

# 警钟长鸣 慎终如始

——资产评估刑事案件警示录

北京资产评估协会惩戒委员会 编

2023年11月

审定：王生龙

执笔：毛维涛、王 伟、刘天飞  
李应峰、李 祝、张志华  
吕 浩、孙永强、李 昱  
李 楠、吴新虎、高 虎  
蒋卫锋

校对：毛维涛、王 伟、刘天飞  
李应峰、李 祝、张志华  
吕 浩、孙永强、李 昱  
李 楠、吴新虎、高 虎  
蒋卫锋

## 前 言

《中华人民共和国刑法》第二百二十九条，是关于资产评估“提供虚假证明文件罪”和“出具证明文件重大失实罪”的规定。近几年，一些评估人员因触犯刑法被追究刑事责任。从犯罪事实看，有评估程序履行问题、有评估参数选择问题、有评估故意作假问题。从犯罪动机看，多因对评估执业承担的刑事责任认识不清。从公开判决结果看，逐步加重，例如，某评估机构因选择一个评估参数错误，导致评估值偏差 6000 万元，被判处 3 年有期徒刑。从案件取证方法看，基本采用“同业互证，结果相减”的鉴定方式，这一责任鉴定方式对评估行业健康发展产生了十分重大的影响。

每一宗评估刑事案件，对涉案的评估机构和评估人员，都是一个巨大的冲击。在面对刑事调查、审理时，在客观陈述基本事实的总体原则下，如何合理、合法陈述涉嫌犯罪的问题，不仅仅是一个评估专业问题，更是一个法律问题。大量涉案评估机构和评估人员面对刑事调查的表现表明，掌握哪些行为可能触犯刑法，哪些评估行为可能导致严重后果，迫切需要指导与帮助。重要的是，在评估执业过程中，对于某一具体评估行为必须站在可能承担的法律后果角度理解，这一点，并未引起广大评估机构关注。所以，评估机构和评估人员如何防范执业风险，避免触犯刑法，是必须解决的问题。

鉴于此，我们根据中国裁判文书网公开资料，选择近几年发生的资产评估执业刑事处罚案件 10 宗，从评估专业角度分析原因，并依据案件背景对评估机构和人员执业行为提出警示。另一方面，若干年以来，公安机关侦查涉嫌出具证明文件重大失实罪案件取证，采取聘请另外的评估机构、价格认证（鉴定）中心、司法鉴定中心等对案涉评估报告评估对象重新评估，用其结果与涉案评估结果相减判定评估对错与高低，成为一种普遍做法，需要特别提示行业关注。

因案例、资料收集和编写人员专业之局限，本次所分析的刑事警示案例难免存在一些疏误，敬请广大评估专业人员批评指正。

# 目 录

案例一：支付“回扣”承接评估项目：单位行贿罪.....	1
案例二：私接业务、私刻印章：提供虚假证明文件罪.....	3
案例三：内审流于形式：出具证明文件重大失实罪.....	6
案例四：评估参数调整：提供虚假证明文件罪.....	10
案例五：滥用假设低估价值：提供虚假证明文件罪.....	14
案例六 受贿编写不实评估报告：提供虚假证明文件罪.....	18
案例七：“助力违规”补评估：提供虚假证明文件罪.....	22
案例八：甲方干预低评价值：提供虚假证明文件罪.....	26
案例九：各种手段提高评估价值：提供虚假证明文件罪.....	30
案例十：混淆评估范围确定主体：提供虚假证明文件罪.....	34
附件一：中华人民共和国刑法（摘选）.....	39
附件二：评估刑事案件立案追诉标准.....	42
附件三：查处资产评估犯罪鉴定机制.....	43

# 案例一：支付“回扣”承接评估项目：单位行贿罪

## 一、基本情况

甲不具备资产评估职业资格证书，系 A 评估公司隐名股东（实际控制人）。2010 年，甲找到某市国土资源局收购储备中心主任姜某，希望得到 B 公司资产评估项目。该项目选聘评估公司中，姜某通过操作顺利使 A 评估公司中签，承接该项评估业务。

2010 年底，评估项目完成后，收到 B 公司支付评估费 330 万元，甲先后三次送给姜某共计人民币 60 万元。

人民法院审理认为：被告单位 A 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；被告人甲系 A 评估公司隐名股东，直接负责 A 评估公司的经营管理，并具体实施行贿行为，应承担刑事责任。被告单位 A 评估公司、被告人甲均已构成单位行贿罪。公诉机关指控的罪名成立。被告人甲到案后，能够如实供述，庭审中认罪态度较好，具有悔罪表现，可以从轻处罚。辩护人的辩护意见，法院予以采纳。依照《中华人民共和国刑法》第三百九十三条、第三十条、第三十一条、第五十二条、第六十七条第三款、《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》第八条的规定，判决如下：

- 一、被告单位 A 评估公司犯单位行贿罪，并处罚金人民币 40 万元；
- 二、被告人甲犯单位行贿罪，并处罚金人民币 5 万元。

## 二、案件分析

本案之所以发生，主观上，评估机构实际控制人法律意识淡薄，为招揽评估业务，追求经济利益，不惜铤而走险，触犯法律，采取向国家工作人员行贿的方式获取评估项目。客观上，资产评估业务委托机制，有待进一步完善，评估市场有待于进一步优化。作为提供专业服务的评估机构，其竞争力最终取决于整体专业技术能力，由于评估机构过分追求外延式扩张，弱化机构之间的专业区分度，形成均质化特质十分明显的评估市场格局，在此背景下，采取包括“回扣”“低价”在内的各种不正当的手段招揽业务愈演愈烈。另一方面，大

量制度性安排的评估业务，对资产评估的专业要求或者资产评估的专业功能并不是特别高，也进一步加剧了评估市场的竞争激烈程度。

### **三、风险警示**

（一）单位行贿罪主要发生在资产评估机构的业务承揽环节。从相关法律规定及案例判罚实践来看，行贿金额“累计”超过十万元就可能触犯单位行贿罪，相较于目前的评估行业市场收入额，该金额是非常低的。案例警示我们，承揽评估业务一定要遵纪守法，不以支付回扣等违法手段招揽业务，从思想上筑牢评估执业时可能触犯刑法的第一条防线。

（二）评估专业是评估机构的安身立命之本，唯有真正的保持并不断提升专业能力，真正的体现出行业整体的、基本的专业水平，才能获得社会的尊重，才能构建以专业为竞争力的市场格局，彻底消除以“回扣”“低价”“虚假宣传”等等手段承揽业务的不正常现象。

## 案例二：私接业务、私刻印章：提供虚假证明文件罪

### 一、基本情况

2016年3月，甲将“江苏青纯农业”评估业务介绍给已经从B评估公司离职的评估师乙。评估师乙为了获取利益，以“B评估公司”的名义私自接受委托对“江苏青纯农业”进行了评估。评估过程中，乙通过提高重置单价、对部分账面未认真核对、按照盘盈资产方式对工程款确认没有结算的工程款等方式提高评估价值，并私刻“B评估公司”公章、法定代表人丁的专用章、丙评估师专用章、乙评估师专用章加盖在其编写的“\*\*评报字【2016】第016号《资产评估报告》”上。之后乙又用私刻印章与甲伪造《A公司拟核实资产价值入账项目单项资产评估报告书》交给“B评估公司”，B评估公司向A公司开具了发票并获取评估费256000元。其中，“B评估公司”丁分得89600元，乙分得57600元，甲分得108800元。案发后，甲退赃95540.72元，乙退赃57600元。

人民法院审理认为：被告人乙利用其具有的评估师资质，在明知所接受的委托评估事项不符合相关法律法规的规定，在与被告人甲的共同商量下，仍然通过提高重置单价等方式出具虚假的《资产评估报告》，并在虚假的《资产评估报告》中使用伪造的公司印章，造成国有资产严重损失的行为及造成的危害后果已触犯《中华人民共和国刑法》第二百二十九条之规定，构成提供虚假证明文件罪。依据犯罪事实、情节、证据，认定甲乙二人在提供虚假证明文件的犯罪行为中系共同犯罪，因二人在犯罪中的作用相当，不宜分主从犯。乙伪造、私刻印章并加盖的行为还构成伪造公司印章罪。

依据《中华人民共和国刑法》第二百二十九条、第二百八十条第二款、第二十五条、第六十四条、第六十七条第一款、第三款、第六十九条之规定，判决：

一、被告人乙犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑三年，并处罚金2万元；犯伪造公司印章罪，判处有期徒刑一年，并处罚金1万元；数罪并罚决定执行有期徒刑三年六个月，并处罚金3万元。

二、被告人甲犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑三年，并处罚金2万元。

三、对被告人乙违法所得 57600 元依法予以追缴（已上缴违法所得 57600 元）。

四、对被告人甲违法所得 108800 元依法予以追缴（已上缴违法所得 95540.72 元）。

## 二、案件分析

**（一）利益驱动下，突破评估师的基本底线，是本案当事人犯罪的主要原因。**

本案当事人乙评估师，虽已从 B 评估公司离职，但评估师职业资格尚未转出。为了获取利益，以“B 评估公司”的名义私自接受委托对“江苏青纯农业”进行评估，在与被告人甲的共同商量下，仍然通过提高重置单价等方式出具虚假的《资产评估报告》，造成国有资产严重损失。犯罪的主要原因，不是由于专业局限，不是因为工作疏忽，更不是因为过错，完全是利益使然。从技术环节，提高重置单价、对部分账面未认真核对、按照盘盈资产对工程款确认没有结算的工程款等方式提高评估价值，这一系列低层次的造假行为都是为提高评估价值所为，是明显的主观行为，不是专业能力的问题。从非技术环节，伪造 B 评估公司印章、伪造评估师专用章，进而伪造资产评估报告，也不是简单的法律意识问题，尽显利益驱动。

**（二）B 评估公司的评估项目管理和经营管理，是本案当事人犯罪的重要条件。**

本案 B 评估公司，从项目承接、项目承做、评估报告出具、评估报告提供以及项目档案，全线缺乏控制制度和措施，为乙评估师编写、出具虚假资产评估报告提供了客观便利条件。B 评估公司向 A 公司开具 25.6 万元评估费发票，实际收取 A 公司 25.6 万元评估费，公司分得了赃款 89600 元。丁作为 B 评估公司法定代表人，在明知如此操作显示违法行为的情况下，出具评估报告。

