**附件：**

**河南省土地估价报告审查标准（试行）**

**（2023年3月29日修订）**

**河南省土地估价师协会**

**前 言**

为促进河南省土地评估行业自律和事业发展，规范全省土地估价行为，推进土地估价报告审查标准的公开化、规范化，经调查研究，起草了新的《河南省土地估价报告审查标准（试行）》，以强化对土地估价报告质量的监督管理，全面提升全省土地估价报告质量和行业服务水平。

**目 录**

[第一章 总 则 1](#_Toc3850)

[第二章 审查原则和等级 1](#_Toc16379)

[第三章 估价报告审查要点 3](#_Toc9193)

[第四章 估价技术报告审查 4](#_Toc19848)

[第一节 总 述 4](#_Toc25445)

[第二节 描述与分析 6](#_Toc28886)

[第三节 土地估价 7](#_Toc1500)

[第五章 估价方法要点 8](#_Toc20336)

[第一节 市场比较法 8](#_Toc22191)

[第二节 收益还原法 9](#_Toc23343)

[第三节 成本逼近法 10](#_Toc27753)

[第四节 剩余法（评估待开发土地价格） 10](#_Toc21565)

[第五节 剩余法（评估现有不动产中所含土地价格） 12](#_Toc9003)

[第六节 基准地价系数修正法 12](#_Toc22608)

[第六章 附 则 13](#_Toc29577)

**河南省土地估价报告审查标准（试行）**

# 第一章 总 则

**第一条** 为促进河南土地估价行业发展，规范全省土地估价行为，加强行业自律，提升估价报告质量和行业服务水平，根据国家相关法律、行政法规和评估准则等，制定本标准。

**第二条** 本标准适用于河南省土地估价师协会对全省土地估价报告的检查和随机抽查。

**第三条** 省土地估价师协会负责土地估价报告检查的工作机制和组织形式。

**第四条** 土地估价报告检查实行专家评审制度，确有必要的另行复审，具体事宜由省协会组织。

**第五条** 土地估价报告评审人员的选定实行回避制度，决定人选由省协会酌情实施。

**第六条** 省土地估价师协会对审查结果依照自律制度公示、表彰或处理。

# 第二章 审查原则和等级

**第七条** 土地估价报告审查结果以100分为满分，划分为五个等级。

**第八条** 各等级按以下内容认定：

一等，评分结果90分以上（含90分）：报告格式规范，内容全面；估价对象、估价目的界定清楚；地价定义界定准确；估价依据及原则等充分合理，针对性、现势性强；估价方法选择及应用合理；各项参数选取依据充分、数据资料来源客观；估价过程计算详细；地价确定合理；针对特定估价对象进行深入细致的分析，市场及影响因素分析全面、资料充实、时效性强，对特殊问题的处理恰当。整个报告分析论证严谨、逻辑性强，估价结果可信度高。

 二等，评分结果在80分-90分（含80分，不含90分）：报告格式规范，内容全面；估价对象、估价目的界定清楚；地价定义界定准确；估价依据及原则等较充分合理，针对性较强，现势性较强；估价方法选择及应用合理，各项参数选取依据较充分；市场及影响因素分析较全面、资料较充实、时效性较强，能体现政策变化对土地价格的影响；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，估价过程详细。

三等，评分结果在70分-80分（含70分，不含80分）：报告格式比较规范，内容比较全面；估价对象、估价目的界定比较清楚；地价定义界定比较准确；估价依据及原则等较合理，针对性及现势性较强；市场及影响因素分析较全面；估价方法选择及应用比较合理，各项参数选取有依据；报告整体分析较一致、有一定的逻辑性。不存在明显的方法应用和估价过程错误。

四等，评分结果在60分-70分（含60分，不含70分）：报告格式基本规范，内容基本全面，基本符合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）要求；估价对象、估价目的界定基本清楚；地价定义界定基本准确；估价依据及原则等较合理，针对性及现势性一般；缺乏对市场及地价影响因素的全面描述和分析；估价方法的选择、各项参数选取、地价确定缺乏充分的依据，个别地方存在测算或文字表达错误。

五等，按以下情节认定：

（一）评分结果在60分以下（不含60分）；

（二）经复审确认存在以下情形之一的：

1.严重不符合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2.土地估价师签字不足两名的、非该机构注册的土地估价师签字的、无机构盖章、无法定代表人签章、无附件或附件有明显缺失或错误的、备案证书有效期或备案期已过的土地估价师签名的；

