

2019年度山东省土地估价报告 抽查情况分析点评会

——备案实操要点

2019年11月26日

要点内容

一

- 网站与浏览器

二

- UKEY使用

三

- 报告备案系统

四

- 机构备案系统

1

新备案网址: <http://tdgj.mnr.gov.cn/>

The screenshot shows a web browser window displaying the homepage of the National Land Valuation Supervision System. The browser's address bar shows the URL <http://tdgj.mnr.gov.cn/>. The page features a large header with the system's name in Chinese and a red logo. Below the header, there are navigation tabs for 'Information Disclosure', 'Filing Work', and 'Other Services'. The main content area is divided into three columns, each with several icons and text labels representing different services and information available on the site.

全国土地估价监管系统

公告: 决方法 et199auto_x64-最新版驱动

信息公示

- 土地估价机构备案信息公示
- 土地估价行业监督检查人员名录库
- 监督检查结果公开

备案工作

- 土地估价机构备案
- 土地估价报告备案

其他服务

- 举报邮箱
- 标定地价管理系统下载
- 模块说明

2

浏览器要求：谷歌Chrome浏览器

可以尝试使用360极速版等支持Chrome内核的浏览器



全国土地估价监管系统



您的连接不是私密连接

攻击者可能会试图从 **ca.mnr.gov.cn** 窃取您的信息（例如：密码、通讯内容或信用卡信息）。[了解详情](#)

NET::ERR_CERT_AUTHORITY_INVALID

您可以选择向 Google 发送一些系统信息

高级



您的连接不是私密连接

攻击者可能会试图从 **ca.mnr.gov.cn** 窃取您的信息（例如：密码、通讯内容或信用卡信息）。[了解详情](#)

NET::ERR_CERT_AUTHORITY_INVALID

您可以选择向 Google 发送一些系统信息和网页内容，以帮助我们改进安全浏览功能。[隐私权政策](#)

隐藏详情

返回安全连接

此服务器无法证明它是**ca.mnr.gov.cn**；您的计算机的操作系统不信任其安全证书。出现此问题的原因可能是配置有误或您的连接被拦截了。

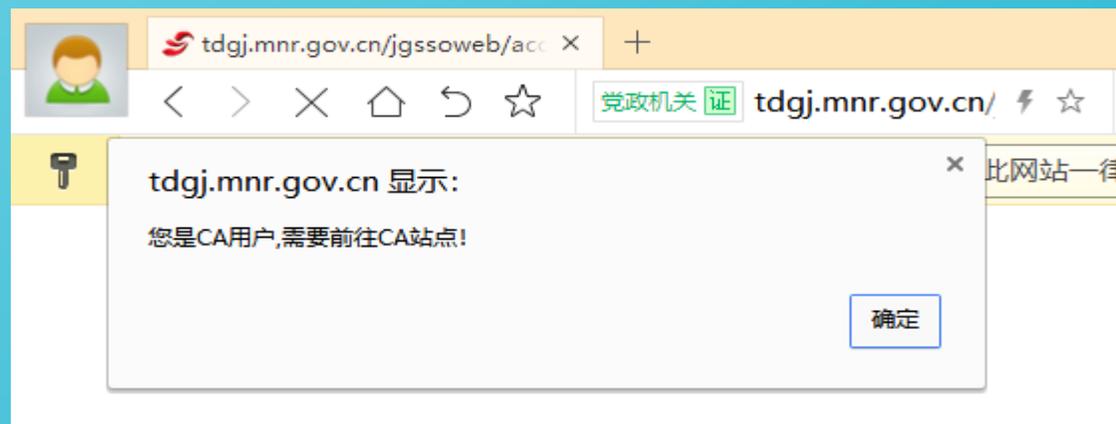
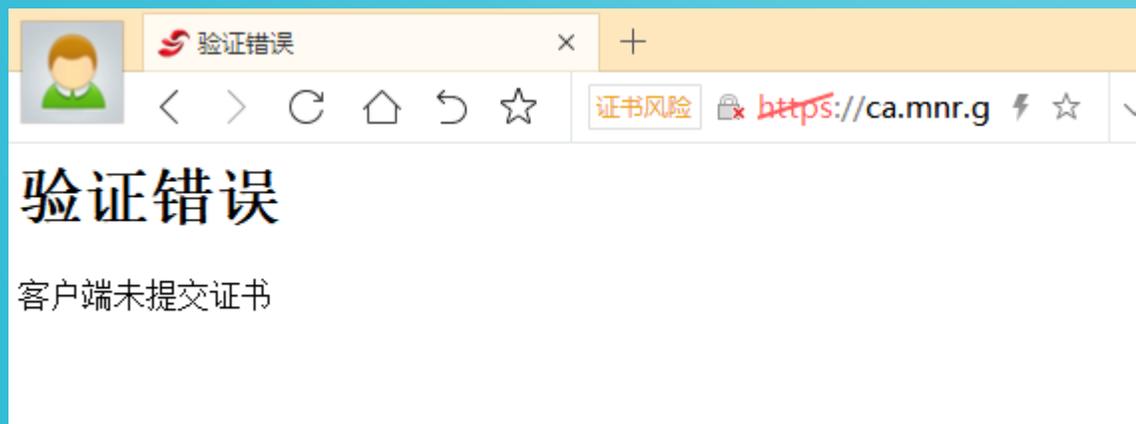
[继续前往ca.mnr.gov.cn \(不安全\)](#)



