

土地估价报告容易出错的地方 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_E4_BC_B0_E4_c51_84972.htm 修正报告应注意要点 1

1、是否规范：报告格式的规范、术语的规范、评估方法的规范。 2、是否漏项：大漏项（如报告中的某一项内容漏掉；某一项内容所包含的内容漏掉）。 3、是否错误：表述、打印、参数的选择、计算等错误。 4、是否过于烦琐或过于简单：如原则描述过多或过少、因素描述过多或过少、评估过程描述过多或过少等。 5、前后描述是否矛盾或不一致：评估过程因素描述与一般、区域及个别因素描述不一致，不同的评估方法相同的因素描述不一致，地价定义与评估过程不一致，面积、位置、四至、权利状况、容积率、地价定义等描述前后不一致。 6、描述是否得当或恰当：如区域因素包括区域位置、基础设施状况、环境条件、产业聚集度、规划条件、区域土地利用情况等描述是否恰当，评估方法选择是否恰当、因素选择、参数选择、费用确定、因素修正、地价确定是否合理等。 报告中可能出现的错误 第一部分 总述 一、估价项目名称： 二、委托估价方： 三、受托估价方： 四、估价对象： 包括：1、土地使用者 2、土地位置 3、宗地数 4、面积 5、用途 6、权利状况 7、年限 可能会出现的错误：漏项、描述不规范。 五、估价目的： 包括：1、为什么评估 2、谁委托评估的 3、应用方向 可能会出现的错误：缺少应用方向。 六、估价依据： 包含：1、法律、法规、政策文件依据 2、技术规程及当地的有关地价评估的文件及规定 3、委托方提供资料 4、评估人员调查收集的资料 可能会出现的错误：（1

）缺少《城市土地估价规程》(1998年考题)（2）评估中采用了基准地价系数修正法，依据中缺少当地的《基准地价评估报告》或政府公布的基准地文件。

七、地价定义：包含：1、基准日；2、土地用途(设定、实际)；3、开发程度(设定、实际)；4、土地使用年期(设定、实际)；5、土地使用权价格类型(所有权价格、使用权价格、抵押权价格)。价格定义叙述时要说明：估价期日土地实际开发程度；评估宗地外围目前的土地开发程度；估价期日设定土地开发程度（必要时列表说明），设定开发程度可以界定为宗地红线内外“几通”和宗地内场地平整，和宗地外“几通”及宗地内场地平整。土地用途（若土地证明不标准不规范，需重新设定时也需在此叙述）；最后进行地价定义。之所以要外围的开发程度，是因为外围的开发程度体现着周围的地价水平，体现着现状利用状况，反映了设定土地开发程度是否合理。可能会出现错误：漏项、不规范、错误。（1）未界定土地开发程度或界定不准确、不匹配情况；（2）未说明用途或用途界定不符合用地类型划分标准或与土地证不符；（3）使用年限有计算不准，选取不当情况；（4）价格类型描述不准确（如1996年改错“现实市场价格”改为估“价期日的市场价格”）；（5）漏掉基准日、年限等。

八、估价期日：是决定估价额的时间，是一个时点。可能会出现错误：（1）、写成一个时间段；（2）缺少日、月。

九、估价日期：是评估报告的起止时间。可能会出现错误：(1)只有起点，无截止点或相反；(2)漏写某项，如：1998年10月11月12日；(3)写为一个时间点。

十、估价结果：估价结果包含：(1)土地面积；(2)单位面积地价；(3)总地价；(4)大写；(5)

货币种类；(6)土地估价结果一览表。可能会出现错误：漏项、术语不规范、估价结果表中有问题。十一、需要特殊说明事项 包含内容：1、估价假设条件。2、该报告使用的限制条件。3、资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项。4、估价中未考虑的因素及一特殊处理，必要时说明这样做的原因或依据。5、土地估价结果有效的条件和结果对外提供的限制条件、要求等。6、其它需要说明的问题。可能出现错误：漏项、与报告无关、术语不规范、错误。如：（1）以划拨土地进行抵押评估，但缺少相应的限定条件和后果（在满足抵押规定，设定为评估对象用途法定最高出让年限条件下的土地使用权，评估价格不能作为最终的抵押额应以银行为准等）；（2）说明中有错误，土地面积写成“以规划局核发的《建设用地规划许可证》为准”应改为“以当地土地管理局核发的《国有土地使用证》或权属证明为准”；（3）报告有效期过长。十二、土地估价师签名 包含内容：1、估价机构内的2名估价师签字、资格证书编号。

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