

法院委托评估鉴定复核案件 工作简报

【2022】第 3 期

安徽省价格鉴证评估协会
专家咨询委员会

2022 年 12 月 31 日

目 录

一、协会动态

二、2022 年四季度人民法院委托评估鉴定复核案件受理情况

三、典型案例分析

四、专家咨询委员会专家库专家介绍

五、专家咨询委员会 2022 年工作回顾

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11月26日至27日中价协举行了价格鉴证师职业能力水平评价全国统一线上考试。安徽省共有261名专业人员报名参加了考试，最终153名考生通过了考试，取得了价格鉴证师的执业资格。

(二)2022年四季度专家咨询委员会分别受理了淮南市田家庵区人民法院委托的林木资产评估鉴定复核案件和阜阳市颍泉区人民法院委托的工程造价司法鉴定复核案件，体现了专家咨询委员会评估鉴定复核业务服务范围更广泛。

(三)2022年12月8日协会第一次受理了宿州市泗县人民法院委托对原价格评估报告进行技术评审。

二、2022年四季度人民法院委托评估鉴定复核案件受理情况

2022年四季度安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询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19起，委托法院有合肥市瑶海区人民法院、安庆市大观区人民法院、安庆市宜秀区人民法院、潜山市人民法院、阜阳市颍泉区人民法院、宣城市宣州区人民法院、滁州市全椒县人民法院，淮南市大通区人民法院、淮南市田家庵区人民法院、宿州市泗县人民法院、铜陵市义安区人民法院，评估复核委托标的总额6.34亿元，其中涉及房产类标的额6.22亿元，其他资产类标的额1270万元。

三、典型案例分析

案例（一）纠正并厘清估价对象范围、切实保护当事人权益

1、案件情况

因执行案件的需要，2022年6月某机构受东至县人民法院委托，对东至县大渡口镇经济技术开发区麻桥路02号一宗工业用地土地使用权及地上建筑物、附属物进行评估，并出具了《涉执房地产处置司法评估报告》（以下简称原报告）。被执行人对该报告提出异议，异议的主要内容称原评估报告评估的房地产、围墙和道路价格偏低，遂向东至县人民法院申请复核。

2、复核过程

安徽省价格鉴证评估协会评估专家咨询委员会（简称专咨委）在受理东至县人民法院复核委托后，成立了复核专家小组，专家小组审核了原估价报告，并对复核标的进行了认真、仔细的实地查勘。

专家组针对当事人提出的异议问题，根据原报告及相关权证资料结合实地查勘，发现原报告中确实存在估价对象污水泵房、围墙及道路等实地查勘情况不详细，对估价对象价格有一定影响。同时在现场查勘过程中，还发现当事人未发现且未提出异议的问题，即原报告中部分附属物（门卫室、地磅、部分地坪等）没有占用在估价对象的土地上，存在张冠李戴、未厘清估价对象范围的问题。

根据专家组现场查勘发现的问题，考虑到附属物价格是异议的关键点又是隐蔽工程，为准确复核其评估价值，专家组向委托方调取了泵房、污水处理、道路等9项《施工图纸》及相关资料，

重新进行了计算：

（1）对当事人提出的异议的房产、土地及围墙、泵房等资产，经专家组对施工图复核并重新计算了建造成本，确定评估价格，较原报告增加 227 万元；

（2）针对当事人未发现且未提出异议的估价对象界定错误问题，复核专家组现场与法官进行了沟通，确认原报告中部分附属物（门卫室、地磅、部分地坪等）没有占在估价对象的土地上，估价对象界定错误，这部分附属物需在报告中扣除，评估价格减少 32 万元；

（3）本项目最终复核总价增加 195 万元，在原报告基础上增加 9%。复核报告同时提供了《复核评估结果调整明细表》，分别列示了原评估报告与复核评估报告估价对象数量增减和评估金额增减明细，让复核结果更加清晰明了。

3、复核总结

在复核案件中，我们需要针对当事人提出的异议，认真负责地去复核，遇到隐蔽工程时，需要收集规划图、施工图等相关材料，以便对估价对象价格准确测算、评估。在此过程中，如果同时发现异议之外的问题，本着公平、公正原则，为了保护双方当事人利益，保证复核结果的准确性，我们也不能去忽视，要及时与委托方沟通，在经委托方同意后进行纠正。如本案中部分资产，因原报告未厘清估价对象，一旦被执行处置后，势必会引起纠纷，给司法机关执行案件带来很大隐患。

（专家组：李英、王玉山、聂雯）

案例（二）认清评估对象独特性方能准确把握价值

1、案件情况

2022年8月，某评估机构接受淮南市田家庵区人民法院委托对淮南市谢家集区东华鑫城小区19栋603室住宅价格进行评估，并出具了评估报告。8月，案件当事人对评估结果提出异议，认为评估结果远高于市场价值，向淮南市田家庵区人民法院申请进行复核。

2、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）接受淮南市田家庵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6层带阁楼住宅，卷宗材料中仅有评估对象的产权证主页复印件，证载总建筑面积为123.71平方米，委托方提供的所有资料中无法获取6层和阁楼的各层建筑面积。

