

法院委托价格评估复核案件 工作简报

【2022】第 1 期

安徽省价格鉴证评估协会
专家咨询委员会

2022 年 6 月 16 日

目 录

一、2022 年 1-6 月法院委托价格评估复核案件受理情况.....	1
二、专家咨询委员会简介.....	1
三、价格评估复核业务流程.....	2
四、价格评估复核业务的特点.....	3
五、典型案例分析.....	4
六、专咨委专家库专家介绍.....	7

安徽省价格鉴证评估协会

电话：0551-62677233

网址：<http://www.ahjgpinggu.com/index.asp>

地址：安徽省合肥市包河区宿松路与祁门路交口绿地商务中心办公 F 座 2019 室

一、2022 年 1-6 月法院委托价格评估复核案件受理情况

2022 年 1-6 月安徽省价格鉴证评估协会共接收全省各级人民法院委托的价格评估复核案件 21 起，委托法院有合肥市中院、阜阳市法院、滁州市法院、六安市法院、安庆市法院、桐城市法院、太和县法院、阜南县法院，复核委托标的总额 5.99 亿元，其中涉及房产类标的额 1.80 亿元，其他资产类标的额 4.19 亿元。

二、专家咨询委员会简介

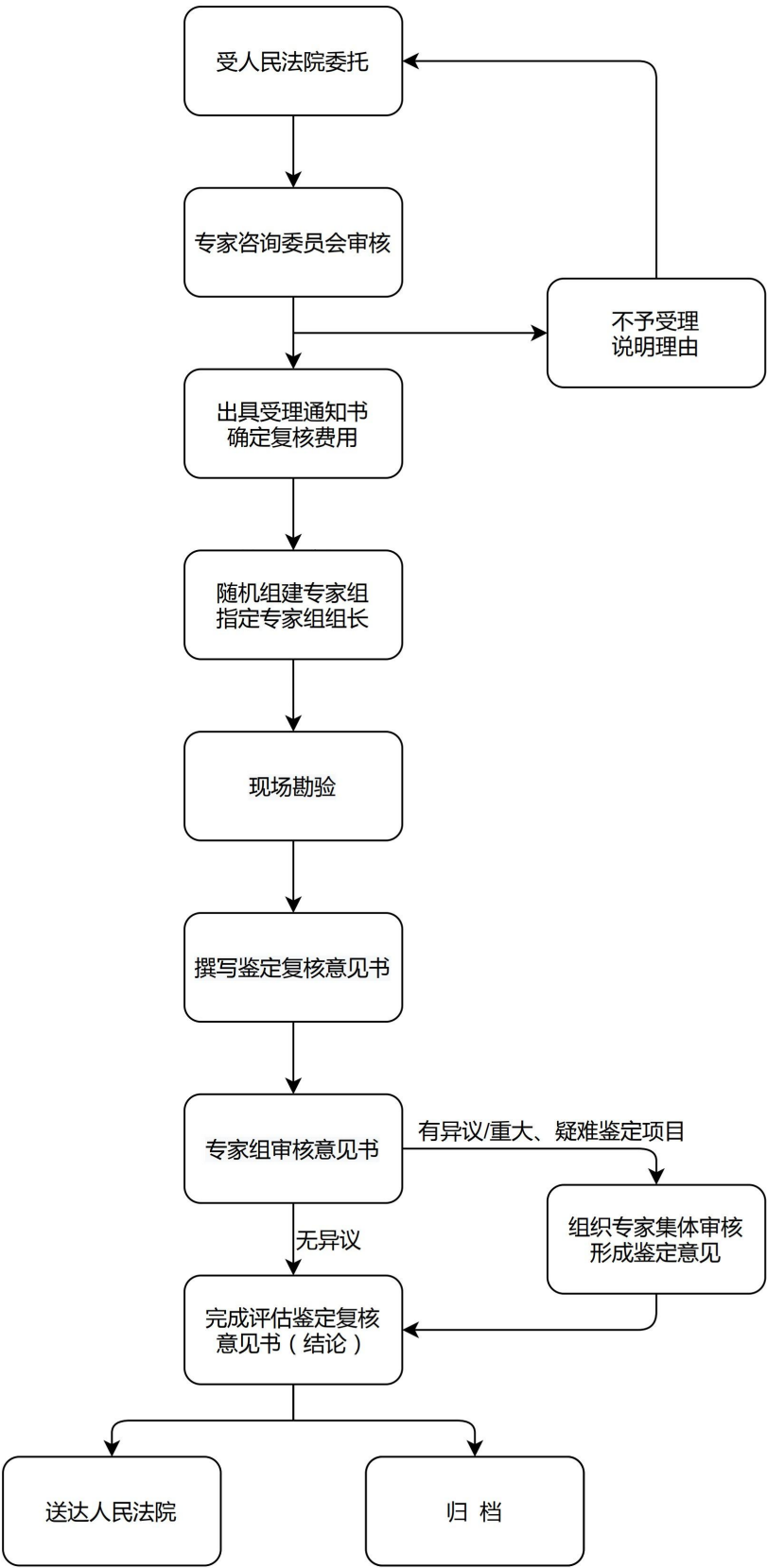
安徽省价格鉴证评估协会下辖的专家咨询委员会是根据安徽省高级人民法院、安徽省物价局《关于成立全省法院执行案件评估鉴定专家咨询委员会的通知》（皖高法〔2003〕5 号）文件精神，为规范社会中介评估机构对执行案件中的标的物的评估鉴定行为，维护国家和当事人的合法权益，促进评估鉴定工作的公平、公正，于 2003 年 4 月经安徽省民政厅批准注册登记成立。主要职责是接受人民法院委托，为其在执行案件中对社会中介评估机构作出的评估鉴定结论进行咨询、论证和复核，并出具有关评估鉴定的复核意见（结论）。

