

云南省价格鉴证评估行业协会2024年执业质量 抽查核查报告

邵江彤 普佳

为提高价格鉴证评估质量，督促价格鉴证评估机构改进和提升执业水平，规范价格鉴证评估工作，云南省价格鉴证评估行业协会于2024年6月3日印发了《关于对所属会员进行执业质量检查的通知》（云价鉴协〔2024〕17号），文件明确检查采用自查和现场抽查方式，各机构在7月底前提交了自查情况。协会专委会在2024年8月召开了现场抽查工作部署会议，会议明确了抽查名单、时间安排、抽查重点、检查流程等事项，为后续的现场检查工作奠定了坚实的基础。并组织相关专家于2024年9月开始对协会所属部分会员单位的执业质量进行现场抽查核查工作，现将检查情况报告如下：

一、抽查核查工作总体情况

本次检查内容包括办公场所是否固定、是否具备办公条件、管理制度是否健全、工作流程是否规范等。从各机构上报的自查情况看，均为合格，符合协会的相关规定，为使执业质量检查工作不流于形式，专委会确定对部分机构进行现场抽查，原拟定对13家机构进行检查，并提前于6月27日对拟检查机构名单在协会官网进行了公示，名单公示后，云南鼎晟房地产土地资产评估有限公司、江苏科泰检测技术有限公司云南分公司、云南中耀房地产价格

评估有限责任公司、云南汇坤房地产土地资产评估有限公司四家公司以书面形式向协会反映，由于2024年未办理过诉讼类价格鉴证评估业务，建议不纳入检查，协会同意其请求，最后实际检查9家公司，检查组分为两个组，分别对9家公司进行了检查，9月份开始，11月份结束。具体名单如下：

2024年实际抽查核查评估机构名单

序号	登记证号	公司名称	登记类型
1	云J250026	贵州皓天房地产资产评估测绘有限公司云南分公司	分支执业登记
2	云J250027	贵州正行房地产资产评估有限公司云南分公司	分支执业登记
3	云J250035	云南利鉴评估咨询有限公司	执业登记
4	云J250031	云南云科价格评估有限公司	执业登记
5	云J250017	昆明平程弘房地产资产评估有限公司	执业登记
6	云J250024	云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司	执业登记
7	云J250016	云南鉴识价格评估有限公司	执业登记
8	云J250033	云南俊达鉴证房地产土地资产评估有限公司	执业登记
9	云J250019	云南诚航评估咨询有限公司	执业登记

检查总体情况良好，价格鉴证评估机构出具的鉴定意见书或评估报告，得到了司法机关或行政执法机关的认可和采用，为司法和行政机关办理案件、市场经济主体维护合法权益提供了重要的价格依据，未发现虚假、不实的价格鉴证评估报告（鉴定意见书）。但在案卷抽查中也发现了很多具体问题，需要引起各价格鉴证评估机构高度重视，在以后的工作中逐渐改进。

二、检查内容及方式

检查组首先对各机构的形式要件：办公场所、办公环

境、规章制度建设、人员资格、档案管理等进行了了解，对机构内部治理、专业胜任能力、风险防范机制、业务报备、质量控制体系及业务质量进行了检查谈话，重点关注了机构的业务质量，出具报告（鉴定意见书）的质量。所有被检查机构对此次检查积极配合，与检查团队进行了有效沟通，一致认为这种检查方式对公司提高业务质量、减少执业风险有很大促进作用。

价格鉴证评估报告（含鉴定意见书）质量的检查，采取随机抽选评估报告的方式进行。通过对上述价格评估报告及其工作底稿的抽查，检查重点是：是否根据业务具体情况履行了适当的评估程序；是否全面履行评估业务所需的系统性工作步骤；工作底稿是否能反映评估程序实施情况，实物勘验、市场调查等数据是否支持评估结论；价格评估报告是否清晰、准确的表达了报告内容，有无误导性表述；是否存在故意或过失出具虚假、不实价格评估报告。

对价格评估机构内部管理、价格评估机构对分支机构管理以及价格评估机构持续满足设立条件等的检查，采取实地检查和机构上报检查材料相结合的方式。

三、检查中存在的问题

检查中发现评估机构执业质量问题主要集中于管理制度问题，工作底稿规范性、完备性不足，评估报告内容、文书格式等规范性、完备性欠缺等。

（一）评估机构内部管理制度问题

各价格评估机构基本能建立相应的内部管理制度，主

要包括：人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、评估业务管理制度、业务档案管理制度，但仍暴露出较多问题。

一是制度建设不够健全，内容较简单，如报告出具缺少三级审核制度，未见明细签发单，工作程序不明晰，有些新机构由于成立时间较晚，只建立了少量相关制度，有待于进一步完善；

二是部分价格评估机构虽有制度，但并未全面有效执行，特别是对评估工作底稿和价格评估报告的复审制度流于形式，导致评估报告沿用其他评估行业的报告格式、缺少要件，如缺少市场调查记录、结论测算说明，所附评估依据也不够充分；

三是部分价格评估机构缺乏统一的内部管理和执业控制，没有设立专门的业务监管、复核机构，也没有设置专人负责业务质量控制，价格评估机构亟待建立健全切实可行的质量监控制度，在制度上保证业务复核人员的地位，并应明确业务复核人员的工作职责，有效落实复核制度，以此不断完善评估机构自律体制。

（二）评估工作底稿规范性和完备性存在不足

评估工作底稿规范性和完备性不足，不能形成能够支持评估结论的工作底稿。有个别机构底稿仅有评估报告及部分测算说明，勘察记录、市场调查记录等其他文书不全。其中综合性评估机构新增价格资质，其底稿相对较规范，非资产评估机构则普遍较差，风险意识明显不足。

