房地产估价报告评审要点分享：

--第9期：《估价对象》评审关键点详解

**一、原文**

|  |
| --- |
| 表1 房地产估价报告评审工作表（试行） |
| **序号** | **评审子项** | **扣分项目分值及说明** | **标准分** |
| *9* | 估价对象 | (1)估价对象范围（土地、房屋、构筑物、树木等；不包含室内装饰装修等不动产的，包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益的，应说明）界定不清的，扣1～2分。(2)估价对象基本状况包括：名称、坐落、规模、用途、权属等。描述不全面、不客观、不准确的，扣1～2分。(3)土地基本状况中还应包括：四至、土地使用期限、开发程度。每缺少一项，扣1分。(4)建筑物基本状况中还应包括：建成时间、建筑结构、设施设备、装饰装修、维护状况。每缺少一项，扣1分。(5)根据估价目的对估价对象进行相应处分、但不符合有关法律法规规定，估价对象有遗漏、虚构，编造估价对象状况的，属于不合格内容。 | 5 |

**二、内容讲解**

家人们，我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明，针对《房地产估价报告评审》中的《估价对象》评审子项，就其**扣分项目分值及说明解读如下：**

（一）估价对象：估价对象范围界定清楚、基本状况完整、土地及建筑物基本状况描述全面、客观、准确，得满分5分。

**（二）《估价对象》扣分要素分值及说明**

1.估价对象范围（土地、房屋、构筑物、树木等；不包含室内装饰装修等不动产的，包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益的，应说明）界定不清的，扣1～2分。

2.估价对象基本状况包括：名称、坐落、规模、用途、权属等。描述不全面、不客观、不准确的，扣1～2分。

3.土地基本状况中还应包括：四至、土地使用期限、开发程度。每缺少一项，扣1分。

4.建筑物基本状况中还应包括：建成时间、建筑结构、设施设备、装饰装修、维护状况。每缺少一项，扣1分。

5.根据估价目的对估价对象进行相应处分、但不符合有关法律法规规定，估价对象有遗漏、虚构，编造估价对象状况的，属于不合格内容。

**三、口播文案**

《房地产估价报告评审要点分享第9期：《估价对象》评审关键点详解》

家人们，我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明。今天给大家交流《房地产估价报告评审》中 “估价对象” 这个评审子项的要点，分享我的理解，供大家参考。

“估价对象” 部分要求估价对象范围界定清楚、基本状况完整、土地及建筑物基本状况描述全面、客观、准确，这样才能得满分 5 分。具体扣分项如下：

1. 若估价对象范围（土地、房屋、构筑物、树木等；不包含室内装饰装修等不动产的，包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益的，应说明）界定不清的，扣 1 - 2 分。

2. 若估价对象基本状况（名称、坐落、规模、用途、权属等）描述不全面、不客观、不准确的，扣 1 - 2 分。

3. 土地基本状况中还应包括：四至、土地使用期限、开发程度。每缺少一项，扣 1 分。

4. 建筑物基本状况中还应包括：建成时间、建筑结构、设施设备、装饰装修、维护状况。每缺少一项，扣 1 分。

5. 根据估价目的对估价对象进行相应处分、但不符合有关法律法规规定，估价对象有遗漏、虚构，编造估价对象状况的，属于不合格内容。

开睿源家人们在撰写房地产估价报告时，务必对 “估价对象” 部分给予充分重视，确保其范围界定清楚、基本状况完整、土地及建筑物基本状况描述全面、客观、准确。这是整个估价报告的关键内容，绝不能含糊。我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明，咱们第 10 期再见。