



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

009

2024年第2期期刊
2024.06.30

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



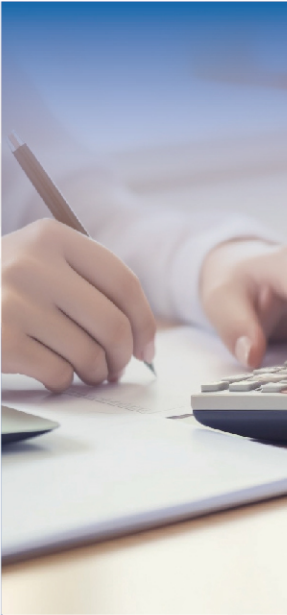
协会动态

01



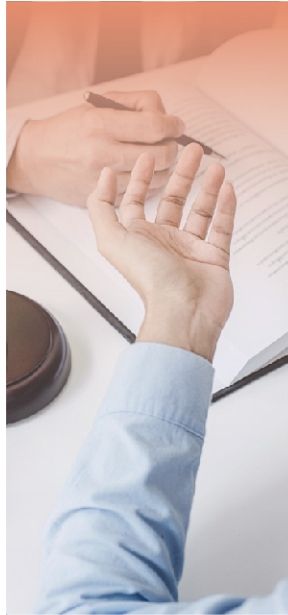
评估鉴定专家
咨询委员会
动态

03



案例分析

04



专家咨询
委员会专家库
专家介绍

11

《协会动态》

（一）4月12日，协会组织召开了2024年第一次会长办公会议，审议通过了《协会2023年工作报告和2024年工作计划》、《协会2023年财务报告》、《价格鉴证评估机构评估报告实行电子化备案的通知》、《安徽省价格鉴证评估协会投诉举报处理暂行办法》、《协会开展课题研究工作的实施方案》、《协会开展行业评先评优管理办法》和《价格评估报告评审标准》，并就协会第五届理事会换届筹备工作进行了商议。

（二）4月22日，协会以线上会议形式组织召开了第四届第二次常务理事会议，会议采用网络表决方式，通过了2024年第一次会长办公会议审议的各项议案。

（三）5月1日，协会创建的价格评估报告备案系统正式上线；截止6月底已有38家价格评估机构在备案系统上完成了注册和登记，并对报告进行了备案。

（四）经过协会专业技术委员会组织专家对会员单位申报的研究课题进行

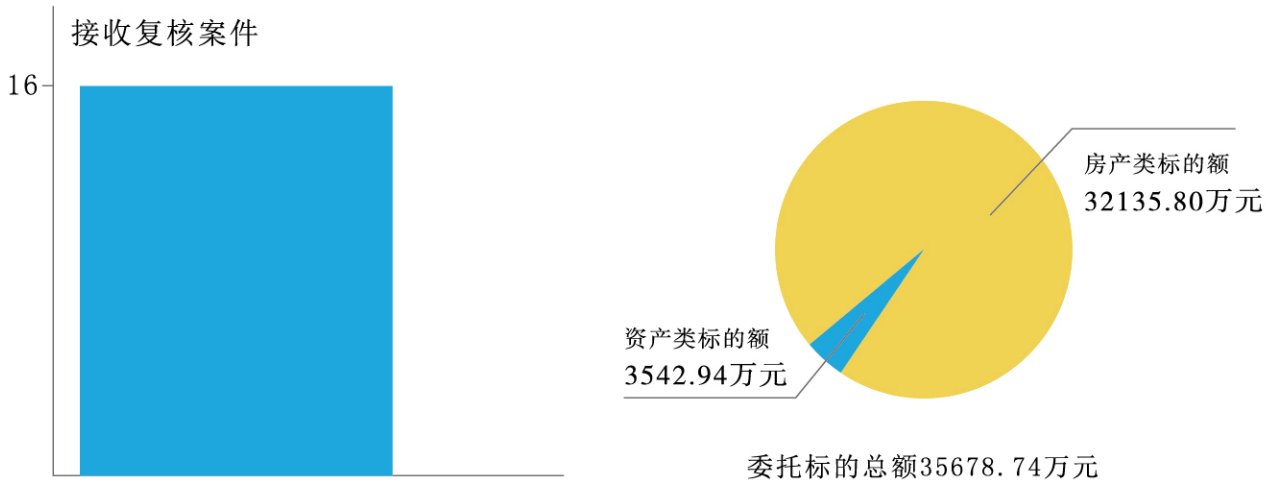
评审和遴选，最终确定了6家会员单位申报的五项研究课题；5月15日，协会与6家会员单位正式签订了《安徽省价格鉴证评估协会课题研究项目协议书》。