专家咨询委员会进行咨询和论证范围：人民法院在执行案件中委托社会中介评估机构对房地产、土地、工程造价、资产、证券、期货、债券等作有异议的评估复核鉴定结论。

目前，专家咨询委员会已在全省范围内聘请了 45 名评估鉴定专业技术人员和相关专家组成专家库，涉及房产土地、资产、机动车、保险公估、文物艺术品、工程造价等六大价格评估领域。

安徽省价格鉴证评估协会下辖的专家咨询委员会自 2003 年开始接受安徽省各级人民法院委托的涉执评估报告的咨询、论证和复核工作，是全国最早开展这项工作的机构之一，近 20 年来已完成数百起报告的复核，仅 2021 年就接收全省各级人民法院委托的评估鉴定复核案件 59 起，复核标的总额 2.13 亿，其中涉及房产类标的额 2.08 亿元，其他资产类标的额 0.04 亿元，实现了民事执行案件定纷止争。

三、价格评估复核业务流程



四、价格评估复核业务的特点

价格评估复核不同于专业技术评审业务，两者区别如下：

（一）价格评估复核特点

1、复核范围广。专家咨询委员会不仅对人民法院提出的异议事项及相关部分进行复核，而且专家咨询委员会认为有必要的，可以不受异议事项限制，对原评估鉴定结论书涉及的其他内容进行复核，并且对原评估鉴定结论书依据的真实性、合法性和关联性进行审查复核。

2、复核机制完善。对重大、疑难的技术鉴定项目，复核小组难以形成一致结论的，可由专家咨询委员会主任或副主任组织专家集体审议，通过听证、座谈等方式，听取人民法院、相关当事人、专家的意见，最终作出鉴定意见。

3、复核意见（结论）具有独立性。专家咨询委员会完成评估鉴定复核事项后，在规定时限内向人民法院出具评估鉴定复核意见，决定维持原评估鉴定结论，或者决定撤销原评估鉴定结论，并作出新的评估鉴定意见（结论），所有评估鉴定复核意见（结论）均需加盖专家咨询委员会公章。

在价格评估复核过程中，由专家咨询委员会出具维持原报告结果的评估鉴定复核意见或新的评估鉴定复核意见。

（二）专业技术评审特点

根据《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364号），专业技术评审报告内容包括：专业技术评审工作开展情况、对有关评估报告的概括性描述、对当事人和利害关系人提出的书面异议中涉及参照标准、计算方法或评估结果等问题逐一进行回复，并列示法律法规或者相关准则依据，以及专业技术评审结论。

