

法院委托价格评估复核案件 工作简报

【2022】第 2 期

安徽省价格鉴证评估协会
专家咨询委员会

2022 年 9 月 26 日

目 录

一、协会动态

二、2022 年三季度人民法院委托价格评估复核案件受理情况

三、专家咨询委员会简介和评估鉴定复核业务概述

四、典型案例分析

五、专咨委专家库专家介绍

安徽省价格鉴证评估协会 电话：0551-62677233/13955178882

网址：<http://www.ahjgpinggu.com/>

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、协会动态

（一）2022年6月24日协会召开了年度第一次会长办公会议。会议讨论并完善了《安徽省价格鉴证评估机构和价格鉴证评估专业人员执业登记管理办法》和《专家咨询委员会评估鉴定复核办法》等管理制度。

（二）2022年8月31日安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会专家库专家遴选工作顺利完成。

（三）经协会专家咨询委员会全面审核、严格挑选，从现有专家中选拔21名同志为评估鉴定专家咨询委员会专家库首席专家。

（四）经个人申请、单位推荐、协会专咨委审核遴选及官网公示，增补了32名同志为安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会专家库专家。

（五）专家库新增了园林、盆景类的复核评估专业类别，共涉及房地产类、价格资产类、工程造价类、机动车类、园林盆景类、观赏石珠宝等艺术类、保险公估类七大价格评估领域。

（六）2022年1-9月安徽省价格鉴证评估协会新增执业登记会员单位16家，截止目前全省共有会员单位120家。

二、2022年三季度人民法院委托价格评估复核案件受理情况

2022年三季度安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家委员会共接收全省各级人民法院委托的价格评估复核案件18起，委托法院有安庆市中级人民法院、安庆市大观区人民法院、安庆市宜秀区人民法院、阜阳市颍州区人民法院、阜阳市阜南县人民法院、宣城市宣州区人民法院、池州市石台县人民法院、池州市东至县

人民法院、池州市青阳县人民法院、六安市舒城县人民法院、滁州市全椒县人民法院，淮南市田家庵区人民法院，评估复核委托标的总额 1.58 亿元，其中涉及房产类标的额 1.57 亿元，其他资产类标的额 28.79 万元。

三、专家咨询委员会简介和评估鉴定复核业务概述

（一）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。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 年来已完成数百起人民法院委托的评估复核工作，涉及房产土地、资产、工程造价、机动车、园林盆景类、观赏石珠宝等艺术类、保险公估等七大价格评估领域。

（二）评估鉴定复核业务概述

评估鉴定复核业务不同于专业技术评审业务，其特点有：

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，在征求人民法院的意见后，可以不受异议事项限制，对原评估报告评估范围所遗漏的部分进行复核鉴定，保证了评估鉴定复核报告的准确性。

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书，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），委托法院可以依此做为案件执行的依据，缩短了案件审理的时限。

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，自2019年以来专家咨询委员会处理过的评估鉴定复核案件中，维持原评估鉴定意见的占比25%，作出新的评估鉴定意见（结论）的占比高达75%，为人民法院提供了涉执案件执行的有力依据，体现了评估鉴定复核能更有效、更快捷、更准确地解决司法评估的异议问题。

（三）安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会专家库专家名单

1、**房地产类**：李英、王玉山、程元贵、黄显珊、聂雯、常忠文、王开应、朱永飞、章俊、轩家龙、贺爱民、李皖宏、李齐、刘红、张文全、姚成美、何光友、秦玲、丁昱、王定保、仇慧媛、朱月梅、刘中艳、查灿琴、张培培、张志星、陈二标、余秀梅、宋忠皖、周蕙、胡凤波、胡凌云、高树梅、黄丁亮、熊俊生

2、**价格、资产类**：周浩、黄谦、许深、张峰、丁艳、方霞、王昊

3、**工程造价类**：顾友春、周朝中、李斌祥、蒋怀家、李顺达、刘爱文

4、**机动车类**：孙永军、吴飞、王勇、严顺平、钟梦凌、周珊珊、周科、查超

5、**园林、盆景类**：丁增成、胡光生、马小利、白强、章文超、施文涛

6、**观赏石、珠宝玉石艺术品类**：金保铜、张伟、伍波、孔成、李和龙

7、**保险公估类**：褚友双、李生修、茆邦一

（四）安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会首席专家名单

1、**房地产类**：李英、王玉山、程元贵、黄显珊、聂雯、常忠文、王开应、朱永飞、章俊、轩家龙

2、**价格、资产类**：周浩、黄谦

3、**工程造价类**：顾友春、周朝中

4、**机动车类**：孙永军、吴飞

5、**园林、盆景类**：丁增成、胡光生

6、**观赏石、珠宝玉石艺术品类**：金保铜、张伟

7、**保险公估类**：褚友双

四、典型案例分析

案例（一） 评估鉴定复核案件中评估范围如何避免重复评估

1、案件摘要

2021年5月8日某评估机构接受安庆市大观区人民法院委托，对安庆市兴拓工贸有限公司名下位于安庆市宜秀区开发区206国道房屋建筑物、构筑物、土地、机器设备及其他资产[房屋建筑物

