

附件：

土地估价报告质量关注点（2020年版）

一、报告电子备案问题

土地估价中介机构完成的土地估价报告均应实行电子化备案。在向委托方提交土地估价报告之前，土地估价中介机构应当登录全国土地估价监管系统网站（tdgj.mnr.gov.cn）“土地估价报告备案”功能模块进行报告备案，取得土地估价报告电子备案号。各会员机构应严格执行土地估价报告电子备案制度，对本机构完成的土地估价报告做到“应备尽备”。

二、报告形式要件问题

（一）机构备案函上传问题

应在土地估价报告备案系统资格文件栏目机构资质文件菜单中上传山东省自然资源厅（原山东省国土资源厅）印发的土地估价机构备案函；机构变更备案的，应及时更新上传新备案函，使用有效期内的机构备案编号；尚未完成备案的土地估价师不得签署正式报告。

（二）附件资料上传问题

土地估价报告备案上传附件内容应符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）（以下简称“《城镇土地估价规程》”）和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）（以下简称“4号文”）相关规定。

一般包括并不少于：报告签字盖章页、土地估价结果一览表盖章页、现场勘察表、估价委托书、宗地位置图、估价对象产权证明（特别是抵押目的评估缺少产权证附记页，易造成报告整体打分降档）、

规划类资料（特别是出让目的报告）、估价对象现状照片等材料；市场比较法可比案例位置图、可比案例现场照片、成交信息等资料；估价师现场踏勘照片应体现签字估价师到现场、估价对象的整体利用状况；特殊处理的依据文件、纪要等（如过去时点评估文件）。

（三）《基本信息表》方法选择填报问题

《基本信息表》中申报估价报告中采用的估价方法与实际采用方法应一致。易错点主要体现在未能正确选择剩余法一（适用于已建成建设用地）和剩余法二（适用于待开发建设用地）。

（四）签字、盖章问题

1、《城镇土地估价规程》中规定，土地估价报告应“由参加评估及符合估价资质的估价机构中的至少两名土地估价师签字”、“由签字土地估价师所在的估价机构法人代表签字”。法人代表签字处需要签字或盖章，缺失易造成报告整体打分降档。

2、报告签字盖章必须体现估价结果，即上传了盖章的估价结果一览表或土地估价报告（或技术报告）“估价结果”的盖章页（格式应符合报告规范格式要求）；因报告篇幅导致估价结果与估价师签字不在同一页的，应同时在估价结果和估价师签字处盖章或上传盖章的估价结果一览表；估价师证书号应与附件中土地估价师证书一致。

3、土地估价师不得以个人名章、签字章代替签字，土地估价报告不得以估价（或财务、业务、分支机构）专用章代替机构公章。

在估价报告评审中，发现土地估价师未签字、土地估价报告未加盖机构公章或以估价专用章代替机构公章的，均属存在严重问题，将直接判定为“五等及以下”。

三、报告内容上的问题

土地估价报告应严格遵守《城镇土地估价规程》和4号文，当4号文个别内容与《规程》冲突时，以4号文为准。

(一) 地价定义

1、地价定义设定依据要充分、表述清晰、合理、完整（市场状况、估价期日、用途、价格类型、年期、土地利用条件、土地开发程度、为何目的提供参考等）。

2、地价定义要前后一致，切忌测算过程与地价定义前后矛盾，估价结果的价格内涵与地价定义不一致。如抵押目的的报告中“市场价格”、“抵押价值”界定不清晰，未正确处理优先受偿款：界定为“市场价格”的，应明确说明未考虑优先受偿的问题。界定为“抵押价值”的，应明确说明已考虑优先受偿权，测算过程中需有该部分内容。

3、对补缴地价评估，估价期日应以国土资源主管部门依法受理补交地价申请时点为准。地价定义应符合4号文，定义为正常市场价格。

(二) 地价影响因素

1、一般因素的描述土地价格的一般、普遍、共同的因素，不可太过宽泛，缺少基本的针对性。如估价对象位于章丘区龙山镇，应重点描述章丘区和龙山镇的整体情况，不应只描述济南市的整体情况。

2、区域因素描述要说明微观区位的概念，应突出待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响，突出与估价对象的结合度。如估价对象位于章丘区龙山镇，应重点描述估价对象所在区域的区域情况，镇驻地中心、边缘、驻地外，所在区域的交通、基础设施等情况。

3、个别因素要说明估价对象基本条件状况以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素，需要重点关注土地现状利用的状况与估价对象现状照片一致性。

4、地价影响因素具体描述的内容要全面，需符合规范格式要求。描述的内容要注意时效性，不要采用过时、陈旧的文字资料。因素内容的描述要有针对性，与估价对象的用途、利用条件、区位、价格水平等要有呼应，尤其需要注意与估价方法的中涉及的有关参数对应。