## 三、风险警示

**（一）评估师应当树立正当的利益观。**

据不完全统计，评估业界近几年发生的诸多违法犯罪案例，大多是由评估

机构或评估专业人员获取了不正当利益带来的。评估专业人员防范执业风险，首先需要树立正当的利益观。遵纪守法，是每个公民的义务，通过劳动，合法取得利益，是公民的基本权利。评估师通过登记所在的评估机构承揽评估业务，评估师通过专业技能，为客户提供专业服务，帮助客户实现经济行为，客户支付评估服务费，是评估师获取正当利益的基本主线。

## （二）“加盟式”评估机构模式存在风险

目前，部分资产评估机构，为满足评估项目招标对评估行业排名的条件要求，采取外延式扩张方式，大量招募合作团队，扩大项目渠道，提高评估机构收入规模。通过各种收入分配协议，商业化运作评估机构。在基本质量控制机制、控制制度、审核人员、继续教育、能力提升等均缺失的情况下，隐藏着极大的风险。本案 B 评估公司是一家典型的加盟式机构，并不是一个规范的、专业的评估机构，多数评估项目都是加盟人员承揽、承做，编制出具评估报告后，提供给 B 评估公司签字盖章出具，B 评估公司的“报告审核”也多为形式，或者错误的认为“报告审核”就是“质量管理”，审核人员对评估项目的经济行为背景、项目承接中委托人是否有利益或评估结果诉求、项目承办评估师是否进行现场调查工作或者现场作了那些工作等无法了解，仅对模板化的评估报告提几条意见，这样的质量管理方式发生执业风险并不难理解。

## 案例三：内审流于形式：出具证明文件重大失实罪

### 一、基本情况

2013年4月22日，A评估公司某分公司负责人甲，在明知自己没有资产评估职业资格证书的情况下，承接平潭县北厝镇吉钓村北楼养猪场的资产评估业务，当天上午10时许，甲到实地勘测，负责记录数据并拍照。测量时下雨，甲把丈量记录带回指挥部会议室，由征收方工作人员及被征收方的人员签名确认。后甲向公司的总经理乙汇报承接该业务，公司就与指挥部补签了“资产评估委托方承诺函”及“资产评估业务约定书”，后甲整理丈量记录并制作“房屋、建筑物清查评估明细表”报送指挥部和被征收方确认，确认后甲在计算猪舍面积时多乘猪舍3的长度25.68m，导致面积多出了15000多平方米，所出具的资产评估报告中价格变成4714143元。

甲将评估报告初稿提交公司审核部门审核，经委托方即指挥部一方确认后交给总经理乙签字，乙授意甲代签挂名公司的资产评估师丙某的名字，加盖公司公章及资产评估师的私人专用章后出具资产评估报告。按规定资产评估报告必须由两名资产评估师签署才有效力，甲没有资产评估执业证书，不能签署资产评估报告，而乙和丙都没有参与该养猪场评估业务的现场实地勘验。该份评估报告虚增了1万多平方的猪舍面积，价值评估为400多万元，因客观上不可能出现一个16000多平方米的猪舍，A公司于2013年8月1日出具的这份重大失实资产评估报告，造成极其恶劣的社会影响。

法院认为，被告人甲、乙在承担资产评估职责的工作中，严重不负责任，出具的证明文件重大失实，给政府征迁工作造成极其恶劣影响的严重后果，其行为均已构成出具证明文件重大失实罪。公诉机关指控的事实和罪名成立。被告人甲、乙犯罪以后经公安机关通知能主动到案，并如实供述自己的罪行，属自首，且未给国家造成实际经济损失，犯罪情节轻微。法院判决：

- 一、被告人甲犯出具证明文件重大失实罪，免于刑事处罚。
- 二、被告人乙犯出具证明文件重大失实罪，免于刑事处罚。

### 二、案件分析

### （一）评估报告审核流于形式。

本案触犯法律的第一个原因就是，就是对资产评估报告内部审核流于形式。

根据《资产评估执业准则—资产评估程序》，资产评估机构应当按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。乙作为评估公司的总经理及签字评估师，在没有审核评估报告的情况下在评估报告上签字，说明该公司的内部审核存在问题，至少缺少质量控制程序。

### （二）违法签署评估报告。

本案，总经理乙授意甲代签挂名公司的资产评估师丙的名字，加盖公司公章及评估师的私人专用章，该行为违反了《资产评估法》“评估专业人员不得有下列行为：……（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”，也违反了《资产评估基本准则》资产评估报告应当履行内部审核程序，由至少两名承办该项资产评估业务的资产评估专业人员签名并加盖资产评估机构印章等规定。

### （三）评估程序履行不到位。

首先，评估人员在现场勘查后，应当根据所测量的数据进行认真准确计算，作为资产评估的基础数据资料。《资产评估执业准则—资产评估程序》第十七条规定，资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。第十九条规定，资产评估专业人员应当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。甲在现场勘察后，未认真对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，其在计算猪舍面积时又多乘猪舍 3 的长度 25.68m，导致面积多出了 15000 多平方米，以此数据进行评估计算，继而评估结果出现重大错误。

### （四）专业胜任能力不足。

根据《资产评估职业道德准则》，资产评估专业人员应当具备相应的评估专业知识和实践经验，能够胜任所执行的资产评估业务。根据《资产评估执业准则—资产评估程序》，资产评估机构应当对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。受理资产评估业务应当满足专业能力、独立性和业务风险控制要求，否则不得受理。根据《资产评估执业准则——不动产》，执行不动产评估

业务，应当具备不动产评估的专业知识和实践经验，能够胜任所执行的不动产评估业务。当执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时，应当采取弥补措施，包括利用专家工作及报告等。根据《资产评估执业准则—资产评估程序》，资产评估专业人员应当对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。甲在现场勘察后并计算出初步测算结果时，应该进行综合分析，对合理的评估结论有一个大致的区间判断，但是甲作为房地产估价师竟然对“客观上不可能出现一个 16000 多平方的猪舍”常识问题都没有发现，其对本项目的专业胜任能力明显不合格。

### **三、风险警示**

#### **（一）建立内部质量控制制度，严格内部审核程序。**

评估师承办资产评估项目，履行评估程序，并在最终编制的资产评估报告上签字，当然应当依法承担责任。但是，作为出具资产评估报告的评估机构，应当依法对评估师编制的评估报告进行审核，这不但是资产评估法的规定，也是避免其所出具评估报告出现重大遗漏和重大错误的客观要求。资产评估师，由于自身专业知识背景、专业能力、执业经验等局限，难以保证所编制的评估报告不存在问题，需要所在评估机构组织对评估报告进行质量把控。评估机构内审，需要建立完善的质量控制制度，科学有效的质量管理流程、严格的质量管理措施，才能降低或减少评估执业风险的概率。

一直以来，评估项目出现问题，都归集到“评估人员能力不足”上，提出的措施也是“应当加强评估人员的专业培训”等等。实际上，对于诸如本案“一个猪舍 15000 多平方米”这样的常识性的低级错误，反应的是评估公司质量管理问题。一个多年、大面积评估项目出现低级错误的评估机构，无疑应当积极完善质量控制制度。“一个专业化的评估机构的专业性，并不完全是项目的大小和多少，而是低级错误的多少”即所谓的“精细化”，这是各级国资监管机构对资产评估行业的看法与期待，应当警示评估行业真正重视执业质量，提升行业整体专业声誉。

#### **（二）基于自身专业，做专评估业务，聚焦精细化执业。**

在我国，资产评估已经发展成为是一个综合性专业门类，资产类型、业务类型外延不断扩大，服务领域越来越宽，同时遇到的专业问题也逐步增多。就

评估机构而言，一方面需要不断外延式扩张，提高竞争能力，另一方面，也需要根据自身的专业特长，做专自身的业务。做专某一领域的评估业务，需要不断的业务积累，不断的总结实践，不断的研究提升。就评估师而言，一方面需要不断积累实践经验，提升执业水准，另一方面也需要不断更新专业知识、扩充知识，聚焦自身的专业领域，做在某一领域的专家级评估师。资产评估行业的综合性，可能存在综合性评估机构，但并不代表有综合性的“万能评估师”。诸如本案中的评估人员对于建筑物面积缺乏应有的专业感知能力，在评估实务中经常出现，“对森林进行了逐一核查”“按装机容量乘以价格确定发电收入”“对数据资产进行了产权确定”等等低级错误，成为社会质疑评估专业性的重要方面。

## 案例四：评估参数调整：提供虚假证明文件罪

### 一、基本情况

2013年4月，A评估公司受B公司委托，对B全资子公司C拟增资扩股涉及的股东全部权益进行资产评估。C公司名下主要资产为一宗土地及建筑物。

A评估公司评估人员甲对待估土地采用成本逼近法进行了评估，评估主要依据为《北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准》，C公司股东全部权益资产基础法评估结果为4.3亿元。

评估报告出具前，B公司负责人丙希望评估公司调低评估值。

待估宗地不属于北京市重点工程，A评估公司评估人员甲、乙在计算宗地评估价值时将规划用途调整系数K3取值由1调整至应为北京市重点工程土地时取值的0.7，宗地评估值降低到3.72亿元左右，C公司股东全部权益资产基础法评估结果变为3.73亿元。并出具正式评估报告。

本案由C公司内部人员的举报而案发。案发后，北京市价格认证中心对该宗地市场价值进行认定，结论为该土地2013年3月31日的公开市场价值为人民币48512万元。

人民法院审理认为，被告人甲、乙作为承担资产评估职责的中介组织人员，故意提供虚假证明文件，给国家造成巨额经济损失，情节严重，其行为已构成提供虚假证明文件罪。

首先，根据被告人甲、乙的供述及资产评估报告书等，证明A评估公司采用了成本逼近法评估土地使用权价值，并根据《北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准》计算拆迁补偿安置费，国家审计署、出庭的两位专家辅助人员、北京市价格认证中心对该评估方法均未作出否定，说明该评估方法适用于本次评估项目；其次，结合证人丁、丙、戊的证言及房地产估价报告等书证，证明计算拆迁补偿安置费过程中，先将K3系数取值为1进行评估，并将初评结果告知了委托方，但在委托方提出所要求的评估结论后，明知该项目并非北京市重点工程，仍在无任何依据的情况下通过更改K3系数以达到委托方要求，故被告人提供虚假证明文件的事实成立；最后，关于本案是否因更改K3系数造成国有资产损失及具体损失金额方面，因甲乙评估人员更改了K3系数，造成在C公司增资扩股

