

价值基础与估价方法 (The Basis of Value and the Approach)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0

DOI: [10.67330/jp7pr043](https://doi.org/10.67330/jp7pr043)

形式定义。“价值基础”阐明了委托任务必须产生的价值类型；它明确了所追求的价值、定义该价值的条件，以及为谁而追求该价值。它在估价的目的是中阐述的层次结构中处于第二层，并根据委托任务的目的进行选择；它还决定了哪些证据是可接受的。价值基础不应与两个密切相关的概念相混淆。价值的前提是指资产转让时所假设的情况，例如公开市场、批量出售、有序清算、强制出售或继续使用（财产保持其当前用途）；批量出售是指将所有单位一并出售给一名买方。清算价值是一种基础；有序清算和强制出售则是估算该价值所依据的前提（销售条件）。估值方法是指在确定了基础和前提之后，用于得出价值的一般程序（销售比较法、成本法、收益法）。在美国实务中，这些方法被称为销售比较法、成本法和收益法（在国际评估标准中称为市场法、收益法和成本法）。评估方法本身并不确定评估基础；相反，每种方法都提供一种价值指示，而所指示的价值类型将取决于评估任务的定义以及所选定的输入参数。

直观说明。列标题中的“价值”一词，通常正是本条目所要澄清的混淆之处。例如，当估价师将某列标注为“按收益法得出的指示价值”时，虽然所采用的方法已明确说明，但该数字的具体含义仍不明确。正确的标题应为“基于收益法的市场价值估算”，因为这样能使结果一目了然。如果该列基于不同的假设，则可能表示投资价值；然而，该页面并未提供任何说明来区分这两种情况。

在成本法中，使用简写表达式有时比直接省略它们更容易造成误导。“成本价值”这一术语错误地将两个不同的概念混为一谈。成本、价格和价值是截然不同的概念：成本指已支出或必须支出的金额，价格是指在特定交易中实际支付的金额，而价值则是对在给定条件下人们愿意支付多少金额的一种判断。这种区分在现行标准出台之前就已存在，本条目所考察的每一个体系都尊重这一区分。“重置成本（新）”和“替换成本（新）”的估算属于成本估算；只有在加上土地价值并扣除累计折旧后，它们才成为价值的指标。所反映的价值类型取决于所考虑的折旧类型以及所包含的组成部分。

估价实务中何处遇到。估价师们会提到“成本价值”和“收益价值”，但不会提到“销售比较价值”：他们所说的其实是基于销售比较法得出的市场价值参考值。这种简写方式恰恰在可能造成误解的地方出现了：成本法和收益法各自均可用于估算多种类型的价值，因此仅提及方法名称并不能说明得出的具体是哪种价值。销售比较法最常用于反映市场价值，其估算结果也因其所反映的价值而得名。

每种方法都可以用于估算多种类型的价值，而其适用范围因方法而异；下文将探讨这一差异，它成为估价对象。

销售比较法是定义最为明确的一种方法；它通过考察类似房产的成交价格，并针对两者之间的差异进行调整，从而确定价值。如果相关可比实例属于符合市场价值定义条件的独立第三方交易——其中包括通常具有交易动机的各方、合理的市场曝光度以及现金或现金等价物支付条款——那么得出的结果即为市场价值。这是该方法的常规用途。同样，在遗产、赠与及某些税务事项中，即使法律定义有所不同，只要交易证据相似，该方法也可用于确定公平市场价值。在这种情况下，其定义源自税法（对于美国遗产税和赠与税而言，即财政部条例），而非评估实务。在批量评估中，当评估值已按法定标准进行调整时，该方法可作为其依据；当可比实例本身属于困境销售或被迫销售，且估值基于清算假设时，该方法可作为清算价值的依据。但需注意，普通市场销售不会产生清算价值。

收益法适用于最广泛的情况，因为其每个输入参数既可以来自市场，也可以来自特定方。市场价值的估算基于市场租金、市场空置率、市场费用以及源自市场的资本化率或折现率。反之，通过

