

中国土地估价师与土地登记代理人协会文件

中估协发〔2021〕30号

印发 《关于土地估价报告评审中典型问题的 处理意见(二)》 的通知

各省、自治区、直辖市土地估价（自然资源评价评估）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，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A级资信及资深会员土地估价报告评审中评审专家反映较多的问题，整理形成《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(二)》。

中估协将定期总结归纳报告评审中的重点、难点问题，作为中估协技术标准委员会的定期发布文本，并实时更新修订，逐步形成技术指南，以促进中估协及各地方协会的土地估价报告评审工作。

联系人：王军鹏 张延丽

电话：010-66560843 62134035

附件：关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见

(二)



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。