土地估价报告点评

高　忻

2009年1月6日

中联资产评估有限公司
CHINA UNITED ASSETS APPRAISAL CO., LTD

目　　录

土地估价报告的评审要点

对估价报告中存在问题的分析

交流答疑

土地估价报告的评审要点

- 审查要点
- 形式审查要点
- 技术问题审查要点
- 各等级报告评审标准

审查要点

- 格式规范、内容全面
- 估价依据的充分性
- 相关说明的严谨性
- 市场及区位分析的深入程度

形式审查要点

格式规范——《土地估价报告规范格式》

要件齐全——土地估价报告、土地估价技术报告

附件

技术问题审查要点

- 估价方法是否存在严重技术性错误
- 地价定义、土地权利界定是否存在严重技术错误；
- 是否采用3年以前的基准地价又没有进行合理的期日修正；
- 会审会认为的其他问题。

各等级报告评审标准

一等报告

- 格式规范，内容全面，估价目的、估价对象及价格定义界定清楚、准确，估价方法选择及应用合理，各项参数选取依据充分、合理，针对特定估价对象进行深入细致地分析，资料充实、时效性强，对特殊问题的处理恰当、合理，且有独到之处。
- 整个报告分析论证严谨、逻辑性强，没有明显瑕疵，估价结果可信度高。

各等级报告评审标准

二等报告

- 格式规范，内容全面；估价目的、估价对象及价格定义界定清楚、准确；估价依据充分、合理，市场及影响因素分析较全面、合理，能体现政策变化对土地价格的影响；估价方法选择及应用合理，各项参数选取依据较充分、合理；
- 整个报告分析较严谨、逻辑性较强，估价结果有较高的可信度，估价过程不存在明显错误。

各等级报告评审标准

三等报告

•报告格式规范，内容全面；估价目的、估价对象及价格定义界定较清楚、准确；估价依据较充分、合理，市场及影响因素分析较全面、合理；估价方法选择及应用基本合理，各项参数选取有依据、理由；报告整体分析较一致、有一定的逻辑性。不存在方法选择和应用错误。

各等级报告评审标准

四等报告

•报告格式规范，内容全面；估价目的、估价对象及价格定义界定基本清楚；估价依据较充分、合理，市场及影响因素分析较全面；估价方法选择及应用基本合理，各项参数选取、地价确定等有依据，不存在明显质量缺陷。

各等级报告评审标准

五等（不合格）报告

- 报告格式不规范，内容不全，有明显缺漏项。如估价对象、地价定义界定不清，缺少土地权属状况说明等。
- 估价结果内涵与地价定义不一致，或前后矛盾。如设定土地权利状况、土地开发程度、容积率等前后不一致。
- 估价方法选择或应用明显不合理。如商业用地采用成本逼近法评估，现有房地产项目按待开发土地评估（剩余法）等。

各等级报告评审标准

五等（不合格）报告（续）

- 修正系数取值与说明不符，或有计算错误。造成估价结果存在误差，使可信度降低。
- 估价过程过于简略，缺少取值依据和必要的说明。
- 影响因素分析前后矛盾，缺乏逻辑性等。地价影响因素中的区域因素与个别因素分析，与市场比较法或基准地价系数修正法中的分析不一致，影响了估价结果的可信度。
- 其他问题。

土地估价报告与土地估价技术报告制作及文字要求

- 纸张： 209×295mm　A4
- 字体与字型号： 封面

  正文
- 土地估价报告的制作与出具

  估价报告与技术报告

  文字式与表格式
- 文字要求： 客观、公正

对土地估价报告中存在问题的分析

- 形式问题
- 技术问题

形式问题

- 封面

- 项目名称
- 受托估价单位
- 土地估价报告编号
- 提交估价报告日期

形式问题

摘要

- 估价项目名称
- 委托估价方
- 估价目的
- 估价基准日
- 估价日期
- 地价定义
- 价格结果
- 土地估价师签字
- 土地估价机构
- 土地估价结果一览表

土地估价结果一览表

估价机构：　　估价报告编号：　　估价期日：　　估价期日的土地使用权性质：

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限/年	面积平方米单位面积	地价元/平方米	总地价万元	备注
合计														

一、上述土地估价结果的限定条件

1.土地权利限制：（说明是否影响地价的土地权利限制及具体内容）

2.基础设施条件（主要描述估价对象实际土地开发程度，即通路、通电、供水、排水、供暖、供气、通讯等及宗地内平整状况）

3.规划限制条件（说明是否影响地价及土地利用的规划限制条件以及具体内容）

4.影响土地价格的其他限定条件（说明是否影响地价的其他限定条件及具体内容）

二、他需要说明的事项（参照估价报告中“其他需要特殊说明的事项”）

估价机构（加盖公章）

年　　月　　日

形式问题

估价对象界定

- **委托估价方**
- **估价对象**
- **估价对象概况**

  土地登记状况
  土地权利状况
  土地利用状况

- **影响地价的因素说明**

一般因素、区域因素、个别因素

形式问题

土地估价结果及其使用

- 估价依据
- 土地估价
  - 估价原则
  - 估价方法
  - 估价结果
- 估价结果和估价报告的使用

估价的前提条件和假设条件

估价结果和估价报告的使用

需要特殊说明的事项

形式问题

附件

- 委托估价函
- 估价对象产权证明材料
- 房屋产权证复印件或证明材料
- 地籍图或宗地区域位置图、建筑平面图等
- 估价对象照片
- 有关背景材料
- 估价机构资质及签字估价师证书复印件
- 委托方营业执照等


