



安徽省价格鉴证评估协会
评估鉴定专家咨询委员会

工作简报

010 | 2024年第3期期刊 | 2024.9.30

法院委托评估鉴定复核案件



安徽省价格鉴证评估协会

电话:0551-62677233/13955178882

邮箱:ahjgqh@163.com

网址:<http://www.ahjgpinggu.com>

地址:合肥市包河区宿松路与祁门路交口绿地中心F座办2019室

主 编：胡朝伟

副主编：江 旭 李 红

编 辑：何 婷 张良梅

目录CONTENTS

- 一、协会动态
- 二、评估鉴定专家咨询委员会动态
- 三、复核案例分析
- 四、专家咨询委员会专家库专家介绍



协会动态

01



评估鉴定专家
咨询委员会
动态

03



复核案例分析

04



专家咨询
委员会专家库
专家介绍

09

《协会动态》

（一）7月12日，为加强行业内的交流与合作，进一步提升会员单位的知名度和影响力，充分展示企业风采，协会在官方网站首页增设了“会员单位风采”循环展示平台。

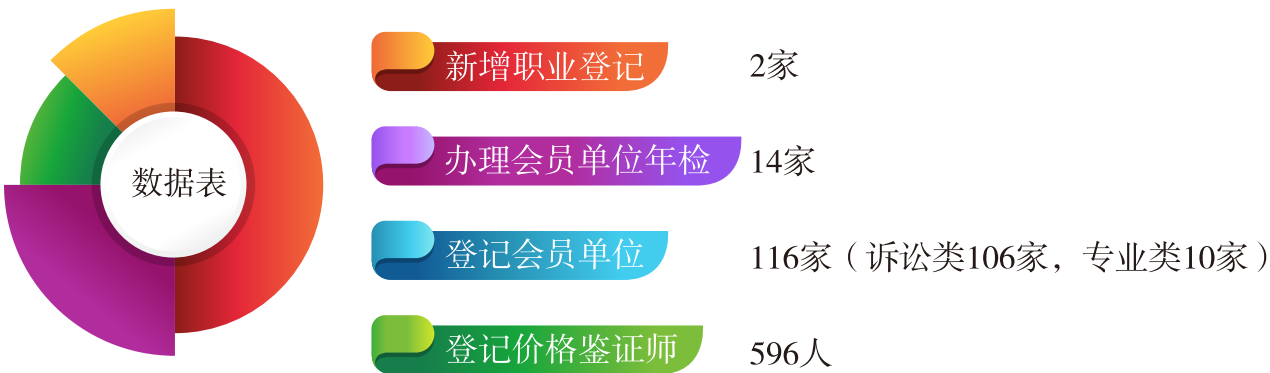
（二）9月15日，协会收到申报课题研究的6家会员单位提交的五份正式研究报告，协会将于近期组织专家验收，验收合格者由协会颁发证书。

（三）为了进一步规范我省价格鉴证评估行业市场秩序，加强行业自律管理，协会起草的《安徽省价格鉴证评估协会行业自律公约》（征求意见稿）面向全体会员单位进行了两轮修订征求工作，并经协会2024年第二次会长办公会议以及全体会员单位线上表决通过，自2024年10月1日起执行。

（四）为提高价格鉴证评估专业人员的专业能力，促进价格鉴证评估行业整体水平的提升，推动价格鉴证评估行业高质量发展，9月27日至29日，协会在巢湖市举办了2024年度安徽省价格鉴证师继续教育培训班。中国价格协会常务副会长兼秘书长王海涛、中国价格协会评估分会副会长云金平以及安徽省发展和改革委员会有关领导出席了开班仪式，来自全省200余名价格评估机构从业人员参加了此次培训。

