格。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《房地产估价规范》
2. 《城镇土地估价规程》

III 规范委托表述

1. 在建工程（含建设用地使用权+正在建造的建筑物）

- (1) 适用整体房地产开发项目：

为XXX案件的需要，对位于XXX的在建工程的现状价值进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。要求建设用地使用价值和正在建造的建筑物价值单列的需要明确。

- (2) 适用预售项目、单套未完工的商品房：

为XXX案件的需要，对位于XXX的在建工程期房预售的市场价值进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

2. 正在建造的建筑物

为XXX案件的需要，对位于XXX的正在建造的建筑物现状价值进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属文件：《国有土地使用证》《不动产权证书》《房地产权证》，如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿复印件。

2. 合同文件：国有建设用地使用权出让合同及补充协议、转让合同和租赁合同，以及地价款缴纳票据和完税凭证、国有建设用地划拨决定书等。

3. 规划文件：项目立项批复或核准文件、建设用地规划许可证、建设项目用地预审与选址意见书、建设项目规划条件（土地储备供应）、“多规合一”协同平台审核意见的函（简称“多规合一意见”）、建设工程设计方案、建设工程设计方案审查意见、规划意见复函、建设工程规划许可证等。

4. 建设工程文件：建筑设计说明、建筑工程施工许可证、总承包合同等。

5. 工程进度说明（包括是在建状态、还是停建状态说明，可由监理提供或实地查勘时双方当事人确认）。

6. 建设工程款欠付说明。

7. 已办理预售项目提供：《预售许可证》、房产预测绘报告、已售商品房明细、商品房预售合同。

8. 已抵押的，提供不动产登记证明。

9. 工程造价概预算资料。

10. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、规划文件，需要逐页复印，包含附图、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有资质的测绘机构进行测绘，确定财产范围。

3. 委托评估的财产范围如包括地上附着物、定着物，还应提供相应的权属证明文件等。在不能提供权属证明的情况下，应提供购买建材等凭证，能够证明建设时间的照片、视频等。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 根据土地、房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

三、住宅评估

I 含义

住宅是指专供居住的房屋，分为商品住房、自住型商品住房、限价商品住房（又称两限房）、经济适用住房、已购公有住房、共有产权住房、租赁公有住房，不包括宅基地上的住房。

1. 商品住房：是指按法律、法规及有关规定可在市场上自由交易，不受政府政策限制的各类商品住宅，包括新建商品房、二手房（存量房）等。属于具有完整产权居住类房屋。

2. 自住型商品住房：中低价位自住型改善型商品住房（亦称单限房），是指房地产开发企业通过“限房价、竞地价”等出让方式取得土地使用权，按照限定销售对象、限

定销售价格的原则，满足居民自住性、改善性住房需求的商品住房。

3. 限价商品住房（又称两限房）：是指政府采取招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地时，提出限制销售价格、住房套型面积和销售对象等要求，由建设单位通过公开竞争方式取得土地，进行开发建设和定向销售的普通商品住房。

4. 经济适用住房：

（1）经济适用住房（一类经济适用住房）：是指政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房。包括本市城镇按照高于国家和市人民政府有关城镇住房制度改革政策规定的成本价的价格购买的安居工程住房和集资合作建设的住房。

（2）按经济适用住房管理（二类经济适用住房）：是指按照经济适用住房产权管理的定向安置房、危改回迁房、单位集资建房等，房产证上房屋性质处标示“按照经济适用房住房管理”，又称“二类经济适用住房”。

5. 已购公有住房：

（1）普通已购公有住房（又称京产房）：是指本市城镇职工根据国家和市人民政府有关城市住房制度改革政策的规定，按照成本价或者标准价（含标准价优惠办法）购买的公有住房，本市城镇职工根据国家和市人民政府有关城镇住房制度改革政策的规定，按照成本价或者标准价购

买的安居工程住房和集资合作建设的住房，应当视为已购公有住房。

(2) 已购公有住房（央产房）：是指职工按房改成本价或标准价（含标准价优惠办法）购买的原产权属于中央在京单位的公有住房。职工根据国家政策，按照房改成本价或者标准价购买的由中央在京单位建设的安居工程住房和集资合作建设的住房，也视为已购公房。