前的股东全部权益减少评估值 1.1 亿余元，D 公司因而减少了相应部分出资，进而导致国有独资的 B 公司因低价折股在本次扩股后少享有了 5000 余万元资产，故甲乙的行为造成了国有资产巨额损失，属于情节严重。

依照 1997 年修订的《中华人民共和国刑法》第二百二十九条第一款、第十二条、第二十五条第一款、第六十七条第一款、第五十三条第一款及《中华人民共和国刑事诉讼法》第十五条之规定，判决如下：

一、被告人乙犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑三年，罚金人民币三万元。

二、被告人甲犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑一年十个月，罚金人民币二万元。

## 二、案件分析

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》，资产评估机构出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。资产评估实践中，就评估有关事项与委托人沟通，通常的做法是评估公司内部审核后，将包括评估结果在内的有关事项与委托人进行沟通。本案，A 评估公司与委托人进行沟通符合资产评估准则规范要求。

在资产评估实践中，与委托人沟通时，常常遇到对初步评估结果判断不一的情形。有时候，委托人会就某一具体评估事项或评估参数提出意见和建议，而有时候，委托人会直接就初步评估结果高低提出意见。对第一种情形，评估人员一般较为容易对委托人的具体意见做进一步的分析判断，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，修改或不修改。对第二种情形，委托人对评估机构提出满足自身期望评估结果的要求，评估人员在完全未掌握交易背景和交易各方动机的前提下，通过调整评估参数修改评估结果，极易引发执业风险。

实践表明，很多资产评估刑事案件，是由交易涉及的有关方面引发。本案是被评估单位有关人员举报而案发，主要责任人丙到案后如实进行了坦白，质证人员对评估结果修改过程的描述非常详细具体。

### 三、风险警示

#### （一）与委托人沟通，涉及评估结果诉求，应十分警惕。

在资产评估实践中，委托人出于各种考虑对评估机构提出满足自身期望评估结果的要求，评估机构应学会依法保护自身执业安全。根据《资产评估法》，评估专业人员有拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预的权利。根据《资产评估基本准则》，资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务，应当独立进行分析和估算并形成专业意见，拒绝委托人或者其他相关当事人的干预，不得直接以预先设定的价值作为评估结论。根据《资产评估职业道德准则》，资产评估机构及其资产评估专业人员执行资产评估业务，应当保持公正的态度，以客观事实为依据，实事求是地进行分析 and 判断，拒绝委托人或者其他相关当事人的非法干预，不得直接以预先设定的价值作为评估结论。

#### （二）评估报告沟通后修改评估参数，需特别慎重。

评估参数修改，是改变评估结果最直接的手段，涉案评估报告涉及评估结果问题，一般会追溯到评估参数的变化。在与委托人沟通后修改评估参数，需要非常充分的修改依据和详细的记录。历史上，“麦科特虚假上市”案等一系列涉案评估报告，均因修改评估参数引发。本案背景，交易双方有行贿受贿行为，评估很难说清楚前后两次操作的合理性。

需要指出的是，评估专业体系，有很多理论需要不断完善，对评估专业属性与定位认识亟需普及，对评估方法模型需要进一步优化，对评估操作手段和程序需要进一步明确规范要求。客观上讲，就目前的评估专业和管理体系，很多问题，特别是涉案遇到的一些具体问题，存在很多不同的看法和观点，由于这些概念化、公式化的看法和观点缺乏基本的理论支撑，很难辨清或澄清涉及到的问题。所以，唯有在评估实践中，预知修改评估参数大概率会引发执业风险，方可防范执业风险。

#### （三）同一评估对象多次评估，应特别关注评估结果差异。

同一评估对象，在不同的交易场景或不同的评估目的下可能导致的执业风险概率是不同的，特别是企业国有资产产权交易中涉及非国有资产的，应多加关注。同一评估对象，历史上进行过评估，应特别关注几次评估中的有关事项

的评估处理和主要评估参数的确定的差异。满足所服务的经济行为是资产评估根本目标，个别评估参数取值高低，尽管影响评估结果，但并未影响评估目的需要，这是资产评估工作的本质。但是，一旦涉案，几次评估参数的差异，就会成为评估刑事案件的违法事实。

#### （四）警惕评估执业责任鉴定“陷阱”。

在司法实践中，关于对资产评估报告专业问题的鉴定，从而认定资产评估执业人员的责任，一直采用“同业互证”方式，即甲评估机构出具的资产评估报告涉案，司法机关取证，通常聘请乙评估机构对同一评估对象、同一评估基准日的价值“重新评估”，将其作为案涉评估报告的违法依据。此时，乙将这种评估业务定义为“司法鉴定”。必须认识到，资产评估结论，更多的是依赖评估专业人员的职业判断，评估结论的作用更多的是作为参考。针对同一标的、同一基准日、同一评估目的评估业务的评估结论，很可能会存在差异，这是资产评估的客观属性，正常差异不应作为错误，这应当引起有关方面的系统性关注。本案，价格认证中心的“重新评估”结果，显然成为案涉评估结果正确与高低的“价值尺度”，也自然成为评估执业责任的判定依据。

## 案例五：滥用假设低估价值：提供虚假证明文件罪

### 一、基本案情

2014年8月，A评估公司受法院委托（通过B交易所摇号确定），对C公司名下位于本市一宗地块的土地使用权价值进行评估。A评估公司指派评估人员甲具体负责该项目评估。在评估过程中，甲违反城市土地估价基本原则和程序，未严格履行评估职责，在明知缺乏评估必要规划条件下，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。乙作为A评估公司主管人员，明知甲采取上述评估方法，未经审核即同意，于2014年9月15日对该地块出具评估报告，评估土地总价为人民币5778.57万元，明显低于市场价格。2015年2月，法院以该评估价格作为最低价对该地块公开拍卖，D公司以5798.57万元拍得该土地。2016年6月，经土地交易中心委托评估后，以评估价21300.70万元为D公司办理过户手续。2018年8月27日，经法院再次委托评估，评估基准日为2014年8月5日，该土地使用权市场价格为人民币19231.83万元。2018年12月29日，法院作出执行裁定书，撤销对该地块土地使用权的网络司法拍卖。

评估人员甲、乙于2019年7月12日被抓获归案。

一审法院认为，被告单位A评估公司作为资产评估的中介组织，被告人乙作为该公司主管人员，被告人甲作为直接责任人，在承担资产评估活动中，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。被告人乙归案后如实供述上述事实，当庭自愿认罪，依法可以从轻处罚。依照《中华人民共和国刑法》第二百二十九条，第二百三十一条，第二十五条第一款，第三十条，第三十一条，第五十二条，第五十三条，第六十七条第三款的规定，以被告单位A评估公司犯提供虚假证明文件罪，并处罚金人民币二十万元（罚金已缴纳）；被告人乙犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑一年三个月，并处罚金人民币三万元；被告人甲犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑一年六个月，并处罚金人民币三万元。

甲不服一审判决，提起上诉。二审法院裁定，原审根据甲的犯罪事实、具体情节、对社会的危害程度及认罪态度作出判决，适用法律正确，量刑适当。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十六条第一款第（一）项的规定，裁定驳回上诉，维持原判。

## 二、案件分析

在进行土地使用权的评估工作时，须有正式规划文件证实土地容积率的具体数值，并以此作为评估依据。对土地使用权的评估要遵守资产评估准则的要求，要对涉及土地使用权用途的各项管制要求及土地使用的限制条件进行准确核实并确定。土地使用权的评估首先就要遵循合法原则，并且符合客观实际，以科学的估价方法和程序来进行。本案中，甲在明知评估工作缺少必要的规划文件，亦未主动去规划部门调取相关资料，设定低容积率进行了涉案土地使用权的评估，是触犯法律的重要原因。

本案中甲在土地规划资料严重缺少的情况下选择了市场比较法和基准地价修正法进行评估并作了参数设定，以基准地价载明的五类用地对应的平均容积率 2.0 直接设定为估价对象的容积率，此番操作直接导致了涉案土地使用权价格的严重低估，其操作方式属于滥用假设条件。

## 三、风险警示

### （一）土地评估，慎重设定用途和容积率假设。

资产评估假设，是指对资产评估过程中某些未被确切认识的事物，根据客观的正常情况或发展趋势所作的合乎情理的推断。资产评估假设是资产价值测算的前提，是资产评估结论成立的条件，直接决定资产评估价值。所以，设定评估假设，比评估测算本身更重要。

设定评估假设，是资产评估重要工作内容之一，应当做的工作一定要做，应当履行的程序一定要履行。本案，评估人员的重要工作之一，应当是主动收集规划资料。设定评估假设，一定要在坚持合法性原则的基础上，本着假设的相关性、针对性、合理性做出。土地使用权价值直接取决于土地的用途，对于用途的假设，首先应当符合规划要求，在没有必要的规划条件时，应当与委托方沟通，即使设定用途和容积率，也应当与委托人沟通。

### （二）完整、准确把握人民法院委托评估业务特性。

首先，应当与委托法院全程沟通。

在承接人民法院委托的评估业务时，应当严格遵循司法评估相关法律法规的规定，在必要的评估资料不完整时，应当首先与人民法院进行沟通，决定是否出具或怎样出具司法目的评估报告，每一次的沟通均应做好记录。如果人民法院通知评估机构以现有不完整的材料进行评估，并可能影响评估结论时，沟通记录是对我们最大的保护。根据《人民法院委托评估工作规范》，人民法院未按本规范附件中列明的委托评估需要提供的材料清单提供全部材料，评估机构认为无法进行评估或者影响评估结果的，应当及时告知人民法院。人民法院应当告知当事人，并要求当事人提供材料或材料线索。当事人不提供或未能提供，以及根据当事人提供的材料线索无法提取到相关材料的，人民法院应当通知评估机构根据现有材料进行评估，并告知当事人因缺乏材料可能影响评估结果的风险。本案，甲供述的若干评估工作里的环节，其中，甲承认其在整个评估过程中均没有直接与法官联系过。

其次，评估资料受限时，如何评估，不纯属是专业判断范畴。

根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》，执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，资产评估机构认为评估程序受限、评估资料不完整等客观条件限制导致无法进行评估或者影响评估结论的，应当及时告知人民法院，由人民法院按照《人民法院委托评估工作规范》第十九条的规定处理。如果人民法院通知资产评估机构根据现有材料进行评估，评估报告中应当对相关事项予以披露。

第三，人民法院委托项目，当事人对评估报告提异议，可能是对评估行业的一个重要挑战。

根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》当事人、利害关系人认为评估报告中评估机构或者评估人员不具备相应评估资质、评估程序严重违法，可以提出书面异议，人民法院应当参照民事诉讼法第二百二十五条的规定处理。当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期