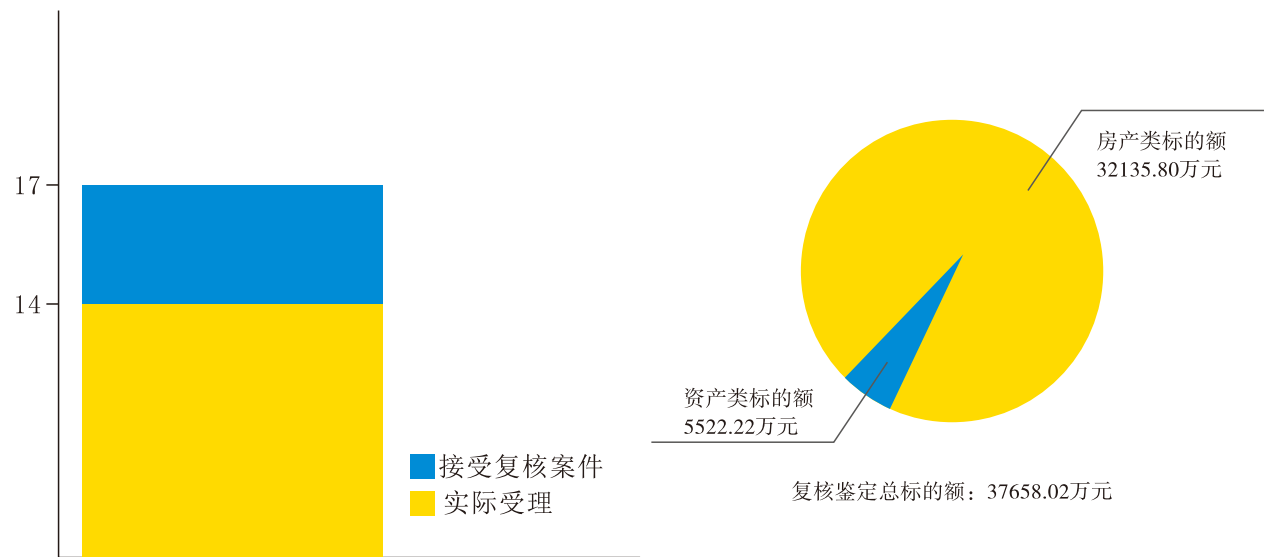
（五）协会创建的价格评估报告备案系统自5月份上线以来，已有76家价格评估机构在备案系统上完成了注册和登记，并进行了价格评估报告备案。

（六）2024年三季度协会办理会员单位年检共计14家，新增执业登记单位2家，截止9月底协会现有会员单位共计116家（其中综合涉诉讼类106家，专业类10家），已登记价格鉴证师596人，较上季度增加38名价格鉴证师。



《评估鉴定专家咨询委员会动态》

2024年三季度评估鉴定专家咨询委员会收到全省法院委托的复核鉴定项目17笔，实际受理了14笔。复核鉴定总标的额：37658.02万元，其中涉及房产类标的额：32135.80万元，资产类标的额：5522.22万元。



三季度新增委托法院2家，分别是芜湖三山经济开发区人民法院和灵璧县人民法院。

《复核案例分析》

案例（一）客观地选择评估方法是确保评估客观的根本

案件摘要

2024年2月，某评估机构受人民法院委托对1栋商业办公房产价格进行评估，并根据委托需要出具了评估报告。异议人于2023年2-3月提出了两次异议，认为评估方法和案例选择不合适，申请要求按成本法进行评估，向人民法院申请复核鉴定。

复核标的情况

安徽省价格鉴定评估协会评估鉴定专家咨询委员会（以下简称“省专咨委”）接受人民法院委托，成立复核专家组，对原评估报告进行复核鉴定，并赴异议所涉房地产进行现场勘查。

复核专家组根据现场调查资料，结合委托人提供的资料，对原评估机构的评估报告进行分析，发现原评估报告存在问题如下：原估价报告选用比较法不适用，且选用标准房测算后修正为每层单价，估价技术路线错误；收益法测算中，客观租金水平无测算过程，测算中多项参数取值依据不足；-1层车库成本法测算中建安费用取值偏低等。省专咨委根据复核专家组现场勘查情况，向人民法院提交了复核项目补充资料的函件。复核专家组依据人民法院提供的补充资料，结合现场勘查，选用成本法和收益法进行测算得出复核标的物于价值时点的房产市场价格。

复核案例的启示

本次复核房屋为一栋17层综合性商业办公房产，其面积24630.84平方米，位于县城边缘的建材市场内，用途为商业、办公和车库。原评估报告使用县城小区底商市场交易案例进行比较法修正，造成评估价格偏高，致使复核申请人异议强烈。复核专家组本着认真、负责的精神，严肃对待复核申请人提出的异议，遵守独立、客观、公正的评估原则，按照复核程序，实地勘查复核标的物，明确复核项目房屋各层用途、布局，对周边类似用途房产进行市场调查、核对人民法院补充的相关资料，选择合适的估价方法进行测算，复核过程中反复讨论、推敲，研究论证相关评估参数取值、修正调整因素等进行多轮线下线上评议，最终确定复核结果，为人民法院提供更为符合市场实际状况的复核结论，为化解社会矛盾、推动司法案件的执行奠定了较为坚实的基础。

