

土地估价实务考试宝典之一 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__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c114_230578.htm 土地估价实务考试宝典之一：审查土地估价报告的关键好的报告主要表现为：第一、报告内容全面，正文内容和附件资料齐全、配套；第二、公正客观，估价方法的选用及评估思路、过程合理、依据充分；第三、用词准确，报告文字表述严谨、逻辑性较强；第四、评估结果基本准确，符合市场行情；第五、报告装订整齐、美观、统一。在实际工作中，审查报告的重点除了产权状况外，还有通过对估价对象客观的分析，对偏离正常价值的过高或过低估价结果提出调整建议，以避免国家或当事人的重大损失。报告审查的主要内容：1、审查估价对象，其中包括权属、估价时点、估价作业日期和有关证明材料；2、审查估价目的，包括价格定义、价值类型；3、审查估价数据，包括估价报告定性、定量数据的来源及获取方式是否可靠？估价结论是否得到相关数据的支持？4、审查估价方法，采用的方法是否合理，数据分析是否科学？5、审查估价条件，包括是否考虑得出估价结论的必要性，以及应用估价结论的限制条件，对房地产最高最佳使用评价的结论及其使用建议是否合理？风险分析是否恰当？估价方法要点之一：市场比较法 应用市场比较法估价，要按照《规程》规定，选择具有替代性的、估价时点近期的，市场上交易的类似比较实例，进行因素比较作适当修正后，确定待估宗地的土地价格，要求比较实例不得少于三个。估价中，除要求选择的实例与估价对象属于同一供应圈、用途一致，在地域上属

近邻区域或类似区域外，对比较实例选择、比较因素选择、因素条件的比较及因素修正有以下的具体要求：1、比较实例选择。所选实例应是实际交易实例，并说明案例的具体坐落（门牌号和宗地号）。比较案例选择（大于或等于三个）要求：①与待估宗地属同一供应圈（即尽量在同区域、同级别，且基础设施完善程度相近。如同区域无案例，可选择邻近区域或同一级土地内的类似区域的交易案例，但选择案例的交易价格不能相差太大，根据经验不能超过25%）。②与待估宗地用途应相同或相似（按用地类型细类），如无用途相同案例，可选择用途相近。例如待估宗地用途为住宅可选择商住，如工业可选择仓储，前提是已有一至二个与待估宗地用途相同的交易案例。用途不一致时应设用途修正。③与待估宗地的交易类型（价格类型）相同，交易类型一般包括出让，转让，股份制改造，租赁，抵押等。如选择交易案例的交易类型与待估宗地的A：如果市场比较稳定且交易较少，比较的有效期限可延长，即选择几年的交易案例用于比较（最长不超过三年）；B：如市场变化比较快且交易活跃，则比较的有效期要缩短（最长不超过1至2年），一般交易案例的有效期最长不超过三年；⑤交易案例必须为正常交易（即成交价格为正常价格或可修正为正常价格）。所谓正常交易应是公开、平等、自愿的交易。⑥价格内涵要一致，比如开发程度、市区的五通一平与郊区的差异：是基底的价格还是含分摊面积的价格等。按上述要求选择好比较案例后，分别进行描述，描述内容（如有可能，最好到现场查看）如下：1、交易实例状况：A座落位置、形状、地质；B水、电、路、讯、暖等基础设施C商业繁华、交通等环境条件D土地利用现状

与规范用途E有关地上建筑物的基本情况F权利状况和土地使用年限等2、成交价格 包括房地总价、土地总价、房屋总价及相应的单价和房屋租赁等内容，同时说明价格类型、价格水平及种类等。3、付款方式 包括：一次付清、分期付款及比例、抵押贷款比例、租金支付支付等内容。4、成交日期一般描述包括使用单位、位置、四至、用途、面积、规划条件（如建筑面积、容积率、建筑密度等）、土地等级、土地开发程度、期日交易、土地使用年限、交易类型、交易情况、交易价格等。区域因素及个别因素等条件按用途不同选择见因素选择内容。2、因素选择 估价时选择的比较因素，应包括影响地价的全部主要因素，主要是区域因素和个别因素。以上因素 要与报告第二部分分析 的地价影响因素对应，不得漏掉重要因素，必要时应说明进行因素选择的依据。选择因素的原则：①结合待估宗地所处区位及用途选择因素，用途不同影响地区地价的因素有差异，且影响程度不同。类型不一致，应进行交易类型的修正（除抵押评估外，一般不选择抵押实例）。④ 成交日与待估宗地的估价期日应接近。②选择地价影响因素时要全面分析，不要漏掉重要影响因素，且选择因素要与报告第二部分分析的地价影响因素对应，必要时应说明进行因素选择的依据。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