附件

土地估价机构报告质量评审结果汇总表

| **序号** | **土地估价机构名称** | **报告备案号** | **存在的主要问题** | | **报告**  **等级** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **备案系统中存在的问题** | **纸质报告专家评审意见** |
| 1 | 四川同轩房地产土地资产评估有限公司（四川富攀欣名房地产土地资产评估有限公司） | 5127623IB0004 | 1.未上传估价结果一览表  2.备案函为2019年备案函  3.未上传宗地规划条件相关资料 | 1.出让地价评估缺少底价建议，缺少4号文依据  2.出让地块缺少最佳开发利用分析，地价测算过程逻辑不清 3.基准地价已过3年，未做适用性分析 4.缺少估价师到场照片佐证材料 | 四等 |
| 2 | 四川正磊房地产土地资产评估有限责任公司 | 5129324BA0006 | 1.未上传估价结果一览表 2.缺少委托估价函 3.备案函为2020年备案函，签字估价师均不在备案函中 4.现场查勘缺少估价师现场持证照片 5.未上传宗地规划条件相关资料 | 1.基准地价已过5年，未做适用性分析；估价对象未在基准地价覆盖范围内，采用末级地价评估时未做适用性分析，且与估价方法选择的理由矛盾 2.基准地价系数修正法中缺失条件说明表、修正系数表；开发程度界定与基准地价内涵不一致，计算式中26元/㎡无依据且错误 3.多项区域、个别因素在测算过程中的判断与描述分析不一致或存在矛盾 | 不合格 |
| 3 | 四川恒通房地产土地资产评估有限公司 | 5107724AA0011 | 1.备案函为2019年备案函，且不完整 2.现场查勘缺少估价师现场持证照片 | 1.报告未标注备案号 2.报告中未附现场勘查表 3.未选择基准地价系数修正法的理由不充分 4.在市场比较法中，三个比较案例为商住混合用地（住宅兼容商业），而估价对象为住宅用地，评估中土地用途修正不合理 5.市场法中期日修正时住宅地价指数依据不足 6.剩余法中对不动产售价及折现率确定的依据不充分 7.“未场平”到场平的开发费用取10元/㎡依据不充分 | 四等 |
| 4 | 四川川合房地产土地资产评估有限责任公司 | 5133124BA0031 | 1.现场查勘缺少估价师现场持证照片 2.未上传宗地规划条件相关资料 | 1.针对工业用地的实际，在一般因素描述或分析中反映不足 2.成本逼近法中采用的一年期利率数据计算利息时，引用的数据错误 3.市场比较法中期日修正中工业用地地价指数依据不足 4.两种估价结果差异巨大，但在按权重取值时依据不充分，较高估价结果取60%权重，而最终出让底价建议值为84元/㎡的低值，两者之间存在逻辑问题 | 四等 |
| 5 | 四川神州神宇房地产土地资产评估有限公司 | 5130324BA0001 | 1.未上传估价结果一览表 2.现场查勘缺少估价师现场持证照片（有估价师自拍照片） 3.未上传宗地规划条件 4.备案函为2020年，签字估价师均不在备案函中 | 1.签字估价师朱景康未亲笔签字 2.基准地价系数修正法中无文号、超过3年，未说明适用性与必要性，期日修正无测算过程，修正无依据、不合理 3.市场比较法中待估宗地在东区，案例在仁和区，是否为同一供需圈无解释说明；比较因素的选择与前述影响地价的因素不一致；案例不详实；因素修正表与公式不一致，容积率修正不合理 4.一般因素分析时效性差 5.区域因素与个别因素混淆、表述逻辑性差 | 不合格 |
| 6 | 四川万信房地产土地资产评估有限责任公司 | 5112524AA0007 | 1.未上传估价结果一览表 2.委托估价函实际为委托评估合同书，非本宗地委托函 3.现场查勘缺少估价师现场持证照片 4.备案系统中的估价机构备案函为2019年与纸质报告中2022年不一致 5.未上传不动产登记证、出让合同 | 1.住宅兼容商业用地比例未在地价定义中说明，未在市场比较法中作分析确定依据说明 2.未按合同开工时间使用土地，未在特别说明中作假设处理和提示 3.假设开发法中最佳开发利用方式分析不全面，可能影响不动产总价 4.缺少估价师现场持证查勘照片 5.报告签名中出现非土地估价师，存档材料中报告审核栏一级审核人员由非土地估价师签字 | 四等 |
| 7 | 四川正凯房地产土地资产评估有限公司 | 5125224DA0001 | 1.未上传估价结果一览表 2.现场查勘缺少估价师现场持证照片 3.仅市场比较法一种评估方法 | 1.仅用市场比较法一种方法评估 2.市场比较法中比较因素的选择与地价影响的因素分析不一致 3.市场比较法中因素说明表与因素判断表不一致（容积率） 4.待估宗地地价内涵与比较案例不一致（容积率不一致） 5.估价原则针对性不强 6.缺少估价师现场查勘照片 7.纸质报告未标注备案号 8.估价依据现势性较差（如城市总体规划） | 不合格 |
| 8 | 四川川宇房地产土地资产评估有限公司 | 5105524BA0021 | 未上传估价结果一览表 | 1.机构备案函号前后不一致 2.估价依据现势性较差 3.基准地价已过3年，适用性分析不充分 4.市场比较法公式表述不全 5.个别因素条件在不同方法中认定条件不一致 | 三等 |