（专家组：程元贵、章俊、王开应、仇慧媛、胡凌云）



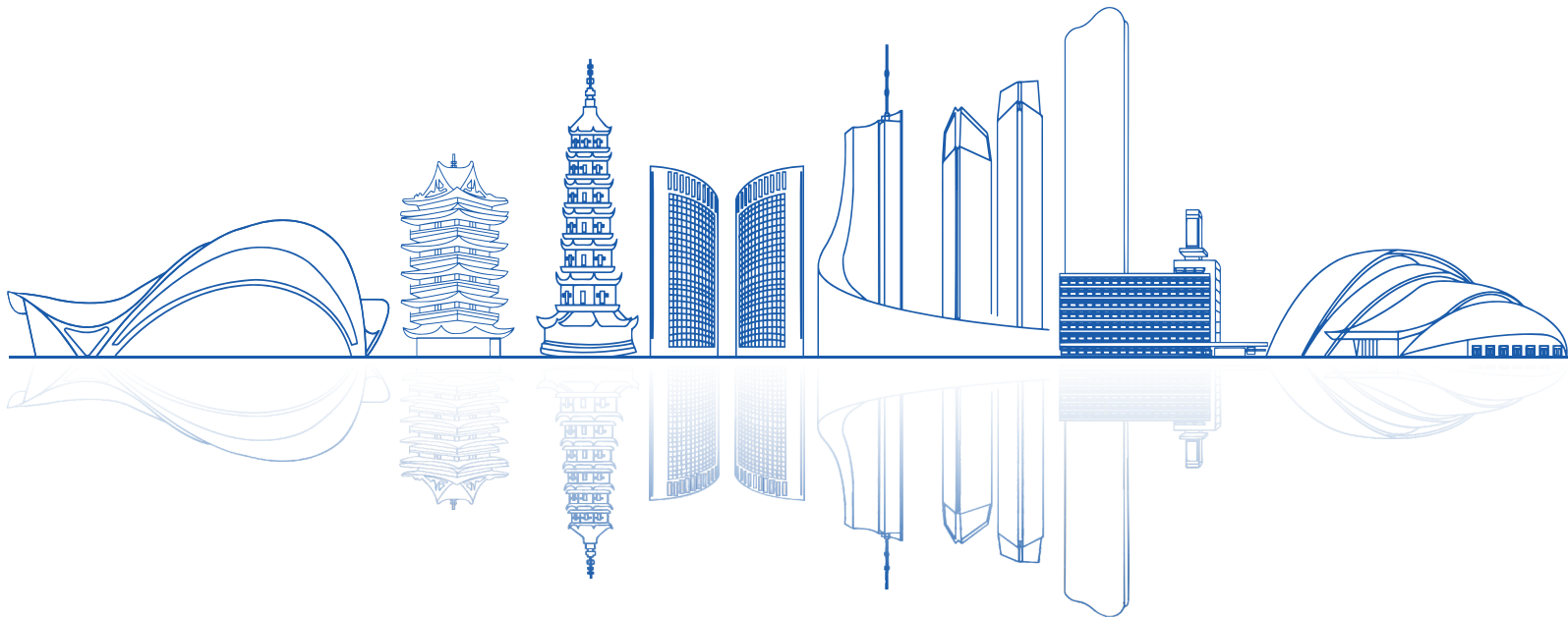
案例（二）立足估价对象，客观全面复核

案件摘要

案件情况：2023年7月，某评估机构接受某人民法院委托对位于宿州市外环南路南侧鑫旺家居超市及住宅0202室房地产市场价格进行评估，并出具了评估报告。被执行人对原评估机构报告及说明有异议，于2024年1月以评估价格太低、评估无依据向某人民法院申请复核。

复核情况

安徽省价格鉴定评估协会评估鉴定专家咨询委员会（以下简称“省专咨委”）接受宿州市埇桥区人民法院委托，并成立了复核专家小组，对原评估报告进行复核，并赴异议所涉及的房地产进行现场查勘。