相同的算术计算，个人投资者对租金的预期、其费用安排、持有期限、融资安排、税务状况以及要求的收益率，均可得出该投资者所认定的投资价值。通过相同的算术方法，还可以估算使用价值——即房产在特定持续用途下的价值，而非其最高最佳用途下的价值——方法是将该用途产生的收入资本化。它还允许计算持续经营价值——这涉及与房地产不可分割的企业经营收入——以及评估价值，后者由法规规定采用收入法计算。然而，仅凭该方法本身，既无法得出基于成本的可保价值，也无法得出清算价值——后者需要另一套假设和另一类证据。

在可适用的估值基础范围内，成本法介于销售比较法和收益法之间。该方法首先按最高最佳用途将土地（假定为空地）进行估值，然后加上新建的重置或再造成本，再扣除市场认可的折旧额，从而得出市场价值。该方法最适用于新建项目以及交易频率较低的特殊用途房产。如果评估任务中对“价值”的定义变更为“可保价值”，则采用相同的程序即可得出可保价值。

可保价值是指所要求的、用于重置承保范围内建筑物及附属设施所需的金额，通常不包括土地、场地工程和地下基础，且根据保单规定，折旧部分或全部不予扣除。这是该方法最典型的非市场用途。只有当特定定义或法定成本模型要求时，才会采用使用价值和评估价值。成本法无法得出投资价值或清算价值。

地块开发分析是土地估价方法之一（与销售比较法、分配法、提取法、土地残差法和地租资本化法并列）；它并非第四种估价方法。从操作流程来看，它属于折现现金流法，因此归属于收益法，而非成本法。该方法预测地块的销售价格；在此基础上扣除开发成本、持有地块直至售出的成本以及开发商的利润；随后将剩余金额按吸收期（售出所有地块所需的时间）进行折现。这是一种收益资本化形式（对未来收入流进行折现）。尽管工作表中可能列出了许多成本数据，但若仅根据明细项目来归类该方法，则会错误地将其视为成本法。即使该方法的性质明确，其计算依据也无法从工作表中直接读取；正如下一段所示，具体依据取决于输入数据。

分区分析的基础由其输入参数决定：市场地块价格、吸纳率、开发成本、市场支持的创业激励以及市场决定的折现率共同决定了土地的市场价值。另一方面，尽管两种模型基于相同的结构，但开发商自身的利润要求、融资安排、持有期、税务状况或吸纳率假设，都会导致该开发商得出的投资价值。在开发商自身的模型中，创业激励线显示了该开发商所需的利润；这条线正是市场价值分析最容易过渡到投资价值的地方。

在土地分区开发中，已开发地块的零售价值（逐块出售）和库存的批量价值（出售给承担销售风险的单一买家）均属于市场价值；它们的区别在于前提，而非价值计算依据。

对结论可辩护性的意义。某种估值方法的基础范围有多广，取决于其输入数据中有多少来自观察到的市场行为，又有多少来自估值任务中设定的定义。销售比较法几乎完全从实际交易中获取输入数据，且这些数据均不针对特定一方。收益法既利用来自市场的输入（市场租金、市场收益率），也利用特定于某一方的输入（该方的要求回报率、融资情况、税务状况），这反过来扩大了其范围。成本法则处于中间位置：重置成本在很大程度上是客观事实，而具体包含哪些项目以及采用何种折旧方法，则由评估任务中的定义来确定。

由此可见，一种方法的输入中，来自委托而非市场的比例越大，其给出的理由就越依赖于估价师的判断，也就越容易受到质疑。本期“近期法院判决”栏目中概述的一项瑞士判决也指出了这一点。在 1C_224/2025 案（2025 年 9 月 24 日）中，瑞士联邦法院（*Bundesgericht*）指出，在正式征收（即对房产的直接征收，区别于瑞士法律所称的“实质性征收”即监管限制）的情况下，市场价值主要通过比较法确定；该裁决排除了收益法，因为该方法的结果取决于资本化率以及可能无法获得的租金；在此案中，两处经过适当调整的可比实例就已足够。