限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正。

本案，评估报告出具后被执行人提出了评估异议，针对该评估异议甲也只做回了函回复，在该回复没有下文之后甲再没有询问过评估异议的结果。这些情形对甲最终承担刑事责任亦是重要的因素。

近几年的人民法院委托项目，当事人对评估报告提出评估异议的情况很多，从评估机构对异议的回复内容的专业性，以及回复后当事人的反馈看，评估机构和评估人员的专业性堪忧。基本的资产评估概念、基本的评估准则规范条文、基本的资产评估模型和参数含义等全部缺失，对资产评估行业声誉产生了极大的影响。

### **（三）对评估程序和评估资料受限的评估业务，应做好评估执业风险预案。**

司法资产评估业务，在评估程序受限、评估资料不完整等客观条件限制，导致无法进行评估或者影响评估结论时，评估机构应该怎样操作评估项目，才能防止因此导致的评估执业风险，应当有预案。本案，评估人员甲在知晓必要的评估材料不完整时，既未及时与委托法院进行沟通，也未预知该情形可能会导致执业风险，进而采取防范评估执业风险的措施。

## 案例六 受贿编写不实评估报告：提供虚假证明文件罪

### 一、基本情况

2014年至2018年期间，评估人员甲担任亳州市A评估公司在涡阳县的负责人（其本人不是评估师），负责涡阳县拆迁项目的评估工作。

2016年9月，甲在对涡阳县临涡社区XX码头进行评估时收受阎某人民币13万元，并出具虚假附属物评估单，此码头经涡阳县价格认证中心重新评估后，法院认定此项目造成国家损失45.4398万元。后甲将12万元退给阎某的儿子。同年9月，甲在对涡阳县临涡社区郝园村、袁楼村、九古槐村、大吴村道路进行评估时出具虚假附属物评估单，造成国家损失19.5615万元。

2014年至2018年期间，甲非法收受何某、张某等十二人人民币共计14.9万元，在房屋拆迁评估工作中为何某等人出具虚假评估单。

一审判决：甲身为承担资产评估职责的中介组织的人员，故意提供虚假证明文件，情节严重，且非法收受他人财物，其行为已构成提供虚假证明文件罪。甲如实供述自己罪行，可以从轻处罚。依照《中华人民共和国刑法》第二百二十九条第一、二款、第六十四条、第六十七条之规定，认定甲犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑六年，并处罚金人民币五万元；对甲的违法所得二十七万九千元予以追缴。

一审判决后，甲上诉提出辩护意见称：不具备评估师资格，不具备提供虚假证明文件罪的主体要件；涡阳县价格认证中心出具的关于对（XX）码头虚假评估的价格认定结论书计算依据不足，不应作为证据使用；没有参与对涡阳县临涡社区4村道路的丈量和勘察，只是在评估单上签字，没有证据证明评估单是其故意提供；原判认定其为何某等人出具虚假评估单没有依据；其在案发前已将收受阎某的12万元退还，原判仍判决对该12万元予以追缴不当。原判在没有价格认定结论仅依据附属物评估单的情况下认定甲在对涡阳县临涡社区4村评估时造成国家损失19.5615万元证据不足。

针对甲的上诉理由及其辩护人的辩护意见，结合本案的事实和证据，安徽省亳州市中级人民法院进行了综合评判。

法院认为，上诉人甲身为承担资产评估职责的中介组织的人员，提供虚假

证明文件过程中非法接受他人财物，其行为已构成提供虚假证明文件罪；甲身为亳州市 A 评估公司工作人员利用职务上的便利，非法收受他人财物，为他人谋取利益，数额较大，其行为又构成非国家工作人员受贿罪。本案中，甲提供虚假证明文件给国家造成直接经济损失 45.4398 万元，在提供虚假证明文件过程中非法收受阎某 5 万元，甲的行为符合提供虚假证明文件罪的犯罪构成要件；甲提供虚假证明文件后，又收受阎某 8 万元，收受何某、张某等人贿赂 16 万元，符合非国家工作人员受贿罪的构成要件，甲身犯数罪，应予并罚。甲有坦白情节，可从轻处罚。依照《中华人民共和国刑法》第二百二十九条第一款、第一百六十三条第一款、第六十四条、第六十七条第三款、第六十九条，《中华人民共和国刑事诉讼法》第二百三十六条第一款第（三）项的规定，判决如下：

一、撤销蒙城县人民法院（2019）皖 1622 刑初 239 号刑事判决；

二、上诉人甲犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑二年，并处罚金人民币五万元；犯非国家工作人员受贿罪，判处有期徒刑二年；决定执行有期徒刑三年六个月，并处罚金人民币五万元；

三、对甲的违法所得二十九万元予以追缴（已退还十二万元）。

判决为终审判决。

## 二、案件分析

（一）从判决书分析，本案结果也就是犯罪事实是虚构了资产——构筑物数量。从判决书描述的评估过程看，当事人和评估人员并未实质履行评估程序。甲在对涡阳县临涡社区郝园村、袁楼村、九古槐村、大吴村道路进行评估时，安排了乙去现场进行丈量，甲并没有去现场；而乙虽然去了现场但“只是转一圈画个图就走了”，甲在乙提供的评估单上签字并进行了评估，造成了虚增资产致国家损失的事实。甲未亲自现场勘察，而乙核查验证工作未认真履行，其结果导致出具的证明文件重大失实。

《资产评估基本准则》第十三条规定，执行资产评估业务，应当对评估对象进行现场调查，获取资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。第十五条规定，资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。《资产评估法》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。

**（二）本案，评估人员甲在参加拆迁评估工作时收受他人钱财，通过虚增资产等方式为他人谋取不正当利益，法院据此行为判了其“非国家工作人员受贿罪”。**

还需要指出的是，《资产评估法》对此也有明确的规定，评估专业人员不得索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益。《资产评估职业道德准则》也规定，资产评估机构及其资产评估专业人员不得利用开展业务之便，为自己或者他人谋取不正当利益，不得向委托人或者其他相关当事人索要、收受或者变相索要、收受资产评估委托合同约定以外的酬金、财物等。甲基于受托负责涡阳县拆迁项目的评估工作，签署有关评估文件，具备提供虚假证明文件罪的主体要件，即使其不具备评估师执业资格，也应追究其提供虚假证明文件罪的刑事责任。

### **三、风险警示**

**（一）在评估报告签字与否，并不是是否承担法律责任必要条件。**

现实中有相当一部分评估人员认为，只要不在出具的评估报告上签字，就不必承担法律责任。本案例足以给有这种思想的评估人员以警醒。

**（二）资产数量清查核实，是资产评估重要的工作内容之一。**

资产数量是资产价值量的基础之一，特别是实物资产。对资产数量的核实，是资产作价的基础，也是资产评估重要的工作内容之一，更是相关评估准则的明确要求。评估现场调查的工作中，对资产数量的调查是最重要的基础工作，在资产清查核实工作中，对资产数量的核实是最重要的工作内容之一，多年来，各种评估执业风险案例均显示，资产数量不实是评估执业风险最重要的原因。如本案中的评估人员在现场“只是转一圈画个图就走了”，以及类似的评估人员现场调查敷衍了事的行为。因此，核查验证工作细致、到位是保证评估质量、防范执业风险的重要一环，实在马虎不得，需要资产评估机构和评估专业人员高度重视。

**（三）牢牢坚守道德与法律底线，方能保持职业安全。**

执行评估业务中，评估人员只有做到诚实守信，遵循评估准则、遵守法律法规，守住道德和法律底线，才能有效防范执业风险。现实生活中，确有高风险、高收益的评估项目，对评估人员的诱惑很大，也确实有行贿评估人员的现象，唯有坚定抵制住诱惑，才能保持评估执业原则。从诸多资产评估刑事案例的发生原因来看，不少是在利益诱惑下，进行资产评估工作，并出具虚假评估报告。本案中评估人员的行为始终充满了“故意”性质，显然是未守住“底线”所导致。因此资产评估专业人员要把“底线思维”贯穿在执业全过程中，筑牢思想的“堤坝”是防范执业风险的最佳方式。

## 案例七：迎合客户补评估：提供虚假证明文件罪

### 一、基本情况

2015年2月湖南省株洲市某国投集团（简称D集团）董事会决定以5100元/m<sup>2</sup>的价格购买株洲某置业有限公司58860.58m<sup>2</sup>商品房，总价款3亿元，并聘请A评估公司进行了评估。D集团于2015年6月1日，向株洲某置业有限公司支付了第一笔购买款。2015年7月，D集团到株洲市国资委报备物业收购情况，株洲市国资委没有批复，原因是A评估公司评估的价格太高（6000多元/m<sup>2</sup>）。

2015年10月底，D集团另行委托B评估公司重新进行评估，评估人员甲和评估人员乙要求产权方提供了待估商品房平面图、土地出让合同、商品房销售合同（证实造假）、公司财务报表等资料后，在没有对上述资料的真实性进行必要审核、没有进行任何市场调研的情况下，根据委托方授意，将商品房均价定为5842元/m<sup>2</sup>，并将评估报告书的日期提前至2015年5月25日，且评估人员甲在签字评估师丙不知情的情况下在评估报告书上代签了其的签名。委托方D集团员工证实了相关过程。

案发后，2019年5月法院委托C评估公司对本案涉案标的物以2015年3月31日为基准日（原报告评估基准日）对其市场价值进行评估，结果为22209.84万元，造成估值虚构数额为12191.16万元，占实际数额22209.84万元的54.89%。

此案，法院认为评估人员甲和评估人员乙存在提供虚假证明文件的行为，且评估报告虚构数额的情节严重，给国家造成经济损失，判定本案系共同犯罪，构成提供虚假证明文件罪。

首先，提供虚假文件。本案中评估人员甲与评估人员乙在案发时分别是B评估公司的资产评估师和评估辅助人员，在评估过程中，评估人员甲与评估人员乙未根据实际情况而是直接按照委托方的要求和提供的资料对待估价的商品房定价，并故意将评估日期提前，且在签字评估师丙不知情的情况下在评估报告书上代签了其的签名（签字评估师丙未参与本次评估），系提供虚假证明文件的行为。其次，虚构金额占比较高，相比实际价值差异较大。本案中评估人员甲和评估人员乙按照湖南省株洲市某国投集团的授意，将商品房均价定为

