

中国土地估价师与土地登记代理人协会文件

中估协发〔2023〕23号

关于印发《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(三)》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）根据土地估价报告评审中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(三)》。现予以印发。

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专业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

(三)

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2023年11月27日

附件：

关于土地估价报告评审中典型问题的 处理意见(三)

在近期的土地估价报告抽审中，发现在出让地价评估规划条件资料、抵押估价产权信息、现场查勘相关资料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，经技术标准专业委员会研究，形成以下处理意见。

一、关于出让目的估价报告，未上传相关规划资料的问题

对于适用《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)要求的出让地价评估，规划条件指标是地价定义中设定重要参数的依据，如果附件未上传相关规划资料，委托方(土地管理部门)出具的委托函中未明确相关规划条件，报告中也未说明规划条件信息的，属严重问题。

二、关于未提供签字估价师现场查勘佐证材料的问题

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现场查勘。估价报告中应附能够佐证估价师进行了现场查勘的材料(现场查勘照片等)。自2024年1月1日开始，签字估价师进行外业现场查勘前，需登录中估

协综合服务平台，下载并打印现场查勘证（包含姓名、执业照片、执业机构、资格证号、有效期等信息）。现场查勘时，需要手持或佩戴查勘证与估价对象合影，合影作为现场查勘附件之一使用。报告附件如未上传签字估价师现场查勘佐证材料的，属严重问题。

三、关于抵押目的估价报告，不动产权证信息查询的问题

抵押目的估价报告，产权资料是必备要件，它既体现估价对象抵押的合法性，又能判断是否已存在抵押等他项权利，抵押报告需上传完整的土地产权证书（包括附记页），如有地上建筑物，需上传地上建筑物产权证书（包括附记页），未取得地上建筑物产权证书需在报告中进行说明。

此外，估价机构还应通过相关不动产登记系统（例如不动产登记网上“一窗办事”等平台）对估价对象的登记信息进行查询，核实抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形，并在报告中附具不动产登记信息查询结果告知单。如无相关查询系统平台，需在报告中进行说明。