如工业用地评估，避免房地产市场只描述住宅用途的地价和商品房价格。

（三）估价依据和估价原则

1、估价依据注意关注列明与该项估价项目相关的依据文件，并注意相关文件的有效性。

2、估价原则应根据估价对象特点与估价目的有所选择，并使用规范语言描述，体现出报告中的应用。

（四）出让目的报告应符合4号文

出让报告（含补缴地价款）的估价目的、地价定义、估价结果、估价依据、估价原则、方法选择、各个估价方法应用、报告附件等方面出现5处以上不符合4号文要求的，易造成报告整体打分降档。

四、评估方法采用的问题

（一）评估方法选择

土地估价报告应至少采用两种评估方法，否则视为严重疏误，存在被直接判定为“五等及以下”的风险。出让报告应按4号文规定，符合收益还原法、市场比较法、剩余法“三选一”，以及成本逼近法或公示地价修正系数法“二选一”。

在地价确定时应避免出现直接采用一种方法的结果作为最终结果（即避免方法选而不用，完全舍弃其他方法的测算结果），因土地市场不发育等原因，确实无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明。

（二）评估方法运用

1、收益还原法

（1）确定土地收益应采用符合当地当前市场的正常客观收益和费用水平，并假设该收益水平在出让年期内保持稳定（计算公式只能采用收益不变公式计算）。

(2) 用于测算收益水平的比较实例应不少于 3 个，且报告中收益的确定应包含市场比较法的测算过程。

(3) 确定还原率时应详细说明确定的方法和依据，应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系。

(4) 需明确分析采用的是重置成本和重建成本，重点关注建筑物重置（重建）成本不应仅仅是建筑成本。

2、市场比较法

(1) 市场比较法应描述案例选择的过程。优先选用正常市场环境下的实际交易实例，不采用竞价轮次较多、溢价率较高的交易实例，不能采用楼面地价历史最高或最低的交易实例。

(2) 市场比较法选择的交易案例应客观真实，报告中应阐述案例选择的过程，并对案例的替代性进行说明。不得使用评估案例。

(3) 应科学合理编制完整、具有针对性、具体性的因素修正系数表，并明确因素修正的幅度和系数的具体理由，且注意系数取值与因素分析的一致性。

(4) 应准确无误计算参数数据，且应充分说明比准价格的权重比例取值理由。

(5) 按照 4 号文要求，各比较实例修正后的比准价格相差不能超过 40%；各比较实例的修正幅度不能超过 30%。

3、剩余法

(1) 剩余法应分为现状利用为待开发建设用地和已建成建设用地两种情形的技术思路，剩余法一适用于已建成建设用地，剩余法二适用于待开发建设用地。

(2) 剩余法一中不动产交易价格取值应有充分论证依据，应依据客观交易价格，采用市场比较法或结合不动产的经营状况和市场条件运用收益还原法确定。

(3) 剩余法二测算开发完成后的不动产总价，应首先确定最佳开发利用方式；售价应取出让时当地市场同类不动产正常价格水平；利息计算中开发周期的确定一般不超过三年，如超过三年，需有充分可信的理由。

(4) 各个评估过程需要有准确、详细的公式、数值和测算的过程；税费已经使用增值税。

4、成本逼近法

(1) 使用成本逼近法进行评估时，首先应关注土地取得方式，设定土地的取得情形，合理确定土地取得成本费用的构成。

(2) 合理测算土地取得费。以土地征收方式取得土地的，土地取得费应按照区片综合地价确定。估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。估价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。

(3) 国家或地方从土地出让收入或土地出让收益中计提(安排)的各类专项资金以及新增建设用地土地有偿使用费，不得计入土地成本；土地管理费已取消，不应再计入成本。

(4) 土地取得成本应参照当地正常情况下的客观费用水平确定，开发成本应参照当地同类土地的客观费用水平确定，应与基准地价、地价定义中的开发程度设定相对应。

(5) 方法运用过程中，参数取值依据应在报告中详细阐述，同时需对年期修正、区位因素及个别因素等其他修正进行说明。

5、基准地价系数修正法

(1) 需重点描述基准地价的适用性分析。基准日期已过三年的，需做适用性分析或提供可用的依据，否则将造成报告整体打分降档。

(2) 不得使用基准日期已过六年的基准地价，否则视为存在严重疏误，将直接判定报告为“五等及以下”。

(3) 基准地价系数修正法中的地价内涵界定不清晰，缺少政府公布文件号及实施时间；待估宗地因素基准地价修正体系（条件说明表、条件指数表、容积率修正系数表、开发程度修正系数表）说明不完整。

(4) 估价对象因素描述应具体。如：估价对象南邻经十路，在临路状况描述中不应描述为“一面临路”应描述为“南邻经十路”。

五、其他需关注内容

1、地价确定的可信度分析不到位，出让地评估项目缺少出让底价的建议或底价建议过于简单。

2、估价结果和估价报告的使用说明不得过于空泛，缺少针对性分析或内容不完整。

3、附件与报告不一致（如面积、剩余年限等影响估价结果的数据），易造成报告整体打分不同程度降档。

4、诸如报告计算结果错误、估价结果前后不一致等影响估价结果的问题属于严重问题。

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

2020年6月1日