

工作简报

■ 安徽省价格鉴证评估协会

■ 评估鉴定专家咨询委员会

006

2023年第3期期刊

2023.9.30

法院委托评估鉴定复核案件



主 编：胡朝伟
副主编：江旭 李 红
编 辑：何婷 张良梅



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

目录 CONTENTS

协会动态

评估鉴定专家咨询委员会动态

案例分析

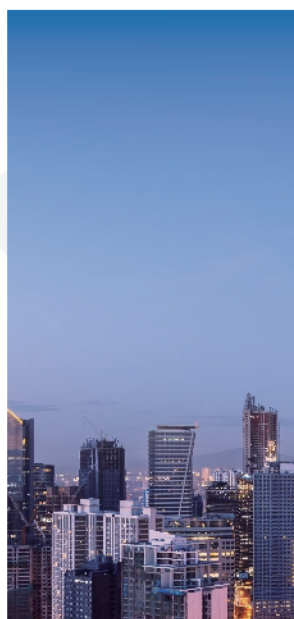
专家咨询委员会专家库专家介绍

《协会动态》

（一）为深入学习贯彻党的二十大精神，持续深化党史学习教育，8月17日安徽省价格鉴证评估协会党支部及协会秘书处一行，前往中国工农红军第二十八军重建会议旧址开展“追寻红色足迹，感悟使命担当”党史学习教育专题党日活动。

（二）8月11日下午，安徽省价格鉴证评估协会第四届第一次常务理事会议在合肥顺利召开。与会代表首先审议了《安徽省价格鉴证评估协会2022年工作报告》和《安徽省价格鉴证评估协会2022年财务报告》，随后审议通过了《专家咨询委员会评估鉴定复核办法（修订稿）》、《评估鉴定复核评审收费标准》、《专家咨询委员会专家库专家管理办法（修订稿）》、《专家咨询委员会实行首席专家负责制管理办法（修订稿）》、《协会支付专家劳务薪酬管理办法（修订稿）》和《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》，最后表决通过了新一届安徽省价格鉴证评估协会专家咨询委员会主任、副主任、委员组成人员名单和《安徽省价格鉴证评估协会专业技术委员会设置方案和议事规则》、《安徽省价格鉴证评估协会会员与会籍管理委员会设置方案和议事规则》，并一致同意安徽中泰价格评估事务所有限公司等46家单位成为协会新成员。

（三）8月3日，协会副会长何安和秘书处人员参加了中国价格协会在南京召开的部分省市价格协会工作座谈会。听取了中价协领导通报的部分省市调研情况和下一阶段中价协重点工作安排，汇报了安徽省价格鉴证评估协会近年来的工作情况；参会代表深入探讨了价格鉴证评估行业发展中存在的问题，并积极献言献策，会议取得圆满成功。



协会动态

01



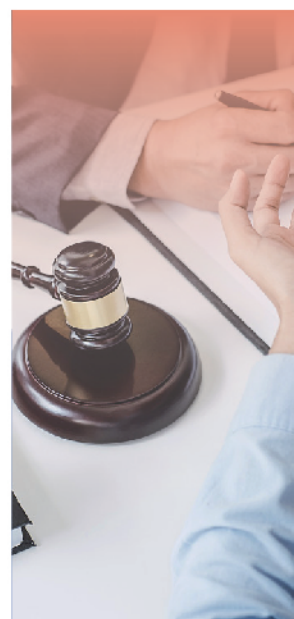
评估鉴定专家
咨询委员会
动态

03



案例分析

05



专家咨询
委员会专家库
专家介绍

11

（四）9月1日，安徽省价格鉴证评估协会会长胡朝伟、副会长王玉山及秘书处人员出席了在中国价格协会在北京召开的价格鉴证评估行业调查视频工作会议。会议通报了价格鉴证评估行业的调查情况，要求各参会单位认真学习此次调查研究报告，并就存在的问题及时整改，切实推动价格鉴证评估行业高质量发展。

