

考试大整理土地估价技术报告 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__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_85185.htm 报告二：土地估价技术报告 第一部分总述 一、估价项目名称：为××公司破产清算而进行的土地使用权和房屋价格评估(××市)。 二、委托估价方：××公司破产清算组 三、受托估价方：××××土地咨询评估有限责任公司 四、估价目的：该项评估是对××公司的土地使用权和房屋价格进行评估，其目的是为其破产处置土地使用权和地上房产提供价格依据。 五、估价依据：(一)国务院及有关部门颁布的法律、法规 1. 《中华人民共和国土地管理法》； 2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》； 3. 《中华人民共和国企业破产法(试行)》； 4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》； 5. 原国家土地管理局《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》([1997]国土[籍]字第2号) 6. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195号)。 (二)地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件 1. ××××省人民政府、××××市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件； 2. ××××省国土资源厅、××××市国土资源局制定的有关规定、文件； 3. 《××××市土地利用总体规划》； 4. 《××××市2002年国民经济和社会发展统计公报》； 5. 《××××市城区土地定级与基准地价更新》成果。 (三)有关技术标准 1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》； 2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》

。(四)其他资料 1. 委托方提供的有关资料；2. 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。六、估价日期：二00三年七月二日至二00三年七月二十一日。七、估价基准日：二00三年七月二十日。八、价格定义：本次评估待估宗地的评估价格是指于评估基准日为2003年7月20日，土地用途设定为商业、土地使用年限设定为待估宗地剩余年限38年，宗地实际开发程度达到红线外“五通”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路)，红线内“六通一平”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热及场地平整)，评估设定开发程度为宗地红线外“五通”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路)，宗地红线内场地平整条件下的土地使用权价格。建筑物价格设定为房屋的现时市场价格。九、估价结果：来源

：www.examda.com ××××公司破产清算组委托评估的9542.95m²的土地，总地价为1487.75万元。即大写：壹仟肆佰捌拾柒万柒仟伍佰元整。单位面积地价为1559元/m²。建筑物现值为1112.09万元。货币种类为人民币。宗地估价结果详见土地估价结果一览表(此处略)。十、需要特殊说明的事项 (一)估价的前提条件和假设条件 1. 待估宗地价格定义中的土地开发费用不包含宗地内的土地开发费用，即待估宗地的土地开发程度设定为宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)及宗地红线内场地平整。2. 待估宗地作为评估设定用途的用地，得到有效利用，并产生相应的土地收益。3. 待估宗地与其他生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。4. 在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。5. 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家和地方的有

关法律、法规。待估宗地的地上建筑物状况符合城市规划。

6. 本报告估价结果在报告中设定的价格定义的界定条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新评估。

(二) 本报告使用的限制条件

1. 本评估报告应仅用于报告中所所述的估价目的，不得作为他用，其内容对第三方不负任何责任。
2. 本评估报告在委托方提供材料真实情况下有效，若提供材料与实际情况不符，造成评估结果出现偏差，委托方承担一切责任。
3. 未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或任一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。
4. 本次估价结果根据有关规定有效期自估价基准日(2003年7月20日)起半年内有效。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 本次评估所依据的宗地内外地上建筑物状况、基础设施状况、环境状况等由委托方、负责提供；
2. 本次评估待估宗地的权利状况、土地用途、面积以委托方提供的××××号《国有土地使用证》所载内容为准；建筑物情况以《房屋所有权证》(××××号)为准。
3. 技术报告由××××土地咨询评估有限责任公司负责解释。
4. 未经对方许可，委托方及受托方均不得单独对评估结果审核部门以外的部门或个人提供评估报告、技术报告及附件。
5. 报告复印件无效，报告缺页无效。

十一、土地估价师签字：

来源：www.examda.com 姓名 估价师资格证书号 估价师签字 李明×××× 张红2002130052

十二、土地估价机构(机构公章)

二00三年七月二十一日 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