

2018年征收集体土地房屋补偿估价报告抽查评审 主要问题解析

上海市土地估价师协会专家委员会

杨 斌

主要内容

- 报告抽查评审的流程与工作情况
- 严重问题
- 报告中的问题汇总
- 报告示例

>>一、报告抽查评审的流程与工作情况

1、报告抽查的范围

根据估价机构向协会上报的征地补偿评估工作统计表，本次报告抽查范围业绩统计报表中2015-2016年以后的项目。

>>一、报告抽查评审的流程与工作情况

2、报告的抽取

协会工作人员在统计表中随机选定抽查的项目（编号及项目名称），原则上一个居住项目、一个非居住项目，然后通知各机构在规定时间内将项目的估价报告的电子文档提交至协会。此次一共抽取28份报告，其中居住房屋补偿报告17份，非居住房屋补偿报告11份。涉及19家机构的估价报告。

>>一、报告抽查评审的流程与工作情况

3、评审标准

参照中房学的“房地产估价报告评审标准”，做适当调整，对参与评审的专家进行了讲解。

>>一、报告抽查评审的流程与工作情况

4、评审方式和流程

报告评审按照初审→复核→汇审总结的程序进行。

协会专家委员会根据从事征地房屋补偿评估的经验、技术水平、执业资格等条件，在专家库中选定了12位报告初审专家、3位复核专家，分为6组分别进行初审和复核。初审专家根据评审要求，对每份报告逐一进行独立评审，并填写《征地房屋补偿评估报告评审意见表》，然后交由复核专家进行复核评审。最后，由协会专家委员会对所有报告的评审结果和意见进行汇总、讨论和总结。



>>二、严重问题

- 1、项目不上报或选择性上报、或上报项目不完整
- 2、只出具分户报告，不同时或及时撰写总报告与技术报告
- 3、拒不向协会提交报告

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(一) 合法性问题

1、无证房屋纳入评估范围，缺乏必要的依据和说明

应在假设和限制条件、估价范围界定、估价对象权益状况、价值内涵等方面进行说明、描述或界定。

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(一) 合法性问题

2、房屋评估一律不计成新率，与法规不符且背离客观实际

除出共同举办企业的房屋评估不考虑成新率以外，其余房屋的评估应结合成新，如果不计成新率，应有相关依据，而且应假设和限制条件进行说明。

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(一) 合法性问题

3、估价对象的重要要素认定缺乏依据或说明

如房屋建筑面积、附属设施等的数量、不可搬迁的机器设备等。

4、估价报告签字不规范

如以印章代替签字、非估价师本人签字等。

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(二) 规范性问题

1、价值类型、内涵说明不准确、规范，尤其是其他补偿项目

如建安重置现值、补偿价格

2、估价目的表述不规范，没有表达出明确的用途

3、缺乏估价对象权益状况的适当说明

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(二) 规范性问题

4、估价对象实物状况描述过于简单

5、除房屋外其它补偿如装修、附属物、搬迁费列入评估内容并给出估价结果，但在报告中缺乏必要的状况描述、价值定义、估价方法等说明

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(二) 规范性问题

6、评估技术思路或方法说明不全面，尤其是房屋以外其他补偿项目的评估方法或技术思路缺说明，没有测算过程或测算过程过于简略

7、价格影响因素分析按照普通房地产市场价格评估估价报告的内容撰写，繁琐而缺乏针对性

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(二) 规范性问题

8、假设限制条件缺乏针对性

9、评估依据滥列、重要法律法规缺少或过时

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(三) 合理性问题

- 1、标准房屋不具体、清楚
- 2、无较规范标注尺寸的房屋平面图
- 3、没有说明《清单清册》对应的日期，或价值时点与《清单清册》的对应日期相距较长

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(三) 合理性问题

4、采用标准价调整法时房屋分类过于粗略

5、采用分部分项法、清单综合单价法计算时，无工程量计算式

6、计量计价不规范，遗漏项目，套用清单不恰当

如遗漏雨棚、台阶等，计算外墙工程量时不扣除门窗、

计算楼地面工程量时不扣除楼梯等

>>三、抽查报告中存在的主要问题

(三) 合理性问题

7、修正体系缺乏确定依据和测算过程

8、成新率取值缺乏依据和必要的计算公式

9、采用《清单清册》中对样点建筑物测算的建安重置价作为类似工程造价实例，进行类比法评估，且修正因素不全面、修正系数确定无测算说明

>>四、报告示例

略

Are there any Questions?



谢谢!

相关问题讨论欢迎联系：
baishengpg@163.com