专业技术评审只能针对原评估报告和相关异议作技术评审并出具专家组意见，如果原报告有重大遗漏或错误，专家组也只能在报告中表明意见，但不会修改原报告也不会重新出具评估结论，人民法院在收到专业技术评审报告后，只能要求原评估机构修改或重新委托评估，

因此延长了案件的办理时限。

在审理或执行案件过程中，一般当事人和利害关系人大部分是对评估价格或评估范围有异议，在我们处理过的评估复核案例中，维持原评估鉴定意见的占 23%，作出新的评估鉴定意见（结论）的占 77%。

综上，价格评估复核比专业技术评审能更有效、更快捷、更准确地解决司法评估的异议问题。

五、典型案例分析

案例一、增加评估范围的复核

（一）案件摘要

2019 年 1 月某估价机构接受阜阳市颍泉区人民法院委托，对阜阳市颍州区颍州经济开发区新安大道 0 室的房地产[总建筑面积为 4842.91 平方米，土地面积为 26150.22 平方米]进行了评估并出具了《估价报告》。8 月，案件当事人对评估结果提出异议，认为部分财产评估价值明显过低，存在部分财产没有评估，向阜阳市颍泉区人民法院申请进行复核。

（二）复核情况

2019 年 9 月，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）接受阜阳市颍泉区人民法院委托对原评估报告进行复核。经对案件卷宗材料的了解，该复核案件涉及评估对象为阜阳市颍州区颍州经济开发区新安大道房地产（具体为 1 宗工业用地及地上建筑物、构筑物等）。

2020 年 4 月 14 日省专咨委组织复核专家组赴现场对异议的房地产进行了实地查勘，核实了评估范围未包含厂区内水塔、2 幢活动板房，同时案件当事人对树木数量、品种也有异议。专家组重点对遗漏部分进行实地丈量和勘查，但水塔因结构特殊无法测量尺寸。为了保护产权人合法财产，于 2020 年 11 月 4 日专咨委去函至法院以确认评估范围并要求当事人及时补充相关资料，法院在 2021 年元月 7 日回函中明确了把遗漏项纳入本次复核范围。

因水塔为特殊构筑物，缺少图纸等必要的资料，其结构和做法不能确认而无法测算，故最终仅对遗漏的房产以及地上树木进行了复核。

经复核人员实际调查了解分析，后专咨委经过多轮讨论研究和集体决议，复核结论为：虽报告中存在上述瑕疵，但对除水塔、2幢活动板房以及地上树木以外的估价对象的评估，是符合规范要求的，其评估结果在合理范围内，建议维持原评估报告中的该部分的评估结论；对水塔、2幢活动板房以及地上树木的价格进行了增加和调整，最终复核结论增加了2762190元，其中：树木增加了2625000元、2幢活动板房价格为137190元，水塔因缺少图纸等必要的资料，无法测算故未量化其价值。

（三）复核案件分析

评估时因评估目的不一样，往往评估范围有所差别，比如：工业地产项目抵押时评估对象仅为合法建筑，而对构筑物或附属物往往不予考虑，但在后期产生借款纠纷处置抵押物时，债权人仅申请对抵押物进行处置，而涉执评估法院委托事项未办证房屋、构筑物以及地上附着物就容易遗漏。此类资产为企业实际投入，整体处置时，不考虑该部分资产价值势必会对产权人的财产造成了损失。

因此在复核时一定要准确把握评估范围，界定清评估对象，对该部分是否纳入评估或复核范围，应向法院提出并征求其意见。

本次复核案例核心内容是对原评估报告评估范围与评估对象实际范围存在差异，对出现此类问题如何处理提供了参考。

（专家组：王玉山、朱永飞、何光友）

案例二、厘清评估对象数量方能把准价值

案件情况：2020年7月，某评估机构接受安庆市大观区人民法院委托对安庆市开发区天柱山路某小区临街1-2层商业房价格进行评估，并出具了评估报告。8月，案件当事人对评估结果提出异议，认为评估结果远低于实际市场价值，向大观区人民法院申请复核。

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)接受安庆市大观区人民法院委托,组织专家组对原评估报告进行复核。经对案件卷宗材料的核验,该复核案件涉及评估对象为1-2层商业房,卷宗材料中仅有评估对象的产权证主页复印件,表明总建筑面积为157.19平方米,原评估报告也没有提及1层和2层的分层建筑面积。

