

表1 总表

打分评等标准						报告评等											
打分评等项目		打分评等要点	权重 (%)	选择 校核	得分测算	等别选择										存在主要问题	
						一等标准说明	一	二	三等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下		
土地估价报告	封面		估价项目全称、受托估价单位、报告编号、电子备案编号、提交估价报告日期；技术报告中的关键词等	1	0	漏项或填错	项目齐全；表述完整、规范、清晰；设计美观			项目齐全；表述较完整；设计一般			项目齐全，但表述不够清楚；或格式不规范		有漏项、或表述不清、或有错误		
	第一部分摘要	估价目的	满足委托方何种需要、估价结果应用方向；是否仅一个估价目的；估价标的是否符合土地处分的有关规定等	2	0	漏项或填错	表述清楚、语言规范、准确			表述基本清楚、语言较规范			表述不够清楚，语言欠规范		表述不清，前后矛盾		
		估价期日	估价结果对应的具体日期及确定依据	1	0	漏项或填错	确定合理、表述清楚、前后一致			确定合理，但表述不够清楚			未说明清楚		明显不合理、或前后不一致		
		地价定义	在某种市场条件下（公开市场、特定市场）、于估价期日、某种利用条件、设定用途于开发程度、法定最高出让年期内的一定年期，某种权利特征等；其他需要定义事项	4	0	漏项或填错	全面、清楚、准确，与结果吻合			较全面，但某项说明不清楚或有矛盾			2个缺项；或说明不清、不合理		3个及以上缺项；或某项设定与估价结果不一致		
		估价结果	土地单价、总价、大写、币种；估价结果一览表及相关说明和盖章（涉及抵押的应注明结果是否包含法定优先受偿款等相关费用；出让项目应注明底价决策建议）	2	0	漏项或填错	内容齐全；表述清楚、准确，前后一致			有缺项、或某项说明不清楚			2个缺项；或某项说明前后矛盾；或估价结果览表两项以上内容有误，或表格格式有误。		3个及以上缺项；或2项及以上说明前后矛盾		
		签字、盖章	两名土地估价师签字、印章，并注明土地估价师注册证书号；盖机构公章；机构法人代表签字	2	0	漏项或填错	完全符合要求			基本符合要求，但法人用签章代替签字			基本符合要求，但缺少法人签字或签章		缺少估价师签字；或非土地估价师签字；或仅一名土地估价师签字；或缺少机构盖章等		
		小 计			12	0	#VALUE!										
	第二部分估价对象界定	估价对象界定	具体范围（土地、房地、建筑物）、面积、用途、土地使用权人等	1	0	漏项或填错	全面、具体、清楚、正确			缺少某项说明；或某项说明不清楚			缺少2项说明，或说明不清楚		缺少3项及以上说明；或范围界定前后矛盾；或关键内容与证载不符等		
		土地登记状况	估价对象来源、位置、用途、面积、四至、土地级别、土地登记证书号、土地使用证编号等（未办理登记的应说明理由）	2	0	漏项或填错	全面、具体、清楚、正确			缺少某项说明；或某项说明不清楚			缺少2项说明；或某项说明前后矛盾等		缺少3项及以上说明；或2项及以上说明前后矛盾；或关键内容与证载不符等		
		土地权利状况	权属、权利、年期、他项权利；实际使用与证载状况分析，对估价对象相存在的抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等及相邻关系应详加说明。	3	0	漏项或填错	说明清楚、全面；分析透彻、有说服力			缺少某项说明；或缺乏分析；或某项说明不清			缺少2项说明，或某项说明前后矛盾等		缺少3项及以上说明，或2项及以上说明前后矛盾；或某项说明与土地证载不符等		
		土地利用状况	现有房地产（地上建构建筑物及用途、容积率等）；待开发土地（规划条件、批准机关、批准日期、闲置情况等）	1	0	漏项或填错	全面、具体、清楚、正确			缺少某项说明；或某项说明不清			缺少2项说明，或某项说明前后矛盾等		缺少3项及以上说明，或2项及以上说明前后矛盾；或关键内容与附件不符等		
		小 计			7		#VALUE!										

