

附件:

## 关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）

在近期的土地估价报告抽审中，评审专家对基准地价超期使用和容积率设定较为混乱等问题反映较多。为明确土地估价报告评审标准，规范土地估价执业行为，经技术审裁委员会集体研究，形成以下处理意见，供评审专家参考使用。

### 一、关于基准地价超期使用问题

1. 基准地价标准已超过三年，但尚不足六年的，应在估价报告（含估价技术报告，下同）中解释使用基准地价系数修正法的必要性及该基准地价体系的可用性，如必须且能够使用的，应在估价报告中定量分析当地土地市场的趋势变化，并进行相应的期日修正。

2. 基准地价标准超过六年的，须附地方政府（包括主管部门）明确要求必须使用该方法的证明；不能提供证明的，须由省级以上（含省级）土地估价师协会组织专家论证，对使用该方法的必要性、可行性以及对估价结果的可能影响等给出明确的结论和使用建议，同时估价报告中应充分披露该事项，并进行相应的期日修正，地方政府的证明文件或省级行业协会组织的专家论证意见应作为报告附件。

3. 凡不符合以上规定而使用超期基准地价的，在评审中将被视为估价方法选用有误、存在严重质量缺陷，直接判定为不合格报告。

## 二、关于估价报告中的书写错误问题

土地估价报告中书写错误、严重笔误（如公式打印错误、年期前后不一致等）等问题严重影响了土地估价结果的可信度和估价行业的社会声誉，为从根本上杜绝类似现象，初审、主审专家对此类错误应予以充分关注，并在报告评审表的存在问题一栏中详细注明错误出处（页码、段落、问题）。若此类错误累计达到或超过三处，即在报告整体修正系数取值中，予以降 0.5 等处理；若累计达到或超过五处，则予以降 1 等处理；若此类疏误导致估价结果出现显著偏差的，则不受前述累计项数的限制，评审专家可视影响程度轻重作相应处理。上述情况均要在“估价报告问题概括及特殊说明”一栏中进行列示。

## 三、关于估价报告与行业规范不符的问题

1. 《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》）是土地估价报告评审工作的主要依据。当委托方的委托事项与《规程》不一致时（行业特殊规定除外），土地估价师应首先遵循《规程》的相关规定，评审工作亦应以《规程》为标准，着重检查土地估价师是否尽职履行；对于未按《规程》要求，在估价报告中应说明而未予说明的事项，严格依据评审标准执行，原则上不再要求估价机构补充提供解释性材料。

2. 当各级管理部门的有关技术规定不一致时，应遵循“下位规定服从上位规定”的原则进行判定。

3. 土地估价报告在土地管理部门的备案结论不能作为报告评审时的技术审查依据。

#### 四、基于抵押目的的权益披露问题

对基于抵押目的的土地估价报告，评审时应特别关注对土地权利状况的说明是否完整、属实；是否存在应披露而未披露的事项；作为附件的土地使用证复印件是否完整、清晰等。

中估协发〔2016〕7号

## 《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》的补充通知

各省（区、市）土地估价行业协会：

为明确土地估价报告评审标准，规范土地估价执业行为，2012年中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）根据季度报告评审及重大项目土地估价报告评审中评审专家反映较多的问题，整理形成并印发了《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》（中估协发〔2012〕27号）（以下简称《处理意见（一）》）。

2015年，国土资源部办公厅印发了《关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）（以下简称“12号文”），其中关于“基准地价”明确规定：“超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法”。中估协2012年印发的《处理意见（一）》中关于基准地价超期

使用问题的处理意见已不符合“12号文”的规定。

根据《关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知》（国土资发[2002]237号）精神，“各级土地行政主管部门要切实建立起抽查制度，定期对土地评估机构及其出具的土地估价报告进行随机抽查和评议”，中估协及各地方协会的土地估价报告评审工作是接受各级土地行政主管部门委托实施，抽查评议过程中应当遵守土地行政主管部门的相关技术规定。因此，《处理意见（一）》中关于基准地价超期使用问题的处理意见，自“12号文”实施之日起失效，此类问题应严格按照“12号文”相关规定执行。