Coffee Break


Welcome Back

技术问题

估价报告

第一部分

摘　要

- **地价定义**

说明估价对象实际用途和宗地内外实 际开发程度、本次估价所设定的开发程度、用途及理由，现状及规划利用条件，实际用途需以国有土地使用证登记用途为依据。土地开发程度的社定应与估价对象土地利用特点和估价目的相一致，分别界定为宗地外围或宗地内外“几通”（指通路、通电、通水、排水、通气、通暖、通讯等）和场地内平整；地价定义应注明所估地价的内涵是指估价基准日、现状利用或规划利用条件下、社定的开发程度和用途、法定最高年限内一定年期的土地使用权（或其他内容）价格

技术问题

估价报告

第二部分

估价对象界定

- **委托估价方**

  说明该项估价的委托估价单位及其隶属关系,委托单位与估价对象土地使用者之间的关系、主营业务范围等，以及单位地址、法人代表、联系人等，或委托的个人、联系地址、联系人等

- **估价对象概况**

- **影响地价的因素说明**

技术问题

估价报告

第三部分

土地估价结果及使用

- 估价的前提条件和假设条件
- 估价结果和估价报告的使用
- 需要特殊说明的事项

技术问题

技术报告

第三部分

市场比较法

- 比较实例选择
- 因素选择
- 因素条件说明
- 编制比较因素条件指数表
- 因素修正
- 实例修正后的地价计算

技术问题

技术报告

第三部分

收益还原法

- 具体说明实际总收益和客观总收益及估价时采用的收益额和相应的条件
- 具体说明总费用中涉及到的项目和各项标准的依据和确定方法
- 说明土地纯收益的测算依据和方法。
- 明确说明还原利率
- 说明土地使用年期、收益还原公式选取和收益价格确定

技术问题

技术报告

第三部分

剩余法

假设开发法

- 通过分析估价对象条件、利用现状等，考虑规划及管理等限制条件，确定土地的最佳利用方式
- 明确估价对象开发完成后的利用方式（买卖、出租等）及依据目前市场状况估算的不动产总价，并说明估算方法及依据
- 说明计算公式、各项取费的计算依据、计算过程和结果

技术问题

技术报告

第三部分

成本逼近法

- 详细说明土地取得费用的各组成项目及费用标准，并说明其确定的依据
- 明确估价对象的开发期限、开发状况和相应的开发费用标准，并说明依据
- 贷款利息、投资回报率、土地还原利率的确定
- 根据估价对象的区域因素、个别因素条件进行区位修正

技术问题

- 技术报告
- 第三部分
- **基准地价系数修正法**

- 介绍基准地价
- 说明待估宗地所在级别或区域的基准地价和对应的因素修正系数表及因素条件说明表
- 说明待估宗地的各项因素具体条件
- 确定估价对象各因素修正系数和综合修正系数。
- 说明年期、期日及其他影响地价因素间的差别和相应的修正系数

技术问题

技术报告

第三部分

地价的确定

- 地价确定的方法
- 估价结果

土地估价结果一览表

估价机构：　　估价报告编号：　　估价期日：　　估价期日的土地使用权性质：

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限/年	面积平方米单位面积	地价元/平方米	总地价万元	备注
合计														

一、上述土地估价结果的限定条件

1.土地权利限制：（说明是否影响地价的土地权利限制及具体内容）

2.基础设施条件（主要描述估价对象实际土地开发程度，即通路、通电、供水、排水、供暖、供气、通讯等及宗地内平整状况）

3.规划限制条件（说明是否影响地价及土地利用的规划限制条件以及具体内容）

4.影响土地价格的其他限定条件（说明是否影响地价的其他限定条件及具体内容）

二、他需要说明的事项（参照估价报告中“其他需要特殊说明的事项”）

估价机构（加盖公章）

年　　月　　日

总结——形式问题

- 格式不符合规程要求
- 字体、字号不对
- 错别字、重漏
- 计算错误
- 计算所用数据及参数无依据或依据不充分
- 附件要件不全
- 内容不更新、前后不一致，不客观
- 签字盖章的问题

总结——技术问题

- *地价定义不准确*
- *因素分析没有针对性或无分析*
- *方法选择没理由或理由不充分*
- *方法运用存在问题*
- *未尽披露义务，相关说明不严谨*
- *逻辑性差，评估结果可信度低*

谢谢！



Thank you!

Q&A