自特征价格回归（第 1 期）以来，本部门采用的统计框架中也遵循这一原则。在特征价格回归中，其基础取决于样本以及模型的设定方式。如果模型基于公平的公开市场交易，则会估算市场价值；但如果将其应用于非自愿出售或关联方之间的转让，即使方程形式相同，诊断和拟合统计量看起来同样良好，但所得结果也会不同。方法本身并未改变，但依据发生了变化，而这一点并未记录在输出结果中。

两者互不决定：除非法律另有规定（如波兰法律所规定），否则评估方法并不决定评估基础，评估基础也不决定评估方法。本期报告的两部法律就体现了这两点特征。奥地利的《财产评估

法》(*Liegenschaftsbewertungsgesetz*, LBG, BGBl. Nr. 150/1992, 联邦法律公报)规定了评估基础,但对评估方法的选择持开放态度。在法庭诉讼中,除非法律或协议另有规定,应确定的价值为 *Verkehrswert* (该法中对市场价值的称谓;第 2 条第 1 款),其定义为在诚信商业交易中通过销售通常可获得的价格(第 2 条第 2 款)。第 3 至 7 条描述了比较法、收益法和成本法,并允许法院指定的专家(估价师)根据科学现状和现行市场惯例在这些方法中进行选择。

波兰也展现了这种关系的另一面。根据《波兰土地法》(*ustawa o gospodarce nieruchomościami*),被征收案件中的补偿金额以市场价值为基准 (art. 134(1));只有当某类房产没有交易记录、因此无法确定市场价值时 (art. 135(1)),才会采用重置价值 (*wartość odtworzeniowa*),在此类情况下,土地的价值需与建筑物及其他改良设施分开评估。在此方面,该法规比奥地利的法规更进一步:art. 152(3) 还将每种估值基础与相应的估值方法相联系——市场价值对应比较法或收益法,重置价值对应成本法。这两种估值方法并不相互冲突;最高法院 (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA) 在一宗税务案件 (III FSK 560/24, 2026 年 4 月 10 日) 中明确指出,市场价值和重置价值并非相互对立的衡量标准。法律可以选择评估基础,明确在何种情况下适用不同的评估基础,并像本案一样,将每种评估基础与一种评估方法挂钩。

估价计算示例。 一个包裹、一个日期、一种处理方式、两个数字。

一块位于即将拓宽的道路旁的角地,面积约 12,900 平方英尺 (1,200 米²)。该道路拓宽计划于两年前公布;自公告发布以来,该路段沿线的地块交易价格均有所上涨,因为更宽的道路能带来更多的车流和更高的能见度。同一天收到了两份委托,委托方均要求得出其指示中所称的“市场价值”,且均需通过销售比较法进行评估。

贷款方的指示。对该地块按现状进行估值,作为抵押担保。该区域内有三笔独立交易,均发生在公告之后,调整后售价为 \$540,000。可比实例价格较高,本案估价对象亦然;无需剔除任何实例,因为贷款方需要了解该估价对象明日能卖出什么价。

征收任务。根据一项不考虑该计划(在美国实践中即“项目”)本身对价值影响的法规,对同一地块在同一日期进行估值以确定补偿金额(参见公共项目及其对价值的影响)。同样的三笔交易,同样的调整,然后再进行一项调整:因道路拓宽而产生的走廊价格差异,以 % 为基准,与走廊外的交易价格相比,该差异便显现出来。该指标为 $\$540,000 \div 1.12$,即四舍五入至最近的千位数为 \$482,000。

这两个数字相差 \$58,000,却基于相同的评估方法、相同的可比实例、相同的评估日期以及相同的公开市场交易假设。两者之间不存在计算错误,也没有隐藏的调整项。区分它们的是基础——即所寻求价值的定义,而“市场价值”这一共同名称掩盖了这一点:一种估值方法询问市场会支付多少,另一种则询问如果该计划从未公布,市场本会支付多少。如果读者只看到这两张标题为“销售比较法得出的估值”的工作表,将无法分辨哪一个是哪个,并且有理由认为其中一个是错误的。

