

注册资产师行业新闻：评估业黑洞调查 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/167/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E8_B5_84_E4_c47_167720.htm 评估机构服务收费

的回扣、分成比例已从最初的“意思一下”上升到目前的40%~50%，有的甚至高达80%； 委托方事先与评估机构商量好评估价格，或与银行先谈好价格，再找评估机构进行评估； 按规定评估机构总经理需要由估价师担任，但实际上真正的幕后老板多是交际广，在国土资源局、各大银行信贷部门有路子的人。一起看似平常的骗贷案中，评估师再次扮演了不光彩的角色。近日，经成都市武侯区法院审判，四川东方资产评估事务所的三名评估师因“出具证明文件重大失实罪”被判刑。案由是这三名评估师为委托方四川泰港实业公司作出了总价值4.93亿元的虚高评估结果，委托方据此向金融机构骗贷1.66亿元。随着这起案件的终了，评估行业愈演愈烈的一些“潜规则”再次曝光。“客户要估多少就估多少”四川某评估公司是一家国有银行四川省分行的指定评估机构。“想在该省分行贷款的单位，只能由这家公司进行资产评估，事后评估公司会把评估费用的50%返还给这家银行。”评估业内人士王先生给记者举的例子仿佛信手拈来。记者接触的其他几位评估业人士也表示，这种搞关联交易、给回扣的现象在评估业内已经半公开化。“一些政府部门所用的评估公司都是指定的，他们主管的评估项目给任何一家评估公司，都会得到这家公司给的回扣。现在评估市场交易已经成了政府机构主导，不这样做评估公司很难生存”。据业内人士反映，评估机构服务收费的回扣、分成

比例已从最初的“意思一下”上升到目前的40%~50%，有的甚至高达80%。成都目前有近百家评估机构，如果评估行业服务收费回扣按30%计，一年就高达几千万元。此外，委托方事先与评估机构商量好评估价格，再由评估师去求证这个结果的现象也不鲜见。“评估过程基本按照客户的意图，在可操作的范围内，人家要估多少，就估多少。但评估报告最终是由评估师作出的，而每个评估师都是在国家有关部门注册备案的，一旦出了问题，评估师就要负直接责任。”王先生显得有点儿沮丧。在本文开篇的案例中，东方评估事务所的评估师就是在未取得评估单位土地的全部合法手续，又未到当地有关部门调查核实土地权属、征地费用、土地等级等一系列涉及资产评估重要依据的情况下，接受该所总经理段志坚的指令，对四川泰港实业公司的资产进行了虚高评估。有些时候，委托方也会跟银行先谈好价格，再找评估机构进行评估。成都评估师张先生不久前就经历了这样一场评估。成都双流县某企业拟向某银行贷款500万元，经过张先生的评估，该企业的抵押资产只值300万，但该企业早与银行的信贷部门达成协议，只差张先生的一纸评估书。最后，张先生不得不放弃了这笔业务，可这家企业通过其他的评估师依旧顺利地 from 银行贷得500万元。“按照评估机构的设置要求，需要估价师担任总经理；但就我所知，有些估价机构真正的老板并非是估价师，即使有估价师资格也只是名义上的，幕后真正的老板是关系多、交际广的商人，甚至是与国土资源局、各大银行信贷部门负责人有关系的人”，一位业内人士告诉记者。“评估行业正面临着一场诚信危机。”王先生忧心忡忡地说。“只怕揽不到业务，不怕