（五）安徽省价格鉴证评估协会第四届第一次常务理事会议表决通过设立专业技术委员会，委员会设主任一名，由程元贵同志担任，副主任一名，委员九名；该委员会在协会领导下开展技术评审、学术研讨和技术培训等工作。

安徽省价格鉴证评估协会第四届第一次常务理事会议表决通过设立会员与会籍管理委员会，委员会设主任一名，由何安副会长兼任，副主任一名，委员四名；该委员会的设立是为了进一步规范安徽省价格鉴证执业登记管理和工作流程等，推动行业良性发展。

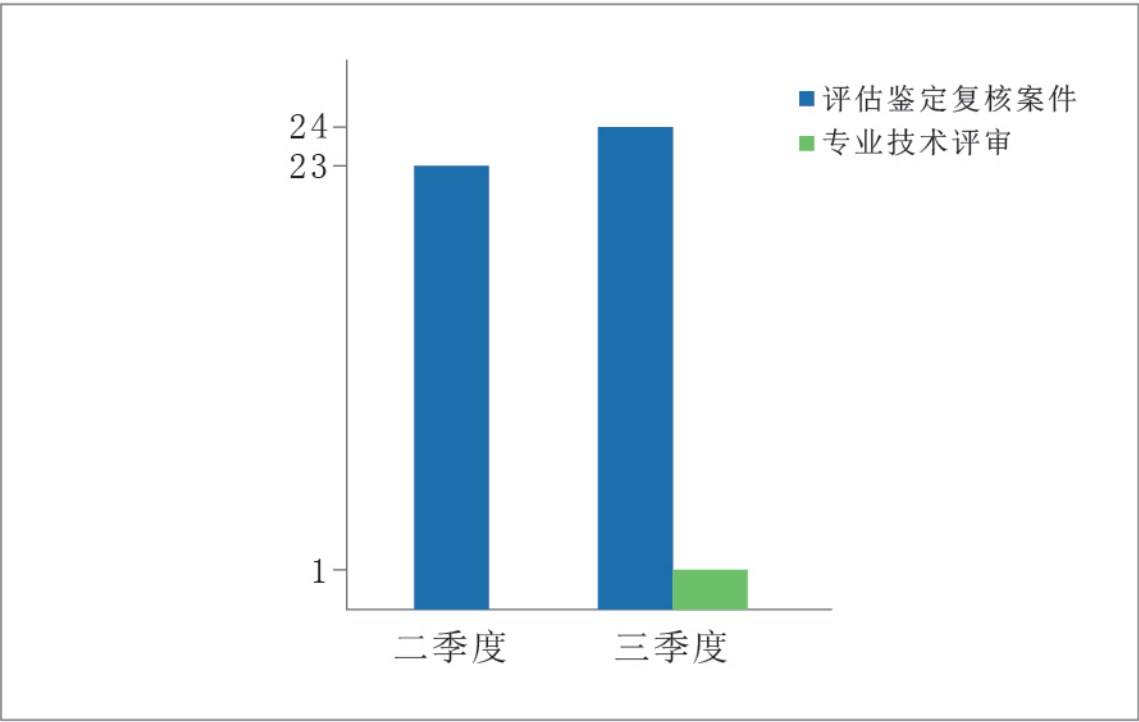
（六）三季度协会共办理会员单位年检4家，新增执业登记单位1家，注销登记4家，截止9月底协会现有会员单位共计122家（其中综合涉诉讼类109家，专业类13家），已登记价格鉴证师535人，较上季度增加价格鉴证师18人。