3.与有关法律、法规严重不相符合的；

4.有明显高评低估行为的；

5.其它原则性问题或严重技术错误的。

# 第三章 估价报告审查要点

**第九条** 估价报告摘要部分要重点审查内容的完整性和准确性：

估价项目名称、委托估价方、估价目的、估价期日、估价日期、地价定义、估价结果、土地估价师签字、土地估价机构和土地估价结果一览表等内容；

估价目的表述准确、规范，不得出现两个估价目的，估价标的物应符合土地处分的相关规定，地价定义准确，估价结果书写格式规范，且与土地估价技术报告中的相应内容保持一致。

**第十条** 估价对象界定要重点审查委托估价方、估价对象具体范围界定是否清晰，估价对象土地登记状况、土地权利状况和土地利用状况描述是否完整、准确，影响地价的因素说明表达清晰，且与土地估价技术报告中的总述和估价对象描述及地价影响因素分析中的相应内容保持一致。

**第十一条** 土地估价结果及其使用要重点关注估价依据、估价原则选择恰当、全面、有针对性，估价方法选择合理，估价结果可信度高，估价的前提条件和假设条件、估价结果和估价报告的使用以及需要特殊说明的事项等阐述清晰，信息披露客观等。

**第十二条** 附件重点审查委托估价函、委托方营业执照（自然人为身份证复印件）、待估对象权属证明材料、土地利用状况与条件或规划证明材料；宗地区域位置图，估价对象及比较案例照片，现场查勘记录表，估价师现场查勘照片，估价机构备案函及签字土地估价师证书、估价机构营业执照复印件；其它相关材料复印件等。

**第十三条** 总体评价要重点关注报告的整体逻辑性、一致性和创新性；描述是否一致、语句是否通顺、有无错别字、有无疏漏；报告制作标准与设计、格式是否符合规范，排版是否美观等。

# 第四章 估价技术报告审查

## **第一节 总 述**

**第十四条** 估价目的表述要准确、规范，说明该项估价是为了满足委托方何种需要及其估价依据，估价结果的应用方向等。

**第十五条** 估价依据充分、表述规范，包括法律、法规、行政规章、估价对象所在省市的有关法律、法规和政策；采用的技术标准；委托方提供的有关资料；受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。涉及法律、法规、政策文件的应注明文号；政策和规范要考虑最新政策的调整，规范的修订等。

**第十六条** 地价定义应重点审查地价定义是否与估价目的及估价结果相吻合，土地使用权性质、年期、估价期日、价格类型、实际用途、宗地内外实际开发程度、现状利用或规划利用条件、估价所设定的开发程度和用途及其理由、容积率以及其他需要定义的事项等。

**第十七条** 估价结果要重点审查地价种类、总地价、单位面积地价、地价单位、币种等，总地价附大写金额，以及需要说明的事项或建议，估价结果一览表及相关说明和盖章。

**第十八条** **需要特殊说明的事项要审查：**估价的前提条件和假设条件，包括估价前提条件（估价依据的可靠性、市场客观性、地价内涵、土地的持续利用等），估价假设条件（估价对象的用途、年期、估价期日的设定）；估价结果和估价报告使用，包括估价报告和估价结果发生效力的法律依据，报告和估价结果使用的方向和限制条件、有效期限、使用权及解释权、违规使用的法律责任；对需要特殊说明的事项包括资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项，对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施，估价对象特殊性的特殊说明，估价中未考虑的因素及采取的特殊处理，其他需要特殊说明的问题。

## **第二节 描述与分析**

**第十九条** 土地登记状况重点包括估价对象的权属性质、权源及权属变更情况、估价对象地理位置、土地用途、四至、面积、土地级别、产权证编号、登记时间、地籍图号、宗地号等。

**第二十条** 土地权利状况包括土地所有权、使用权、他项权利状况，以出让方式取得的土地使用权应说明取得时间、出让价款、批准使用年限、已使用年限和剩余使用年限及宗地使用的特殊规定，对估价对象存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权及相邻关系的应详加说明。

**第二十一条** 土地利用状况重点说明估价对象利用现状及土地利用条件，利用现状包括地上建构筑物及其用途、容积率、绿化率等，土地利用条件包括估价对象的规划利用、最佳利用、利用限制和缺陷等；对以规划条件进行评估的，应说明规划条件的批准机关及批准日期、具体规划条件等。

**第二十二条** 一般因素应有针对性的根据估价对象特点和估价目的有选择的描述与分析在估价期日影响估价对象价格的一般、普遍、共同的因素，包括城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。