5842 元/m<sup>2</sup>，所评估的总价格为 34401 万元，与 2019 年 5 月 C 评估公司对本案涉案标的物 2015 年 3 月 31 日的市场价值约 22209.84 万元相比，虚构数额为 12191.16 万元，占实际数额 22209.84 万元的 54.89%，应认定为情节严重。

依照 2011 年修订的《中华人民共和国刑法》第二百二十九条，第二款规定，判决如下：

一、本案系共同犯罪，在共同犯罪中，评估人员甲起主要作用，系主犯，犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑八个月，并处罚金人民币五万元；

二、评估人员乙起次要作用，系从犯，犯提供虚假证明文件罪，判处拘役四个月，宣告缓刑六个月，并处罚金人民币一万元。

## 二、案件分析

### （一）评估服务的经济行为本身“异常”。

D 集团以 3 亿元价格购买 58860.58 m<sup>2</sup>商品房，是经过 A 评估公司评估的，2015 年 6 月 1 日支付了第一笔购房款后，2015 年 7 月，D 集团到株洲市国资委报备，株洲市国资委因 A 评估公司评估价格太高没有批复。至此，为后面的交易和评估行为违规埋下伏笔。

2015 年 10 月底，D 集团委托被判刑的 B 评估公司重新进行评估，评估人员甲和评估人员乙根据委托方授意，也只能满足委托的评估值诉求，或者说委托方聘请 B 评估公司评估的目的就是要在支付第一笔购房款日前出具一份价格与 A 评估公司接近的评估报告，以“抹平”前期已支付交易款的交易行为合规性。因此，B 评估公司也出具了一份单价为 5842 元/m<sup>2</sup>的评估报告，且评估报告的出具日期提前至 2015 年 5 月 25 日。一般理解，评估人员甲和评估人员乙应当清楚如此操作的问题，但应该是没有预想到如此操作会触犯法律犯罪。

### （二）评估人员未履行基本、也是十分重要的评估程序。

评估人员甲和评估人员乙既未对评估资料的真实性、准确性进行核查，也未进行必要的市场调查。

根据《资产评估法》及《资产评估执业准则——资产评估程序》，委托人及产权持有人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，但同时也要要求评估机构对评估过程中使用的资料进行真实性、准确性等核查验证。本案，评估人员没有对评估资料的真实性、准确性进

行核查验证，且评估人员乙明知商品房销售合同是虚假的，还进行了使用，公诉机关也找来了商品房销售合同的买方来证明合同是伪造的。同时，评估人员甲和乙未结合房屋所在地周边实际市场成交情况进行作价及现场核查。

### 三、风险警示

#### （一）必须搞清楚真实的经济行为背景。

对于国有资产已经达成交易，因为后续监管不满足《企业国有资产交易监督管理办法》相关要求，而补充评估报告的，交易的结果大概率就是要“补票”的评估结果，这种业务的承接，触犯“故意提供虚假证明文件”罪的概率太大。再者，即使这个交易结果比较公允，“先上车后补票”的操作行为也违反了《资产评估法》和《资产评估基本准则》“不得直接以预先设定的价值作为评估结论”的要求。因此，对于类似交易各方在程序上已经违反相关法律法规要求的评估业务，不承接或实事求是开展追溯评估工作才能合理规避执业风险。

需要反思的是，多年来，大多数评估机构一直努力健全质量审核制度，不断加强评估报告审核力度，试图通过加强审核防范执业风险。但是，应当注意到审核评估报告，审核内容多侧重评估报告本身的规范性、内容的完整性方面；审核方式侧重于提出建议意见式的；审核人员多为“二线”人员或者实践经验极少的人员；审核结果是仍然出现评估报告大量低级错误，甚至触犯法律的严重错误。实际上，质量管理与风险管控不是一回事，或者质量并不是风险的必要条件。必须认识到，评估执业风险的“导火线”很多来自于评估服务的经济行为或者服务的客户，所以我们应当十分重视真实的经济行为，真实的交易背景，风险管控也应重点识别经济行为本身的瑕疵，并提出相应的补救措施。而不是反复“打磨”评估报告。相应的，常年多年专司审核的人员并不能很好识别这样的风险，因为总不接触客户不接触交易背景，不可能具备这样的思维和经验。

#### （二）对委托人提出异常的出具报告时间的要求，应立即引起警觉。

评估实践中，委托人出于各种考虑及审核监管时间问题，评估报告出具日期会存在最终报告出具日期与报告结论形成日期不同的情况，符合资产评估准则规范要求，也属于正常情况。反常的是，出具报告之前经济行为已经实现，要求评估日期倒签，如果不是违反相关规定或者特殊情形，为什么会这样呢？

评估公司风险防控中，遇到这样的情形，可能就得梳理经济行为脉络，深入调查评估项目对应经济行为决策、历史交易痕迹等。

**（三）对委托人提出各种诉求和希望，评估人员应自觉依法维护自身安全。**

评估实践中，委托人出于各种利益考虑，对评估机构提出满足自身期望的评估结果数据等要求，评估人员应学会依法保护自身执业安全。根据《资产评估法》，评估专业人员有权拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预。根据《资产评估基本准则》，资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务，应当独立进行分析和估算并形成专业意见，拒绝委托人或者其他相关当事人的干预，不得直接以预先设定的价值作为评估结论。根据《资产评估职业道德准则》，资产评估机构及其资产评估专业人员执行资产评估业务，应当保持公正的态度，以客观事实为依据，实事求是地进行分析 and 判断，拒绝委托人或者其他相关当事人的非法干预，不得直接以预先设定的价值作为评估结论。

**（四）在任何情形下，都应认真履行每一个评估程序。**

虽然按照规定，资料真实性、准确性是委托人和被评估单位（产权持有人）的责任，且都已经通过承诺函的形式进行了承诺，但评估机构仍然无法规避自己核查验证的责任。因此，评估人员要认真履行现场勘察和核查验证的每一个评估程序，若是核实客户所提供的资料是虚假的，应立即终止该业务，否则就是与委托人和被评估单位（产权持有人）串通舞弊，构成共同犯罪。

需要引起关注的是，本案案发后，法院委托 C 评估公司对本案涉案标的物以原报告评估基准日对其市场价值进行重新评估，评估结果与 B 评估公司的评估结果差异 12191.16 万元，成为 B 评估公司的“犯罪证据”“量刑标准”。

“同业互证”，即对同一评估对象，以同一评估基准日，“下家”评估公司作为“上家”也就是涉案评估公司的“尺度”，在本案得到应用。评估行业应当对此引起关注，思考此种模式是否符合资产评估原理。

## 案例八：甲方干预低评价值：提供虚假证明文件罪

### 一、基本情况

A 评估公司受 B 公司委托，对 B 公司的某储备仓库土地及所属房屋建筑物进行评估，评估基准日为 2007 年 6 月 6 日。A 评估公司采用市场法、重置成本法对房屋建筑物进行了评估，采用基准地价系数修正法、成本逼近法对土地使用权进行了评估。

过程中，A 评估公司承办该项目的评估师甲两次接到 B 公司工作人员乙的电话，要求不能评高了。在第二次电话时甲告知乙评估结果 200 多万元，乙仍要求按中等值偏下点评估。随后，评估师甲对评估结果进行了调整，将土地地段从二类调整到三类，房屋建筑物重置成本法评估考虑了快速变现率。最终 A 评估公司出具的评估报告，评估结果为 1,587,229.00 元，其中土地使用权评估值 1,304,413.00 元，房产评估值 282,816.00 元。

2007 年 6 月 26 日，李某以 159 万元的价格通过拍卖取得上述被评估资产。

案发后，某市物价局价格认证中心对被评估资产以 2007 年 6 月 6 日为基准时间进行了鉴定，采取的价格鉴定方法是重置成本法、基准地价法。土地鉴定值 1,340,363.00 元；房产鉴定值 1,021,879.00 元（公式为建筑面积\*重置价格\*成新率）。共计鉴定值 2,362,242.00 元。

一审法院认为，A 评估公司承办评估项目评估师甲故意对资产低价评估为 1,587,229.00 元，并提供相应资产评估报告。经某市物价局价格认证中心对该资产鉴定后，认定价值 2,362,242.00 元，A 评估公司评估师甲低价评估致使国有资产损失 775,013.00 元。认定 A 评估公司评估师甲犯提供虚假证明文件罪，判处拘役六个月，并处罚金人民币二千元。

终审院认为，A 评估公司承办评估项目的评估师甲作为承担资产评估职责的资产评估人员，未依法、客观、公正的履行职务，故意提供虚假证明文件，给国家造成的直接经济损失数额在五十万元以上，其行为已构成提供虚假证明文件罪。鉴于其评估结果与物价局出具的鉴定结果相差为 775,013.00 元，虽已达到刑事案件立案追诉标准，但属犯罪情节轻微，依法可以对 A 评估公司评估师甲免于刑事处罚。原审判决认定事实清楚，证据确实、充分，定罪准确，审

判程序合法，惟量刑不当。依照《中华人民共和国刑法》第二百二十九条第一款、第三十七条及《中华人民共和国刑事诉讼法》第二百三十六条第一款第（二）项之规定，判决如下：一、撤销一审刑事判决；二、上诉人甲犯提供虚假证明文件罪，免于刑事处罚。

## 二、案件分析

### （一）评估受到委托人的干预，评估师未依法拒绝。

该项目实施过程中，B 公司工作人员也就是委托人，通过电话明确提出评估结果诉求，要求低评资产价值。在此情况下，评估师甲既未进一步判断、检查评估参数计算，也未依法拒绝 B 公司工作人员的要求，而是直接调整土地类别以采用较低的基准地价计算，直接采用快速变现率降低房屋建筑物的评估值。

资产评估机构在出具资产评估报告前，可以就资产评估报告有关内容与委托人或委托人同意的其他相关当事人进行沟通。但根据《资产评估执业准则—资产评估程序》的要求，沟通要在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。资产评估多项执业准则均强调了资产评估的“独立性”原则，要求评估机构和评估专业人员在资产评估时做到客观公允，保持应有的独立性。

资产评估结果，往往直接关系到不同经济主体的经济利益，有这样那样的评估结果诉求是客观存在的，通过干预评估达到预期利益，也是客观存在的，本案中 A 评估公司甲受 B 公司乙的干预就具有代表性。但是，评估人员在执业时必须坚持“独立性”原则，才能有效抵御干预，防范执业风险。