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，发现评估对象实为顶楼带阁楼的住宅且楼上带露台、阳光房，而且阁楼是标准层、层高和6层一样，现场查勘对阁楼面积也进行了初步测量。复核专家组查勘现场后，并对周边的住宅房地产市场进行了调查，广泛收集交易案例，没有类似的6层带阁楼的交易案例，只找到1层和2层的交易案例。专家组只能调整估价思路，测算出各层建筑面积，通过修正楼层系数和其他因数（阁楼）调整评估出6层及阁楼单价。故复核专家认为需要进一步提供完整的产权资料，确定6层和阁楼的各层建筑面积。委托方按省专咨委的要求提供了完整产权证资料，虽然产权证主页和附图页均没有注明评估对象的各层建筑面积，但是提供的房产分户图能准确

的看到套内面积及分摊面积且图纸上有明确的尺寸，专家组根据图纸计算出各层面积分摊系数，进而计算出各层建筑面积。

评估对象各层的建筑面积搞清楚了，就找到解决问题的关键，评估对象阁楼是对评估对象整体价值影响较大的因素之一，也是本次评估需要解决的特殊性。最终经复核专家分析测算，评估对象客观价值为 25.09 万元，低于原评估结果 5.84 万元，差异近 19%。

3、复核案件分析

在评估实践中，评估对象的面积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认清评估对象独特性，采用科学有效的评估技术手段定性定量的分解出能为评估服务的技术参数，有效的客观的测算出评估结果，方能准确把握其客观价值，从而为法院提供精准的评估鉴定复核意见书，提高了人民法院的办案效率。

(专家组：黄显珊、熊俊生、查灿琴)

四、专家咨询委员会专家库专家介绍

常忠文，男，硕士研究生，高级工程师，价格鉴证师、房地产估价师、土地估价师、资产评估师，现任安徽中安房地产评估咨询有限公司总经理，一直从事专职房地产、土地、价格、资产等领域的评估咨询与管理工作，执业经验丰富；以第一作者撰写的论文《试论房地产估价服务于经济社会发展的新领域》获 2021 中国房地产估价年会优秀论文一等奖。

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专家

中国房地产估价师与房地产经纪人学会专家

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

安徽省房地产业协会估价与经纪专委会副主任、专家

安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会技术审裁与司法鉴定专委会主任、专家

合肥市房地产估价协会副会长、专家

章俊，男 本科学历，房地产估价师、土地估价师、资产评估师、价格鉴证师、不动产登记代理人、高级工程师，现任安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司执行董事兼总经理，合肥市房地产估价协会副会长，专职从事房地产、土地、资产、价格等评估工作，具备良好的职业道德，专业知识全面，执业经验丰富。

社会任职情况：

中国价格协会价格鉴证评估专业技术评审专家

安徽省自然资源厅专家库成员

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专家咨询委员会首席专家

合肥市房地产价格评估专家委员会委员

安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会专家库成员

合肥高新区闲置和低效用地处置规划评估领域专家库专家

朱永飞，男，本科学历，价格鉴证师、房地产估价师、土地估价师，现任安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司总经理助理，一直从事专职房地产、土地、价格评估等工作，执业经验丰富。

社会任职情况：

中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届行业专家

中国价格协会价格鉴证评估专业技术评审专家

安徽省价格认证中心专家库专家

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

安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会专家

五、专家咨询委员会 2022 年工作回顾

2022 年安徽省价格鉴证评估协会专家咨询委员会在主管部门指导和协会领导带领下围绕安徽省司法评估鉴定复核开展工作，主要体现在复核工作有序开展、专家队伍的完善建设和刊印了评估鉴定复核业务工作简报三个方面。

（一）评估鉴定复核业务开展情况

2022 年安徽省价格鉴证评估协会专家咨询委员会共接受全省各级人民法院委托的评估鉴定复核案件 57 起，实际受理委托 34 起，已完成评估鉴定复核意见书（结论）29 起，尚有 5 起案件正在鉴定复核过程中；已出具的评估鉴定复核意见书（结论）不仅得到委托方一致好评，而且缩短了涉执案件的办理时限，提高了人民法院的审理质效，实现了民事执行案件定纷止争。

（二）专家队伍的完善建设

近年来，随着经济的发展、法律意识的增强，法院案件涉案标的物种类和数量的增加，为进一步加强安徽省司法评估鉴定复核工作，保证司法评估鉴定复核工作的规范、有序、公开、公正和高效，2022年8月安徽省价格鉴证评估协会专家咨询委员会为了完善评估鉴定专家队伍的建设，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名同志为专家库专家，专家库专家增至到85名，涉及七大价格评估领域（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、珠宝玉石艺术品类，保险公估类）。同时为提高效率和质量，案件复核采用组长负责制，组长由首席专家担任。协会专咨委经全面审核、严格挑选，从现有专家中选拔21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首席专家。

专家队伍的完善建设，不仅协助法院提高了办理案件效率，同时提高了案件复核工作的质量。

（三）加强复核工作宣传、刊印了评估鉴定复核业务工作简报

为了加大复核工作的宣传和推广，安徽省价格鉴证评估协会专家咨询委员会于2022年6月起每季度刊印了评估鉴定复核业务工作简报，对专家咨询委员会的职能、评估鉴定复核业务流程、评估鉴定复核业务的特点、复核案件受理情况、典型案例分析及专家库专家等内容进行了充分的介绍，简报印发至全省各人民级法院，同步刊登在协会官网上。

2022年下半年众多法院在收到工作简报并了解到评估鉴定复核工作的特点后，已纷纷联系协会秘书处进行咨询和办理复核业务委托等相关事宜。

展望 2023 年，专家咨询委员会仍将以“安徽省司法评估鉴定复核业务”为中心，继续加大复核工作的宣传，加强对专家库的专家进行管理和培训，进一步提高复核工作的质量和效率。

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 12 月 31 日印发