

# 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（三）

### 一、出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告，受到自然资源行政主管部门行政处罚

《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，由有关评估行政主管部门予以警告，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：……；（六）出具有重大遗漏的评估报告的；……。第四十八条规定，评估机构违反本法规定，出具虚假评估报告的，由有关评估行政主管部门责令停业六个月以上一年以下；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。

《中华人民共和国刑法》第二百二十九条的规定，承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务……等职责的中介组织的人员故意提供虚假证明文件，情节严重的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金；有下列情形之一的，处五年以上十年以下有期徒刑，并处罚金：……。有前款行为，同时索取他人财物或者非法收受他人财物构成犯罪的，依照处罚较重的规定定罪处罚。第一款规定的人员，严重不负责任，出具的证明文件有重

大失实，造成严重后果的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。

《最高人民法院、公安部关于公安机关管辖的刑事案件立案追诉标准的规定（二）》第八十一条规定，承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务等职责的中介组织的人员故意提供虚假证明文件，涉嫌下列情形之一的，应予立案追诉：（一）给国家、公众或者其他投资者造成直接经济损失数额在五十万元以上的；（二）违法所得数额在十万元以上的；（三）虚假证明文件虚构数额在一百万元且占实际数额百分之三十以上的；（四）虽未达到上述数额标准，但具有下列情形之一的：1、在提供虚假证明文件过程中索取或者非法接受他人财物的；2、两年内因提供虚假证明文件，受过行政处罚二次以上，又提供虚假证明文件的。

（五）其他情节严重的情形。第八十二条规定，承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务等职责的中介组织的人员严重不负责任，出具的证明文件有重大失实，涉嫌下列情形之一的，应予立案追诉：（一）给国家、公众或者其他投资者造成直接经济损失数额在一百万元以上的；（二）其他造成严重后果的情形。

**【案例】**2022年6月，甘肃省自然资源厅在对某评估机构出具的《土地估价报告》展开调查，通过对该报告涉及的宗地进行现场踏勘，并按照相关规定组织专业力量对该报告进行技术审查，发现该报告存在较多与《资产评估法》和《城镇土地估价规程》规定不符的技术问题，该报告的估价结果与估价对象界定不

完全对应，存在明显遗漏，在评估方法选用及关键参数确定等方面亦存在技术问题，或将影响估价结果。甘肃省自然资源厅根据《资产评估法》有关规定，对该机构作出予以警告，并处以停业3个月的行政处罚。

## 二、司法处置评估中，错误设定土地用途，受到司法机关罚款

《资产评估法》第四条规定，评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。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。第十八条规定，委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。第二十五条规定，评估专业人员应当根据评估业务具体情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。

《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十八条规定，对个人的罚款金额，为人民币十万元以下。对单位的罚款金额，为人民币五万元以上一百万元以下。拘留的期限，为十五日以下。被拘留的人，由人民法院交公安机关看管。在拘留期间，被拘留人承认并改正错误的，人民法院可以决定提前解除拘留。第一百一十九条规定，拘传、罚款、拘留必须经院长批准。拘传应当发拘

传票。罚款、拘留应当用决定书。对决定不服的，可以向上一级人民法院申请复议一次。复议期间不停止执行。

**【案例】**2015年，福建省宁德市某区人民法院受理A公司破产重整一案，在审理过程中，该法院委托某评估公司对A公司的五宗不动产进行评估，该法院根据评估报告上记载的土地用途、宗地性质、评估价格等内容在司法拍卖网上公示。2019年年初，其中两宗不动产被竞拍人拍得后，在办理产权过户过程中，发现土地用途并非评估报告所记载的商住用地，而是工业用地。事后该法院认为该评估公司在评估过程中严重失职，对评估不动产的土地用途认定缺乏依据，评估意见存在明显错误，导致竞拍人通过上访、信访的等方式要求赔偿、退税，既造成A公司巨额损失，又严重妨害了案件审理及司法秩序，影响法院的公信力。该法院依法依照《民事诉讼法》有关规定，对该评估公司作出罚款150000元的处罚。

### 三、抵押评估中，自行设定或擅自设定估价对象、土地用途和容积率等，受到刑事处罚

《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：……；（六）出具有重大遗漏的评估报告的；……。第四十八条规定，