没能力做业务”据王先生介绍，现在的评估事务所大多是在1999年前脱钩改制的基础上形成的，虽经脱钩改制，但与原单位仍藕断丝连，利用原组建或挂靠单位的影响进行不公平竞争；二是受社会大气候的影响，业务来源主要依靠人际关系，一些资质低或没有任何背景的中小评估机构为了生存，不得不设法迎合委托方要求。造成评估业目前这种混沌局面的另一根源还在于多头管理、部门割据。目前，评估机构的主管部门有财政、国土、物价、建设等部门。众多的部门都在分割市场，设置各种各样的资格考试、颁发资格证书、批准成立评估机构，产生了庞大的评估队伍，市场资源得不到有效配置，而且助长了恶性竞争。“为了多接几单生意，只能不停地参加各种资格考试。”王先生拿了一堆证书给记者看，其中有财政部的资产评估师，建设部的房地产估价师，国土资源部的土地估价师，物价部门的价格鉴定师等执业资格证书。西安某评估机构负责人曾披露，一些部门利用手中的权力，随意规定进入某一类服务市场的特许权和资格标准，即使在同种中介服务业，资格也是多种多样，致使中介资格设立过多过乱。例如由18个政府部门或行业主管部门对经济鉴证类社会中介组织进行认定的资格多达26种，其中必须经过主管部门认定才能执业的有18种，必须经过专门考试的有8种。此外，个别评估机构内部的管理也很混乱。一位业内人士向记者反映，评估事务所一味追求经济利益，不注重管理，使大量人才流失，注册人员的转所率居高不下。他所在城市的事务所共有七八十家，仅上半年通过报纸、网站发布招聘启事的就不下15家。“人员流动频率的加快，使事务所和注册人员之间最起码的信任都没有了”，

这位业内人士解释说，“事务所的管理层觉得，我不用给你什么高工资、高待遇，反正一两年你要跳槽（按规定注册人员在一个所须一年以上才能转所）；注册人员也认为，我来这里先锻炼一下，工资低点儿无所谓，有好的机会马上走人，形成了员工不断炒老板的现象”。据王先生透露，一些评估机构还依靠大量的在校学生等非注册人员为其打工，只要能出报告就行，使得一些评估报告并非出自有从业资格的人员之手。“这些评估公司就怕揽不到业务，不怕没能力做业务”。一位业内人士把它看作是制度黑洞。“既得利益者、行政官员和评估执业人员，现在都是受益者，大家都在用潜规则来捉弄市场规则”。

检查风暴能治评估顽症？不过，这些现象已引起了国家有关部门的重视。在此前的半年时间里，财政部、中国资产评估协会联合多个部委，按照财政部下发的《关于加强和规范评估行业管理的意见》以及《关于对资产评估行业进行全面检查的通知》的规定，对评估行业进行清理整顿。2月，证监会开始对从事证券业务的资产评估机构进行综合检查；7月1日，建设部对房地产估价行业开展全面检查。截止到7月10日，全国已有35个省、市基本完成了检查工作。7月21日，根据资产评估有关行政法规、规章、规范性文件以及资产评估行业自律管理制度，针对资产评估行业检查中发现的违法、违规问题，财政部资产评估行业全面检查领导小组办公室出台了《资产评估行业全面检查处理指导意见》，要求各地在本次检查处理时参考。

中国资产评估协会的一位人士表示，为规范治理评估业，协会正在会同财政部抓紧制订《资产评估行业管理条例》，全国人大财经委牵头准备制订的《国有资产管理法》，也会涉

及到资产评估行业存在的一些问题。链接 国际评估业的成长经验 在市场经济较为发达的国家，资产评估业已具有百年以上的发展历史，不仅具有相当的规模 and 影响，而且积累了丰富的经验，成为经济活动中不可或缺的经济鉴证类中介服务行业，为市场经济的有效运转发挥着积极的作用。19世纪后期，美国就出现了专业的评估公司，英国于1868年就成立了评估专业团体；到现在，诸如美国评估协会、英国皇家特许测量师协会、评估师和拍卖师协会、收益估算和评估协会等行业组织十分活跃；国际评估准则委员会、欧洲评估协会联合会、东南亚联盟评估联合会等国际性组织也为评估业的发展和规范做着不懈的努力。从国际发展趋势来看，西方发达国家的评估团体经过多年鼎足而立，正在走向联合与统一。而联合与统一的标志之一，就是形成统一的资产评估准则体系。例如，英国有关评估的协会有三家，其中影响最大的是英国皇家特许测量师协会（RICS），另外两家分别是估价师与拍卖师协会（ISVA）和税收评估协会（IRRV）。三家协会正在寻求合并和统一之路，并于1995年共同制定和发布了红皮书《皇家特许测量师协会评估与估价手册》。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com