（五）2024年二季度协会办理会员单位年检共计16家，新增执业登记单位2家，注销执业登记单位6家，截止6月底协会现有会员单位共计120家（其中综合涉诉讼类108家，专业类12家），已登记价格鉴证师558人，较上季度减少23名价格鉴证师。



《评估鉴定专家咨询委员会动态》

2024年二季度评估鉴定专家咨询委员会收到全省法院委托的复核案件共计16笔。委托复核总标的额：35678.74万元，其中涉及房产类标的额：32135.80万元，资产类标的额：3542.94万元。



二季度新增委托复核评审的法院有1家，为淮南市谢家集区人民法院。

《案例分析》

案例（一）——造价助力评估复核，让复核更好地维护当事人权益

案件情况

因执行案件的需要，2023年10月某评估机构受怀宁县人民法委托，对被执行人名下的位于怀宁县高河镇皖河路锦都花园商住用房及装修价值等进行评估，并出具了《涉执房地产处置司法评估报告》（以下简称原报告）。该房产在原报告价值时点时已出租，承租人（以下简称异议人）对原报告提出异议，异议的主要内容为异议申请人承租用于经营某面包房的装修价值（承租人自行装修）评估偏低，向怀宁县人民法院申请复核。

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“省专咨委”）在接受怀宁县人民法院复核委托后，根据项目的具体特点抽选房地产估价及工程造价方面的专家，共同成立了复核专家小组。专家组审核了原报告，并对复核标的现场进行了认真、仔细地查勘。

专家组针对当事人提出的异议，根据原报告及相关资料结合实地查勘情况，发现某面包房装修设计风格、使用的相关装修材料等均不同于一般的店面装修，对复核标的价值有一定影响。经过对原报告关于装修价值部分进行复核，发现原报告对于该部分价值的测算相对简单，依据不够充分，可能存在未客观反映复核标的的价值情况。另对于异议申请人提出的可移动部分应纳入复核评估范围，专家组与委托人、异议申请人充分沟通后，确定了可移动部分不纳入本次复核范围之内。

专家组实地查勘时，充分听取了委托人对复核标的物概况以及异议人对于复核标的装修的设计、施工等情况的介绍。根据异议人提供的装修相关材料，专家组现场通过电话，就相关问题与原装修的施工单位相关人员进行了询问，进一步了解相关装修详情。从装修价值复核的专业角度出发，专家组要求异议人提供与其“装修工程预算书”相配套的施工图纸。专家组根据异议人提供的施工图纸对照现场装修的实际状况，对各部位装修进行了测量复核并做了相应的记录，同时确定各部位具体的施工工艺及主要材料。对于施工图纸与现场实际装修不一致的地方，进行了反复测量和详细标注。经过前期资料的熟悉，现

场的了解沟通和实地勘验，专家组对于复核标的有了充分的了解，掌握了复核的要点，获取了详实复核材料。

专家组根据复核标的装修现场勘察情况，经集体审议后，认为复核标的物装修部分价值的异议，需要从工程造价的专业角度按照相关计价规范和定额进行重新计算其装修部分工程造价，根据重新测算工程造价，结合复核标的装修的成新率确定其价值。经过测算某面包房装潢价值较原报告增加了15.51万元，复核调增率123%。

复核总结

在复核案件中，我们需要针对当事人提出的异议，认真负责地去调查，充分了解复核标的相关情况，进一步收集相关佐证材料，以便对复核标的的价值能够准确测算、评估。装修价值的异议复核具有其特殊性，使用的装修材料千差万别，设计风格差异较大，采用的施工工艺不尽相同，其工程造价相差较大。在复核过程中，要充分考虑复核标的的特性，充分发挥专家组成员中工程