市场调查记录流于形式，记录粗略，未能就主要评估

对象的相关技术资料进行核查并记录调查结果，未能就主要评估对象的现状进行现场勘察并记录现场勘察结果；部分现场勘察记录签字不完整。

价格测算部分与价格评估报告（鉴定意见书）吻合度不高，不能支持报告结论，所采用参数的取舍无相关说明，有的无价格测算记录，导致最终结论无支撑数据。

（三）评估方法选用及评估过程说明不足

在介绍成本法、收益法、市场法等基本方法定义后，结合评估案件和评估标的的具体情况确定采用何种方法时，理由普遍阐述不到位，对采用具体评估方法重要参数的来源及演算方法介绍不完整，可以采用两种方法鉴证评估时多数仍采用一种方法。

（四）评估报告中评估报告披露不充分

规避风险的条款披露不到位，未结合案件的具体情况的相关说明，评估机构内部审核工作流于形式、评估工作底稿归档不及时，评估工作底稿缺项。

（五）价格鉴证评估报告撰写问题

未严格执行中国价格协会印发的《价格鉴证评估文书指引》的相关规定，评估报告与鉴定意见书格式混用，文书格式层次不清、详略不当、前后表述有矛盾，价格鉴证评估依据中对法律法规及规范性文件的理解不到位，引用过多过杂，罗列各种与案件无关的法规、规范，甚至已经废止的文件，标的物介绍粗略，对结论的支撑度不够，方法及参数的选取交代不到位。

（六）其他问题

1. 评估报告未进行备案，或者备案时间晚于出具报告时间。

2. 部分机构档案管理不规范，未配备专门的档案室或档案柜，随意堆放。

3. 少数机构价格鉴证报告中显示价格鉴证机构“越俎代庖”，鉴证标的本应由委托单位送检的，由价格鉴证机构送检，给价格鉴证机构带来潜在风险。

4. 评估报告（鉴定意见书）的校对不仔细，用词不严谨，甚至多处出现错别字。

四、工作建议

对所属会员进行执业质量检查是各行业协会的重要工作职责，也是督促价格鉴证评估机构改进和提升工作质量的重要举措，由于我协会成立时间较短，2024年是首次对部分机构进行全方位的执业质量检查，且本年度增加了大量的新机构，所以只对存在的主要问题进行披露，处理方式只要求自行整改，检查组约谈提醒。被抽查各机构存在主要问题及处理意见见附件。各价格评估机构包括未抽到现场检查的机构，请结合本次检查报告中提到的具体问题进行对照反思和自行整改，现就今后执业质量检查工作提出以下具体建议：

（一）制定《价格鉴证评估执业质量检查管理办法》及《会员信用档案管理办法》

让执业质量检查工作制度化、规范化、常态化，在办法中明确检查程序、内容、方式、时间、存在问题的处理

等，依法依规开展执业质量检查，建立健全量化标准，严格公示质量检查及处理结果，监督警醒提示各会员单位，规范价格鉴证评估工作，达到提高执业质量的目的。

（二）加强学习，深刻理解

一是学习各法律法规及规范性文件，尤其是《价格鉴证评估文书指引》的学习，二是价格鉴证评估理论的学习，做到深刻理解、融会贯通，准确把握采用各种鉴证评估方法前提条件。三是价格鉴证师考试教材中《价格鉴证案例分析》的学习，借鉴别人的成功经验，提高价格鉴证评估报告的质量。

（三）通过案卷评析提高报告质量

价格鉴证评估报告（鉴定意见书）是价格鉴证评估工作的最终成果，是价格鉴证评估行业高质量发展的直观体现，其质量高低最能反映价格鉴证评估的工作细节。也涉及价格鉴证评估机构在司法和执法机关中的形象。协会在合适的时机可以组织价格鉴证评估机构间的互评，让别人来找毛病，通过互评取长补短，达到提高整个价格鉴证评估行业执业质量的目的。

附件：被抽检机构执业质量检查中存在主要问题及处理方式

附件

2024年被抽查评估机构存在主要问题及处理方式

序号	公司名称	存在的主要问题	处理方式
1	贵州皓天房地产资产评估测绘有限公司云南分公司	底稿基本完整，部分报告未及时备案。	约谈提醒，自行整改，提交整改报告
2	贵州正行房地产资产评估有限公司云南分公司	底稿基本完整，报告未及时备案，总公司与分公司用同一报告编号。	约谈提醒，自行整改，提交整改报告
3	云南利鉴评估咨询有限公司	底稿基本完整，尚有不足。	继续努力，更上一层楼
4	云南云科价格评估有限公司	底稿基本完整，尚有不足。	继续努力，更上一层楼
5	昆明平程弘房地产资产评估有限公司	底稿较完整。	继续努力，更上一层楼
6	云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司	工作底稿中实物勘验、市场调查资料不全，评估依据引用不当，部分报告未及时备案。	约谈提醒，自行整改，提交整改报告
7	云南鉴识价格评估有限公司	报告撰写不够简捷，鉴定评估依据罗列过多、个别报告引用不当，法律法规规范性文件层次不清晰	约谈提醒，自行整改，提交整改报告
8	云南俊达鉴证房地产土地资产评估有限公司	报告撰写不够简捷，鉴定评估依据罗列过多，个别报告文书格式选用不当，参照案例在报告中列示不全，代质量检测机构取样	约谈提醒，自行整改，提交整改报告
9	云南诚航评估咨询有限公司	报告撰写不够简捷，鉴定评估依据罗列过多，部分报告未及时备案，工作底稿中实物勘验、市场调查资料不全，报告撰写标的物描述过粗	约谈提醒，自行整改，提交整改报告