请注意该示例中未展示的内容。前提始终不变:两者均为公开市场销售,均非强制出售或清算。方法始终如一。唯一变化的是所求价值的定义,而“无方案”的数值比 \$58,000 低:贷款方的数值比该数值高出 12%。这就是本条目的全部论点,仅用一行算式便阐明。

Cross-references: 012 估价的目的是比这一层更高的一层;目的限定了基础,而主导法往往规定了这一基础。

013 术语分歧 — 翻译如何模糊基础与方法(以波兰为例)。

005 特征价格回归 — 其中,样本和规格取代了本文中讨论的输入。

词典:价值基础;价值前提;价值指标;可保价值;投资价值。

近期法院判决,本期内容:奥地利和波兰的法律文件以及上文引用的瑞士判决。

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (014-basis-of-value.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```

% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 014-basis-of-value.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 014, "The Basis of Value and
%% the Approach" (concept id: basis_of_value).
%%
%% Encodes the three-way separation the entry defends -- basis, premise,
%% approach -- and the support matrix between approaches and bases, with
%% the condition under which each support holds. The point of writing it
%% down is that the matrix is asymmetric: an approach supports several
%% bases, a basis is reachable by several approaches, and neither
%% determines the other.
%%
%% It deliberately does NOT map bases onto purposes; the level above this
%% one is left to F012, whose companion also carries the concordance to the
%% court digests' eight litigation categories.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(basis_of_value,
    [ basis/2, premise/2, approach/2,
      supports/3, does_not_support/2,
      indication/3, worked_example/4,
      basis_of/2, approach_of/2, distinguishes/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% =====
% THE THREE LEVELS
% =====
% A basis is the definition of value the assignment must produce.

basis(market_value,      'The price obtainable in an open-market sale on defined conditions').
basis(fair_market_value, 'Market value as defined by tax law (for US estate and gift tax, the
    ↪ Treasury regulations), for estate, gift and tax work').
basis(investment_value,  'Value to a particular party, on that party's own requirements').
basis(use_value,         'Value in a particular continued use, not necessarily the highest and best
    ↪ ').
basis(assessed_value,    'Value as a statutory assessment standard defines it').
basis(insurable_value,   'The cost to replace the insured improvements, as the policy defines them
    ↪ ').
basis(liquidation_value, 'Value realisable under a compressed or compelled sale').
basis(going_concern_value, 'Value of the whole operating enterprise, real estate not separated out

```

```

    ↪ ').

% A premise is the assumed transactional circumstance.

premise(open_market,      'A willing buyer and seller, adequate exposure').
premise(bulk_sale,        'The remaining inventory sold as one lot to one buyer').
premise(orderly_liquidation, 'Sale under time pressure but not compulsion').
premise(forced_sale,      'Sale under compulsion, exposure curtailed').
premise(continued_use,    'The asset stays in its present use, in place').

% An approach is a technique for producing a figure once basis and
% premise are fixed.

approach(sales_comparison, 'Prices paid for similar property, adjusted for difference').
approach(income,           'Capitalisation or discounting of a projected income stream').
approach(cost,             'Land plus cost new less accrued depreciation').

% Subdivision analysis is a METHOD INSIDE the income approach, not a
% fourth approach: its structure is a residual discounted cash flow,
% however many cost figures appear on its worksheet.
method_within(subdivision_analysis, income,
    'Residual DCF: sell-out prices less costs, discounted over absorption').

