

如何解读房地产估价报告（土地估价报告）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E8_A7_A3_E8_c67_466588.htm

在经济生活中，人们经常会出于各种原因接触到房地产(土地)估价报告。比如，土地权利人进行房地产转让；租赁、抵押、保险、课税、拆迁补偿时或者受让土地使用权时，都需要委托中介机构进行房地产(土地)评估。对于中介机构出具的评估报告，大多数权利人都缺乏一般有关估价的常识，很多人甚至看不懂估价报告。本文作者为大家作简单介绍，以便今后能更充分地利用房地产(土地)估价报告。房地产估价是指专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。估价报告分为房地产(土地)估价结果报告和房地产(土地)估价技术报告，估价机构向委托方提交的估价报告通常只有房地产(土地)估价结果报告，因此通常我们指的土地估价报告一般是指房地产(土地)估价结果报告。估价报告相关要素估价报告中应指出委托单位的全称、法定代表人和住所，个人委托的，为个人的姓名和住所；估价机构全称、法定代表人、住所、估价资格等级，以及参加估价人员的姓名、估价资质或职称，并由本人签名、盖章。还要写明本次估价所依据的估价规范，国家和地方的法律、法规，委托方提供的有关资料，估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料；并概要说明估价对象的状况，包括物质实体状况和权益状况。其中，对土地的说明应包括：名称、坐落、面积、形状，四

至，周围环境，景观、基础设施完善程度，土地平整程度，地势；地质、水文状况，规划限制条件，利用现状，权属状况；对建筑物的说明应包括：名称、坐落、面积、层数、建筑结构、装修、设施设备、平面布置，工程质量、建成年月、维护、保养、使用情况。估价报告中的价值定义是指本次估价所采用的价值标准和价值内涵，也是某种估价目的特定条件下形成的正常价格。估价报告应用的有效期指本估价报告应用的有效期，可表达为至某年某月某日止，也可表达为多长时间，如一年，而估价作业日期是指本次估价的起止年月日。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