

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（二）

一、以有偿提供咨询服务为名、行土地估价之实，以及不履行估价报告电子化备案手续等规避行业监管行为

《资产评估法》第四十条规定，设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚，将处罚情况及时通报有关评估行业协会，并依法向社会公开。第四十一条规定，评估行政管理部门对有关评估行业协会实施监督检查，对检查发现的问题和针对协会的投诉、举报，应当及时调查处理。

《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号），自2012年7月1日起，土地估价中介机构完成的土地估价报告一律实行电子化备案。在向委托方提交土地估价报告之前，土地估价中介机构应当……通过“土地估价报告备案系统”，进行报告备案，取得电子备案号。

《广东省国土资源厅关于进一步规范地价管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2013〕123号）规定，各级国土资源行政主管部门在办理相关业务涉及土地估价报告的，须严格审核土地估价中介机构提交的土地估价报告是否经“土地估价报告备案系统”备案并取得电子备案号，未经电子备案或土地估价报告内容与电子备案内容不一致的，不能作为办

理相关业务的依据。

【案例 1】2024 年，某土地估价机构连续 3 年为某企业提供土地房地产估价咨询服务，并出具《房地产估价咨询报告》，用于土地资产融资，经行政部门核查并组织专家审议后判定：该评估机构在评估对象价值主要以土地资产为主、评估报告用于土地资产融资情况下，以“房地产估价咨询报告”形式提供有偿评估服务，未按要求出具土地估价报告，未履行电子化备案程序，涉嫌刻意隐瞒土地估价项目，以房地产估价之名行土地估价之实，属于钻制度漏洞，规避行业监管的行为。自然资源行政管理部门依法对该机构作出严肃处理，并作为加强土地估价行业监管典型案例予以通报；同时，土地估价行业协会根据《土地估价行业违规处罚记分办法（修订）》，对该机构处予责令整改、自律处罚记 6 分，以及行业内通报批评，取消年度资信评级资格，建议人民法院取消司法评估机构入选资格等处罚决定。

【案例 2】2024 年 6 月，云南省普洱市自然资源主管部门在行政监管过程中发现云南某评估机构在 2018 年出具的一份抵押评估目的的《土地估价报告》存在未按规定进行备案，该土地估价报告未按规定进行备案，存在逃避自然资源部门监督管理、冒用估价师签署报告、评估方法选用不当、重要评估参数（容积率）设定错误、刻意高评、估价结果严重偏离正常市场价格等问题，最终该报告为虚假估价报告。普洱市自然资源局根据《资产评估法》的有关规定对出具该

报告的评估机构做出以下行政处罚：1.责令该评估机构土地评估业务停业六个月；2.没收违法所得 5600 元（人民币伍仟陆佰元整），并处违法所得 1 倍罚款 5600 元（人民币伍仟陆佰元整），罚没款合计 11200 元（人民币壹万壹仟贰佰元整）；同时，该机构违反了行业自律管理有关规定，云南省土地评估与登记代理协会根据《云南省土地估价机构及土地估价专业人员违规监督管理办法（试行）》等有关处罚规定，对该机构作出行业内通报批评，信用等级降为未定级，行业自律监督管理记 6 分，记入信用档案等行业自律处罚。

二、以恶性压价、支付回扣等不正当手段招揽业务

《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）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：……；（三）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务；……。

【案例 1】2024 年 2 月，河南省某资产评估事务所（普通合伙）在某评估服务中约定评估服务费约定收费零元的行为，根据《资产评估法》等有关规定，河南省财政厅依法对该机构作出予以警告，责令改正，没收违法所得 11200 元，罚款 11200 元的行政处罚。

【案例 2】2010 年，黑龙江某评估公司希望中签某项目，商定以评估费返点的形式向负责该项目的国家工作人员总计输送 600000 元。经法院审理认为，该评估公司为谋取不正当利益，违反国家规定，向国家工作人员行贿，已构成单位行贿罪，公诉机关指控的罪名成立。法院根据《中华人民共和国刑法》《最高人民法院、最高人民检察院关于办理行贿刑事案件应用法律若干问题的解释》等有关规定对该评估公司作出以下判决：被告单位某评估公司犯单位行贿罪，判处有期徒刑人民币 400000 元。

三、签署本人未承办业务的评估报告，或允许他人以本人名义从事业务

《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：……；（四）允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；……。

【案例】2021 年，北京市财政局查出北京某资产评估有限公司存在评估师允许他人以本人名义从事业务、签署本人未承办业务的评估报告等行为。经统计，该公司 2018 年~2019 年出具 112 份评估报告签署资产评估师刘某 A 的印章，出具 1 份评估报告签署刘某 B 的印章。根据检查认为，评估

师将资产评估师证书和印章邮寄给该公司相关人员，表明同意该公司相关人员以该评估师的名义执业、出具评估报告，属于允许他人以本人名义执业、在本人未承办的评估报告上签字的行为。北京市财政局依据《资产评估法》等有关处罚规定，对该评估师作出警告，责令停止从业 1 年的行政处罚。

四、冒用他人名义从事业务，或聘用不符合规定的人员从事评估业务

《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：……；（四）允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；……。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：……；（八）聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务的；……。

【案例】2021 年，上海市财政局在行政检查中发现某资产评估机构在资产评估师盛某、谢某不知情的情况下，擅自在其出具的资产评估报告上加盖该两名资产评估师的姓名

章和签字章，共涉及 238 份资产评估报告，且该评估机构还存在聘用不符合《资产评估法》规定的人员从事评估业务的问题，上海市财政局依据《资产评估法》对该机构作出责令停产停业的行政处罚。