(3) 已购公有住房（军产房）：是指军队（武警部队）人员按照所在地方人民政府公布的房改成本价购买的原产权属于军队（武警部队）的公有住房。

6. 共有产权住房：是指政府提供政策支持，组织建设单位建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限制使用范围和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

7. 租赁公有住房

(1) 租赁公有住房（直管公房）：是指由政府公房管理部门或政府授权经营管理单位依法直接进行经营和管理，并根据有关规定按照租金标准出租给个人的公有住房。

(2) 租赁公有住房（自管公房）：是指由各机关、团体、企事业单位自行经营和管理，并根据有关规定按照租金标准出租给职工的公有住房。农租房参照自管公房。

住宅评估，是房地产估价专业人员依据相关法规和规程，评估住宅在设定的价值时点、设定的利用条件、设定的权利状况、设定的价值类型情况下的价格。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《房地产估价规范》
2. 《房地产估价基本术语标准》

III 规范委托表述（包括但不限于）

为XXX案件的需要，对位于XXX住宅的市场价格进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

为XXX案件的需要，对位于XXX住宅的市场租金进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日—XX年XX月XX日。（期间的租金按起始时间点的租金计算）

涉及房地产价值减损评估：

为XXX案件的需要，对位于XXX住宅的价值减损进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属证明文件：《不动产权证书》、《房屋所有权证》，如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿复印件；租赁公有住房提供公房租赁合同。

2. 合法来源证明文件：房地产买卖合同、购房发票、继承证明（公证书、判决或调解书等）、相关批文、契税发票、测绘成果等。

3. 已出租的，提供租赁合同，并明确是否考虑租约对

价值的影响。

4. 已抵押的，提供不动产登记证明。

5. 已设定居住权，提供居住权登记证明。

6. 规划用途与现状用途不一致时，在合法的前提下，需提供双方当事人认可的评估用途设定说明。

7. 已购公房：除提供权属证明文件外，还需提供房改售房合同或原产权单位出具的可上市交易证明。

8. 涉及房地产价值减损评估，由房屋质量缺陷引起的，应先委托有资质的鉴定机构进行工程质量鉴定，提供鉴定报告及修复方案；由其他原因造成的，提供法院查明的造成价值减损原因的相关材料。

9. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、规划文件，需要逐页复印，包含附记页、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 委托评估的财产范围如包括家具家电等非固着的设施设备，应当进行说明。

3. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有资质的测绘机构进行测绘，确定财产范围。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据

案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 不能上市的住宅类型，评估的价值类型可根据案件的具体需要确定。

6. 需要单独评估装修价值的，房地产评估依据《北京市房屋重置成新价技术标准》进行估价，如需精确造价，另行委托工程造价机构。

7. 根据房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

VI 其他

现有住宅需委托评估房地产市场价值时，需满足以下上市交易条件：

1. 商品住房：无上市交易限制。

2. 自住型商品住房：根据《关于加快中低价位自住型改善商品住房建设的意见》（京建发〔2013〕510号）要求，自住型商品住房存在以下交易限制：

（1）自住型商品住房购房人取得房屋所有权证后，原则上5年内不得转让。

（2）购房人取得房屋所有权证5年以后转让的，如有增值，应当按照届时同地段商品住房价格和该自住型商品住房购买时价格差价的30%交纳土地收益等价款。购房人将自住型商品住房转让后，不得再次购买自住型商品住房。

3. 限价商品住房（又称两限房）：

根据《北京市限价商品住房管理办法（试行）》（京政

发〔2008〕8号）、《北京市限价商品住房申购家庭收入、住房、资产准入标准及已购限价商品住房上市交易补交比例》（京建住〔2008〕226号）要求，限价商品住房存在以下交易限制：

（1）已购限价商品住房购房人取得房屋权属证书后五年内不得转让所购住房。

（2）已购限价商品住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年后，可以按市场价出售所购住房，应按照市有关部门公布的届时同地段普通商品住房价格和限价商品住房价格之差的一定比例交纳土地收益等价款，交纳比例为35%。

4. 经济适用住房：

（1）经济适用住房（一类经济适用住房）：

根据《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》（京建住〔2008〕225号）、《关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知》（京建住〔2009〕255号）、《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的补充通知》（建发〔2010〕237号）要求，经济适用住房交易存在以下限制：