### （二）评估人员为迎合委托人对评估值的诉求，随意调整评估参数导致。

评估师甲按某市三级工业用地进行评估，与市物价局价格认证中心的参数是一致的，甲取的基准地价还高于市物价局价格认证中心所取的基准地价，应该不存在低估的问题。只是因为甲是在与乙沟通后才有的调低评估值的行为，此调整行为记录在案很容易成为涉嫌提供虚假证明文件的材料。

B 评估师评估结果与物价局价格认证中心认定结果最大的差异在于房产价值估算时考虑的因素不一致。评估师甲采用重置成本法评估房产时，调整后采用的公式为：建筑面积\*重置价格\*成新率\*（1-30%经济性贬值）\*（1-30%变现

率)。而物价局价格认证中心认定时采用的公式为：建筑面积\*重置价格\*成新率。二者考虑的因素显然不一致，成为了涉嫌提供虚假证明文件最重要的证据。

### （三）没有找到能够证明自身工作的工作底稿。

本案中面对法院“故意对资产低价评估”的认定，评估师未能向法院提供评估所采用的依据资料（法院提供的涉案评估师的供述和辩解显示，涉案评估师称“当时评估过程的资料全找不到了”）。如果评估师能向法院证明涉案资产评估的评估程序合法合规、评估依据资料客观有效、评估方法选择合规适当等，加之评估金额差异也不是很大，且本案已过五年的追诉时效，本案可能不至于被法院认定为“提供虚假证明文件罪”。

## 三、风险警示

### （一）遇到委托人对评估工作的干预，应自觉意识到后果，并做好防范。

遇到委托人对评估值的诉求或者对评估工作的干预，应自觉意识到后果，并做好防范。坚持独立性原则是评估人员防范执业风险的重要手段。独立性是资产评估行业的立业之本。资产评估的独立性要求评估人员在第三者的立场上来对资产价值进行评定估算，保证评估时的独立性对满足政府监管要求、维护行业公信力、规范行业执业行为和维护行业权益方面具有重大的意义。不可否认的是，市场经济中影响评估专业人员独立性的因素确实存在，这就要求评估专业人员在执业过程中要严格遵守《资产评估法》及相关法律法规、政策和资产评估准则的规定，识别对独立性的不利影响，并评价不利影响的严重程度，必要时采取防范措施消除不利影响或将其降至可接受的水平。要时刻牢记独立性是评估专业人员的“立身之魂”。

### （二）深刻理解工作底稿的功能，保存履行评估程序的应诉证据。

资产评估专业人员执行评估业务形成评估结论的工作过程，需要有大量的具体工作。为规避风险、规范执业，要求资产评估专业人员对评估对象的调查、评定估算等工作程序与工作步骤形成书面或电子记录，收集评估依据，形成工作底稿。一份完整的评估工作底稿对资产评估专业人员降低执业风险有很大的益处，特别是在遇到相关诉讼时，工作底稿是对资产评估专业人员最大的保护。

需要引起关注的是，本案案发后，法院依据枣阳市物价局价格认证中心鉴定结果，认定涉案评估师低价评估致使国有资产损失，涉及到评估结论合理性、

客观性认定的问题。此种方式并非“同业互证”，属于“异业相证”。法院根据鉴定项目的具体情况，把两个评估报告在评估方法、评估参数、评估结果等方面进行对比，从而认定鉴定机构的鉴定结果为判决定罪依据。法院的这种鉴定方式需要引起我们的重视并顺应现实。

在我国司法实践中，包括公安机关侦查取证、检察院提起公诉以及法院量刑定罪，对资产评估结果高低或正误的鉴定，经常采用物价局的价格认证或鉴定结果作为资产评估的“标尺”“度量衡”。建议评估行业对此进行系统研究，研究国家司法实践既然赋予了价格鉴定对资产评估的鉴定的职能，资产评估是否应当据此调整完善专业、执业体系。

## 案例九：各种手段提高评估价值：提供虚假证明文件罪

### 一、基本情况

2017年5月，上饶市信州区人民政府成立上饶三江产业新城（上饶数字经济小镇）项目部，因项目部需要对A公司所属的土地及地上附属物整体收购，甲（B会计事务所主任）借用C评估公司报名参加评估，之后项目部确定由其对A公司土地及地上附属物进行评估，后由甲安排乙（B会计事务所职员）具体承办资产评估工作并同三江产业项目指挥部进行具体联系。

2017年6月，乙给委托方项目部分管A公司拆迁的具体负责人丙提供的第一份预评估报告评估结果约3400万元。2017年10月，乙又根据要求调高评估结果至4900多万元。A公司的副总经理丁仍说太低，丙遂要求乙将评估结果提高至6000万元左右，乙不同意，丙遂找到甲去做乙的工作，后甲、乙采用虚增土方工程、提高单价、不计算构筑物成新率、重复计算企业搬迁费等方式，故意虚高评估结果。

2017年12月15日，甲以C评估公司的名义出具了上饶市A公司征收补偿价值为人民币6083.61万元的评估报告。2018年1月至8月，项目部根据评估报告补偿了A征收款共计人民币6082万元。

案发后，经江西神州司法鉴定中心对A公司出具的司法鉴定意见书鉴定，该公司资产价值为人民币3692.13万元，给国家造成直接经济损失达人民币2389.87万元。

人民法院认为，被告人甲、乙身为评估机构工作人员，在参与评估工作中，故意提供虚假评估报告，造成国家重大经济损失，情节严重，其行为已触犯刑法，构成提供虚假证明文件罪。

被告人甲、乙系共同犯罪，被告人甲作为该项评估工作的主要负责人，安排乙从事涉案企业的评估工作，且乙出具评估报告均要向甲汇报，被告人甲在本案中起主要作用，系主犯；被告人乙起次要作用，系从犯，依法应当从轻处罚。

本案中两名被告人因出具虚假的评估报告，致使国家遭受的直接经济损失达2300多万元，犯罪情节严重。据此，依照《中华人民共和国刑法》第二百二

十九条第一款、第二十五条第一款、第二十六条第一款、第二十七条、第六十七条第一款、第三款、第七十二条第一款、第三款、第七十三条第二款、第三款之规定，判决如下：

一、被告人甲犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑一年六个月，缓刑一年六个月，并处罚金人民币一万元；

二、被告人乙犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑一年，缓刑一年，并处罚金人民币五千元。

一审后被告人甲不服，上诉至江西省上饶市中级人民法院称原审法院认定“上诉人为该项评估工作的主要负责人，安排乙从事涉案企业的评估工作，且乙出具评估报告均要向上诉人汇报，上诉人系主犯”的事实是错误的。江西省上饶市中级人民法院经审理后认定甲在本案中起主要作用、乙在本案中起次要作用的事实清楚、证据充分，依照《中华人民共和国刑事诉讼法》第二百三十六款第（一）款之规定，裁定如下：驳回上诉，维持原判。

## 二、案件分析

**（一）评估受到委托人的严重干预，评估人员未依法坚持拒绝，是犯罪的客观原因。**

还原评估整个调整评估值的过程：乙初步评估结果为 3400 万元，应委托人多次要求，通过虚增土方工程、提高单价、不计算构筑物成新率、重复计算企业搬迁费等各种手段，调高评估结果 4900 多万元、6000 万元。承办评估业务的 B 会计事务所主任及职员，可能有两种原因，一是 B 会计事务所主任及承办评估职员属于非评估专业人员，既不了解评估准则规范要求，也不掌握评估基本专业技术；二是 B 会计事务所主任及承办评估职员，为了利益，无视评估基本职业道德要求，随意调整修改评估结果。在两种情形下，面对委托人多次对评估工作的干预，对评估结果的诉求，都未坚决予以拒绝，也不难理解。

**（二）非评估人员借用评估资格承办评估项目，对资产评估风险缺乏基本的认知，是犯罪的主要原因。**

本案，B 会计事务所职员乙，并非资产评估人员，承办了该评估项目，以 C 评估公司名义出具评估报告，胜任能力、评估计划、风险评价、质量控制等等对于评估机构执行评估项目的基本方面都无从谈起，特别是质量与风险，完

全处于失控状态。甲对于自己被认定为主犯不服并提出上诉“评估价格提高的原因在于项目指挥部及相关政府工作人员认为 3400 万元的评估价不利于他们拆迁工作的开展，且涉案拆迁项目负责人丙与被拆迁企业老板私下存在权钱交易，而非甲要求乙提高评估价格，本案评估报告依据项目指挥部政府工作人员授意及要求作出，甲及乙是被动的、从属的。甲与乙在本案所起作用是一致的，不应认定甲是主犯”。从该评估人员对犯罪事实的基本看法，可以明显看出，评估人员对资产评估执业风险缺乏最基本的认知，这是犯罪的主要原因。道理非常简单，任何情形下，评估都不能虚增资产数量、随意调整单价、改变评估计算模型、重复计算价值项目，以满足委托人希望一个高额评估结果的要求。

### **三、风险警示**

#### **（一）评估实践中，客观上存在执业风险极高的业务类型。**

评估的主要功能是提供价值尺度，为资产交易、资产价值计量和社会管理提供专业价值意见，关乎相关当事方的直接利益。在评估过程中，经常遇到相关利益方对评估结果提出一些希望和诉求，评估无法回避。有些业务领域，是国家与法人自然人交易、管理，例如政府出资企业（即国有企业）收购非国有资产、政府拆迁项目对被拆迁人的经济补偿等业务类型，非国有资产所有人、被拆迁人等，为了获取不当利益，就会采取一切可能的手段干预评估，直接提出评估结果诉求，如果评估人员没有一定的专业能力和执业技能，就会满足要求，客观上出具背离实际的评估结果；如果评估人员没有基本的职业道德、缺少基本的法律意识，缺乏必要的执业风险识别能力，也会出具背离实际的评估结果的评估报告。因此，对于像本案拆迁评估这样的业务类型，存在“天然的执业风险”。承接类似业务更要慎之又慎。

#### **（二）评估机构合伙人更应有风险意识，更应以风险导向承揽业务。**

公司最高管理层对业务质量控制承担最终责任，评估机构的负责人或者质量负责人在质量控制方面责任重大，对于具体评估项目的指导和管理要慎重。评估项目进行过程中，特别是在对评估初步结果进行反馈沟通的过程中，委托人或相关当事方在与项目负责人沟通时，经常会对评估结果提出自己的意见和建议，或者提出非分要求，对于有些不合理的意见项目负责人可能会坚持自己的态度和结论，这种情况下委托方就会直接找到其上级即机构负责人来协调解

