**土地估价报告评审重点关注问题**

一、签字、盖章问题

关于土地估价师未签字或以个人名章、签字章代替签字、土地估价报告未加盖机构公章或以估价（或评估、业务）专用章代替机构公章的处理。现《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，并加盖公章”，同时中国土地估价师协会印发的《关于规范土地估价报告格式和业绩报送的通知》（中估协发〔2009〕18号）亦明确要求，在正式提交的估价报告中须由土地估价师、法定代表人签字并加盖机构公章。基此，在估价报告评审中，凡发现**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（或评估、业务）专用章代替机构公章的，均属存在严重疏误，报告不及格。此外，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，如未上传结果一览表或土地估价报告（或技术报告）估价结果的盖章页未体现估价结果，应在整体修正降0.5分。

二、基准地价超6年使用问题

报告使用超过6年的基准地价，根据国土资源部办公厅关于实施《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），报告不及格。

三、地价定义内涵问题

地价定义是一份土地估价报告的最重要组成部门，它体现了价值内涵，当地价定义本身设定存在问题，如与委托函不一致、用途、容积率、年期等设定与法定有出入而未说明原因；或地价定义与估价过程、估价结果不一致，如计算的基础设施状态与设定的不一致等，都属于较严重问题。

四、市场比较法案例选取问题

市场比较法选取的案例应为成交实例，使用评估案例等属于严重问题。

五、抵押估价问题

1、目前，很多土地估价报告抵押估价与房地产有关规定混淆，经与中房协沟通，有两种处理方式，即如果土地估价报告为委托方抵押贷款提供市场价值，应考察报告中用语、估价过程一致性，可以考虑在特殊说明中体现报告使用者应注意的风险；如果土地估价报告评估抵押价值，应扣除优先受偿款。因此，抵押估价报告的评审应关注地价定义与估价过程的一致性，如地价定义为评估抵押价值，但估价过程未考虑优先受偿款，应进行适当扣分。

2、针对抵押目的报告，因产权资料是必备要件，若机构出具的此类土地估价报告未附产权证等资料，若发现抵押报告未上传土地证、上传了的土地证无附记页、有建筑物的未上传房产证等问题，均应对报告进行降等处理，且降等幅度可视不同问题进行叠加。

六、报告逻辑错误问题

由于估价师工作态度马虎，直接套用模板撰写土地估价报告，经常出现项目名称错误、面积错误等关键性数据或公式错误。为改善此类现象，并起到警示作用，在评审过程中，凡在报告中发现以上书面错误五处以上，专家详细注明错误出处，报告在原评分基础上降一等。

七、关于《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）（以下简称“4号文”）实施后出让（补缴地价）目的土地估价报告评审标准调整方案。

不符合4号文的问题先在现行土地估价报告评审标准各细项（含估价目的、估价期日、地价定义、估价依据、估价原则、附件、估价方法选择、地价确定以及方法应用过程中的评分项）中评分为“五下”，若此类问题超过5项（含5项），再以“估价报告整体修正”降0.5等处理。

**（一）估价目的**

应体现4号文 “为出让方通过集体决策确定土地出让底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据” 的规定。

**（二）估价期日**

主要针对补地价评估，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。

**（三）地价定义**

应符合4号文: 定义为正常市场价格。

**（四）估价依据**

应将4号文列为估价依据。

**（五）估价原则**

应按照4号文要求，新增: 价值主导原则、审慎原则、公开市场原则。

**（六）附件**

按照4号文要求，根据待估宗地情况判断属于应有的以下资料：

（１）涉及土地取得成本的相关文件、标准，以及委托方提供的征地拆迁补偿和安置协议等资料；

（２）已形成的土地出让方案；

（３）报告中采用的相关案例的详细资料（包括照片）；

（４）设定规划建设条件的相关文件依据。

**（七）估价方法选择**

1、应按照4号文要求，符合"三选一,二选一"。因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明。

2、估价思路问题，如按照毛地价加上土地一级开发成本确定出让底价等方式;

**（八）地价确定**

应按照4号文要求，在土地估价报告的“估价结果”部分，应有明确的底价决策建议及理由。

**（九）方法应用**

**1.基准地价系数修正法**

按照2015年12号文要求，基准地价不能超过6年。

**2.剩余法一（适用于待开发土地）**

（1）不动产总价估算。售价应取出让时当地市场同类不动产正常价格水平。

（2）利息计算。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。

**3.收益还原法**

（1）总收益确定。应符合以下几点：

a、符合当前市场的正常客观收益水平；

b、收益在出让年期内稳定不变；

c、用于测算收益的比较实例不少于3个。

（2）计算公式。只能采用收益不变公式计算。

**4.成本逼近法**

（1）相关税费。国家或地方从土地出让收入或土地出让收益中计提（安排）的各类专项资金不能纳入成本。

**5.市场比较法**

（1）实例选择。

a、优先选用正常市场环境下的实际交易实例；

b、不采用竞价轮次较多、溢价率较高的交易实例；

c、不能采用楼面地价历史最高或最低的交易实例。

（2）方法运用完整性

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%。

八、其他问题

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。