评估机构违反本法规定，出具虚假评估报告的，由有关评估行政管理部门责令停业六个月以上一年以下；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。

《中华人民共和国刑法》第二百二十九条的规定，承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务……等职责的中介组织的人员故意提供虚假证明文件，情节严重的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金；有下列情形之一的，处五年以上十年以下有期徒刑，并处罚金：……。有前款行为，同时索取他人财物或者非法收受他人财物构成犯罪的，依照处罚较重的规定定罪处罚。第一款规定的人员，严重不负责任，出具的证明文件有重大失实，造成严重后果的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。

《最高人民法院、公安部关于公安机关管辖的刑事案件立案追诉标准的规定（二）》第八十一条规定，承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务等职责的中介组织的人员故意提供虚假证明文件，涉嫌下列情形之一的，应予立案追诉：（一）给国家、公众或者其他投资者造成直接经济损失数额在五十万元以上的；（二）违法所得数额在十万元以上的；（三）虚假证明文件虚构数额在一百万元且占实际数额百分之三十以上的；（四）虽未达到上述数额标准，但具有下列情形之一的：1.在提供虚假

证明文件过程中索取或者非法接受他人财物的；2.两年内因提供虚假证明文件，受过行政处罚二次以上，又提供虚假证明文件的。

（五）其他情节严重的情形。第八十二条规定，承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务等职责的中介组织的人员严重不负责任，出具的证明文件有重大失实，涉嫌下列情形之一的，应予立案追诉：（一）给国家、公众或者其他投资者造成直接经济损失数额在一百万元以上的；（二）其他造成严重后果的情形。

**【案例 1】**2014 年 8 月，武汉某评估公司受武汉市中级人民法院委托，对某房地产建筑公司名下地块的土地使用权价值进行评估。该评估公司评估师黄某具体负责该项目，评估过程中，黄某主观在明知缺乏评估必要的规划条件下，未经委托方授权，采取将土地用途设定为住宅用地，容积率设定为 2.0 的方式进行评估；贾某作为该评估公司主管人员，明知黄某采取上述评估方法不符合相关规定，未经审核即同意。该评估公司于 2014 年 9 月 15 日出具评估报告，评估土地总价以远低于市场价格进行拍卖并成交，后续该地块权利人发现该情况后向法院提出监督申请，经法院审查后发现评估公司及评估师在对该地块评估过程中存在严重违规问题，并依法撤销该司法拍卖。法院认为该评估公司作为资产评估的中介组织，贾某作为该公司主管人员，黄某作为直接责任人，在承担评估活动中，故意提供虚假证明文件，情节严重，其行为均已构成提供虚假证明文件罪，属单位犯罪。法院依照《中华人民共和国刑法》对该评估公司和评估师作出以下判决：

被告评估公司犯提供虚假证明文件罪，并处罚金人民币 200000 元；被告人贾某犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑 1 年 3 个月，并处罚金人民币 30000 元；被告人黄某犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑 1 年 6 个月，并处罚金人民币 30000 元。

**【案例 2】**2012 年 12 月、2014 年 9 月，吉林某评估公司接受委托，承担某贷款项目房屋抵押房地产估价，马某为该评估公司法人，在该抵押评估过程中，马某作为该项目评估师独自 1 人进行现场查勘，在估价对象即委估房屋根本不存在的情况下，未认真核实委托人提供的产权证书、产权人、现场房产的真实性、准确性和一致性，仍出具该不存在的委估房屋估价报告，并在报告上冒名签写其他未到现场的评估师名字。法院认为评估师马某作为承担房产评估职责的中介组织的人员，严重违反《房地产抵押估价指导意见》《房地产估价规范》的有关工作规范，不负责任，未能认真核实委托人与提供的房屋产权证、被委托评估房屋的真实性和准确性，导致其违规出具的房屋评估报告与事实严重不符，出具的证明文件有重大失实，造成严重后果，其行为构成出具证明文件重大失实罪。法院依照《中华人民共和国刑法》《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》等规定，对评估师马某作出如下判决：被告人马某犯出具证明文件重大失实罪，判处有期徒刑 1 年 6 个月，并处罚金人民币 10000 元；与前罪数罪并罚，决定执行有期徒刑 12 年，并处罚金人民币 2210000 万元。