二、UKEY使用

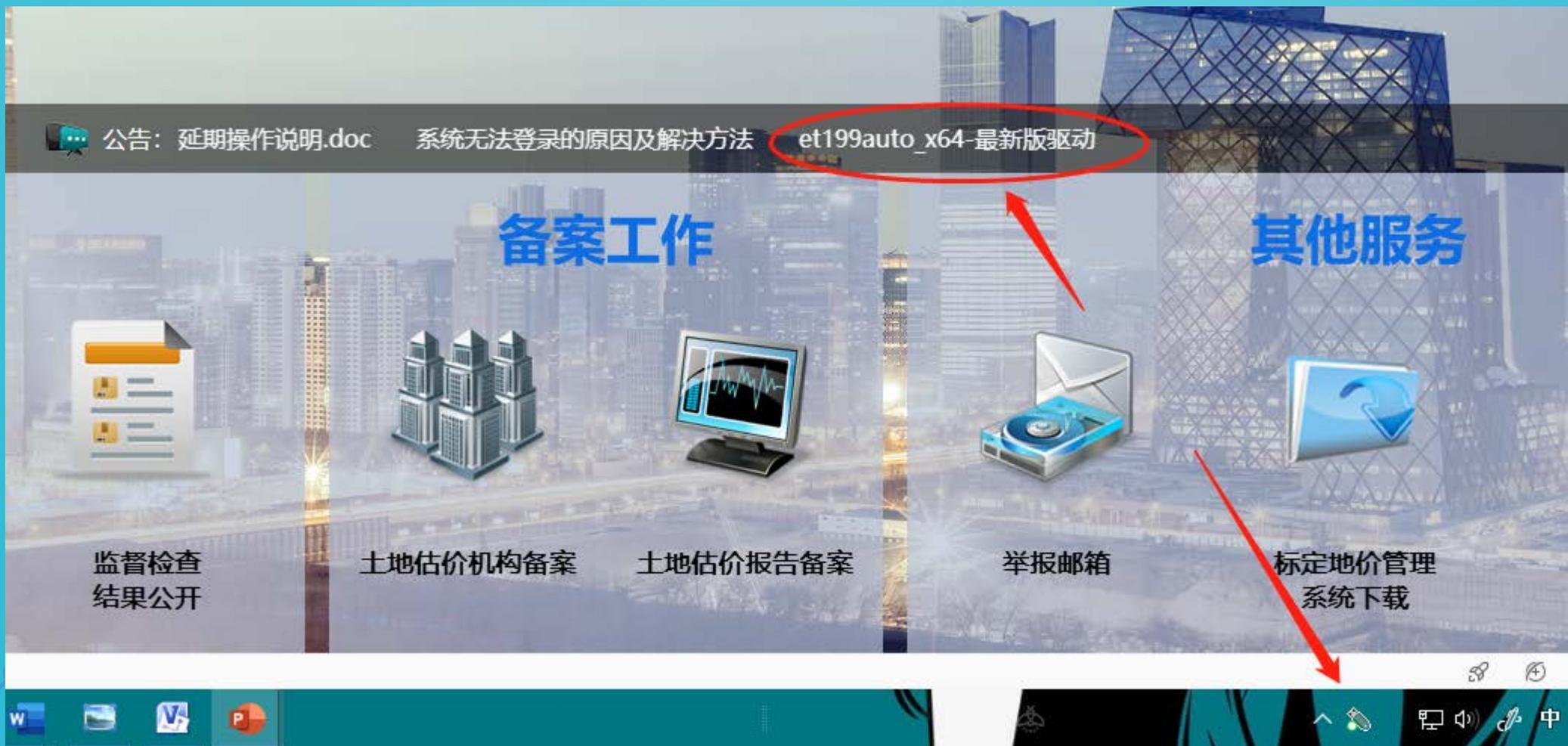
1、先插入Ukey运行后，再进入浏览器进入备案网站；

没有安装驱动，或者进入网站前没有插入ukey会出现以下错误提醒。



二、UKEY使用

1、先插入Ukey运行后，再打开浏览器进入备案网站；



二、UKEY使用

2、提示Ukey证书已过期，需更新证书：

(1) 到期：

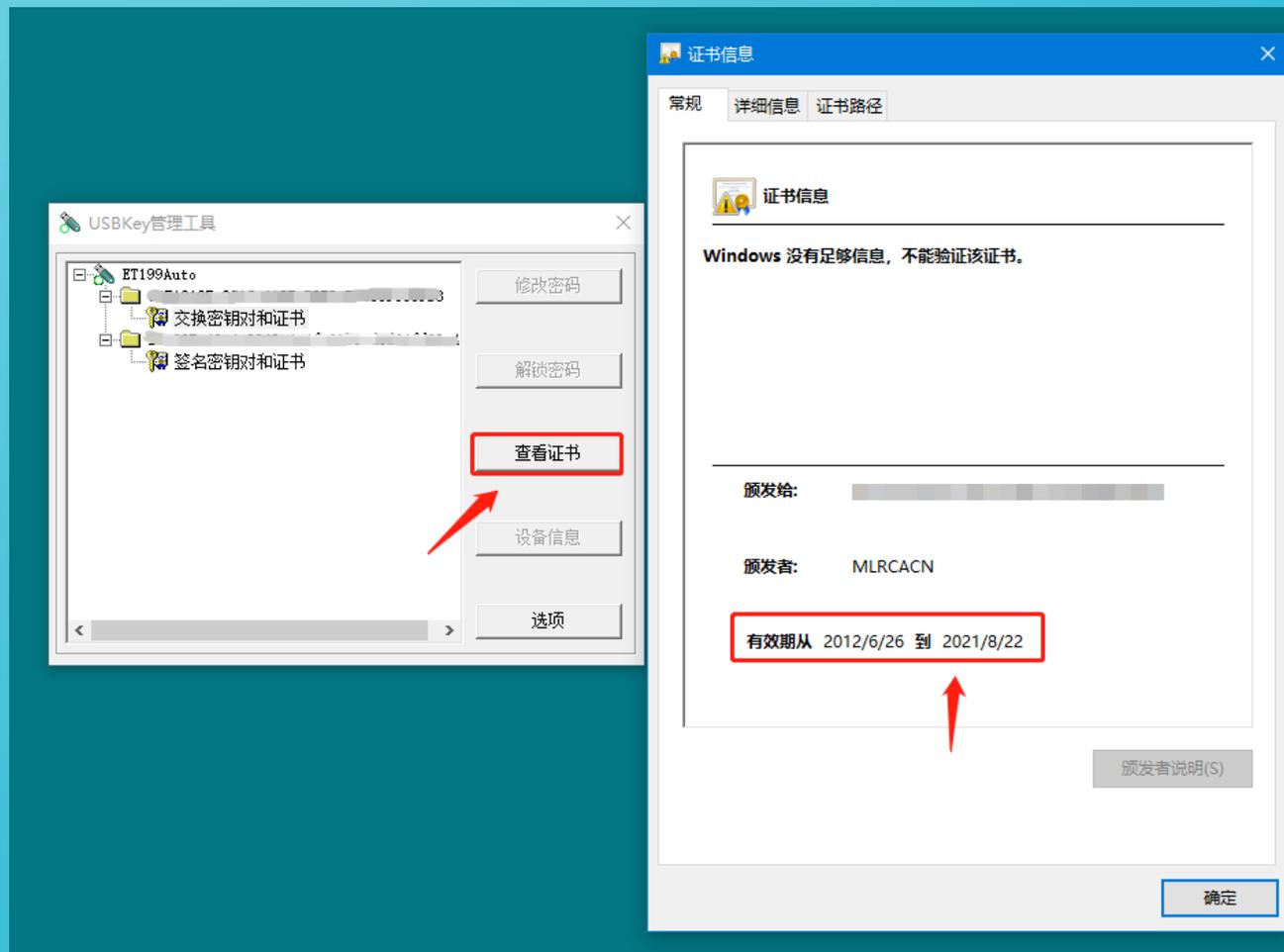
因在线延期网站已经关闭，请添加

QQ：2145941090，联系部信息

中心技术支持解决。

(2) 未到期：

一般运行360系统急救箱可解决。



二、UKEY使用

3、Ukey解锁、补办、重置密码流程

报告备案系统，按滚动通知操作！

土地估价报告备案系统

valuation

资料下载

- 土地估价报告备案系统用户手册（估价机构）
- 土地估价报告备案系统用户手册（管理机构）
- 土地估价报告备案系统用户手册（用户注册）
- 土地估价报告备案系统用户手册（CAKEY）
- 运行环境配置工具

培训视频

- 估价报告备案系统视频培训
- 培训课件 (ppt)
- 系统简介