决。面对本案例中类似的情况，警示我们的机构负责人或者质量负责人，对于委托人的非分要求应支持有理有据表达专业意见，如果出于业务发展关系等方面考虑不能直接拒绝，但也不能直接对项目负责人进行施压，或者直接要求其修改评估结论。历史上，资产评估刑事案件，几乎都是这样的模式：项目负责人迫于合伙人压力修改评估结果。

### （三）该案进一步提示，建立资产评估执业责任鉴定机制迫在眉睫。

本案，法院采用江西神州司法鉴定中心对 A 公司出具的评估报告的鉴定结论即资产价值为 3692.13 万元，与政府依据 C 评估公司出具的征收补偿价值评估报告而支付实际补偿款 6082 万元（评估报告结论为 6083.61 万元）的差异即 2389.87 万元作为给国家造成直接经济损失数额。本案由江西神州司法鉴定中心来进行评估值界定，该中心是否具有资产评估执业相关资质证书？资产价值计算是否依据评估相关准则及规范等？是什么样的鉴定人员通过重新评估得出的结果，和涉案评估机构评估结果直接相比的差异作为评估结果的“度量衡”？近年来，法院审理鉴定，委托价格鉴定中心、司法鉴定中心、造价咨询公司、有的甚至是会计师事务所来判定评估结果的高低与正误，这应当引起行业主管部门和全体从业人员足够重视。

## 案例十：混淆评估范围确定主体：提供虚假证明文件罪

### 一、基本情况

2016年A评估公司接受委托以2016年8月31日为基准日对B国有企业的全部资产及负债进行评估。

A评估公司法人甲、项目经理乙被B国有企业总经理误导，加之现场评估人员丙也未按规定到现场勘查，从而错误认定B国有企业的5宗地为“插花地”，属于无效资产，并按照B国有企业总经理的授意，未将其纳入评估范围，致使该5宗地漏评。

评估报告逾期后，A评估公司以2017年9月30日为基准日再次对B国有企业的全部资产及负债进行评估，仍未发现上述5宗地漏评。同时，A评估公司的评估助理丁由于工作疏忽，又漏评了另外2宗土地。

2017年10月至11月评估期间，A评估公司再次接受B国有企业的委托对B国有企业的投资性房地产进行评估。A评估公司的法人甲及项目经理乙在B国有企业总经理助理的干预和授意下，将B国有企业的投资性房地产评估值从人民币20.80亿元反复调整至17.29亿元。

A评估公司的资产评估师戊在审核过程中未发现上述土地漏评情形，直接在评估报告上签名、盖印。另一名评估师全程并没有参与评估工作，而是由法人甲代为签名、盖印。

B国有企业以A评估公司出具的《资产评估报告》为基础实施了混改。

2018年，省委巡视组发现上述7宗地漏评后，在A评估公司法人甲的授意下，由项目经理乙修改土地评估明细表，现场评估人员丙谎称自己去过现场勘查，对B国有企业下属公司2宗土地、以及判断为无效资产的5宗地分别出具虚假的土地评估明细表和评估事项说明。后法人甲又出具新的评估事项说明承认了下属公司2宗地系漏评。

案发后，经第三方评估机构评估，上述被漏评的7宗地共计价值约人民币2.414亿元，其中5宗土地评估价值约为人民币2.344亿元，2宗土地评估价值约为人民币698万元。上述投资性房地产价值为18.52亿元，被低评部分共计价值约人民币1.23亿元。

法院认为，被告人 A 评估公司法人甲、项目经理乙、现场评估人员丙在资产评估工作中，故意提供虚假证明文件，情节严重，侵犯了正常的国家评估服务市场的管理秩序，其行为均已构成提供虚假证明文件罪；被告人 A 评估公司项目助理丁、签字评估师戊在资产评估工作中，严重不负责任，出具的证明文件有重大失实，造成严重后果，侵犯了公司的管理秩序，其行为均已构成出具证明文件重大失实罪。公诉机关指控的事实清楚，证据确实、充分，指控的罪名均成立。在共同提供虚假证明文件的犯罪过程中，被告人 A 评估公司法人甲、项目经理乙、现场评估人员丙的作用、地位相当，不宜区分主、从犯。被告人 A 评估公司法人甲在接到公安机关电话通知后，主动到案接受讯问并如实供述自己的罪行；A 评估公司项目经理乙、现场评估人员丙、项目助理丁犯罪以后自动投案，如实供述自己的罪行，四被告人均是自首，依法可以从轻或者减轻处罚；归案后，被告人评估师戊如实供述自己的罪行，依法可以从轻处罚；五被告人均自愿认罪认罚且系初犯，均可酌情从轻处罚。被告人项目助理丁犯罪情节轻微不需要判处刑罚，可以免于刑事处罚。

对于被告人 A 评估公司法人甲、项目经理乙、现场评估人员丙的辩护人及被告人项目助理丁提出“其具有自首情节，依法可以从轻或者减轻处罚；其自愿认罪认罚且系初犯、偶犯，可酌情从轻处罚”的辩护意见，被告人评估师戊的辩护人提出“其具有坦白情节，依法可以从轻或者减轻处罚；其自愿认罪认罚且系初犯、偶犯，可酌情从轻处罚”的辩护意见，与庭审查明的事实及法律规定相符，法院均予以采纳。依照《中华人民共和国刑法》第二百二十九条第一款、第三款、第三十七条、第二十五条第一款、第六十七条第一款、第三款、第五十二条、第六十四条的规定，判决如下：

一、被告人法人甲犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑一年四个月，并处罚金人民币 30000 元。

二、被告人项目经理乙犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑一年四个月，并处罚金人民币 20000 元。

三、被告人现场评估人员丙犯提供虚假证明文件罪，判处有期徒刑一年四个月，并处罚金人民币 10000 元。

四、被告人签字评估师戊犯出具证明文件重大失实罪，并处罚金人民币 20000 元。

五、被告人项目助理丁犯出具证明文件重大失实罪，免于刑事处罚。

## 二、案件分析

（一）从判决文书表述内容来看，漏评的 5 宗土地是由评估范围的不准确与评估现场调查程序缺失两个因素双重叠加引发的结果。

本项目的委托人 B 国有企业的总经理在评估过程中未能向 A 评估公司如实提供有关情况和资料，是直接导致 5 宗土地漏评的起因。本案评估项目的评估目的是混改，评估对象应为 B 国有企业的股东全部权益价值，该 5 宗土地未申报作为评估范围，B 国有企业的股东权益价值是不完整的，从而为后续一系列的事件埋下了隐患。对于核查验证，本案仅提到现场评估人员丙未按规定到 5 宗土地的现场实地调查，未提及其他相关人员是否采取了其他方式对这 5 宗土地进行现场调查。但无论评估公司相关人员对此是否履行了现场调查程序，因该 5 宗土地的实际状况未被发现，都说明现场调查程序存在问题。

（二）项目内部审核存在严重问题，签字评估师风险意识淡薄。

B 国有企业下属单位 2 宗土地的漏评，是 A 评估公司相关人员工作疏忽所致。A 评估公司项目助理丁因工作失误，将 2 宗土地隐藏，签字评估师在审核过程中未能发现、纠正报告中的错误，直接在报告上签字、盖印。一方面《资产评估法》赋予了评估专业人员依法执业的权利，同时也要求评估专业人员要承担遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务以及对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证的义务；另一方面因为职业特点，评估专业人员的工作疏忽往往伴随着国有资产流失、资本市场投资者受损等后果。因此评估专业人员操作评估项目，要为自己的工作疏忽依法承担责任。

（三）评估机构的法定代表人处理评估问题缺乏基本的专业逻辑，对已经出现的疏漏采取虚假手段处理。

本案，省委巡视组发现 B 公司资产评估漏评 7 宗地后，A 评估公司法人甲应当从专业角度，严格依照资产评估准则以及企业国有资产评估项目管理的规定精神，如实说明情况。与企业一起采取措施弥补错误，而不是授意项目经理乙修改土地评估明细表，指使评估人员丙谎称去过现场勘查，对下属公司的 2 宗土地和判断为无效资产的 5 宗地出具虚假明细表和评估事项说明。

### 三、风险警示

（一）必须明确：资产评估对象和评估范围的确定主体是委托人，“纳入不纳入”并不是评估工作内容，更不属于评估专业判断范畴。

资产评估是受托与委托主体行为，委托评估很重要的内容是委托评估资产范围，即委托人根据拟实施的经济行为，确定与经济行为相关一致的资产评估范围，并以业务委托合同的方式予以约定，通过签章方式确认提交给受托评估机构，受托评估机构对委托评估对象和评估范围得出评估结论提交委托人。所谓“漏评”，是指评估机构在评估过程中对委托人提供的资产负债的全部和部分未给予作价，评估结论也未包含其评估值的行为，其必要条件是必须有委托人确定的评估范围，方有“漏评”的可能。所以，委托人是评估对象和评估范围的确认主体，并承担相应的责任。但是，我们从专业的角度，也应针对发现的问题与委托人沟通，例如当委托人确定的评估范围对其拟实施的评估目的及评估目的对应的评估对象的准确性、完整性产生影响时，与委托人进行必要的沟通、采取恰当的措施解决、消除影响，避免出现因委托人前序评估范围确认不准确引发的评估风险。

本案，A 评估公司法人甲、项目经理乙“错误认定 B 国有企业的 5 宗土地为“插花地”，属于“无效资产”，并“未将其纳入评估范围，致使该 5 宗土地漏评”，完全混淆了评估范围的确定主体。

（二）评估机构合伙人、市场开发人员更应当加强业务学习，将执业风险挡在第一道关口。

评估人员涉嫌刑事犯罪，多数情形都是评估目的对应的经济行为背景或者委托人涉嫌违法违规而引发；多数情形下，评估执业风险并不是由项目承做产生。防范评估执业风险，评估机构合伙人、市场开发人员承接评估项目，对项目风险的判断、执业难点问题判断、工作量和时间的判断都需要更加精湛的专业能力。有研究表明，具备深厚专业能力和执业经验的市场开发人员“成功率”低，但由于拒绝“带病”业务，机构风险案较少；而基本不具备专业知识的市场开发人员“成功率”相对较高，出具报告的时间、评估结果预期、后期相关审核等都会给客户不实回应，“带病”业务较多，多次发生刑事犯罪案件也就不难理解。