**第二十三条** 区域因素主要关注待估宗地所在区域条件对地价的影响，包括区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、商服繁华情况、产业集聚状况、规划限制等。对地价影响因素的分析应与估价结果的确定相关联，做到分析合理、参数有据、估价得当。

**第二十四条** 个别因素主要考虑宗地自身条件（位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、基础设施等），权利状况（所有权、使用权、抵押权、相邻关系限制）以及估价对象现状利用或规划利用等对地价的影响。

## **第三节 土地估价**

**第二十五条** 估价原则要求根据估价对象特点与估价目的恰当选择，表述应规范、准确，与估价对象特点、估价目的及估价方法相切合。

**第二十六条** 估价方法的选用要根据估价目的和估价对象特点恰当选择，并充分阐述方法选择的依据和理由，并与估价原则和估价依据衔接一致。

**第二十七条** 在估价方法与估价过程中，用两种方法评估的，每种方法各占方法与过程分值的1/2；用三种方法评估的，每种方法各占1/3；用多种方法评估的，依次类推。

**第二十八条** 地价确定重点审查评估结果可信度、最终地价确定方法与依据等，对不同估价方法的测算结果进行增值或减值调整的应说明原因；对不同方法估价结果差距较大的情况，是否采用了众数、加权平均值或综合分析法等确定最终宗地地价，是否详细阐述了不同估价方法的结果赋予相应权重的理由；若舍弃某种估价方法的测算结果，应说明理由。

# 第五章 估价方法要点

## **第一节 市场比较法**

**第二十九条** 比较实例选择应重点关注比较实例个数不少于3个、比较实例的真实性与可比性；比较实例描述清楚、具体；选择特殊实例要有说明；比较实例的交易时间与估价期日原则上不超过3年。

**第三十条** 比较因素的选择重点审查是否包括了影响地价的全部主要因素、主要是区域因素和个别因素，具体因子应根据估价对象的用途确定；因素选择应与估价技术报告第二部分所分析的地价影响因素相一致。

**第三十一条** 因素条件说明及因素条件指数表编制重点审查各项条件说明是否客观、具体、量化，估价对象的因素条件说明是否与影响地价的因素分析相一致。

**第三十二条** 因素修正重点审查修正是否恰当、权重设置是否合理，修正取值与条件说明是否吻合，具体包括交易情况修正、期日修正、年期修正、区域因素修正和个别因素修正等。

**第三十三条** 地价计算重点审查公式及计算过程是否正确，三个比准价格的权重取值是否合理。

**第三十四条** 市场比较法中如有以下情况之一出现，该方法以0分计算：比较实例少于3个的或比较实例有错误的；比较实例的选择与《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《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）和《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》(自然资办函〔2019〕922号)要求严重不符的。