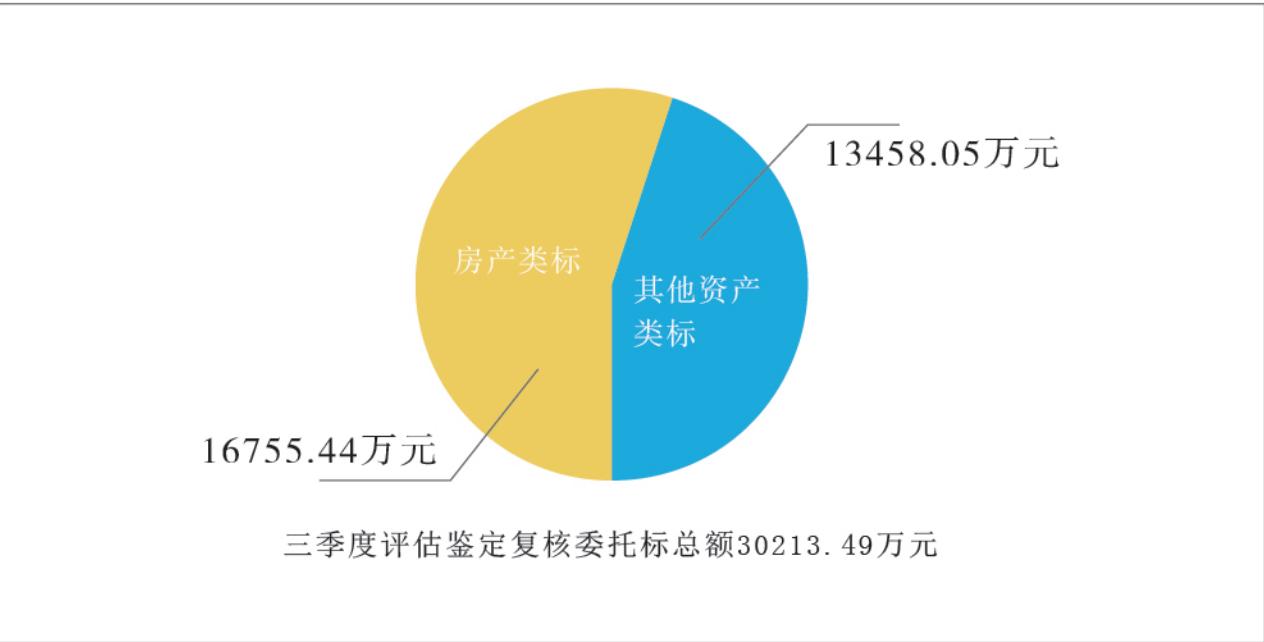


《评估鉴定专家咨询委员会动态》

（一）安徽省价格鉴证评估协会第四届第一次常务理事会议表决通过成立新一届评估鉴定专家咨询委员会，由协会胡朝伟会长兼任主任，设副主任六名，委员十三名，下设办公室；该委员会工作重点是不断规范专家咨询委员会评估鉴定复核评审工作，确保复核评审工作的公开、公平、公正和高效，全面提升评估鉴定专家咨询委员会的影响力。

（二）三季度评估鉴定专家咨询委员会共收到全省各级人民法院委托的评估鉴定复核评审24笔，专业技术评审1笔，比二季度累计增加了2笔；三季度评估鉴定复核委托标的总额30213.49万元，其中涉及房产类标的额16755.44万元，其他资产类标的额13458.05万元。





（三）三季度首次委托评估鉴定复核评审的法院共有5家，分别是亳州市中级人民法院、芜湖市鸠江区人民法院、黄山市休宁县人民法院、淮北市相山区人民法院、滁州市琅琊区人民法院。

《案例分析》

案例（一）---复核工作中思路条理清晰化的重要性

案件情况

2022年9月，某评估机构接受六安市金安区人民法院委托，对位于六安经济开发区皖西大道以南、东城路以东某小区6#楼一层商业用途房地产进行评估，于2022年12月出具了评估报告，后该评估机构又于2023年4月出具了补充说明。2023年5月，案件当事人对评估结果提出异议，认为评估价值过高，向六安市金安区人民法院申请复核。

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（简称“省专咨委”）在受理六安市金安区人民法院复核委托后，成立了复核专家小组，专家组审核了相关资料，并对复核标的进行了认真、仔细的实地查勘。

（1）明确委托事项

专家组在对案件卷宗材料初步审核中，发现复核委托书提到的“原评估报告”和“补充说明”涉及的评估事项，为同一评估机构在相同估价目的下，对同一估价对象，于不同价值时点出具的不同估价结论。鉴于“原评估报告”与“补充说明”的价值时点及评估结论均不一致，省专咨委致函委托法院，请法院明示需对哪份材料进行复核，法院明确回复要求对“补充说明”进行复核。