### （三）冒用评估师名义签名，应当引起全行业关注。

本案，两名签字评估师，资产评估师戊在审核过程中未发现土地漏评情形，直接在评估报告上签名、盖印。而另一名评估师全程并没有参与评估工作，而是由法定代表人甲代为签名、盖印。我们收集的其他刑事案件资料显示，代为签字的情形很多，给“被签字”评估师带来莫名的冤屈。例如，某评估师挂靠东北某评估机构，“被签字”评估报告达几百份，至今仍被羁押。某评估师资格登记在总部，被羁押半年之久才知道“被参与”的评估项目涉嫌出具证明文件重大失实。某评估机构反复发生的评估刑事案件均出现代（冒）签字的情节。对于代（冒）签字的情形，应当引起行业的关注。

## 附件一：中华人民共和国刑法（摘选）

### 中华人民共和国刑法修正案(十一)

2020年12月26日

第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过刑法修正案(十一)。

刑法是规定犯罪、刑事责任和刑罚的法律，是掌握政权的统治阶级为了维护本阶级政治上的统治和各阶级经济上的利益，根据自己的意志，规定哪些行为是犯罪并且应当负何种刑事责任，并给予犯罪嫌疑人何种刑事处罚的法律规范的总称。

#### 一、刑法的种类

第三十二条 【主刑和附加刑】 刑罚分为主刑和附加刑。

第三十三条 【主刑种类】 主刑的种类如下：

- (一) 管制；
- (二) 拘役；
- (三) 有期徒刑；
- (四) 无期徒刑；
- (五) 死刑。

第三十四条 【附加刑种类】 附加刑的种类如下：

- (一) 罚金；
- (二) 剥夺政治权利；
- (三) 没收财产。

附加刑也可以独立适用。

#### 二、犯罪和刑事责任

第十三条 【犯罪概念】 一切危害国家主权、领土完整和安全，分裂国家、颠覆人民民主专政的政权和推翻社会主义制度，破坏社会秩序和经济秩序，侵犯国有财产或者劳动群众集体所有的财产，侵犯公民私人所有的财产，侵犯公民的人身权利、民主权利和其他权利，以及其他危害社会的行为，依照法律应当受刑罚处罚的，都是犯罪，但是情节显著轻微危害不大的，不认为是犯罪。

第十四条 【故意犯罪】明知自己的行为会发生危害社会的结果，并且希望或者放任这种结果发生，因而构成犯罪的，是故意犯罪。

故意犯罪，应当负刑事责任。

第十五条 【过失犯罪】应当预见自己的行为可能发生危害社会的结果，因为疏忽大意而没有预见，或者已经预见而轻信能够避免，以致发生这种结果的，是过失犯罪。

过失犯罪，法律有规定的才负刑事责任。

### 三、单位犯罪

第三十条 【单位负刑事责任的范围】公司、企业、事业单位、机关、团体实施的危害社会的行为，法律规定为单位犯罪的，应当负刑事责任。

第三十一条 【单位犯罪的处罚原则】单位犯罪的，对单位判处罚金，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员判处刑罚。本法分则和其他法律另有规定的，依照规定。

### 四、非刑罚性处置措施、职业禁止

第三十七条 【非刑罚性处置措施、职业禁止】对于犯罪情节轻微不需要判处刑罚的，可以免于刑事处罚，但是可以根据案件的不同情况，予以训诫或者责令具结悔过、赔礼道歉、赔偿损失，或者由主管部门予以行政处罚或者行政处分。

第三十七条之一 因利用职业便利实施犯罪，或者实施违背职业要求的特定义务的犯罪被判处刑罚的，人民法院可以根据犯罪情况和预防再犯罪的需要，禁止其自刑罚执行完毕之日或者假释之日起从事相关职业，期限为三年至五年。

被禁止从事相关职业的人违反人民法院依照前款规定作出的决定的，由公安机关依法给予处罚；情节严重的，依照本法第三百一十三条的规定定罪处罚。

其他法律、行政法规对其从事相关职业另有禁止或者限制性规定的，从其规定。

### 五、罚金

第五十二条 【罚金数额的裁量】判处罚金，应当根据犯罪情节决定罚金数额。

第五十三条 【罚金的缴纳、减免】罚金在判决指定的期限内一次或者分

期缴纳。期满不缴纳的，强制缴纳。对于不能全部缴纳罚金的，人民法院在什么时候发现被执行人有可以执行的财产，应当随时追缴。

由于遭遇不能抗拒的灾祸等原因缴纳确实有困难的，经人民法院裁定，可以延期缴纳、酌情减少或者免除。

## 六、公共财产的范围

第九十一条 【公共财产的范围】本法所称公共财产，是指下列财产：

- (一) 国有财产；
- (二) 劳动群众集体所有的财产；
- (三) 用于扶贫和其他公益事业的社会捐助或者专项基金的财产。

在国家机关、国有公司、企业、集体企业和人民团体管理、使用或者运输中的私人财产，以公共财产论。

## 七、国家工作人员、司法工作人员的范围

第九十三条 【国家工作人员的范围】本法所称国家工作人员，是指国家机关中从事公务的人员。

国有公司、企业、事业单位、人民团体中从事公务的人员和国家机关、国有公司、企业、事业单位委派到非国有公司、企业、事业单位、社会团体从事公务的人员，以及其他依照法律从事公务的人员，以国家工作人员论。

第九十四条 【司法工作人员的范围】本法所称司法工作人员，是指有侦查、检察、审判、监管职责的工作人员。

## 八、资产评估犯罪

第三章 破坏社会主义市场经济秩序罪

第八节 扰乱市场秩序罪

第二百二十九条 【提供虚假证明文件罪；出具证明文件重大失实罪】承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务、保荐、安全评价、环境影响评价、环境监测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：

(一) 提供与证券发行相关的虚假的资产评估、会计、审计、法律服务、保荐等证明文件，情节特别严重的；

（二）提供与重大资产交易相关的虚假的资产评估、会计、审计等证明文件，情节特别严重的；

（三）在涉及公共安全的重大工程、项目中提供虚假的安全评价、环境影响评价等证明文件，致使公共财产、国家和人民利益遭受特别重大损失的。

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。

## 附件二：评估刑事案件立案追诉标准

### 《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）》

第七十三条（提供虚假证明文件案（刑法第二百二十九条第一款））承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务、保荐、安全评价、环境影响评价、环境监测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以上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，但二年内因提供虚假证明文件受过二次以上行政处罚，又提供虚假证明文件的；

（五）其他情节严重的情形。

第七十四条（出具证明文件重大失实案（刑法第二百二十九条第三款））承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务、保荐、安全评价、环境影响评价、环境监测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。

### **附件三：查处资产评估犯罪鉴定机制**

#### 关于在查处经济犯罪案件工作中加强协作的通知

公安部财政部（公通字【2005】20号）

各省、自治区、直辖市公安厅、局，财政厅、局，新疆生产建设兵团公安局、财务局：

为进一步加强公安机关、财政部门在查处经济犯罪案件工作中的协作配合，充分发挥注册会计师和注册资产评估师在查处经济犯罪案件中的作用，准确打击和有效预防经济犯罪，现就有关事宜通知如下：

##### 一、建立联席会议制度

公安部经济犯罪侦查局与财政部会计司、监督检查局、企业司及中国注册会计师协会、中国资产评估协会建立联席会议制度，沟通、协调查处经济犯罪案件中的协作事宜，研究制定相关政策，通报相关工作情况及新出台的规章制度，协调解决查处经济犯罪案件中遇到的难点问题，探讨预防和打击注册会计师、注册资产评估师执业中违法犯罪的对策等。

省级公安机关与财政部门可建立相应的联席会议制度。

##### 二、建立信息交换制度和案件线索移送制度

各地公安机关在侦办经济犯罪案件或其他案件中发现注册会计师、注册资产评估师存在违规、违纪行为的，除有碍侦查外，应及时将有关情况通报同级财政主管部门和注册会计师协会、资产评估协会。

各地财政部门发现会计师事务所、资产评估机构、注册会计师、注册资产评估师或委托方涉嫌经济犯罪的，要依照《刑法》、国务院《行政执法机关移送涉嫌犯罪案件的规定》及本通知有关要求，及时将有关线索移送同级公安机关。各地注册会计师协会、资产评估协会发现的相关经济犯罪动态信息，应及时通报同级公安机关。

各地公安机关查处的注册会计师、注册资产评估师涉嫌经济犯罪案件，应层报公安部经济犯罪侦查局备案。各地财政部门、注册会计师协会、资产评估

协会对本地发生的注册会计师、注册资产评估师被追究刑事责任的情况，分别报财政部会计司、监督检查局、企业司、中国注册会计师协会、中国资产评估协会备案。

### 三、建立专业技术鉴定机制

鉴于会计、审计、评估等业务专业性较强，为有利于公安机关对案件事实准确定性，公安部与财政部协商建立相应的专业技术鉴定机制，具体工作由中国注册会计师协会和中国资产评估协会承办，设立专家库，根据公安机关或当事人的委托，从专家库中抽选人员组成专业技术鉴定小组，对有关经济案件中的相关专业问题提供鉴定意见。有关鉴定工作规则另行制定。省级公安机关和财政部门可以建立相应的专业技术鉴定机制。

### 四、加强司法审计、司法评估工作

针对公安机关经济犯罪侦查部门在办理部分经济犯罪案件中需要开展司法审计、司法评估工作的现状，各地公安机关经济犯罪侦查部门可与注册会计师协会、资产评估协会协商，加强司法审计、司法评估的相关专业培训工作，中国注册会计师协会、中国资产评估协会应加强对司法审计、司法评估工作的研究，结合行业特点和公安机关经济犯罪侦查部门的要求，制定相关的专业标准。

五、充分发挥公安机关经济犯罪侦查部门和协会各自的优势，积极开展双向业务培训

公安机关经济犯罪侦查部门和注册会计师协会、资产评估协会应充分发挥各自的专业特长和优势，利用研讨、讲座、培训班、课题研究等多种形式，相互开展业务培训工作，加强对公安机关经济犯罪侦查部门办案人员的经济、财政、财务会计及评估知识的培训和对注册会计师、注册资产评估师法律知识的培训，不断提高业务素质。

### 六、严格依法办案

各地公安机关经济犯罪侦查部门在查处注册会计师、注册资产评估师涉嫌经济犯罪案件中，要严格依法办案，对构成犯罪的，要依法惩处，不得以罚代刑。要充分考虑两个行业的专业特点，严格把握罪与非罪的界限，在未获取确切证据前对从业人员慎用强制措施，做到既打击行业中存在的经济犯罪行为，又促进行业的健康发展。