房地产估价报告评审要点分享：

--第20期：《权益状况描述与分析》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** |
| 20 | 权益状况描述与分析 | (1)土地权益状况描述内容包括：土地所有权状况、土地使用权状况、他项权利设立情况、土地使用管制、其他特殊情况等。每缺少一项，扣0.5分。 (2)建筑物权益状况描述内容包括：房屋所有权状况、他项权利设立情况、出租或占用情况、其他特殊情况等。每缺少一项，扣0.5分。 (3)在建工程权益状况描述内容包括：建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等的取得情况。 (4)缺少分析的，扣2分。 (5)分析针对性不强的，扣0.5～1分。 | 3 |

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

1. 权益状况描述与分析：

1是土地权益状况描述内容包括：土地所有权状况、土地使用权状况、他项权利设立情况、土地使用管制、其他特殊情况等。2是建筑物权益状况描述内容包括：房屋所有权状况、他项权利设立情况、出租或占用情况、其他特殊情况等。3是在建工程权益状况描述内容包括：建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等的取得情况。以上三类权益分析完整得满分3分。

**（二）《权益状况描述与分析》扣分要素分值及说明**

1.土地权益状况描述内容包括：土地所有权状况、土地使用权状况、他项权利设立情况、土地使用管制、其他特殊情况等。每缺少一项，扣0.5分。  
 2.建筑物权益状况描述内容包括：房屋所有权状况、他项权利设立情况、出租或占用情况、其他特殊情况等。每缺少一项，扣0.5分。  
 3.在建工程权益状况描述内容包括：建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等的取得情况。  
 4.缺少分析的，扣2分。  
 5.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 20 期：《权益状况描述与分析》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 “权益状况描述与分析” 这个评审子项的要点，分享我的理解，供大家参考。

“权益状况描述与分析” 要求全面描述土地、建筑物及在建工程的权益状况，并进行深入分析，这样才能得满分 3 分。具体扣分项如下：

土地权益状况：

1. 若未描述土地所有权状况、土地使用权状况、他项权利设立情况、土地使用管制、其他特殊情况等，每缺少一项，扣 0.5 分。

2. 若缺少分析，扣 2 分。

3. 若分析针对性不强，扣 0.5 - 1 分。

建筑物权益状况：

1. 若未描述房屋所有权状况、他项权利设立情况、出租或占用情况、其他特殊情况等，每缺少一项，扣 0.5 分。

2. 若缺少分析，扣 2 分。

3. 若分析针对性不强，扣 0.5 - 1 分。

在建工程权益状况：

1. 若未描述建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等的取得情况，每缺少一项，扣 0.5 分。

2. 若缺少分析，扣 2 分。

3. 若分析针对性不强，扣 0.5 - 1 分。

为了便于记忆，给大家分享一段顺口溜：

权益状况细描述，土地建筑要全面，

在建工程同关注，深入分析保质量。

开睿源家人们在撰写房地产估价报告时，务必对 “权益状况描述与分析” 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，咱们下期再会。