- 估价报告的备案
- 运行环境
- 合作完成报告的备案
- 用户注册
- 估价报告的变更
- 备案流程
- 辅助功能

公告：方法！ **报告备案密钥 (key) 解锁、补办、重置密码流程** 关于实行电子化备案完善土地估价报

正式系统 **培训系统**

CA证书在线延期操作说明 **IE配置工具下载** **系统无法登录的原因及解决方法**

三、报告备案系统

1、估价方法选择的问题

(1) “剩余法一”与“剩余法二”

剩余法一：适用于已建成土地；

剩余法二：适用于待开发土地（传统意义上的剩余法）；

评估方法： <input type="checkbox"/> 市场比较法 <input type="button" value="添加案例"/> <input type="checkbox"/> 基准地价系数修正法 <input type="checkbox"/> 收益还原法 <input checked="" type="checkbox"/> 剩余法一 <input checked="" type="checkbox"/> 剩余法二 <input type="checkbox"/> 成本逼近法 <input type="checkbox"/> 路线价法 <input type="checkbox"/> 其他方法					
剩余法一(适用于已建成土地)	建筑重置价单价		权重	评估价格(地面价)	
	单位：元/平方米		%	单位：元/平方米	
剩余法二(适用于待开发土地)	利息率(年)	收益率		权重	评估价格(地面价)
		<input type="radio"/> 开发利润率(年) <input checked="" type="radio"/> 投资回报率(总)			
		%		%	

三、报告备案系统

2、机构资质文件管理的问题

(1) 打开资格文件菜单下“机构资质文件”选项，在第二项“土地估价机构资质证书”中上传土地估价机构备案函。

土地估价报告备案系统
Land Valuation Report Record System

报告管理 统计查询 资格文件 系统管理

首页 刷新 放大 注销 欢迎您, [用户名] | 帐号管理

机构名称: 山东 [] 土地房地产资产评估有限公司

土地估价机构营业执照	土地估价机构资质证书	年检合格证明
<p>新增</p> <p>• 启用时间: 2019-09-02</p>  <p>营业执照.jpg 删除</p>	<p>新增</p>	<p>新增 (非A级)</p>

