



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

007

2023年第4期期刊  
2023.12.31

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）11月14日至15日中价协举办了2023年度价格鉴证师职业能力水平评价全国统一考试，安徽省共有216名专业技术人员报名参加了考试，其中67名考生通过了考试，取得了价格鉴证师的执业资格。

（二）12月4日至5日，安徽省价格鉴证评估协会秘书处人员参加了在北京召开的中国价格协会第三届理事会第六次会议，认真听取了中国价格协会吕明良会长作的题为“锐意进取开拓创新全面推进价格协会工作高质量发展”的报告，报告全面总结了协会2023年各项工作取得的成绩和存在的问题，并对2024年的重点工作进行了部署。与会代表通过认真讨论和经验交流，进一步明确了下一步的工作方向。会议顺利完成了各项议程，取得圆满成功。

（三）12月15日中国价格协会在官网上公布了《全国资深价格鉴证师》（第一批）人员名单，由安徽省价格鉴证评估协会上报的王玉山、程元贵、赵广钧、吴军、李英、朱永飞六名同志经过评审获得该项荣誉称号。

（四）四季度协会共办理会员单位年检6家，新增执业登记单位1家，截止12月底协会现有会员单位共计123家（其中综合涉诉讼类110家，专业类13家），已登记价格鉴证师551人，较上季度增加价格鉴证师16人。



协会动态

01



评估鉴定专家  
咨询委员会  
动态

02



案例分析

04



专家咨询  
委员会专家库  
专家介绍

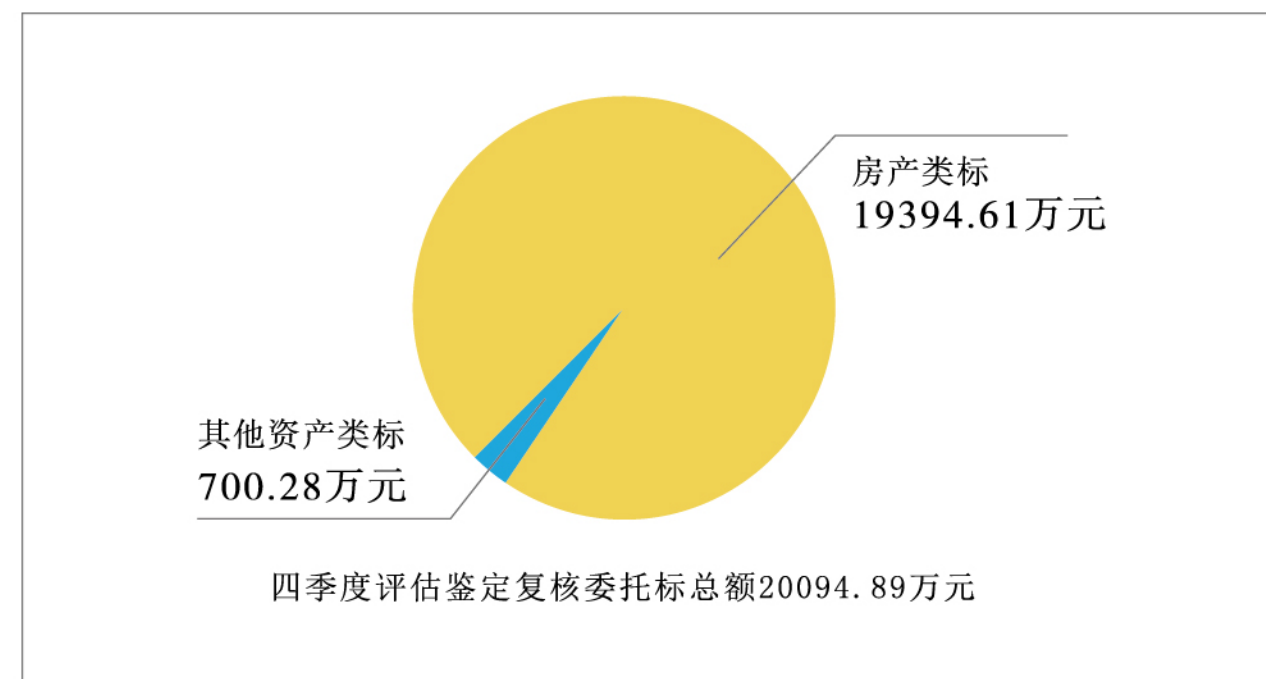
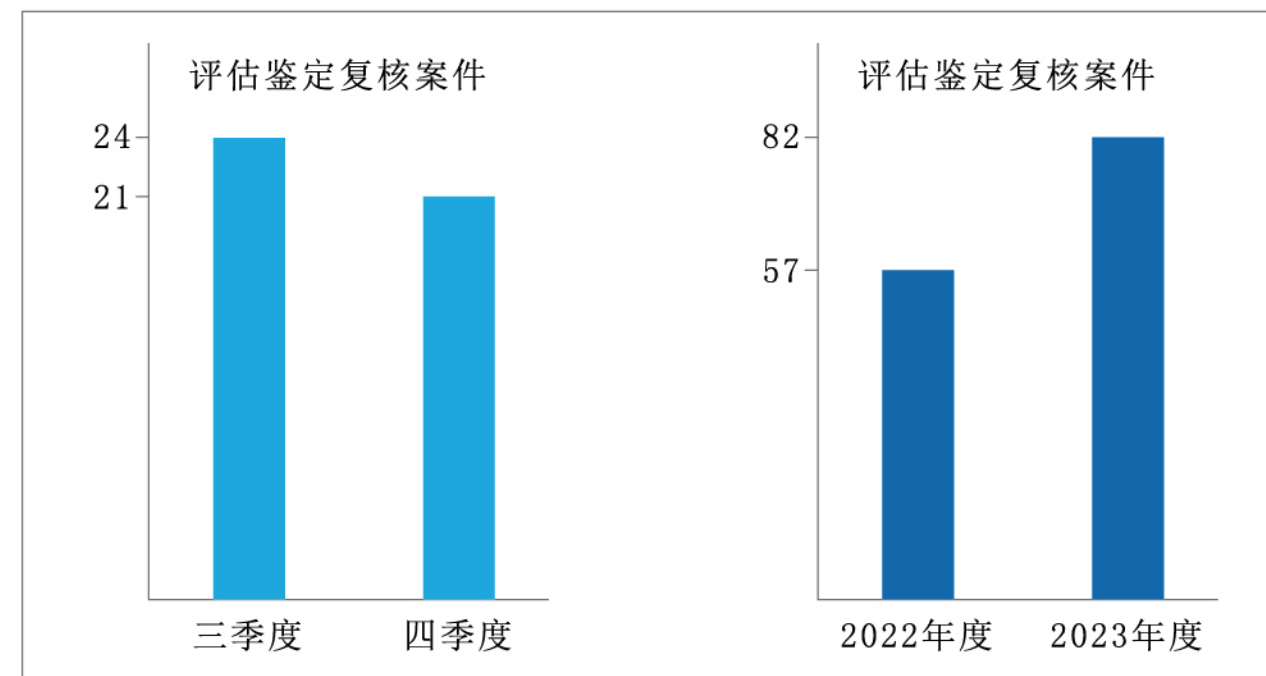
11

