

土地估价师考试科目《土地估价实务》考试宝典 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/352/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_352407.htm

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：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%)。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。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。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。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：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)。

成交日与待估宗地的估价期日应接近。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。因素选择正常情况下选如下因素，特殊情况相应增删因素：

交易日期(必选) 交易情况(必选) 交易类型(必选) 土地使用年限(必选) a基础设施善(用几通一平反映) b商业繁华度(商业用地选用与城市中心、商业中心距离远近反映) c对外交通便捷度(用距火车站、长途汽车站、码头等距离来反映) d道路通达度(用道路类型、宽度反映) e公交便捷度(商业用地选用公交线路、站点分布及距离来反映) f环境质量优劣度 g产业集聚(工业用地选) 个别因素 a绿地覆盖率(住宅用地选) b产业集

聚(工业用地选) c规划限制(视情况可设可不设) d自然灾害状况(视情况可设可不设) e容积率(必选) f宗地面积(必选) g宗地形状(必选) h临街状况(商业必选) i地质条件(坡度、地基承载力、根据影响程度确定是否选择和指标表示方式) j地形、地势等 因素条件说明 具体说明估价对象和比较实例的各因素条件，列表表示：因素条件说明时应注意几点： 描述比较因素的具体条件，不能使用相同、较好、接近、较差等无具体含义的用语，能量化的一定量化，如距离市中心距离应注明具体的公里、米.无法量化的指标，也必须具体描述，如商服中心级别用市级、区级、小区级、街区级描述，道路通达度可用临主干道(交通型主干道、混合型主干道、生活型主干道)、次干道、支路描述，基础设施状况用达到开工条件、三通一平、五通一平、七通一平等来描述。 因素条件说明时，要实事求是，客观，具体，且与评估报告第二部分个别因素描述一致，如把握不准，可先列表将待估宗地的因素条件说明。 因素条件说明不能同因素分析时矛盾，要一一对应。

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