

印发《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》的通知

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，中国土地估价师协会(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《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(一)》。

中估协将定期总结归纳报告评审中的重点、难点问题，作为中估协技术审裁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：曹勇 张延丽

电话：010-62134035 66561590

附件：关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(一)

二〇一二年六月十八日

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。