## **第二节 收益还原法**

**第三十五条** 总收益的确定要重点审查收益内涵是否全面、清楚，客观收益的确定有无详细的计算过程。

**第三十六条** 总费用及参数确定应关注费用构成是否全面、标准是否准确，费用取值符合正常客观费用或政策规定要求，有法律、法规依据的应说明批准机关和文号，没有文件规定的费用的确定要有清晰的说明和测算过程。

**第三十七条** 土地纯收益的确定重点审查土地纯收益的测算方法、依据和计算过程是否正确。涉及不动产和房屋纯收益的，应具体说明各项参数取值依据是否充分、计算过程是否清晰。

**第三十八条** 土地还原率的确定要重点审查是否详细说明了土地还原率确定的方法和依据，并充分考虑投资年期与收益风险之间的关系。

**第三十九条** 地价测算重点审查公式及计算过程是否正确，应根据估价对象的客观收益方式选用不同的测算公式。

**第四十条** 在收益还原法中，如果出现总收益和总费用的确定与客观水平严重不符的情形；客观收益的确定无计算过程的；该方法以0分计算。

## **第三节 成本逼近法**

**第四十一条** 土地取得费估算重点审查土地取得费构成项目是否全面、费用标准是否准确、依据是否充分，取值是否合理。

**第四十二条** 土地开发费估算重点审查待估宗地的开发程度描述与地价定义是否吻合，开发期限，开发状况和相应的开发费用标准是否正确，依据是否充分，取值是否客观等。

**第四十三条** 相关税费估算重点审查税费组成是否全面，费用的确定依据是否符合国家现行标准，取值是否客观、计算准确。

**第四十四条** 利息和利润重点审查利息率确定、开发周期的设定、计息期等是否合理，计算是否正确；利润率的选取是否合理、依据充分，资料来源明确，分析计算过程详细、准确。

**第四十五条** 土地增值估算重点审查增值率或增值额的确定依据是否充分、合理，资料来源说明清晰。

**第四十六条** 相关修正主要审查其他因素修正、年期修正是否合理，依据是否充分；土地还原率的取值依据是否充分，计算过程是否正确。

**第四十七条** 地价计算重点审查计算公式及详细计算过程是否正确。

**第四十八条** 在成本逼近法中出现以下情形的，该种方法以0分计算：征地费用和相关税费与法律、法规及区域客观情况严重背离的；开发费用与地价定义严重不符，造成地价与实际水平相差较大的。

## **第四节 剩余法（评估待开发土地价格）**

**第四十九条** 待估宗地最佳开发利用方式的确定，包括确定土地用途、建筑容积率、建筑密度、绿化覆盖率、建筑布局等。要注意对估价对象条件、利用现状、规划利用及管理等限制条件分析。

**第五十条** 不动产总价估算重点审查待估宗地开发完成后不动产总价的估算方法选择及理由，方法应用的合理性、取值依据的充分性，测算过程详细、准确。

**第五十一条** 开发成本估算重点审查成本构成（土地开发成本包括购地税费、将土地开发完成所需的开发费用、管理费用、投资利息和销售税费；不动产开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费）是否全面，费用标准及取值依据是否充分，测算是否正确。