## 《评估鉴定专家咨询委员会动态》

（一）鉴于复核评审工作的需要，专家咨询委员会成立的复核评审委托材料审查工作组于2023年11月1日在协会召开了第一次办公会议，会议强调进一步加强全省各级人民法院委托复核评审受理前的材料审查工作，不断完善审查流程。为了保护复核申请人的权益，提高人民法院的审理质效，审查组决定增加复核评审受理前的风险告知程序。

（二）四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21笔，比上季度减少了3笔；评估鉴定复核委托标的总额20094.89万元，其中涉及房产类标的额19394.61万元，其他资产类标的额700.28万元。四季度新增两家委托法院为巢湖市人民法院和太湖县人民法院。

（三）2023年评估鉴定专家咨询委员会受理复核评审业务稳步提升，全年共收到全省各级人民法院委托复核评审82笔，比2022年增加了25笔，复核评审类别涉及房产土地、资产、机动车、工程造价、园林五大价格评估领域。



## 《案例分析》

### 案例（一）——复核鉴定工作带来的行业反思

#### 案件情况

2023年2月，某评估机构接受某人民法院委托，对位于安徽省某县老城一宗国有出让工业用地及地上房屋、附属物等资产进行评估，该机构于2023年4月出具了涉执房地产处置司法评估报告（以下简称“原评估报告”）。2023年5月，案件当事人对评估结果提出异议，质疑原评估机构评估报告存在多处错误，存在遗漏评估财产、评估参数选取和计算方法错误以及评估结果不合理等问题，向某人民法院申请复核。