行政区域导航

三、报告备案系统

3、估价结果报告未上传的问题

(1) 上传报告必须完整的技术报告和结果报告！

← → ↻ 不安全 | # ☆ 退出

保存 添加宗地 日志 检查 返回 报告封面 结果一览表 存档表 土地估价报告基本信息表 是否完成报告: 是

报告名称	[模糊]			估价报告编号	[模糊]		
项目名称	[模糊]			估价目的	收储		
委托方	[模糊]			委托人电话	[模糊]	委托人邮编	246001
委托人地址	[模糊]			完成方式	单独完成		
宗地数	宗地总面积	[模糊]		总估价额	752.22	估价收费额	2
估价日期	从 2017-06-30	到 2017-09-08		估价基准日	2017-08-31	报告提交日期	2017-09-08
保密期	无	注: 需要保密的评估项目请选填保密期		本表格单位: 万元, 平方米			

全部收缩

- 土地估价报告 (含结果和技术报告)
 - [模糊] (2017) (估) 字第0040
- 土地估价报告 (附件)
 - 报告签字
 - KMBT_20171219092604-1.jpg
 - KMBT_20171219092604-7.jpg
 - KMBT_C21020171219092604-6.jpg
 - KMBT_C21020171219092604-3.jpg

[添加]

宗地名称	宗地编号	操作
宗地一 (灰管线地块)	04-01-305	[编辑] [删除]
宗地二 (化三建设公司堆场地块)	04-01-263-0...	[编辑] [删除]
宗地三 (茅青路边缘地块)	04-01-333	[编辑] [删除]

四、机构备案系统

(一) 初始备案

新机构在土地估价机构备案系统中选无key用户，注册机构备案账号（账号A），备案成功后发放备案函和Ukey（发放略晚于备案函）。

四、机构备案系统

(二) 变更备案

老机构：17年12月机构备案之前已具有协会颁发注册证书的机构。

新机构：**先完成机构备案，再领取备案管理工具（Ukey）的机构。**

1、部分新机构账户登录问题

在系统内存在2个账号的新机构（机构备案账号A和报告备案账号B），在变更机构备案信息时仍需使用“无key账户”登录账号A进行操作。

四、机构备案系统

1、部分新机构账户登录问题

这部分机构虽然可以使用“有key账户”（账号B）登录机构备案系统，但是只能查看信息，不能申请变更。

The screenshot displays the 'Land Valuation Industry Filing System' (土地估价行业备案系统) interface. The main navigation bar includes '机构备案' (Institution Filing) and '新机构有key用户登录机构备案' (New Institution with Key User Login to Institution Filing). The user's current status is '公示' (Publicity), which is highlighted in blue. A progress bar below the navigation bar shows the following steps: '完善机构基本信息' (2017-11-09 15:32:59), '提交备案信息' (2019-03-22 17:04:48), '主管部门核验' (2019-03-28 14:35:11), '备案完成' (2019-03-28 14:36:22), and '信息公示' (2019-03-28 14:49:56). The '完善机构基本信息' step is highlighted with a red box. Below the progress bar, there are tabs for '基本信息' (Basic Information), '股东信息' (Shareholder Information), '估价师' (Appraiser), '从业人员' (Staff), and '分支机构' (Branches). The '股东信息' tab is selected, and a red arrow points to it. At the bottom, the '机构基本信息' (Institution Basic Information) section shows the '备案号' (Filing Number) and a '当前状态: 公示中' (Current Status: Publicity) button, which is also highlighted with a red box. A yellow curved arrow points from the '查看审核结果' (View Audit Results) link to the '当前状态: 公示中' button.

四、机构备案系统

1、部分新机构账户登录问题

这部分机构正确使用“无key账户”（账号A）登录机构备案系统，可以申请变更。

The screenshot displays the '土地估价行业备案系统' (Land Valuation Industry Filing System) interface. The main title is '机构备案' (Institution Filing), and the subtitle is '新机构无key用户登录机构备案' (New Institution No-Key User Login Institution Filing). The interface includes a navigation bar with '机构信息管理' (Institution Information Management) and '系统管理' (System Management). Below the navigation bar, there is a progress bar with five stages: '启动机构备案' (Start Institution Filing), '上报' (Report), '核验中' (Verification in Progress), '备案' (Filing), and '公示' (Publicity). The '公示' stage is currently active, indicated by a blue circle. Below the progress bar, there are five steps with their respective timestamps: '完善机构基本信息 (2017-11-09 15:32:59)', '提交备案信息 (2019-03-22 17:04:48)', '主管部门核验 (2019-03-28 14:35:11)', '备案完成 (2019-03-28 14:36:22)', and '信息公示 (2019-03-28 14:49:56)'. The '信息公示' step is highlighted with a red box. At the bottom of the interface, there are several tabs: '基本信息' (Basic Information), '股东信息' (Shareholder Information), '估价师' (Appraiser), '从业人员' (Staff), and '分支机构' (Branches). A red arrow points from the '信息公示' step to the '申请变更' (Apply for Change) button, which is also highlighted with a red box.