（2）理清复核方向

明确委托事项后，因前期案件卷宗材料关于“补充说明”仅为评估机构出具的一个结论性的说明，无具体估价报告，无法进行下一步复核。委托方在收到省专咨委的致函后，对材料进行了补充。经审阅，提供的补充材料仍不完善，补充的资料既不是完整的房地产估价报告，也不是完整的技术报告，仅为评估技术测算过程。省专咨委将情况向法院如实反馈后，法院回复依据以上资料进行复核。

专家组在最终提交的复核意见中，从估价报告的合规性角度，对此做出了说明，“补充说明”整体构成不完整，建议原评估机构根据《房地产估价规范》的要求，按照房地产估价报告制作标准，结合估价委托事项修改完善报告各组成部分。

（3）充分进行市场调研

专家组赴现场对异议标的进行查勘过程中，根据现有估价资料，听取了人民法院、相关当事人的意见，明确了异议事项，同时对复核标的所在区域市场进行了调查。

异议申请人在申请材料中，文字描述了其搜集的在淘宝网挂牌拍卖的商铺及安居客网站挂牌在售的案例信息，案例信息资料非常有限，也没有提供具体的来源和信息渠道。

尽管因信息受限会给专家组工作带来一定的难度，但是专家组克服困难，秉着独立客观公正、维护双方当事人利益的原则，经专家小组成员集体商议，本次除了履行正常的市场调查等工作程序外，还增加了针对异议申请人提出的案例情况进行增补调查工作。专家组在现场进行广泛地走访调研，对评估对象周边商业房市场交易价格和租金水平展开充分调查，并向周边群众进行走访了解，获取了较多的市场案例数据。

专家组对异议人提出的问题认真对待，在现场工作中，做到了双重调查，即正常调研和额外增补调研，为专家组最终测算提供了充足可信的数据资料。经过专家组的综合分析及论证

后，得出的结论更能反映出复核标的的客观合理水平，进一步增强了复核结果的可信度和准确性，为最终形成专家评审复核意见奠定了坚实的基础。

复核案例分析

估价工作程序首先要确定估价基本事项，编制作业方案及搜集估价所需资料，然后实地查勘，选用方法测算，最后确定估价结果。我们在评估实践中，经常会遇到各种特殊情况，在展开复核工作之前，理清思路，找准方向，以及了解当事人关注的重点诉求是非常重要且必要的。

复核工作思路条理清晰化，准确把握工作要点，与人民法院、相关当事人充分沟通，明确异议事项，可以大大提高复核效率，并且能更有效、更快捷、更准确地解决司法评估的异议问题。

(专家组: 聂雯、秦玲、周蕙)

案例（二）——网络询价报告给执行案件带来的新问题

案件摘要

2023年4月7日某三家网络询价平台接受濉溪县人民法院委托，对淮北市某房地产开发有限公司开发的预告登记在被执行人名下的坐落于安徽省淮北市相山区龙山路中段181号东湖公馆某幢某号房地产进行网络询价并出具了《网络询价报告》。2023年4月13日，案件双方当事人都对网络询价结果提出异议，也都不同意法院委托第三方评估机构做线下评估鉴定，遂向濉溪县人民法院申请进行专业技术评审。

评审标的情况

2023年5月10日，安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会（简称‘省专咨委’）接受濉溪县人民法院委托对原网络询价报告进行专业技术评审。2023年5月23日省专咨委组织专家组赴现场对异议的房地产进行了实地查勘，核对了评审标的为安徽省淮北市相山区龙山路181号东湖公馆某幢某住宅房地产，建筑面积为797.48平方米，规划用途为住宅（实际处于空置状态，实勘为独栋别墅），竣工时间为2017年，土地使用权终止日期为2076年8月15日。

经专家组实际调查了解分析，并经过多轮讨论研究和集体决议，认为被评审的是网络询价报告，格式简单，缺少必要的技术路线及详细测算过程，不能满足对其参照标准、计算方法等需要。主要问题是：

