附件

**土地估价报告三级审核制度**

**指导意见**

第一章 总则

**第一条** 为加强土地估价过程管控，保证土地估价报告质量，降低执业风险，提升土地估价行业整体水平，根据《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）等国家相关法律、法规和《土地估价行业评估执业行为准则》，制定本指导意见。

**第二条** 按照《资产评估法》完成备案的土地估价机构，应严格按照《资产评估法》的要求，建立健全质量控制制度和风险防范机制，对本机构内评估专业人员的执业情况进行监督；规范执行土地估价报告三级审核制度，保证土地估价报告质量。

**第三条** 三级审核制度包括初审、复审和终审三级。审核人员应为取得土地估价师资格证书或新整合后的房地产估价师职业资格证书的土地估价专业评估师。

**第四条** 三级审核制度中，初审人员由签署土地估价报告的土地估价专业的评估师承担；复审人员由土地估价机构的技术骨干评估师承担；终审人员由土地估价机构确定的总估价师（技术负责人）承担。

**第五条** 土地估价报告三级审核制度审核内容为土地估价结果报告、土地估价技术报告、附件等，包括但不限于文字描述、方法选择、数据来源、参数选取、结果论证等资料。

**第六条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）会同各省、自治区、直辖市土地估价行业协会定期对各土地估价机构执行三级审核制度的情况进行检查。

第二章 审核内容及流程

**第七条** 初审人员负责对土地估价报告进行全面自检，确保土地估价报告符合规范要求。初审主要内容如下：

1.核对委托方提供资料的规范性、完整性，如是否加盖委托方公章等；

2.核对估价对象基本情况与委托资料记载内容、现场查勘表及沟通过程中形成的记录一致性；

3.根据估价目的，确认收集估价资料的完整性，核查材料的真实性与客观性；

4.核实估价依据的现势性与合理性；

5.核对估价中引用的案例、关键参数、市场数据等是否与原始材料一致；

6.核对土地估价结果报告和土地估价技术报告一致性，附件资料的完整性。审核内容包括报告文字校核（如是否存在前后矛盾、错别字等低级错误）、估价方法的合理性分析、计算过程的正确性判定、测算表格关系是否正确、测算表格结果与估价报告是否一致等；

7.对特殊事项做出准确披露，提示复审、终审需要重点审核的相关内容；

8.核对估价报告是否符合估价委托书的约定；

9.在审核流转单（见附件）上填写审核意见，并签字确认。

**第八条** 复审人员负责对报告进行全面复核。复审主要内容如下：

1.复核收集的估价资料是否齐全；

2.复核估价工作底稿是否完整；

3.复核估价对象是否符合估价目的土地处置的有关规定等；

4.复核估价程序是否按要求执行；

5.复核土地估价方法选择及运用是否合理；

6.复核估价依据是否充分；

7.复核估价案例是否真实；

8.复核估价参数确定是否恰当；

9.复核估价计算是否正确；

10.复核测算表格数据与估价报告是否一致；

11.对报告文字、格式进行必要的阅改，复核其是否符合相关规程、规范及各类指导意见；

12.检查特殊事项披露是否合理、是否有遗漏；

13复核估价报告是否符合估价委托书的约定；

14.在审核流转单上填写审核意见，并签字确认。

**第九条** 终审人员主要负责对复审后的土地估价报告及工作底稿进行重点审核。终审主要内容如下：

1.审核估价目的与方法选择的逻辑一致性；

2.审核参数选取与结果的逻辑一致性；

3.审核估价计算是否正确；

4.审核估价结论是否合理；

5.审核估价报告是否存在重大问题，并提出处理意见；

6.分析判断估价结果存在的问题及改进措施；

7.审核估价程序是否规范，签字盖章是否严谨；

8.审核估价报告是否符合估价委托书的约定；

9.在审核流转单上填写审核意见，并签字确认。

**第十条** 审核过程按照初审、复审、终审的顺序进行流程管理。各级审核人根据职责分工对送审土地估价报告存在的问题提出审核意见，并书面反馈签字评估师；签字评估师根据审核意见进行补充、修改、完善，并将修改完善后的报告及相关资料（测算过程、工作底稿）送交原审核人再次审核；审核人员在审核流转单上填写审核意见，并签字确认，审核通过后送交下一级审核人员审核。如签字评估师对复审意见有异议可提请终审人员审核。

未审核通过或越级审核的报告，相关审核人员不承担审核责任。

**第十一条** 土地估价机构出具的土地估价报告，必须经过三级审核且由审核人员签署书面意见后，方可在土地估价报告备案系统进行备案。

对于已实施办公自动化，采用线上三级审核的土地估价机构,须保留线上审核流程和审核人员的审核意见记录，方可在土地估价报告备案系统进行备案。

第三章 附则

**第十二条** 三级审核中所有流程的审核意见均纳入档案管理。土地估价机构应安排专人负责土地估价档案的管理工作，档案管理人员应按项目对估价工作底稿进行存档管理。

**第十三条** 中估协及各省、自治区、直辖市土地估价行业协会在对三级审核制度执行情况的检查中发现的问题，将按照行业自律管理的相关规定进行相应处罚，并报自然资源行政管理部门备案。

**第十四条** 本指导意见由中估协负责解释。

**第十五条** 本指导意见自发布之日起施行。

审核流转单

**机构名称： 编号：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** |  | | |
| **初审** | | | |
| 初审意见： | | 特殊事项披露： | |
| 签名 |  |
| 日期 |  |
| **复审** | | | |
| 复审意见： | | 检查特殊事项披露是否合理、是否有遗漏： | |
| 签名 |  |
| 日期 |  |
| **终审** | | | |
| 终审意见： | | 对特殊事项进行审查： | |
| 签名 |  |
| 日期 |  |
| 其他备注： | | | |