联系人：王军鹏、曹勇

电话：010-66560843、62134035

2016年3月28日



附件：

## **关于土地估价报告评审中典型问题的 处理意见(二)**

在近期的土地估价报告抽审中，发现在备案函上传、基准地价系数修正法运用、估价结果内涵等方面存在较为集中的问题，为规范土地估价行为，明确土地估价报告评审标准，经技术标准委员会研究，形成以下处理意见，供评审专家参考使用。

### **一、关于未上传备案函或上传过期备案函的问题**

估价机构在进行报告备案时，应上传与本次评估作业日期相对应的最新备案函，未附备案函或所附备案函不符合要求的，视为较严重问题，予以降 0.5 等处理。

### **二、关于基准地价系数修正法运用中自行添加修正项的问题**

运用基准地价系数修正法过程中，因待估对象的用途或权利差异而需对结果进行调整的，应在地价确定部分按照《城镇土地估价规程》的规定进行相应处理，并充分说明理由；在方法运用过程中自行增加修正项的，如果修正合理且理由阐述充分，因方法运用不规范，予以降 0.5 等处理，如果自行修正不合理，视为严重技术问题。

### **三、关于评估中不同估价方法评估结果内涵不一致的问**

## 题

评估中运用的各种估价方法的评估结果内涵应一致，如不一致且未在估价结果确定中进行合理调整的，视为较严重技术问题，予以降 0.5 等处理。

### **四、关于估价委托函中基本事项不明确或提前确定估价结果的问题**

报告备案时应上传明确约定估价基本事项的委托函（或委托合同）。委托函（或委托合同）在估价项目完成前已明确评估结果的，视为严重问题。

### **五、关于未提供签字估价师现场勘查佐证材料的问题**

评估中，至少应有一名承担本次评估业务的签字估价师对估价对象进行勘查。估价报告中应附能够佐证估价师进行了现场勘查的材料（现场勘查照片等），否则视为严重问题。

### **六、关于咨询性抵押报告评审的问题**

凡未明确表述为咨询性报告的抵押评估报告，一律严格按照抵押评估报告评审标准审查。

附件：

## 关于土地估价报告评审中典型问题的 处理意见(三)

在近期的土地估价报告抽审中，发现在出让地价评估规划条件资料、抵押估价产权信息、现场查勘相关资料等方面存在较为集中的问题，为规范土地估价行为，明确土地估价报告评审标准，经技术标准专业委员会研究，形成以下处理意见。

### 一、关于出让目的的估价报告，未上传相关规划资料的问题

对于适用《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）要求的出让地价评估，规划条件指标是地价定义中设定重要参数的依据，如果附件未上传相关规划资料，委托方（土地管理部门）出具的委托函中未明确相关规划条件，报告中也未说明规划条件信息的，属严重问题。

### 二、关于未提供签字估价师现场查勘佐证材料的问题

评估中，至少应有一名承担本次评估业务的签字估价师对估价对象进行现场查勘。估价报告中应附能够佐证估价师进行了现场查勘的材料（现场查勘照片等）。自2024年1月1日开始，签字估价师进行外业现场查勘前，需登录中估



协综合服务平台，下载并打印现场查勘证（包含姓名、执业照片、执业机构、资格证号、有效期等信息）。现场查勘时，需要手持或佩戴查勘证与估价对象合影，合影作为现场查勘附件之一使用。报告附件如未上传签字估价师现场查勘佐证材料的，属严重问题。

### 三、关于抵押目的估价报告，不动产权证信息查询的问题

抵押目的估价报告，产权资料是必备要件，它既体现估价对象抵押的合法性，又能判断是否已存在抵押等他项权利，抵押报告需上传完整的土地产权证书（包括附记页），如有地上建筑物，需上传地上建筑物产权证书（包括附记页），未取得地上建筑物产权证书需在报告中进行说明。

此外，估价机构还应通过相关不动产登记系统（例如不动产登记网上“一窗办事”等平台）对估价对象的登记信息进行查询，核实抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形，并在报告中附具不动产登记信息查询结果告知单。如无相关查询系统平台，需在报告中进行说明。