造价方面专家特长，精准测算出装修部分工程造价，为本次复核奠定了坚实的技术基础，使复核结果更加客观合理，为本次复核工作的顺利完成提供了保障，也维护了当事人的权益。

（专家组：王开应、刘爱文、轩家龙）



案例（二）---重视资料搜集和规范现场查勘是评估客观结果的基础

案件摘要

2023年2月，某评估机构受人民法院委托对两栋房屋价格进行评估，并根据委托需要出具了两种价值内涵下的评估报告（现状房屋及期房）；异议人于2023年4月、5月提出了两次异议，认为评估结果过低、评估程序违法等，向人民法院申请复核鉴定。

复核标的情况

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”）接受人民法院委托，成立复核专家组，对原评估报告进行复核鉴定，并赴异议所涉房地产进行现场勘查。



复核专家组根据现场调查资料，结合委托人提供的资料，对原评估机构的评估报告进行分析，发现原评估报告存在问题如下：对房屋状况描述不清晰完整；评估过程中关键数据的选取依据不足，没有充分的市场调查资料作为支撑，致使评估结果与市场实际交易价格差距大等。省专咨委根据复核专家组现场勘查情况，向人民法院提交了申请鉴定需要明确的相关事项的函件。复核专家组依据人民法院提供的相关资料，结合现场勘查，确定按照期房预售价值进行评估，并选用合适的估价方法测算得出复核标的物于价值时点的期房市场价格。

复核案例的启示

本次复核房屋用途为办公及商业用房，为在建期房，本小区有售楼部正在销售房屋，通过公开市场调查的方式能准确了解复核房屋预售市场价格，无论人民法院委托是按现状评估，还是期房评估，评估的基础资料应该能够比较准确的了解，原评估报告对期房的市场价格确定较为笼统，没有来源依据，与本项目类似房屋销售价格差异较大，致使复核申请人异议强烈。复核专家组本着认真、负责的精神，严肃对待复核申请人提出的异议，遵守独立、客观、公正

的评估原则，按照复核程序，实地勘查复核标的物，明确复核项目房屋状况及财产范围，按照相关技术标准的要求，选择合适的估价方法进行测算，复核过程中反复讨论、推敲，研究论证相关修正调整因素，进行多轮线下线上评议，最终确定复核结果，为人民法院提供更为符合市场实际状况的复核结论，为化解社会矛盾、推动司法案件的执行奠定了较为坚实的基础。

（专家组：常忠文、余秀梅、胡风波）



《专家咨询委员会专家库专家介绍》



付义明

人物介绍

1967年生，中共党员，工商管理硕士，高级二手车鉴定评估师，现任安徽瑞英行集团二手车事业部执行副总裁、安徽风之星二手车市场管理公司总经理，从事二手车交易市场管理、二手车鉴定评估、二手车交易、机动车拍卖、汽车金融等工作20余年，曾被媒体、汽车流通行业组织评为汽车流通行业年度贡献者。

社会任职情况

- 中国汽车流通协会理事；
- 中国汽车流通协会全国二手车行业商会专家智库9人组成员；
- 中国价格协会价格鉴证评估类专家；
- 安徽省二手车流通协会会长；
- 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）专家。



刘 红

人物介绍

价格鉴证师、注册房地产估价师、注册土地估价师，负责及参与多例司法及房屋征收评估等综合性项目，主要包括：国购破产评估项目、文达破产评估项目、以及安徽各区域法院审理及执行案件的司法鉴定；合肥市轨道交通2号线、3号线、6号线、S1号线等涉及的征收评估项目；引江济淮涉及的征收评估项目；商合杭高铁、黄杭高铁、宣绩高铁、庐铜铁路等多宗铁路个案项目评估；从事专职评估工作二十多年，积累了丰富的估价工作经验。

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（房地产类）专家。



张文全

人物介绍

本科学历，法学专业，经济师、价格鉴证师、资产评估师、房地产估价师、土地估价师、矿业权评估师、房地产经纪人、不动产登记代理人，现任安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司评估二部主任。长期从事房地产、土地、价格等领域评估咨询与管理工作，执业经验丰富。

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（房地产类）专家；
- 安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会青年专家；
- 合肥市房地产价格评估专家库专家。