省专咨委组织复核专家组赴现场对异议的房地产进行查勘,发现评估对象为两面临街房屋,1层和2层平面布局差异较大,一层临街呈弧形,而且第2层可能有后期加建的情况。复核专家查勘现场后认为需要进一步提供完整的产权资料,几天后,案件当事人按省专咨委的要求提供了完整产权证资料,但产权证主页和附图页均没有注明评估对象的分层建筑面积。省专咨委致函委托法院,商请调取评估对象产权登记档案资料。结果委托法院寄送评估对象产权登记档案资料仍然没有1层和2层的分层建筑面积。搞不清1层和2层的分层建筑面积,复核结果就很难搞准确,是经办法官在调取产权登记档案资料没有说清楚?还是产权登记档案中真的没有复核对象分层的面积数据?难道要找测绘机构重新去测绘吗?复核工作一度陷入了僵局。省专咨委再次与委托法院沟通后,决定组织复核专家组再次前往安庆,由经办法官和复核专家一道前往不动产登记处、原测绘单位等处查询。在经办法官的协调和多方打听下,复核专家最终在测绘单位看到评估对象测绘的电子图纸,1层和2层的分层建筑面积在图纸上清晰的标注,1层建筑面积为113.1平方米,2层建筑面积为44.09平方米。

评估对象分层的建筑面积搞清楚了,就找到问题的关键所在,原评估报告没有考虑评估对象1层和2层建筑面积的悬殊,评估时按照1层和2层面积相似进行测算,从而导致评估结果偏低,案件当事人提出异议。经复核专家分析测算,评估对象客观价值为329.61万元,较原评估结果高出97.47万元,差异近42%。

在评估实践中,评估对象的数量一般通过政府相关部门核发的有关权证资料进行确认,但由于种种原因,有时产权证上并不能准确反映评估对象合法准确的建筑面积,特别是对于同一产权证上载有不同楼层房产时,往往没有载明各楼层的具体建筑面积。评估人员在核实评估对象时一定要厘清其合法准确的数量,方能准确把握其客观价值,

从而为法院提供较精准的评估鉴证报告，减少当事人对评估鉴证报告的异议，提高办案效率。

（专家组：王开应、常忠文、聂雯）

六、专咨委专家库专家介绍

王玉山，男，本科学历，价格鉴证师、房地产估价师、土地估价师，现任安徽安和房地产土地评估有限公司总经理、安徽省价格鉴证评估协会副会长，一直从事专职房地产、土地、价格评估等工作，执业经验丰富；2020年在《中国房地产估价与经纪》2020年第2期发表了《培育和发展住房租赁市场研究》文章。

社会任职情况：

中国价格协会专家委员会专家

安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定（房地产类）专家

安徽省房地产业协会评审委员会专家

安徽省土地估价师与土地登记代理人协会主审专家

合肥市房地产价格评估专家库专家

李英，女，本科学历，房地产估价师、土地估价师、香港产业测量师、英国皇家特许测量师、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，从事专职房地产、土地、价格评估等工作二十年，获得安徽省土地估价师协会25周年活动“优秀土地估价师”和合肥市蜀山区“十大诚信个人”称号。

社会任职情况：

中国价格协会专家委员会专家

中国土地估价师与土地登记代理人协会行业专家

安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定（房地产类）专家

安徽省土地估价师与土地登记代理人协会主审专家

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专家

合肥市房地产价格评估专家库专家

程元贵，男，安徽建筑大学技术经济专业本科学历，中级职称，具有房地产估价师、土地估价师、资产评估师、价格鉴证师、高级二手车鉴定评估师、全国房地产经纪人等多项执业资格，现任安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司总经理，一直从事评估鉴定相关工作，获得合肥市房地产中介协会的“优秀房地产估价师”荣誉称号。

社会任职情况：

中国价格协会专家委员会专家

安徽省房地产业协会房地产估价评审专家

安徽省土地估价师与土地登记代理人协会专家

安徽省房地产司法评估专业技术评审专家

安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定（房地产类）专家

安徽省国有土地上房屋征收评估专家委员会专家

合肥市房地产价格评估专家委员会专家委员

报送：安徽省民政厅、安徽省价格认证中心及全省各级人民法院

安徽省价格鉴证评估协会、专家咨询委员会 2022年6月16日印发