% =====
% THE SUPPORT MATRIX
% =====
% supports(Approach, Basis, ConditionUnderWhichItHolds)

supports(sales_comparison, market_value,
    'Comparables are arm's-length sales meeting the market-value conditions').
supports(sales_comparison, fair_market_value,
    'Same transaction evidence, read against the tax-law definition').
supports(sales_comparison, assessed_value,
    'Individual appraisal to the statutory assessment standard, as on an assessment appeal').
supports(sales_comparison, liquidation_value,
    'Only where the comparables are themselves distressed or forced sales').

supports(income, market_value,
    'Market rent, market vacancy, market expenses, market-derived rate').
supports(income, investment_value,
    'One party's rent expectations, expenses, holding period, financing, tax position, required
    ↪ yield').
supports(income, use_value,
    'Income of the present continued use rather than of the highest and best use').
supports(income, going_concern_value,
    'Stream includes business operations not separated from the real estate').
supports(income, assessed_value,
    'Where a statute prescribes an income method').

supports(cost, market_value,
    'Land at highest and best use, cost new, less depreciation the market recognises').
supports(cost, insurable_value,
    'Policy definition: insured improvements only, depreciation limited or absent').
supports(cost, use_value,
    'Where the definition calls for the cost of the present use').
supports(cost, assessed_value,
    'Where a statutory cost model prescribes it').

% Explicit non-support, as argued in the entry.

```

```

does_not_support(income, insurable_value). % insurable value is cost-based
does_not_support(income, liquidation_value). % needs a different premise and evidence
does_not_support(cost, investment_value).
does_not_support(cost, liquidation_value).

% =====
% WHAT AN APPROACH RETURNS
% =====
% An approach returns an INDICATION of whatever basis the assignment
% defined; the label on the column names the technique, not the value.

indication(Approach, Basis, indication_of(Basis, by(Approach))) :-
    supports(Approach, Basis, _).

% =====
% THE WORKED EXAMPLE
% =====
% One parcel, one date, one approach, two bases, two figures.
% worked_example(AssignmentId, Basis, Approach, Figure)

worked_example(lender_instruction, market_value, sales_comparison, 540000).
worked_example(expropriation, market_value, sales_comparison, 482000).

% The two differ because the compensation statute disregards the effect
% of the scheme on value (F011); the corridor price difference measured at 12%
% comes out of the second and not the first.
scheme_disregard(expropriation, 0.12).

basis_of(Assignment, Basis) :- worked_example(Assignment, Basis, _, _).
approach_of(Assignment, Approach) :- worked_example(Assignment, _, Approach, _).

% What separates two assignments: the useful query is the one that
% returns the empty list for approach and premise, and a difference for
% basis or for what the basis requires.
distinguishes(A, B, approach) :- approach_of(A, X), approach_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, basis) :- basis_of(A, X), basis_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, statutory_disregard) :-
    scheme_disregard(A, _), \+ scheme_disregard(B, _).

% =====
% INTEGRITY CHECKS
% =====
% Run check/0 after editing. These are the invariants the entry's
% argument depends on.

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    ( Es == []
    -> format("014 basis-of-value: OK~n", [])
    ; for_all(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E]))
    ).

problem(unknown_basis_in_support(A, B)) :- supports(A, B, _), \+ basis(B, _).
problem(unknown_approach_in_support(A, B)) :- supports(A, B, _), \+ approach(A, _).
problem(unknown_basis_in_denial(A, B)) :- does_not_support(A, B), \+ basis(B, _).
problem(support_and_denial(A, B)) :- supports(A, B, _), does_not_support(A, B).
problem(basis_no_approach_supports(B)) :- basis(B, _), \+ supports(_, B, _),
    B \== going_concern_value.
problem(method_parent_not_an_approach(M, A)) :- method_within(M, A, _), \+ approach(A, _).

```

```

problem(example_basis_unknown(Id, B))      :- worked_example(Id, B, _, _), \+ basis(B, _).
problem(example_approach_unknown(Id, A))    :- worked_example(Id, _, A, _), \+ approach(A, _).

% The example must make the entry's point: same approach, same basis
% name, different definition (the statutory disregard), and so a
% different figure.
problem(example_does_not_isolate_the_basis) :-
    worked_example(lender_instruction, _, A1, F1),
    worked_example(expropriation,      _, A2, F2),
    (   A1 \== A2          % a different approach would confound it
    ;   F1 == F2          % no difference to explain
    ;   \+ distinguishes(expropriation, lender_instruction, statutory_disregard)
    ).

```