**第五十二条** 利息计算重点审查开发周期、利息率、计息周期的确定依据和标准，计算正确，计算过程详细。

**第五十三条** 利润计算重点审查利润率选取依据、合理性，计算正确，要求有详细的说明。

**第五十四条** 税金及销售费用估算重点审查购地税费、销售税费的确定是否符合国家现行标准，计算是否正确。

**第五十五条** 地价计算重点审查计算公式及计算过程是否详细、正确。

**第五十六条** 出现以下情形的，该种方法以0分计算：未设定最佳开发利用方式的；不动产总价的确定无计算过程的；不动产总价的估算与客观水平严重不符的。

## **第五节 剩余法（评估现有不动产中所含土地价格）**

**第五十七条** 不动产总价估算重点审查已建成的房地产总价的估算方法选择及理由；方法运用的正确性及详细测算过程，取值依据的充分性。

**第五十八条** 房屋现值重点审查房屋重置价、房屋折旧或房屋成新度的各项参数取值是否合理，依据是否充分，测算公式及计算过程是否正确。

**第五十九条** 交易税费估算重点审查税费的选取是否全面，依据是否充分，计算正确。

**第六十条** 地价计算重点审查计算公式及计算过程是否详细、正确。

**第六十一条** 出现以下情形的，该种方法以0分计算：不动产总价的估算与客观水平严重不符的；不动产总价的确定无计算过程的。

## **第六节 基准地价系数修正法**

**第六十二条** 基准地价简介要重点审查是否全面、清晰的介绍了基准地价内涵，包括基准地价颁布实施时间、批准文号、批准机关、估价期日、设定开发程度、容积率、年期等。

**第六十三条** 宗地级别确定要着重说明宗地所处位置、用途及估价对象所对应的土地级别及区域的基准地价，对应的因素修正系数表及因素条件说明表，注明来源及依据。

**第六十四条** 编制待估宗地因素条件说明表应关注表中所列项目与基准地价修正体系表一致；各项因素条件说明具体、客观、量化，与区域因素、个别因素分析的情况一致。

**第六十五条** 编制待估宗地因素修正系数表应重点审查修正系数取值与条件说明是否吻合。

**第六十六条** 其他因素修正主要审查待估宗地年期、期日、容积率和开发程度等修正因素的取值是否合理、依据充分，与其他方法是否对应一致，计算是否正确。

**第六十七条** 地价计算重点审查计算公式与内涵介绍是否一致，计算过程是否详细、正确。

**第六十八条** 在基准地价系数修正法中出现以下情形的，该种方法以0分计算：基准地价内涵错误或不明确的；宗地级别、地价区段确定错误的；基准地价修正体系使用错误的；基准地价超过6年的。

# 第六章 附 则

**第六十九条** 审查人员对土地估价报告审查需要填写《河南省土地估价报告审查评分表》和《土地估价方法与过程审查评分表》

**第七十条** 本标准由河南省土地估价师协会负责解释。

**第七十一条** 本标准于2016年1月1日施行，2023年3月29日修订。

**河南省土地估价报告审查评分表**

机构名称: 报告名称： 报告编号：

专家签名： 日 期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **评审分项** | **评审子项** | **评分要点** | **得分** | **备注** |
| 土地估价报告（20分） | 土地估价报告文字说明（20分） | 封面（1分） | 项目名称、受托估价单位、土地估价报告编号、电子备案编号、提交估价报告日期等 |  |  |
| 第一部分：摘要（6分） | 估价项目名称、委托估价方、估价目的、估价期日、估价日期、地价定义、估价结果、土地估价师签字、土地估价机构、土地估价结果一览表等 |  |  |
| 第二部分：估价对象界定（5分） | 委托估价方、估价对象范围界定、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等 |  |  |
| 第三部分：土地估价结果及其使用（4分） | 估价依据全面、有针对性，估价原则恰当，方法选择和依据阐述得当，估价结果中土地总价、单价、大写、币种正确；“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”等 |  |  |
| 第四部分：附件（4分） | 委托估价函、委托方营业执照、权属证明材料、土地利用状况与条件或规划证明材料；宗地位置图、估价对象及比较实例照片、现场查勘记录表、估价师现场查勘照片、估价机构资格及签字土地估价师证书复印件、估价机构营业执照等 |  |  |
| **小计** |  |  |  |
| 估价技术报告（70分） | 第一部分 总述（5分） | 估价目的（1分） | 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相关规定等 |  |  |
| 估价依据（1分） | 估价依据全面，具体包括法律、法规与政策文件，技术标准，委托方提供的资料，估价人员现场查勘资料等 |  |  |
| 地价定义（1分） | 土地使用权性质、年期、估价期日、实际开发程度与用途、设定开发程度与用途、容积率等，其他需要定义的事项等 |  |  |
| 估价结果（1分） | 土地总价、单价、大写、币种等；估价结果一览表及相关说明和盖章等 |  |  |
| 需要特殊说明的事项（1分） | 估价的前提条件和假设条件、估价结果和估价报告的使用、其它需要特殊说明的事项等 |  |  |
| **小计** |  |  |  |
| 第二部分 估价对象描述及其影响因素分析（9分） | 土地登记状况（1分） | 权源、位置、用途、四至、面积、级别等 |  |  |
| 土地权利状况（1分） | 权属、权利、年期、他项权利等 |  |  |
| 土地利用状况（1分） | 利用现状和土地利用条件等 |  |  |
| 一般因素（1分） | 影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，如城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等，应有对地价影响因素的分析等 |  |  |
| 区域因素（3分） | 估价对象所在城镇内部区域条件对地价的影响，区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、商服繁华情况、产业集聚状况、规划限制等描述全面恰当，应有对地价影响因素的分析等 |  |  |
| 个别因素（2分） | 宗地自身条件（位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率等）、权利状况等 |  |  |
| **小计** |  |  |  |
| 第三部分 土地估价（56分） | 估价原则（1分） | 与估价目的、用途以及估价方法的选择是否切合、全面、描述规范正确等 |  |  |
| 估价方法选择（2分） | 根据估价对象特点、估价目的和资料限制，恰当地选择估价方法，并充分说明理由等 |  |  |
| 估价方法与估价过程（50分） | 用两种方法评估的，分值各占1/2；用三种方法评估的，分值各占1/3；用多种方法的，依次类推等 |  |  |
| 地价确定（3分） | 估价结果可信度分析，最终地价确定方法与依据；权重取值的理由；舍弃某种估价方法测算结果的理由等 |  |  |
| **小计** |  |  |  |
| 总体评价（10分） | 专家建议（10分） |  |  |  |
| **小计** |  |  |  |
| 总分 | 100分 |  |  |

