房地产估价报告评审要点分享：

--第19期：《实物状况描述与分析》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** |
| 19 | 实物状况描述与分析 | 土地 实物 状况 | (1)描述内容包括：名称、四至、面积、用途、形状、地形地势、开发程度等。每缺少一项，扣0.5分。 (2)缺少分析的，扣2分。 (3)分析针对性不强的，扣0.5～1分。 | 3 |
| 建筑 物实 物状 况 | (1)描述内容包括：名称、规模、用途、层数、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建成时间、使用及维护状况、完损状况等。每缺少一项，扣0.5分。 (2)缺少分析的，扣2分。 (3)分析针对性不强的，扣0.5～1分。 |

**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《实物状况描述与分析》评审子项，就其**扣分项目分值及说明解读如下：**

（一）实物状况描述与分析：1是土地实物状况内容完整，包括：名称、四至、面积、用途、形状、地形地势、开发程度等；2是建筑物实物状况内容完整，包括：名称、规模、用途、层数、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建成时间、使用及维护状况、完损状况等，表述正确；土地及建筑物实物状况描述完整，能得满分3分。

**（二）《实物状况描述与分析》扣分要素分值及说明**

1.土地实物状况

(1)描述内容包括：名称、四至、面积、用途、形状、地形地势、开发程度等。每缺少一项，扣0.5分。

(2)缺少分析的，扣2分。

(3)分析针对性不强的，扣0.5～1分。

2.建筑物实物状况

(1)描述内容包括：名称、规模、用途、层数、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建成时间、使用及维护状况、完损状况等。每缺少一项，扣0.5分。

(2)缺少分析的，扣2分。

(3)分析针对性不强的，扣0.5～1分。

**三、口播文案**

# 房地产估价报告评审要点分享第 19 期：《实物状况描述与分析》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。今天跟大家交流《房地产估价报告评审》中 “实物状况描述与分析” 这个评审子项的要点，分享我的理解，供大家参考。

“实物状况描述与分析” 要求土地及建筑物实物状况描述完整，包括相关要素且表述正确，同时进行分析，这样才能得满分 3 分。具体扣分项如下：

土地实物状况：

1. 描述内容包括：名称、四至、面积、用途、形状、地形地势、开发程度等。每缺少一项，扣 0.5 分。

2. 缺少分析的，扣 2 分。

3. 分析针对性不强的，扣 0.5 - 1 分。

建筑物实物状况：

1. 描述内容包括：名称、规模、用途、层数、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建成时间、使用及维护状况、完损状况等。每缺少一项，扣 0.5 分。

2. 缺少分析的，扣 2 分。

3. 分析针对性不强的，扣 0.5 - 1 分。

为了便于记忆，给大家分享一段顺口溜：

实物描述要完善，土地建筑要素全。

分析精准不马虎，高分拿下在眼前。

开睿源家人们在撰写房地产估价报告时，务必对 “实物状况描述与分析” 给予充分重视，确保描述完整、分析到位。我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明，咱们第 20 期再会。