26 项，建筑面积 8326.64m²；土地使用权面积为 5569.41m²；构筑物及其他附属设施 24 项；机器设备 13 项；]进行了评估并出具了《评估报告》。2022 年 3 月，案件申请人对评估结果提出异议，认为评估价值明显过高，向安庆市大观区人民法院申请进行复核。

2、复核情况

2021 年 3 月，安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会（以下简称专咨委）接受安庆市大观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安庆市宜秀区开发区 206 国道安庆市兴拓工贸有限公司名下房地产（具体为 1 宗工业用地及地上建筑物、构筑物等）。

2022 年 6 月 1 日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，核对了评估范围为房屋建筑物 26 项，建筑面积 8326.64m²；构筑物及其他附属设施 24 项，主要为围墙、地面、绿化、装饰等；机器设备 13 项，主要为变压器、监控、中央空调、冷却塔等；土地使用权面积为 5569.41m²，用途为商务金融，终止日期 2054 年 3 月 6 日。

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，复核结论为报告的技术路线正确，但价值内涵认定不清以及对规划条件分析欠妥，出现了部分资产重复评估。主要体现在：

（1）基础配套设施、公共配套设施及附属工程重复评估：已办证房屋评估价格为“房地合一”价格，其价值内涵价格不仅包含房屋及分摊土地的价值，还应包含了其基础配套设施、公共配套设施及附属工程的价值。而原评估报告采用成本法对公共配套设施、附属工程等又重新进行了评估从而导致此项重复。

（2）部分土地价值重复评估：原评估报告未分析土地面积、

规划容积率与现有建筑面积的关系，导致土地价值重复计算。

3、复核案件分析

如何避免资产重复评估：（1）首先要掌握每种评估方法评估结果的价值内涵，对该评估方法价值内涵已包含的资产价值，不应另行单独评估。特别是基础配套设施、公共设施配套费及附属工程容易重复评估。（2）其次是要分析所采用的各种评估方法价值内涵相互间是否匹配，不然就容易出现重复或者漏项。（3）再次厘清评估范围，遵循合法原则，分析项目规划指标，对超出规划条件设计或建造的建筑物不应另行考虑其土地价值。

重复评估会虚增评估价值，评估价值变大对处置资产增加执行难度，甚至会导致资产无法处置变现。

因此在复核时一定要收集评估对象相关的规划、设计及产权登记等资料，准确厘清评估范围，分析评估结果的价值内涵，避免出现资产重复评估。

本次复核案例核心内容是对原评估报告中重复评估项进行了分析，其重复项的评估结果在评估总值中予以了扣减，给出现此类问题如何处理提供了参考。

（专家组：王玉山、王开应、朱永飞）

案例（二）评估鉴定复核案件中要慎重选择评估方法及要素

1、案件摘要

2022年2月某估价机构接受安庆市大观区人民法院委托，对安庆市望江县华阳镇经四路西北侧一宗国有出让商服用地的土地使用权进行了评估并出具了《土地估价报告》。7月，案件当事人对评估结果提出异议，认为原评估机构对当地土地市场缺少调查，评估价值背离事实，向安庆市大观区人民法院申请复核。

2、复核情况

2022年8月，安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会（以下简称专咨委）接受安庆市大观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，该复核案件涉及的评估对象为望江县华阳镇经四路西北侧一宗国有出让商服用地土地使用权，面积为9854.64平方米。2022年8月29日专咨委组织复核专家组赴现场对异议的评估对象进行了实地查勘，核对了评估对象的地界范围、财产范围。为了保护产权人合法权益，专咨委主动联系法院，希望明确该宗地有无最新的规划调整。法院于2022年9月14日向专咨委转发了《望江县自然资源和规划管理委员会2022年第二次主任会会议纪要》（扫描件）。