（1）评审标的实物状况未详细描述：非普通商品房询价按照普通住宅评估，现场实际勘查为独栋别墅，在网络询价无法体现的问题，这是网络询价引起的较大偏差。

评审标的原来作为样板房使用（精装修），但后期买入者拟重新装修，拆除了原装修

及部分附属设施，对原空间布局进行了较大改造，其中部分内墙、门窗、给排水管线被拆除，原中央空调及电梯已被拆除，中央空调部分主机和辅机设施有残留，这些实际状况在网络询价报告中均未有体现。

（2）评审标的范围不确定：评估标的建筑面积为797.48平方米，原网络询价报告未分析估价对象的财产范围，无法准确清晰表达，是否含室内装修、其分摊的土地使用权及红线内的基础设施等，导致当事人认为存在遗漏财产状况。

评审案件分析

哪些标的物确定参考价不适合采用网络询价：

（1）网络询价受限区域。

对于经济发达地区，房地产成交量比较大，交易实例较多，网络询价可以通过大数据，收集更接近市场价值的实例，保持其询价的客观性。但是对经济欠发达地区，交易实例较少，通过网络询价不能得出合理的询价结果。

（2）标的物有特殊实物状况。

一般网络询价只是对标的物的一般情况了解，不作具体的现场实勘，实物的具体状况不详，如果实物有特殊状况，如：室内装修、带阁楼、带地下室，加建部分等等，网络询价中也无法体现，难以给案件当事人合理的解释，就不利于案件的推进。

（3）标的物权益状况不明确。

网络询价是通过大数据收集信息，得出平均的价值；忽略了因房地产权益状况限制所造成的对其价值的影响，如：租赁状况、土地权利性质、房地产规划用途和实际用途不一致等等，故无法客观反映标的物的价值。

（专家组：聂雯、周蕙、宋忠皖）



《专家咨询委员会专家库专家介绍》



金保铜

人物介绍

男，1977年出生，中共党员，高级工程师。中国价格协会价格鉴证师，中国观赏石协会壹级鉴评师，国家发改委价格认证中心注册观赏石价格评估师。从事古玩城市场经营已达10年，拥有丰富的实战经验。

社会任职情况

- 安徽省观赏石协会会长；
- 安徽省相石嘉观赏石价格评估有限公司董事长；
- 滁州市同鑫文化产业投资有限公司总经理；
- 安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会（观赏石、珠宝玉石类）首席专家。



胡光生

人物介绍

男，1962年生，中共党员，枞阳县第八、九、十届政协委员。从事盆景园林行业30多年；曾获全国盆景展和省级盆景展金奖2个银奖4个，在国内外盆景专业书刊上发表盆景作品和理论的文章百余篇。2013获中国盆景艺术家协会“年度秘书长”奖，2016年在西安市“中国盆景国家大展”中担任监委，多次在省、市级盆景展中担任评委。2015年5月获安徽省盆景师，2017年12月经考试获中国盆景高级技师资质。2007年创办枞阳县盆景科技研究所，并担任盆景综合学科研究员、所长。

社会任职情况

- 安徽省盆景艺术协会秘书长；
- 《安徽盆景》会刊执行主编；
- 合肥市价格认证中心价格认定专家；
- 安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会(园林、盆景类)首席专家；
- 中国价格协会价格鉴证评估专业技术评审专家。



孙永军

人物介绍

男，二手车鉴定评估师，现任安徽风之星二手车市场管理有限公司副总经理、安徽严选机动车鉴定评估有限公司总经理，从事专业机动车鉴定评估、二手车交易等工作二十年，为安徽省公车改革处置、合肥市公车改革处置等政府机关、国有企事业单位提供车况鉴定、价格评估、交易过户等相关项目工作并获得一致好评。

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（机动车类）首席专家；
- 安徽省价格认证中心认定专家库机动车类专家；
- 安徽省国控集团国有资产评估项目评审专家库成员；
- 合肥市公安局交通警察支队车辆管理所“行风监督员”。