估价对象临外环南路，商业氛围较优；估价对象位于所在楼宇二层，主入口为侧面楼梯，其区域内未留有扶梯井，楼宇二层扶梯井位于其他产权单元内。查勘完估价对象，专家组对周边商业房产进行了租金调查，并到原报告比较法中选取的可比案例现场进行核验调查。通过对估价对象及选取的可比实例调查，为后期复核收集了一手资料。专家组完成对估价对象实地查勘后，结合勘验情况及原评估机构出具的报告就估价对象竣工年代、所在楼宇2层平面图、可比实例来源向某人民法院发函补充相应资料。

经复核小组对该项目的全面复核，在充分考虑复核对象所在区域市场状况、具体位置以及实际使用情况等因素后，根据《房地产估价规范》和《房地产估价报告评审标准》，复核专家组针对原报告问题进行了讨论，通过对估价对象概况的综合分析，根据市场调查情况，经过客观数据测算、验证，复核小组一致认为原评估报告虽存在一些瑕疵，如：报告名称命名错误、比较法中比较因素前后不一致等，但依据现有估价资料，复核专家小组依据估价目的并结合价值时点，经过充分的市场调查和相关资料收集整理，原估价结果基本符合市场状况，故本次复核基本维持原估价报告，但比较法需对个别比较因素前后不一致做相应的修正（收益法因舍弃不影响估价结果），最终复核结果稍有变动。

复核案例的启示

对于商业用途房地产评估，房产所处位置虽很重要，房产自身状况对价值影响也很大。本次复核对象位于二层，临正街没有出入口，没有垂直电梯，没有扶梯，其可比性较差，评估时应予以说明并予以考虑折算。商业房产评估一般采用收益法和比较法进行测算，但在商业市场不景气时其收益法测算结果会偏离客观价值，故比较法评估结果客观性尤显重要，原评估机构出具的报告结果最终是舍去了收益法收益价值。故在复核时专家组着重核实调查原报告的可比实例，实地调查了各个可比实例，可比实例符合采用标准，但比较实例照片与实际不符。复核专家组通过对复核对象实地查勘及对影响复核对象价值相关因素进行调查后对原报告的评估结论进行了相应调整，增加了复核结果的可信度和准确性，减少当事人对评估鉴定结果的疑虑，加快了法院涉执案件的执行。

（专家组：聂雯、张文全、熊俊生）



《专家咨询委员会专家库专家介绍》



王定保

人物介绍

现任合肥市房地产土地评估事务有限公司总经理，具有注册房地产估价师、注册土地估价师、价格鉴证师、风险评估师、不动产登记代理人等多项专业资格证书，从业20多年，有较强的理论分析和实践经验，在价格评估方面具备较高的技术水平和评估咨询能力；熟悉价格评估法规和政策及评估工作的程序、规范和要求。

社会任职情况

- 合肥市房地产估价专家库成员
- 安徽省房地产业协会房地产估价评审专家
- 安徽省房地产司法评估专业技术评审专家
- 安徽省国有土地上房屋征收评估专家委员会成员
- 中国价格协会专家委员会专家
- 安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会青年专家
- 安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会（房地产类）专家
- 合肥市应急管理局专家库专家



秦 玲

人物介绍

现任安徽百友房地产土地资产价格评估有限公司估价师，从事房地产评估工作20多年，具有房地产估价师、土地估价师、价格鉴证师等多项专业资格证书。

社会任职情况

- 安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会（房地产类）专家
- 安徽省房地产业协会房地产司法评估专业技术评审专家
- 安徽省房地产业协会房地产估价评审专家
- 合肥市住房保障和房产管理局房地产价格评估专家
- 合肥市房地产估价协会房地产估价专家



余秀梅

人物介绍

注册房地产估价师、注册土地估价师、价格鉴证师，现任安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司总经理助理，从事专职房地产、土地、价格评估等工作近二十年，主持或参与多宗破产重整类、法院审理及执行案件等评估项目。

在中国房地产估价年会论文集中发表论文三篇，分别为：《司法评估中房地产损失类估价探讨与实践》、《房地产开发企业破产评估业务探讨与实践》、《房地产破产处置中涉及的评估以及延伸业务的探讨与实践》。

社会任职情况

- 安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会（房地产类）专家



周 蕙

人物介绍

本科学历，民进会员，高级工程师。房地产估价师、土地估价师、价格鉴证师、矿业权评估师、绩效评价师、社会稳定风险评估师，现任安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司常务副总，长期从事相关专业工作，执业经验丰富。

社会任职情况

- 安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会（房地产类）专家
- 安徽省自然资源厅专家库专家
- 合肥市房地产价格评估专家库专家