

# 云南省价格鉴证评估行业协会2025年执业 质量检查报告

为规范全省价格鉴证评估行为，提高价格鉴证评估执业质量，督促各价格鉴证评估机构改进和提升执业水平，云南省价格鉴证评估行业协会专家技术委员会根据《云南省价格鉴证评估执业质量检查管理办法》（云价协〔2024〕29号），于2025年6月20日下发了《关于开展2025年价格鉴证评估执业质量检查工作的通知》（云价鉴协〔2025〕8号）。通知下发后，协会专委会在监事会监督下，在专家库中随机抽取了本年度执业质量检查人员和拟检查的鉴证评估机构，并于2025年7月1日召开了现场抽查工作部署会议，会议明确了本年度执业检查的意义、检查内容、检查纪律、分组等相关事项，各组具体检查工作于7月中下旬陆续开始，7月29日全部结束。本年度执业质量检查情况报告经协会理监事会审议通过，现将具体情况报告如下：

## 一、检查工作总体情况

本年度检查人员共12人（含协会工作人员3人），分为3组，被检查机构16家，占全部会员单位比例40%，其中分支机构全覆盖，共6家，价格鉴证评估和综合性机构10家。检查内容包括办公场所、管理制度、人员情况等形式要件和价格鉴证评估报告、鉴定意见书存在问题、档案是否健全等，各组共查看报告71份，部分被检查机构2024年5月以来尚未承接鉴证评估业务或已承接但尚未出具报告，对未承接业务或未出具报告的机构，检查组进行了注重提高工作质量和做好相关细节工作的提醒。从各机构现场抽查的情况看，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、检查内容及检查方式

检查组首先阐明了本次检查的目的，并对各机构的形式要件：办公场所、办公环境、规章制度建设及公示、人员资格、档案管理等进行了了解和记录，对机构内部治理、专业胜任能力、风险防范机制、评估报告报备、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规定的评估程序；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（意见书）是否符合规定的文书格式，表述是否清晰、准确，有无误导性表述，选用的评估方法是否准确，参数取值依据是否充分；是否存在故意或过失出具虚假、不实价格评估报告。

## 三、检查中存在的问题及处理意见

从各组的检查上报的情况看，评估机构执业质量问题主要反映在制度建设滞后、三级质量审核流于形式、评估报告（意见书）未报备或晚报备未全部报备、部分文书格式错误、工作底稿不完备、文书撰写不规范、相关鉴定方法参数取值依据不充分等。

根据本次执业质量检查中存在的执业质量问题的性质和严

重程度，对下列机构作如下处理：

（一）对云南诚航评估咨询有限公司进行通报批评，限期整改的惩戒；

（二）对云南三华机动车鉴定评估有限公司、云南鑫泰资产价格评估有限公司、徐州诚诺检测科技有限公司云南分公司3家公司进行现场整改并谈话提醒；

（三）对贵州皓天房地产资产评估测绘有限公司云南分公司、云南驰新房地产土地资产评估有限公司、云南衡之道房地产土地评估有限公司、云南云科价格评估公司等9家公司存在的问题进行自行整改。

#### **四、工作建议**

对所属会员进行执业质量检查是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，2025年的执业质量检查重点是各机构2024年5月至2025年5月期间出具报告（意见书）的质量情况，经检查，各机构反映出来的问题各异，质量水平有较大差异，有的问题比较突出，如缺乏工作底稿、未报备等问题，有的问题属于工作中的瑕疵和不足，如校对不仔细，报备时间较晚、文字表述不严谨等。希望各会员单位认真对照本次检查结果，立行立改，避免类似问题再次发生，本年度未抽到检查的机构也需对自己所出具报告进行自查，加强学习，在以后工作中引以为戒。

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，其质量高低主要反映在价格鉴证评估工作的各个具体环节，关乎各机构承担的风险大小，涉及价格鉴证评估机构在司法和执法机关中的形象，也是价格鉴证评估行业高质量发展的要求，关乎价格鉴证评估行业的持续健康发展。针对本年度执业质量检查发现的问题，专委会对如何提高会员单位执业质量提出如下具体建议：

### **（一）执业质量应引起机构领导高度重视**

检查中发现部分机构没有三审核查制度，有的虽然有，但未认真执行，报告审核表签字流于形式，报告中各种瑕疵和问题，如错别字、语言表述前后矛盾、公式错误、逻辑不通等问题比比皆是，只有机构领导高度重视执业质量，意识到每个报告或意见书背后的执业风险，意识到质量高低是企业的生命线，这些瑕疵和问题才能避免，执业质量才会得到真正提高。只有提高质量，机构才有信誉，每个机构都应树立品牌意识，有了品牌，才会接到更多委托，才能走得更好更远。

### **（二）主动学习，夯实理论知识**

出具报告的签字人，至少有一位价格鉴证师，有了价格鉴证师的执业资格，并非说明你的知识结构可以完全应付各类案件、各类标的的评估，价格鉴证涉及的标的种类众多，案情千差万别，需要具备各领域的知识和丰富的实践经验，所出具的报告被采纳或未引起争议评审不等于报告就是完美无瑕的，每个价格鉴证专业人员都应抱着谦虚的态度，对价格鉴证评估工作怀有敬畏之心，精益求精、主动学习、学无止境，认真对待每一个案件，对待每一份报告，机构内掀起学习热潮，营造良好的学习氛围。

### **（三）协会组织专业培训**

培训不仅是为了取得证书，更多是通过培训提高价格鉴证评估专业人员的执业水平、开拓视野、互相借鉴，降低风险，协会可以根据本次执业质量检查中发现的问题举办一些专业培训或轮训，如文书规范化撰写、档案管理、风险规避、报告审核，由一些检查中某领域做得较好的机构派出教师进行授课，谈经验、谈体会，要求机构负责人或具体承办案件的业务人员参加，尤其是检查中问题较多的机构必须派人参加，每期一个或两个专题，时间无需太长，让每位参加者学有所用、用有所获、获有所悟、悟有所进。

#### **（四）检查常态化、方式多样化**

原则上每年检查机构不重复、每年检查一次，但对一些问题较多、屡教不改的机构，如无工作底稿、不进行实物勘验、不进行市场调查等突出问题，应加大检查力度和频度，督促整改，整改不到位的进行处罚，让每个机构明确检查是为了促进日常管理，是为了提高自己的执业质量，降低隐含的各种风险，不能应付检查。

#### **（五）提高检查人员的专业素质和综合能力**

参与执业质量检查的同志既是检查别人，也是检验自己的业务水平及反思本人所在机构的执业质量，通过检查发现其他机构的问题，也应看到其他机构的亮点和自己知识储备的不足，本次检查人员均通过协会专家库随机抽取，但在具体检查工作中也发现，有的检查人员专业素质、综合能力有待提高，或者发现不了问题，或者指出的问题本身不是问题，与被检查机构沟通交流中对关键问题的观点无法让被检查机构接受或心悦诚服，所以在以后的检查中如何抽选检查人员、提高检查人员的业务水平值得认真总结。

云南省价格鉴证评估行业协会专家技术委员会

2025年10月21日