

河南省资产评估协会涉执评审专家组 专家提示——人民法院涉执财产处置 资产评估业务中的典型问题

本提示不能替代相关法律法规、资产评估准则以及评估专业人员职业判断。在实际执业中，各资产评估机构及其资产评估师应结合具体项目情况，遵循风险导向原则，对提示中所涉及的情形进行独立分析、审慎判断，不宜直接简单套用。

河南省资产评估协会组织涉执资产评估专业技术评审专家，针对会员反映较为集中的人民法院涉执财产处置资产评估业务中的典型问题开展了专题研讨。现将形成的专家共识意见整理为本提示，供各资产评估机构及其资产评估师在执业过程中参考。

在规范框架层面，涉执财产处置资产评估业务与常规资产评估业务一致，均以《中华人民共和国资产评估法》及各项资产评估准则作为根本遵循。与此同时，由于其嵌入司法执行程序之中，该类评估业务还需遵循涉执评估业务的特殊规范，以确保在追求价值公允性的同时，严格契合司法程序的各项要求。

本专家提示旨在针对涉执财产处置资产评估业务中具有特殊性的评估环节，提供操作提示与合规建议，重点聚焦于具体评估程序的执行层面，一般不涉及具体技术细节。资产评估机构及其资产评估师应特别关注与人民法院的职责边界、关键程序的履行与留痕，以及在资料不全或程序受限情形下的风险应对。

一、评估基本事项

法规依据：

- 1.《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）第九条、第十一条、第十二条、第二十七条。
- 2.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）第五条、第十二条、第十四条。
- 3.《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》（法释〔2018〕15号）第十五条。

风险提示：

以下情形极易在专业技术评审中被认定为重大瑕疵：

- 1.评估基本事项不明确或与委托书存在差异。
- 2.就上述情形未按规定与人民法院进行沟通确认。
- 3.工作留痕证据链不完整或效力不足。

合规建议：

1.接收与核查：及时接收评估委托书及相关材料；依据《人民法院委托评估工作规范》附件中的材料清单，核查人民法院所提供资料的完整性。

2.业务承接判断：如存在依法不能进行评估情形的，应在三个工作日内向人民法院提出不承接委托的书面申请。评估机构应重视无正当理由拒绝进行司法评估的除名风险。

3.沟通明确：根据评估委托书、财产清单以及相关资料，与人民法院沟通，明确所有评估基本事项（评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型等）。

4.差异处理：发现任何差异或遗漏，必须在三日内以书面形式

向法院反馈，由人民法院予以处理。在获得法院明确指示前，不宜推进评估作业。

5.披露要求：评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法。

二、评估程序受限、评估资料不完整

法规依据：

1.《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）第六条、第十九条、第二十七条。

2.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）第十二条、第十九条。

3.《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》（法释〔2018〕15号）第十七条。

风险提示：

1.未履行告知和披露义务，评估机构将独自承担由此产生的不利后果和法律责任。及时告知和获取法院指令是规避风险的核心环节。

2.工作留痕证据链不完整或效力不足。

合规建议：

1.判断影响：一旦发现“评估程序受限”或“评估资料不完整”情形，应立即评估其是否会导致“无法进行评估或影响评估结论”。

2.及时告知：判断有影响的，应当及时告知人民法院，说明受限的具体环节和范围、缺失的具体内容及其潜在影响。

3.获取关键指令：人民法院仍要求继续评估，必须获取其“根据现有材料进行评估”的明确通知。此通知是规避后续执业风险

的关键证据材料，必须归入工作底稿。

4.披露要求：在评估报告中，应当披露程序受限的具体情况、受限范围，人民法院提供材料的欠缺情况，已实施的替代程序及其局限性，以及这些情况对形成评估结论的影响。

三、现场勘验

法规依据：

1.《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）第十五条、第十六条、第二十七条。

2.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）第十八条。

3.《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》（法释〔2018〕15号）第十八条。

风险提示：

1.混淆评估机构“通知勘验”与法院“组织勘验”的职责，将导致程序错误。

2.现场调查记录不规范或未经确认，将削弱评估报告的证据效力。

合规建议：

1.发起通知：评估机构的职责是判断是否需要现场勘验，并及时通知人民法院。无权自行组织或强制勘验。

2.完备记录：现场勘验应当由法院组织进行。应当保留详尽的现场调查记录（文字、照片、视频等），以书面形式记录时间、地点、过程、结果等，并形成工作底稿。

3.要求确认：现场记录应要求当事人或见证人予以确认。拒绝

确认的，评估机构应当告知人民法院。

4.披露要求：现场勘验情况，包括：是否进行现场调查、现场调查过程中相关当事人的配合情况等，应当在评估报告中予以披露。

四、专业技术评审

法规依据：

1.《人民法院委托资产评估专业技术评审收费管理办法(试行)》(中评协办〔2019〕96号)第七条。

2.《人民法院委托资产评估专业技术评审工作实施细则(试行)》(中评协办〔2019〕97号)第十条。

3.《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)第二十七条。

4.《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364号)第九条、第十五条。

5.《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》(法释〔2018〕15号)第二十三条。

风险提示：

1.未及时提交评估报告或工作底稿，将导致行业自律惩戒，并被从人民法院评估机构名单库中除名。

2.评审结论要求补正的，评审费用由评估机构承担。

合规建议：

1.及时提交：收到评审通知后，必须立即启动响应程序，确保在五个工作日内提交完整、清晰的评估工作底稿及相关材料。

2.底稿质量：工作底稿应能完整再现评估全过程，特别是所有

与法院、当事人的沟通记录、对异议问题的分析证据等，形成完整证据链。

3.补正工作：人民法院根据专业技术评审结论责令原评估机构予以补正的，应积极配合，承担评审费用并完成补正工作。

五、关于评估材料的有效性

对“法官签字”、微信聊天记录等作为评估材料的有效性，下面从法律证据效力角度进行分析，供参考：

1.人民法院的正式函件是直接证据，具有确定的法律效力。微信聊天记录等内容可能存在不同解读或歧义的情况，评估人员以及评审专家都无权力、无能力最终认定其是否具有法律效力以及确定含义。

2.从评审工作角度，如有“根据现有材料进行评估通知书”，对此问题，基本可以得出“符合相关法规准则的要求”的意见；如仅有微信聊天记录，对此问题，仅可认定“评估机构依据相关法规准则履行了告知义务，工作底稿显示微信聊天记录”，因评审专家不能对微信聊天记录进行鉴证，无法直接得出“符合相关法规准则的要求”的结论。

3.总体建议评估机构从风险防范和审慎原则出发，尽量获取法律效力高的证据资料，并且在工作中要遵循留痕、可追溯的原则取得相关证据资料形成完整的证据链。