

土地估价技术报告（文字式）的基本内容及其说明 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85024.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85024.htm) [一]封面 封面内容和格式如下：土地估价技术报告 [封面标题] 项目名称；[说明估价项目的全称，内容包括评估目的及估价对象价格类型（土地使用权或其他）等字样。估价项目他称后加括号注明估价对象所在市、县全名，如“××县（市）”字样] 受托估价单位：[同“土地估价报告”文字式] 土地估价报告编号：[同“土地估价报告”文字式] 土地估价技术报告编号：[说明估价机构对该项目的技术编号，含有“（地名）估价机构简称（年度）（技）字第××号”等字样，其中年度为提交土地估价报告日期所在年度] 提交估价报告日期：[同“土地估价报告”文字式] 关键词：估价对象所在市、县全名，与项目名称中市、县全名一致；估价目的，应简要说明“企业收购、转让、破产、清产核资、合资、其他”等目的；估价机构，说明估价机构全称；年度，说明提交土地估价报告日期所在年度 [二]正文 正文内容和格式如下：土地估价技术报告 [正文标题] 第一部分 总述 [分标题] 一、估价项目名称[同土地估价技术报告封面] [如一个项目涉及两个以上市县时，应分市县分别出具土地估价技术报告] 二、委托估价方[同“土地估价报告”文字式] 三、受托估价方[说明该项估价的受托估价机构、机构地址、估价机构资质级别、资格证书获得时间、估价资格有效期、资格证书编号、法人代表等] 四、估价目的[同“土地估价报告”文字式] 五、估价依据[同“土地估价报告”文字式] 六、估价基准日[同“土地估价报告”文字式] 七、

估价日期[同“土地估价报告”文字式] 八、地价定义[同“土地估价报告”文字式] 九、估价结果[同“土地估价报告”文字式] 十、需要特殊说明的事项[同“土地估价报告”文字式] 十一、土地估价师签字[同“土地估价报告”文字式] 十二、土地估价机构[同“土地估价报告”文字式] 估价机构负责人签字：（机构公章）××××年××月××日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1、土地登记状况[同“土地估价报告”文字式] 2、土地权利状况[同“土地估价报告”文字式] 3、土地利用状况[同“土地估价报告”文字式]

[上述内容中，土地登记和权利状况以土地登记、土地使用证和土地使用权出让合同中的有关内容为准，土地利用状况以建筑物、地上附着物等产权登记内容和实际勘察与调查的内容为准] [土地权利状况中他项权利限制以及土地利用限制等对地价造成影响的，应说明影响趋势及影响程度]

二、地价影响因素分析[说明影响估价对象地价水平的因素]

1、一般因素[同“土地估价报告”文字式] 2、区域因素[同“土地估价报告”文字式] 3、个别因素[同“土地估价报告”文字式]

[上述因素分析与“土地估价报告”中的因素说明有所区别，“土地估价报告”的影响地价的因素说明侧重于对有关影响因素的陈述，这里则侧重于对地价影响因素进行分析，其中对地价影响大的重要因素必须分析，与本次估价相关性小或无关的因素仅为参照。因土地的特殊用途或他原因而影响地价的特殊因素，要在这里说明并进一步分析] [在对地价影响因素分析时，通过定性和定量分析，着重分析这些因素对地价可能产生的影响程度及影响趋势并与土地估价过程中有关方法选择、参数确定、因素分析和比较内容等相

对应，要求对地价影响因素的分析要与估价结果的确定联系起来，做到分析合理、参数有据、估价得当，不能前后矛盾] [地价影响因素的分析，必须做到客观描述，用语规范，内涵准确，能够定量反映的必须用定量数据表述] 第三部分 土地估价 [分标题] 一、估价原则[同“土地估价报告”文字式] 二、估价方法和估价过程[要求说明估价方法选择依据和每种方法的估价过程] [应根据估价对象特点及项目的实际情况，依据《规程》选取适宜的估价方法（市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等）。要求在一项估价中所选方法不少于两种，并说明估价方法选择的依据同时，各种估价方法的应用过程还应分别满足《规程》的相应要求] [在选择估价方法时，如估价对象位于城镇范围内、基准地价覆盖范围之外，可以选择采用基准地价系数修正法，参照基准地价的未级地进行评估] （一）市场比较法 [应用此种方法估价，要按照《规程》规定，选择相似比较实例，进行因素比较修正后，确定待估土地的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需圈、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在有以下具体要求： 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](http://www.100test.com)