土地估价行业备案系统 — 机构备案 新机构无key用户登录机构备案

机构信息管理 系统管理

首页 刷新 放大 注销 欢迎您, | 帐号管理

启动机构备案 上报 核验中 备案 公示

完善机构基本信息 (2017-11-09 15:32:59) 提交备案信息 (2019-03-22 17:04:48) 主管部门核验 (2019-03-28 14:35:11) 备案完成 (2019-03-28 14:36:22) 信息公示 (2019-03-28 14:49:56)

基本信息 股东信息 估价师 从业人员 分支机构 申请变更

四、机构备案系统

2、变更申请

机构备案系统内申请变更，请据实写清楚申请原因，并在管理员审批后，按审批意见操作！

变更申请：	
申请人姓名	机构名称
申请原因	增加 土地估价师 张三 证书号：2012370*** 增加 房地产估价师 李四 证书号：FG2370*** 删除 土地估价师 王五 证书号：2011370*** 企业法定代表人 赵六 变更为 孙七 股东信息变更…………… (据实填写)
联系方式	

四、机构备案系统

3、备案变更材料审核

(1) 在审核变更材料时，一并提交纸质版变更说明。内容为此次变更项与现有备案函所有不同之处。

变 更 说 明

山东省自然资源厅：

备案人员信息变更，如有估价师人员增减，要写清楚新增或减少估价师的类型(土地、房地产、资产)、估价师姓名、身份证号及其资格证号。

企业工商信息变更，如单位名称写清楚由“**公司”变更为“??公司”，股东张三股权转让给李四，出资额多少等。

*****有限公司（单位公章）

XX 年 XX 月 XX 日

四、机构备案系统

3、备案变更材料审核

(2) 新增估价师提交纸质材料时，社保证明需提供当月缴费证明。

(3) 如果备案变更新增的估价师为土地估价师，在提交纸质备案材料的同时，**需提交土地估价师执业登记材料。**

(4) 上传的扫描件需均为**原件扫描件**，上传完后先自行打开查看，防止格式不对原因导致打开失败。

四、机构备案系统

3、备案变更材料审核

(5) 劳动合同及公司章程上传时要上传所有页面，不能出现漏页现象。

(6) 申请备案变更的同时，登录省协会网站 (www.sdreva.org.cn) 专项服务栏的**机构登记服务**系统，同时变更信息。

(7) 网上申请备案变更并上传后要及时**核验相关原件及留存相关复印件，无须装订。**

协会秘书处联系方式

部门	姓名	主要职责	电话	邮箱
办公室	潘凤玉	各类会议的组织筹备和实施保障； 公文、会刊及等编辑及文档管理工作； 来客、来访的接待工作。	0531- 88521021	pfy @sdreva.org.cn
教育培训部	孙丕彦	会员继续教育培训的组织实施； 课题研究项目组织实施； 协会专家库的管理、更新工作； 组织对外交流、技术论坛、学术讲座； 组织会员开展文体活动。	0531- 88586901	spy @sdreva.org.cn

协会秘书处联系方式

部门	姓名	主要职责	电话	邮箱
会员管理及权益保障部	王瑞莹	会员入会审核和会费收缴工作； 会员机构备案核验、执业登记； 会员法律援助及权益保障事宜； 受理对会员的投诉、举报，受理会员的申诉，调解会员执业纠纷。	0531- 88922409	wry @sdreva.org.cn
技术与信息管理部	苏子坤	土地估价报告抽查评议组织实施； 会员单位资信评级的组织工作； 协会网站、公众号等信息平台的管理工作； 受理业务咨询和技术鉴定等工作。	0531- 88925753	suzikun @sdreva.org.cn



THANK
YOU