

房地产估价报告常见错误 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__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c114_230606.htm 一、报告书不完整

(共8项内容) 1. 封面 2. 目录 3. 致委托方函 4. 估价师声明 5. 估价假设和限制条件 6. 估价结果报告 7. 估价技术报告 8. 附件

二、报告书不完整 1. 估价结果报告书漏项 (共13项内容) 一) 委托方 (委托单位全称、法定代表人和住所，个人委托的为个人姓名和住所) 二) 估价方 (估价机构全称、法定代表人、住所、估价资格等级) 三) 估价对象 (概要说明估价对象的状况，包括物质实体状况和权益状况。其中，对土地的说明应包括：名称，坐落，面积，形状，四至、周围环境、景观，基础设施完备程度，土地平整程度，地势，地质、水文状况，规划限制条件，利用现状，权属状况；对建筑物的说明应包括：名称，坐落，面积，层数，建筑结构，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建成年月，维护、保养、使用情况，公共配套设施完备程度，利用现状，权属状况) 四) 估价目的 (说明本次估价的目的和应用方向) 五) 估价时点 (说明所评估的客观合理价格或价值对应的年月日) 六) 价值定义 (说明本次估价采用的价值标准或价值内涵) 七) 估价依据 (说明本次估价依据的本房地产估价规范，国家和地方的法律、法规，委托方提供的有关资料，估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料) 八) 估价原则 (说明本次估价遵循的房地产估价原则) 九) 估价方法 (说明本次估价的思路和采用的方法以及这些估价方法的定义) 十) 估价结果 (说明本次估价的最终结果，应分别说明总价和单价，并附大写金额。若用外币表

示，应说明估价时点中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价，并注明所折合的人民币价格）十一) 估价人员（估价人员的姓名、估价资格或职称，并由本人签名、盖章）十二) 估价作业日期（说明本次估价的起止年月日）十三) 估价报告应用的有效期（说明本估价报告应用的有效期，可表达为到某个年月日止，也可表达为多长时间，如一年）

2. 估价技术报告漏项（共7项内容）

- 一) 个别因素分析
- 二) 区域因素分析
- 三) 市场背景分析（详细说明分析类似房地产的市场状况，包括过去、现在和可预见的未来）
- 四) 最高最佳使用分析（详细分析、说明估价对象最高最佳使用）
- 五) 估价方法选用（详细说明估价的思路和采用的方法及其理由）
- 六) 估价测算过程（详细说明测算过程，参数确定等）
- 七) 估价结果确定（详细说明估价结果及其确定的理由）

报告部分内容描述不清

评估报告中估价对象描述不清

1. 估价对象属于房地产的
- 1) 土地使用权人交代不清
- 2) 土地使用权性质交代不清，如是出让还是划拨土地，集体土地还是国有土地等
- 3) 土地使用年限交代不清，如起止年月等（划拨土地不需交代）
- 4) 是否具有土地使用权证没有交代
- 5) 是否具有房屋所有权证没有交代
- 6) 房屋用途交代不清
- 7) 建筑物结构交代不清
- 8) 房屋建成年代交代不清
- 9) 房屋的权属交代不清（特别是抵押的情况）
- 10) 房屋的状态交代不清楚（如在建工程的投入数量）

2. A. 修正项目错误
- B. 修正方向错误（*分子分母、上下方向错误）

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