

附件：

广东省不动产登记与估价专业人员协会 土地估价执业风险提示（一）

一、土地估价机构备案不规范

（一）土地估价机构备案信息变更未按规定执行

《资产评估法》第四十七条第二款规定，评估机构未按本法规定备案或者不符合本法第十五条规定的条件的，由有关评估行政管理部门责令改正；拒不改正的，责令停业，可以并处一万元以上五万元以下罚款。《自然资源部办公厅关于土地估价机构备案工作的通知》（自然资办发〔2022〕42号）规定，土地估价机构的名称、法定代表人或执行事务合伙人、股东或合伙人、组织形式、执业评估师等重大事项发生变更的，应当自变更之日起15个工作日内登录备案系统向省级自然资源主管部门提交变更信息。

【案例】常见的备案信息变更主要包括执业评估师、机构名称、法定代表人等，近年广东省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查中，对查及估价师已离职但未按自然资源部时限要求进入备案系统提交变更信息等问题，省自然资源厅分别依法对该机构作出责令改正等处理；同时，该行为违反了行业自律管理规定，省协会根据《广东省不动产估价与登记代理咨询行业违规处罚记分办法（修订）》“从业机构等重要执业信息发生变化后，未按规定及时办理相关手续”等有关处罚规定，分别对有关机构及专业人

员作出纠错检查和自律记分处罚。

（二）土地估价师未按规定在一家机构从业

《资产评估法》第四十四条规定“评估专业人员违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停止从业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业一年以上五年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任：……；（二）同时在两个以上评估机构从事业务的；……。”；《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕42号）要求，依法对在本省（区、市）备案的土地评估机构开展专项清查，重点查及评估机构虚假备案、土地评估专业人员挂靠、土地评估专业人员同时在两个以上评估机构从事业务等情况。

【案例】评估机构基于某些目的，将实际不在本机构执业的评估师的资格证书注册（备案）在本机构，该情形违反有关法律法规、行业自律管理规定。广东省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查中，省自然资源厅对查到存在此类行为的相关当事人一律严肃处理，予以取消其备案并纳入重点监管对象；省协会同时根据《广东省不动产估价与登记代理咨询行业违规处罚记分办法（修订）》等规定，对机构和估价师分别处予责令整改、信用降级、自律处罚记分、纳入重点监管对象等处理。

（三）备案估价师未按规定在一个评估机构从事业务

《资产评估法》第五条规定，评估专业人员从事评估业务，

应当加入评估机构，并且只能在一个评估机构从事业务；第四十四条规定，评估专业人员违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停止从业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业一年以上五年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任：……；（二）同时在两个以上评估机构从事业务的；……。

【案例】我国评估专业领域主要细分为土地估价、房地产估价、资产评估、矿业权评估等，对同时拥有多种评估职业资格证书的评估师将不同的评估职业资格证书同时执业备案在不同评估机构的行为，各评估行政主管部门均给予严肃处理，如：

（1）广东省财政厅在开展2018年广东省资产评估机构监督检查中，发现广东某资产评估机构的评估师存在分别以资产评估师、房地产估价师的名义同时在两家评估机构进行执业登记的问题，根据《资产评估法》第四十四条规定，对该估价师处以警告的行政处罚。

（2）2023年，成都市住房和城乡建设局接群众反映多名估价师同时注册于两家评估机构，经调查，李*艳、周*莲、邓*宽、黄*琼同时将土地估价师和房地产估价师注册于不同的评估机构；刘*国、张*琼、严*春同时将资产评估师和房地产估价师注册于不同的评估机构；李*国同时将矿业权评估师和房地产估价师注册于不同的评估机构，以上8名房地产估价师同时注册于两家评估机构情况属实，成都市住房和城乡建设局责令上述8名估价

师限期整改，同时将相关情况抄送至行业协会进行行业自律处理，相关案件线索已移交有行政处罚权的行政机关处理。

(3) 2021年，北京市财政局在对北京某资产评估有限公司的检查中发现，该公司评估专业人员芦*华同时在两个资产评估机构从事业务，且冒用他人名义从事业务签署评估报告93份，情节严重，根据《资产评估法》第十四条第二项、第四项等规定，给予其责令停止从业三年的行政处罚。

二、内部管理制度和风险防范机制不健全

(一) 内部管理制度不规范

《资产评估法》第十七条规定，评估机构应当依法独立、客观、公正开展业务，建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理。评估机构应当建立健全内部管理制度，对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责。

第四十七条规定，评估机构违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停业一个月以上六个月以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：……；（七）未按本法规定的期限保存评估档案的；……；（九）对本机构的评估专业人员疏于管理，造成不良后果的。……。

【案例】企业内部管理制度关系经营成本、执业规范、成果

质量等，广东省土地估价行业行政检查和行业自律管理中，曾发现个别机构因内部管理问题，无法提供完整的土地估价自查报告，在估价师完成备案后不再购买或选择性购买估价师社保等违规情形，针对存在上述问题的机构，省自然资源厅依法对该机构予以通报并纳入重点监管对象；省协会根据《广东省不动产估价与登记代理咨询行业违规处罚记分办法（修订）》“因机构管理原因出现违规情形，未造成损失的”等有关处罚规定，分别对该机构及专业人员作出纠错检查和自律记分处罚。

（二）土地估价机构风险防范机制不健全

土地评估行业是一个专业性很强的中介服务行业，由于评估活动涉及委托人利益、第三人利益和公共利益，需要承担较高的职业风险。《资产评估法》第二十一条规定，评估机构根据业务需要建立职业风险基金，或者自愿办理职业责任保险，完善风险防范机制。为有效应对职业风险，2005年，中估协印发《土地估价机构职业风险基金管理规定》（中估协发[2005]32号），要求土地估价机构要健全职业风险基金制度；2009年前后，省协会为丰富职业风险防范机制走访调研了多家保险公司，探索以购买职业责任保险的形式强化风险防范，于2010年制定《关于推进广东省土地估价行业职业风险商业保险的指导意见》；后续在中估协的指导下，启动全国可推广、可复制的方案研究，2013年，中估协正式印发《土地估价行业职业责任保险指导意见》，为评估机构防范执业风险提供指南。