#### 复核标的情况

安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会在受理某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实地查勘。该复核案件涉及复核标的物整体较为复杂，包含一宗国有出让土地使用权、有证房产、无证建筑物以及构筑物附属物等多项资产。

#### （1）项目的复杂性

由于原评估报告相关数据的附件仅为原机构的现场手绘草图，给专家组现场复核带来一定的困难。现场查勘部分无证建筑与有证房产存在互搭，无明显界线，将

无证建筑物的现场实际情况与原评估报告中涉及的数据进行一一对应存在困难。

专家组根据原评估报告的内容，对现场建筑物进行仔细核对，逐项核实。同时结合评估测量工具，将报告中无证建筑与有证房产的数据进行分析剥离，比对现场情况进行还原，仔细核对原评估报告相关数据的准确性，做到客观真实的反映复核标的物现场实际情况。

#### （2）复核的客观性

①结合项目材料，专家小组现场勘查后，发现复核申请人提出遗漏的部分财产在现场事实存在，复核原评估报告未见纳入评估范围，此为客观事项。因复核评估是对原报告进行复核，财产范围的确定事项应经人民法院确认同意方可纳入。

专家组经集体讨论商议，在复核意见书中给予建议，提请复核申请人与人民法院进行沟通确认，如人民法院认为上述未评估财产属于评估范围的，人民法院可根据案件实际决定是否要求原评估机构进行增补。

②依据国家现行法律、法规及房地产估价规范的规定，复核原评估报告中发现存在多处问题，其中比较严重的一项是原报告某处建筑物的计算总价错误，按照原评估报告单价代入公式计算总价应为2.65万元，但是原评估报告错误计算成26.5万元，前后相差十倍，专家组对此项进行了核减。

## 复核案件分析

### （1）估价要坚持独立客观公正的原则

根据《房地产估价规范》，评估首要原则就是坚持独立客观公正的原则。

此次专家组赴现场进行查勘的过程中，充分听取了人民法院、相关当事人的意见，明确了异议事项，同时对复核标的现场进行仔细核实，经调查、分析及测算，对原评估报告部分价格作出相应调整，最终涉及的部分项目价格有增有减。专家组站在中立的立场上，实事求是、公平正直地客观反映实际情况，保证了复核工作的独立客观公正性。

### （2）复核鉴定工作中带来的行业反思

原报告存在多处问题，如规范性不足，估价师未签字，依据不完整且相关文件过时，测算过程存在多处错误，相关费用取值、相关参数标准取值、计算公式中部分基数错误等等，较为严重的是计算错误，相差十倍之多。

该份评估报告从估价的规范性、专业性以及估价机构的执业态度等方面，都反映出行业部分机构的现状，具有一定的代表性，与行业标准均存在一定的差距。

当前大环境纷繁复杂，估价行业也面临诸多挑战，估价报告是评估机构的产品，提供的产品质量如果出现重大瑕疵，机构内部管理不规范，让委托方对其专业性产生质疑，机构又何谈下一步的发展？终将会对整个估价行业的公信力产生负面影响。

估价行业是一个专业服务型的行业，是一个技术性强，以技术促进业务、以技术水平赢得声誉和市场份额的行业。对估价机构来说，核心竞争力是专业性，专业性是立足之本，专业化发展是行业和机构持续发展的永恒主题。估价机构发展的对策应是进一步提高专业化服务水平，这将有利于估价机构发挥专业优势，从而保持健康持续发展。

（专家组：常忠文、周蕙、陈二标）



## 案例（二）---同一供需圈内类似房地产同一时段不同鉴定机构涉执评估价格差异情况的浅析

### 案件摘要

2023年5月12日某评估机构接受某人民法院委托，对黄山市屯溪区黄山元一大观水口街四处房地产进行了评估，建筑总面积2999.14平方米，并于2023年7月3日出具了《房地产司法鉴定估价报告》。2023年7月9日，案件当事人对房地产评估报告提出异议，认为评估价格过低，向某人民法院申请进行专业技术复核。

### 复核标的情况

2023年8月14日，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）接受某人民法院委托对原《房地产司法鉴定估价报告》进行评估鉴定，成立了复核专家组并对委托材料进行了充分分析。