①2008年4月11日起签订购房合同的已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后，可以按市场价出售所购住房。产权人应按原购房价格和出售价格价差的70%补交土地收益等价款，购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

②2008年4月11日（含）前签订购房合同的已购经济适

用住房家庭和《关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知》（京建住〔2009〕255号）中第一条所列家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后，可以上市出售，产权人应按出售价格的10%补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

（2）按经济适用住房管理（二类经济适用住房）

房屋上市交易时间不受限制，上市交易过程中需按照网签价格缴纳3%土地出让金。

5. 已购公有住房：

（1）普通已购公有住房（又称京产房）：根据《北京市已购公有住房上市出售办法》（京政发〔2003〕3号）、《关于执行〈北京市已购公有住房上市出售实施办法〉有关问题的补充通知》（京国土房管市〔2003〕378号）要求，已购公有住房（京产房）交易存在以下限制：

①除对法律、法规规定不得上市出售的已购公有住房和在与产权单位签订的公有住房买卖合同中有特殊约定（规定住满五年内容的除外）的已购公有住房，应按照法律、法规规定和与单位的约定执行外，可以上市出售。

②城镇居民上市出售按房改标准价（含优惠售房）购买的公有住房，可自愿选择在按规定缴纳税费并扣除按当年房改成本价6%计算的价款后，收入全部归产权人个人所有；也可以向房屋所在区、县国土房管局交易管理部门申请按当年房改成本价的6%补交房价款后，按照房改成本价的有关政策上市出售已购公有住房。

③按房改成本价购买公有住房的城镇居民，也可以按照当年房改成本价的1%补交土地出让金或土地收益后，向房屋所在区、县不动产登记机构申请办理商品房房屋所有权证。

(2) 已购公有住房（央产房）：根据《中央在京单位已购公有住房上市出售管理暂行办法》（国管房改〔2003〕165号）、《关于做好中央在京单位已购公房上市出售有关问题的通知》（国机房改〔2003〕41号）要求，已购公有住房（央产房）交易存在以下限制：

①已报备不可上市交易的，不得上市；

②除对法律、法规规定不得上市出售的已购公有住房和在与产权单位签订的公有住房买卖合同中有特殊约定（规定住满五年内容的除外）的已购公有住房，应按照国家法律、法规规定和与单位的约定执行外，可以上市出售，还须完成超标处理并申请批准。可以上市出售住房应提供可上市交易证明。

(3) 已购公有住房（军产房）：根据《军队现有住房出售管理办法》（总后勤部〔1999〕后营字第530号印发）第四条规定：出售军队现有住房，必须经军区级单位审查并报总后勤部批准，由售房单位组织实施。按军队房地产管理规定，军产房的产权单位是总后勤部，军队产权房屋向地方转让，必须取得总后勤部的审批，否则无权转让，转让无效。

6. 共有产权住房：根据《关于试点城市发展共有产权

性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号）、《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）要求，共有产权住房交易受以下限制：

（1）共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由代持机构回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。

（2）共有产权住房购房人取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。

7. 租赁公有住房

按照有关法规规章规定，承租人应按租金标准及时足额缴纳租金，不得擅自转租、转让、转借；承租人不得擅自改变房屋使用用途，不得利用房屋进行违法违规活动。

四、商业、办公和工业房地产评估

I 含义

商业房地产，是指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身服务、休闲等商业用途的房地产，主要包括百货店、商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场、便利店、专卖店、仓储商业、商业用途公寓、酒店等。

办公房地产，又称商务办公房地产，是指用于公司或企业从事各种业务经营活动的建筑物及其附属设施和相关场地。

工业房地产，是指用于生产制造、仓储物流、工业研发等工业类使用的房地产，包括厂房、物流仓储用房、工业研发楼及其附属用房等。

商业、办公和工业房地产评估，是房地产估价专业人员依据相关法规和规程，评估商业、办公和工业房地产在设定的价值时点、设定的利用条件、设定的权利状况、设定的价值类型情况下的价格。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《房地产估价基本术语标准》
2. 《房地产估价规范》

III 规范委托表述（包括但不限于）

为XXX案件的需要，对位于XXX房地产的市场价格进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

为XXX案件的需要，对位于XXX房地产的市场租金进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日—XX年XX月XX日。（期间的租金按起始时间点的租金计算）

涉及房地产价值减损评估：

为XXX案件的需要，对位于XXX房地产的价值减损进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属文件：《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不