专家组结合收集到的资料，经对原评估报告的复核，认为原机构采用的两种评估方法中的基准地价系数修正法不妥。望江县人民政府于2016年5月24日公布的《望江县人民政府关于公布城镇土地级别与基准地价的通知》，其基准地价基准日为2015年1月1日，至估价期日2022年3月3日已逾6年。根据《土地估价规程》第7.9.1条，基准地价每隔六年必须全面进行一次更新。截至省专咨委《复核意见书》出具之日，望江县更新后的基准地价尚未公布，经专家组讨论后一致认为不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

原评估报告中采用的另外一种评估方法（剩余法）适宜该宗土地。但是，原估价机构在剩余法测算中，预估未来开发完成后的不动产平均售价时无任何测算或推导过程，直接列出预估单价，缺少说服力和可信度；专家组调查了解后判断预估售价低于市场价值。另外，剩余法测算开发成本时，建造成本的确定明显依据不足，导致房地产开发总成本测算结果不合理。专家组重新对剩余法进行了一系列研判与计算，得出最终的复核结论。

3、复核案件分析

待估宗地处于城乡交界处，在判断无法采用市场比较法、基

准地价系数修正法、收益还原法之后，专家组经讨论认为在市场价格信息较少时选择成本逼近法对土地进行估价，也是一个可行的选择，该方法能够获得一个相对保守的土地价格，具有一定的说服力；因此，本次复核还采用了成本逼近法作为补充评估方法。

剩余法作为主导评估方法，在测算时难点及解决方案概述如下：

合理假设未来开发建成的房地产建设规模、平面布局、结构类型、公建配套、计容面积与不计容面积、不计容面积中的地下室是否包含人防工程等等。专家组参考原有的《规划设计条件和建设要求》、《望江县发展改革委项目备案表》等文件后，对上述因素做出一系列设定，做到设定有依据、有出处、有前瞻性。

合理预估开发完成的后的不动产售价。专家组充分调查待估宗地周边房地产市场，努力寻找与待估宗地性质一致、开发建成后房屋类型一致的可比案例，并收集到房屋销售合同作为工作底稿。大费周折寻找到的相似度极高的可比案例，经过房地产价值影响因素比对、修正后得出的比准价格极大程度提高了预估收入的可信度。

合理测算开发成本，特别是建安成本的取值。建安成本是管理费用、前期费用、利息等一系列开发成本的计算基数；应根据设定的结构类型、计容与不计容面积、层高、装修标准、绿化、公建配套、附属设施等等合理测算。专家组参考了安庆市建筑管理处发布的《安庆工程造价信息简讯》中的 2022 年 2 月份部分结构类型单项工程平方米造价参考指标，对未来开发建设的不动产建安成本做出客观预估。对于不可售的公建配套，如配电房等，既要合理考虑其建设规模，还要预估出相应造价。

合理测算开发利润

专家组查询相关权威网站，查询到国内大型房地产企业近 12 个月公布的销售净利润率，取其平均值作为利润率的参考指标，

由此推算出的开发利润具有较高的可信度。

综上，本次复核的关键点是合理、慎重确定评估方法，对所采用的评估方法中的计算因子合理取值，提高客观性、科学性，让评估价值最大程度接近于其市场价值。

（专家组：聂雯、常忠文、王玉山）

五、专咨委专家库专家介绍

黄显珊，女，汉族，1968年11月出生：大专学历，中国注册房地产估价师、土地估价师、土地登记代理人，高级信用管理师。2005年至今担任安徽建英房地产土地资产评估有限公司公司董事长，法定代表人。一直从事专职房地产估价、土地评估、土地登记代理等工作，执业经验丰富；2018年在《房地产导刊》发表论文《浅谈农用地转用价格构成及评估思路》。

社会任职情况：

安徽省住房和城乡建设厅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

安徽省价格鉴证评估协会鉴定专家咨询委员会（房地产类）专家

安徽省房地产业协会调解委员会专家调解员

合肥市住房保障和房产管理局房地产价格评估专家委员会委员

合肥市房地产管理局房地产估价专家

合肥市房地产估价协会房地产估价专家

聂雯，女，本科学历，高级工程师、房地产估价师、土地估价师、香港测量师、司法鉴定人、房地产策划师，现任安徽新安房地产评估有限公司总经理，执业经验丰富。2002年、2004年：

连续被合肥市房地产管理局授予“合肥市房地产中介服务先进个人”称号。

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委员会委员

合肥市房地产价格评估专家库专家

王开应，男，本科学历，房地产估价师、土地估价师、资产评估师、造价工程师、价格鉴证师，现任安徽开利元房地产土地评估咨询有限公司总经理，自 2001 年起一直从事专职房地产、土地、资产、价格评估以及工程造价等工作，专业知识全面，执业经验比较丰富。

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

合肥市房地产价格评估专家库专家

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 9 月 26 日印发