**土地估价方法与过程审查评分表**

机构名称: 报告名称： 报告编号：

专家签名： 日 期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | 评分项目 | 评分要点 | 评分比例/% | 应得分 | 得分 | 备注 |
| 市场比较法 | 比较实例选取 | 实例个数、实际交易案例、时间限制、用途一致、同一供需圈、实例描述清楚、选择特殊实例的说明 | 20 | 5 |  |  |
| 比较因素选择 | 是否包括影响地价的全部主要因素、因素选择是否合理、因素选择是否与地价影响因素分析相一致 | 15 | 3.75 |  |  |
| 因素条件说明及指数表编制 | 描述各条件是否客观、具体、量化 | 10 | 2.5 |  |  |
| 交易情况修正 | 修正是否恰当、权重确定是否合理 | 10 | 2.5 |  |  |
| 期日修正 | 10 | 2.5 |  |  |
| 年期修正 | 5 | 1.25 |  |  |
| 区域因素修正 | 10 | 2.5 |  |  |
| 个别因素修正 | 10 | 2.5 |  |  |
| 地价计算 | 公式及计算过程 | 10 | 2.5 |  |  |
| **小计** |  | 100 | 25 |  |  |
| 收益还原法 | 总收益的确定 | 客观收益的测算方法、过程 | 30 | 7.5 |  |  |
| 总费用 | 费用构成是否全面、取值依据是否合理 | 30 | 7.5 |  |  |
| 土地纯收益确定 | 土地纯收益的计算方法和依据，涉及房屋纯收益的，参数取值依据是否充分，计算过程是否准确 | 20 | 5 |  |  |
| 土地还原率确定 | 还原利率的选取依据 | 10 | 2.5 |  |  |
| 地价计算 | 公式及计算过程 | 10 | 2.5 |  |  |
| **小计** |  | 100 | 25 |  |  |
| 成本逼近法 | 土地取得费 | 组成部分是否全面、费用确定依据是否充分合理、取值是否为客观成本 | 20 | 5 |  |  |
| 土地开发费用 | 开发状况及相应的开发费标准、依据、取值是否客观 | 20 | 5 |  |  |
| 相关税费 | 组成是否全面，费用的确定依据是否充分合理 | 10 | 2.5 |  |  |
| 利息、利润计算 | 利息率的选择、开发周期的设定、计息期的确定；利润率的选取依据、合理性 | 20 | 5 |  |  |
| 土地增值 | 增值收益率或增值额的确定依据、合理性 | 10 | 2.5 |  |  |
| 相关修正 | 年期、其他因素修正等 | 10 | 2.5 |  |  |
| 地价计算 | 公式及计算过程 | 10 | 2.5 |  |  |
| **小计** |  | 100 | 25 |  |  |
| 剩余法（评估待开发土地价格） | 最佳开发利用方式的确定 | 估价对象条件、利用现状、规划利用及管理等限制条件分析；确定土地用途、建筑容积率、建筑密度、绿化覆盖率等 | 10 | 2.5 |  |  |
| 不动产总价估算 | 估算方法选择的依据，方法应用的合理性及测算过程，取值依据的充分性 | 20 | 5 |  |  |
| 开发成本估算 | 成本构成全面、费用标准及取值依据充分，测算正确等 | 30 | 7.5 |  |  |
| 利息计算 | 开发周期、利息率、计息周期 | 10 | 2.5 |  |  |
| 利润计算 | 利润率选取合理、依据充分 | 10 | 2.5 |  |  |
| 税金及销售费用计算 | 选取全面、依据合理 | 10 | 2.5 |  |  |
| 地价计算 | 公式及计算过程 | 10 | 2.5 |  |  |
| **小计** |  | 100 | 25 |  |  |
| 剩余法（评估现有不动产中所含土地价格） | 不动产总价的估算 | 估算方法选择及理由，测算过程，取值依据 | 25 | 6.25 |  |  |
| 房屋现值计算 | 公式及计算过程，房屋重置价、房屋折旧或房屋成新度的各项参数取值合理，依据充分 | 40 | 10 |  |  |
| 交易税费计算 | 税费选取全面、依据充分、计算准确 | 20 | 5 |  |  |
| 地价计算 | 公式及计算过程 | 15 | 3.75 |  |  |
| **小计** |  | 100 | 25 |  |  |
| 基准地价系数修正法 | 基准地价简介 | 地价内涵 | 基准地价颁布实施时间、批准文号、批准机关、估价期日、设定开发程度、容积率、年期等 | 10 | 2.5 |  |  |
| 修正体系 | 基准地价表及修正体系 | 5 | 1.25 |  |  |
| 宗地级别的确定 | 位置所对应的土地级别、地价区段及价格 | 10 | 2.5 |  |  |
| 基准地价修正 | 编制待估宗地因素条件说明表 | 待估宗地因素条件说明具体、客观，与区域因素、个别因素分析的一致性 | 15 | 3.75 |  |  |
| 编制待估宗地因素修正系数表 | 修正系数取值与条件说明相一致 | 15 | 3.75 |  |  |
| 其他因素修正 | 开发程度修正、期日修正、容积率修正、年期修正等 | 35 | 8.75 |  |  |
| 地价计算 | 公式及计算过程 | 10 | 2.5 |  |  |
| **小计** |  | 100 | 25 |  |  |