

土地评估中的风险抑制 PDF转换可能丢失图片或格式，建议
阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E8_AF_84_E4_c51_84516.htm 土地估价所作为中介机构，脱离土地行政主管部门，已是大势所趋。身处市场大潮中的评估公司，由于评估带来的风险一般不会马上显示，而往往是过一个时期后才暴露出来。因此，千万不能麻痹大意、心存侥幸，给自己埋下风险隐患。若想控制评估风险，应注意下面几个问题。

仔细筛选评估项目。在土地评估机构接受委托之前，首先应该对委托估价方的背景情况进行多方面了解。如果客户没良好的声誉，而又无法自圆其说土地面积的增加或减少、对评估结果特殊的要求、产权变动频繁复杂以及权属不明等情况时，评估机构要有所警惕。对于风险较大的项目，或明知有欺诈性的项目，应该坚决予以拒绝，否则得不偿失。

认真审查宗地权属。评估前要对委托评估土地的各种产权证明进行审核。产权证明一定要将原件审验后再复印。有些土地在评估时产权证还没有过户，或正在办理变更手续，这就需要验证其转让合同、付款凭证等文书，并作必要的调查工作。新建项目尚未办理土地使用证的，应要求委托方提供计划委员会文件，建设项目选址意见书，建设工程规划许可证，建设工程施工许可证，拆迁办文件，翻建、回迁、转让合同或协议等资料和文件。特别要指出的是，已经实现抵押权但尚未处理的土地，在没有办理法律手续以前，不能随意进行评估。另外。权属证明不得凭上级主管部门或有关单位出具证明就草率认同。因为这些单位往往不了解情况或与委托单位在经济上有利害关系，因此不可轻信。合

理计算土地价格。在土地估价时，要认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，对土地价格作出最准确的判断。土地评估的实质就是在一定时点上对土地权利的计价。土地评估的风险，大多出在价格计算上。因此，必须做好以下几点：一是及时更新价格信息。目前报刊上所载价格往往是省外或大城市的土地价格，要想了解当地市场价或成交价，还应向当地有关单位如土地管理部门或房地产开发公司询价，随时了解当地土地市场价格的变动情况。询价时应填写统一印制的表格，并记录报价者和填表人的姓名，做到有案可查。二是与委托单位保持密切联系。评估人员在评估期间，应经常与委托单位保持联系。但是对委托单位提供的情况，如宗地红线内基础设施开发程度等，有时只能作为参考，一定要经过估价人员亲自验证分析，再根据评估目的决定取舍。三是确定恰当的估价基准日。土地使用价值的高低均以基准日的有效价格为标准，有的相隔仅几天其价格变化会相差很大。因此，评估人员一定要了解并正确掌握基准日的价格，才能正确计价，不致出错。评估人员在平时要细心搜集和关注有关土地的价格变化，加以摘录登记，要保存好反映各种价格信息的期刊和文稿。使用时要在工作底稿上注明价格的出处、日期和文号，以便在有争议或诉讼时，能有根有据地说服对方。严格确认土地面积。土地评估对土地面积准确性的要求非常严格，因为即使多评或少评1平方米，都会影响委托单位的权益。因此，在土地估价时，一定要以市、县土地管理部门颁发的合法土地使用证书或地籍图上载明的面积为准，而不能随便把任何一个测绘队测量的面积作为评估的依据。切实做好审核工作。检查复核时要严防数据

错位，计算有误。必须做到“四相符”：土地评估报告书上与估价结果一览表上的数字相符；估价结果一览表与宗地状况汇总表上的数字相符；宗地状况汇总表与工作底稿上的数字相符；土地评估报告书的正文内容与附件相符。这里特别强调的是，土地评估报告书的各种数据要与工作底稿上的数字不得有丝毫差异。在正稿打印前一定要全面仔细地核对，不要改了正稿忘了改底稿，改了总数忘了改相应的有关数字。另外，还要警惕和防止评估机构内部个别从业人员因道德品质低下而引发的评估风险。最后，评估机构在出具评估报告之前，要主动向委托方法人代表通报评估情况，征求对评估结果的意见。在交换意见和协调过程中，还可以根据实际情况，采取必要的措施，完善评估结果，以避免风险。

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