2023年9月7日复核专家组赴现场对异议的房地产进行了实地查勘，核实了评审标的为黄山市屯溪区黄山元一大观水口街四处房地产，建筑总面积2999.14平方米，规划用途为商业用房，竣工时间分别为2010年和2013年，土地使用权终止日期分别为2048年06月23日止和2050年03月31日止。

依据《执行房产评估异议申请书》，结合现场实地勘查，经当事人现场介绍，被执行人在该区域拥有多处类似房地产，同时这些房地产中的部分房地产在不同法

院被不同鉴定机构进行了评估，同区域内不同鉴定机构短期内对类似房地产的评估结果存在差异较大的情况，专家组随即针对具体情况逐一进行分析解析。

### 复核案件分析

同一供需圈内类似房地产同一时段被不同鉴定机构涉执房地产评估结果差异较大情况的处理：

#### （1）充分做好现场实勘前调查。

鉴定机构在拿到委托资料时，要认真核对资料信息，确定估价对象的范围，再通过网络平台调查同区域内同类型涉执房地产情况，对评估的价格、面积、楼层、营业状况、权益状况等做出统计，做到对同区域类似房地产不同鉴定机构的价格心中有数。

#### （2）实勘估价对象同时查勘同区域类似涉执房地产状况。

对估价对象进行实勘时，要做到认真仔细，完成估价对象实勘后，对实勘前调查的同区域类似涉执的房地产进行现场实勘，调查其具体状况，现场实地走访调查，是否存在其他类似房地产交易情况是前期调查遗漏的，最终形成其他类似房地产与估价对象的各个方面的对比，找到其中的差异。

#### （3）认真分析估价对象与同区域类似涉执房地产评估价格的差异。

在测算出估价对象价值后，与同区域类似涉执房地产的价格进行对比，找到其

中差异形成的影响因素，对影响因素进行研究，做到测算过程中对各项影响因素的修正合理，确保估价对象评估价值与同区域涉执房地产价值相匹配。

本次复核案件中估价对象所有权人在同一区域拥有多套类似房地产，同一时段内其拥有的房地产在不同法院通过不同鉴定机构进行评估，且各家鉴定机构的评估结果存在较大差异，这给房地产权利人对其拥有的同一供需圈内的类似房地产的价格的认知造成了较大的困扰。专家组针对上述情况，仔细勘验复核标的及类似房地产，对影响价值的因素认真分析，综合考虑各标的的具体情况及其差异，最终给出客观合理的复核结果，为法院办理案件提供较精准的复核结论，减少当事人的异议，有利地推动了涉执案件的执行。

（专家组：章俊、轩家龙、宋忠皖）



## 《专家咨询委员会专家库专家介绍》



张 伟

### 人物介绍

男，中国民建会员，中国白玉研究会研究员，庐阳区第四、第五届政协委员，现任安徽省瑶和玉器有限公司监事，多次荣获“陆子冈”杯，“中华玉博园”杯玉石雕刻优秀奖。曾担任安徽省“百花奖”珠宝玉石评委，从事和田玉雕刻制作经营30多年，一直坚持诚信经营理念，在行业里有很好的口碑。

### 社会任职情况

- 安徽省价格认证中心珠宝玉石鉴定专家；
- 安徽省宝玉石协会副会长；
- 安徽省玉石雕刻协会副会长；
- 安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会（珠宝玉石类）首席专家。



吴 飞

### 人物介绍

男，价格鉴证师、二手车鉴定评估师、机动车鉴定评估师、社会稳定风险评估师，现任安徽全衡资产价格评估鉴定有限责任公司法人代表，从事专职价格评估、机动车鉴定评估等工作十余年；主持了多例司法和房屋征收评估等综合型项目，主要包括：天天高速、铜商高速沿线征收评估项目，巢湖电力公司资产租赁项目，巢湖市区域各政府弃土回填评估项目，交控集团物资处置项目，以及安徽各区域法院涉执案件的司法鉴定。

### 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。



李顺达

### 人物介绍

男，硕士学位，高级工程师、一级造价工程师、监理工程师、咨询工程师（投资）、英国皇家特许测量师，现任容诚工程咨询有限公司总经理，一直从事工程造价和工程咨询等工作，执业经验丰富；2022年在《城市周刊》2022年第52期发表了《工程造价管理问题及对策研究》文章。

### 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（工程造价类）专家；
- 安徽省综合评标专家库专家；
- 安徽省财政厅PPP项目评审专家；
- 合肥市财政局PPP项目评审专家。