打分评等标准							报告评等											
打分评等项目			打分评等要点	权重 (%)	选择 校核	得分测算	等别选择										存在主要问题	
							一等标准说明	一	二	三等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下		
	第三部分 土地估价结果及其使用	估价依据	法律、法规与政策文件；技术依据；委托方提供资料；估价人员实勘资料	2	0	漏项或填错	资料齐全、表述规范；且针对性、现实性强			资料较齐全，但缺乏针对性；或缺少详细说明；或选用了某一过			缺少某项资料或过于空泛；或某项资料明显过时等		资料严重不全；或2项及以上资料明显过时等			
		估价原则	选择是否得当、全面；描述是否规范、正确；与估价目的、方法是否协调	2	0	漏项或填错	选择恰当、全面；描述规范、逻辑性强			选择较全面，但缺乏针对性，未考虑估价目的和方法			缺少某项重要原则（如市场法、基准地价法的替代原则；剩余法的最有效使用原则）；或描述过于空泛		缺少2项及以上适用原则；或描述过于粗略			
		估价的前提条件和假设条件	估价依据的可靠性、市场的客观性、估价对象的用途设定、年期设定、估价基准日设定等	1	0	漏项或填错	各项说明全面、完整、清晰			项目较全，但说明缺乏针对性，较为空泛			缺少2项说明；或某项说明前后矛盾、表述错误		缺少3项及以上说明；或2项及以上说明前后矛盾、表述错误			
		估价结果和估价报告使用	发生效力的法律依据、使用方向与限制条件、有效期、使用权及解释权、违规使用的法律责任	1	0	漏项或填错	各项说明全面、完整、清晰			项目较全，但说明缺乏针对性，较为空泛			缺少2项说明；或某项说明前后矛盾、表述错误		缺少3项及以上说明；或2项及以上说明前后矛盾、表述错误			
		需要特殊说明的	资料来源及未经确认或无法确认的资料、估价对象的特殊性 & 特殊处理说明、其他说明（抵押等）	3	0	漏项或填错	各项说明全面、完整、清晰；对特殊处理的解释详细、充分、合理			项目较全，但说明缺乏针对性；或对特殊问题解释不充分			有2-3个遗漏项；或缺乏对特殊处理的解释等		有较多遗漏项；或前后矛盾、表述错误			
		小 计			9	0	#VALUE!											
	第四部分 附件		包括委托估价函、委托方营业执照、土地证及权属证明、土地利用状况与条件或规划证明材料；宗地位置示意图、估价对象及案比较例照片、现场查勘记录表、估价师现场查勘照片、机构资质证书、估价师证书、估价机构营业执照等；其他相关材料。	4	0	漏项或填错	全面、清晰			附件齐全，但复印模糊、标注不清			缺少某项重要附件，如估价对象位置图、照片、权属资料等		缺少2项及以上重要附件；或虚假照片、不实复印件等			
	估 价 报 告 评 级			32		#VALUE!												
	第二部分 影响因素分析	一般因素	应说明影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要包括：城市资源状况（含地理位置、土地、城市人口等）、不动产制度与不动产市场状况（含土地制度、住房制度、地价政策等）、产业政策（含税收政策等）、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况（包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等）等。	2	0	漏项或填错	分析全面、深入；针对性强			分析较全面，但不够深入，针对性较差			缺少2项宏观因素分析，或过于空泛，机械性套用资料		缺少3项及以上宏观因素分析；或分析不清，前后矛盾			
		区域因素	区域范围界定是否合理、区域位置、设施条件、环境条件、产业集聚度、规划条件、区域土地利用状况等描述是否全面恰当；微观区位说明是否充分	4	0	漏项或填错	分析全面、恰当，针对性强；描述清楚、细致			缺少某两项因素分析；或针对性较差；或缺少周边环境分析；或分析较空泛			缺少3项因素分析；或分析欠准确，缺乏逻辑性		缺少4项及以上因素分析；或分析过于粗略			