动产证书》、《房地产权证》，如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿等不动产登记资料。

如未办理不动产登记，提供相关规划文件，如项目立项批复或核准文件，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设工程竣工备案资料等。

2. 合同文件：国有建设用地使用权出让合同及补充协议、转让合同和租赁合同，以及地价款缴纳票据和完税凭证、国有建设用地划拨决定书等；房地产买卖合同、契税发票、测绘成果等。

3. 酒店：按客房、餐饮、商业等功能分区，提供相应的面积、数量及收益资料等。

4. 已出租的，提供租赁合同，并明确是否考虑租约对价值的影响。

5. 已抵押的，提供不动产登记证明。

6. 规划用途与现状用途不一致时，在合法的前提下，需提供双方当事人认可的评估用途设定说明。

7. 涉及房地产价值减损评估，由房屋质量缺陷引起的，应先委托有资质的鉴定机构进行工程质量鉴定，提供鉴定报告及修复方案；由其他原因造成的，提供法院查明的造成价值减损原因的相关材料。

8. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、规划文件，需要逐页复印，包含附图、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 委托评估的财产范围如包括家具家电、机器设备等非固着的设施设备，应当进行说明。

3. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有资质的测绘机构进行测绘，确定财产范围。委托评估的财产范围一般不包括家具家电、机器设备等非固着的设施设备，如因案件特殊性需要包括的，应当进行说明。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 评估的财产带有转让限制条件的，价值类型为特定市场条件下形成的价格。

6. 根据房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

五、集体土地上房屋及构筑物、附着物评估

I 含义

集体土地上房屋及构筑物、附着物，是指宅基地及地上住宅房屋、构筑物、附着物。

集体土地上房屋及构筑物、附着物评估，是指是房地

产估价专业人员依据相关法规和规程，在设定的价值时点，对宅基地区位补偿价及地上房屋建筑物、构筑物、附着物的重置成新价进行评估。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《房地产估价规范》
2. 《农村集体土地定级与估价技术指南》
3. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》

III 规范委托表述

为XXX案件的需要，对位于XXX宅基地区位补偿价及地上房屋、构筑物、附着物的重置成新价进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 《集体土地建设用地使用证》、《村镇宅基地登记审批表》等用地情况材料及相关建房批准文件等房屋情况材料。如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿等不动产登记资料。

2. 房屋面积测绘文件、地上构筑物、附着物等调查登记资料。

3. 宅基地标准用地面积和超占用地面积的证明文件。

4. 已出租的，提供租赁合同。

5. 已抵押的，提供不动产登记证明。

6. 通过继承取得的，提供继承证明（公证书、判决或调解书等）

7. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、批准文件，需要逐页复印，包含附记页、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 评估范围是否包含房屋装修、机器设备、附着物和宅基地上的构筑物、附着物，需要在委托事项中注明。

3. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有资质的测绘机构进行测绘，或双方认定，确定财产范围。未进行登记的，需明确宅基地用地范围或用地面积（包括整宗宅基地、部分宅基地）。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 根据房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

六、构筑物评估（限于与民用建筑物关联的构筑物）

I 含义

构筑物是指那些仅具有基础结构和上部结构、不具有

内部空间，或虽有一定的内部空间、但不以人类在其中活动为功能目的的建筑产品，如桥梁、铁路、公路、隧道、涵洞、烟囱、机坪、水塔等。

构筑物评估，是指是房地产评估专业人员依据相关法规和规程，在设定的价值时点，对构筑物重置成新价进行评估。房地产估价专业仅接受与民用建筑物关联的构筑物（烟囱、水塔、贮仓（库）、池类等）的估价委托。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《构筑物设计规范》
2. 《工程预算定额》
3. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》

III 规范委托表述

为XXX案件的需要，对位于XXX构筑物（名称或类型，例如烟囱、水塔等）的重置成新价进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属文件：不动产权证书等材料。
2. 构筑物设计、施工等工程材料：比如建筑图纸及竣工决算、施工合同等。
3. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书，需要逐页复印，包含附记页、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 委托评估的财产范围如为不动产登记的部分范围，应委托有资质的测绘机构进行测绘，确定范围。

3. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

4. 根据房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

北京房地产估价师和土地估
价师
与不动产登记代理人协会