



安徽省价格鉴证评估协会
评估鉴定专家咨询委员会



011 | 2024年第4期期刊 | 2024.12.31

工作简报 >>>

法院委托评估鉴定复核案件

安徽省价格鉴证评估协会

☎ 电话：0551-62677233/139 5517 8882

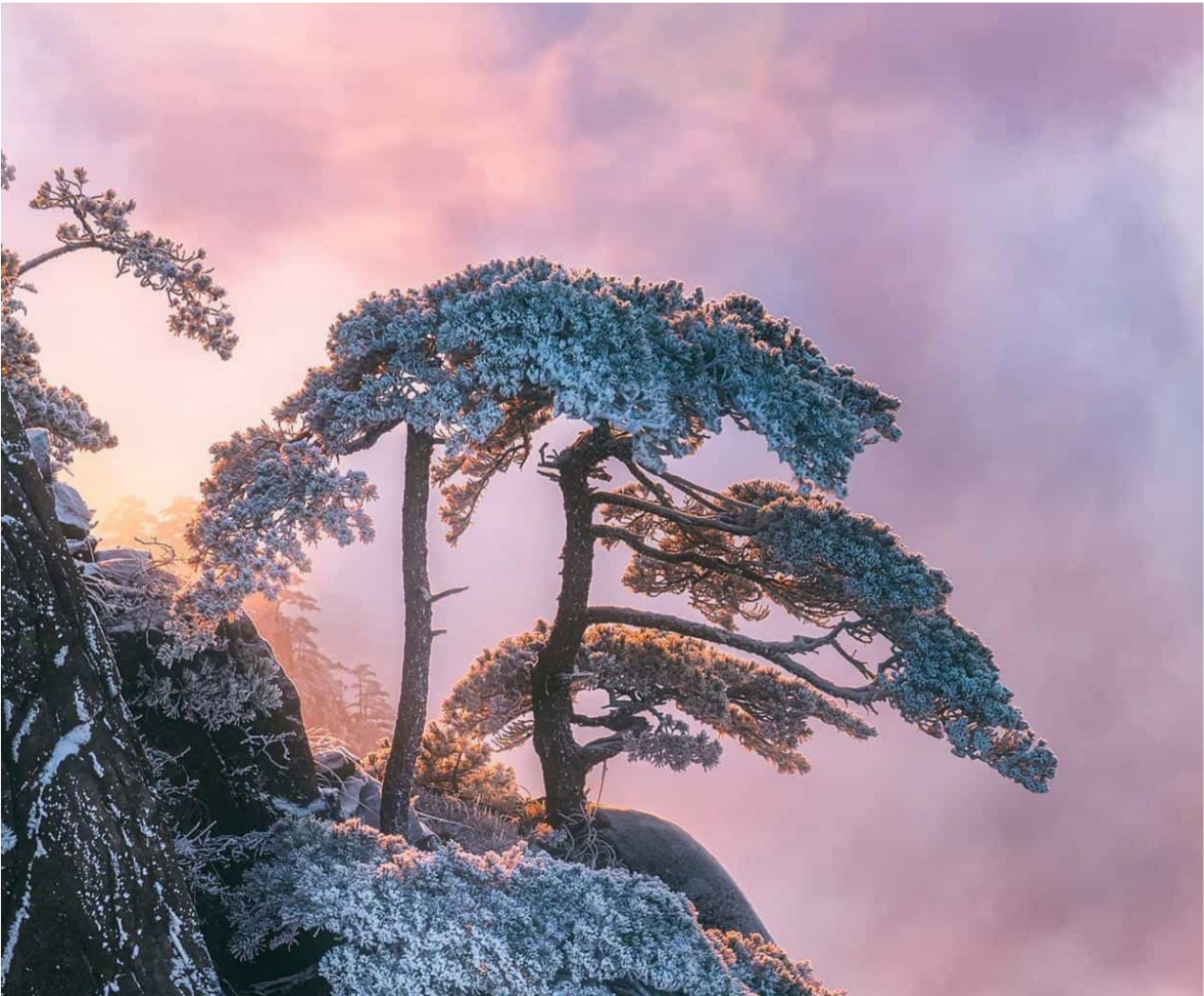
🌐 网址：<http://www.ahjgpinggu.com/>

📍 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

主 编：胡朝伟

编 委：王玉山 程元贵 江 旭 李 红

责任编辑：何 婷 张良梅



目录CONTENTS

- 一、协会动态
- 二、评估鉴定专家咨询委员会动态
- 三、复核案例分析
- 四、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



复核案例分析

04



专家咨询
委员会专家库
专家介绍

10

《协会动态》

（一）随着长三角一体化进程的持续推进，安徽省价格鉴证评估协会积极探寻与沪苏浙地区价格行业协会的深度交流与合作。近日，协会会长胡朝伟亲自带队前往江苏省价格协会和中国价格协会浙江省代表处进行考察调研。协会副会长何安、王玉山，专业技术委员会主任程元贵以及秘书处的相关人员共同参与了此次调研活动。

（二）11月23日至24日，中国价格协会举办了2024年价格鉴证师职业能力水平评价考试。安徽区域共有260名专业人员报名参加，其中86人通过了考试，取得了价格鉴证师的职业资格。

（三）10月18日，经过专家评审，由6家会员单位承担的2024年价格评估领域课题研究顺利通过结题验收，协会对验收合格单位颁发了荣誉证书。研究成果将逐步在今后行业发展中得到运用，不断提升行业技术水平与服务政府、服务社会的能力。

（四）12月5日，协会功能型党支部携手安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司党支部，共赴庐江县爱国主义教育、廉政教育基地——新四军江北指挥部纪念馆，开展

“赓续红色血脉、凝聚奋进力量”主题党日活动。

（五）2024年第四季度，通过年检（续期）的会员单位共有8家。截止12月底，协会现有会员单位共计114家（其中综合涉诉讼类103家，专业类11家），已登记价格鉴证师598人。



《评估鉴定专家咨询委员会动态》

（一）2024年第四季度，评估鉴定专家咨询委员会接收全省法院委托复核案件16笔，其中7笔案件进入了复核程序。委托复核案件的标的总额达到了23979.48万元，其中，房产类标的额为22702.81万元，占比高达95%；其他资产类标的额为1276.67万元，占比为5%。

（二）2024全年评估鉴定专家咨询委员会共接收来自合肥、芜湖、阜阳、淮南、安庆等地区 28 家法院委托的复核案件 65 笔，新增委托案件复核的法院有5家，分别是怀宁县人民法院、阜阳市颍东区人民法院、淮南市谢家集区人民法院、芜湖三山经济开发区人民法院和灵璧县人民法院。经统计，自专家咨询委员会成立以来，已经接收了来自全省55家法院的涉执案件复核委托，共计300余笔。

（三）为了进一步加强评估鉴定专家咨询委员会专家库的建设，有效提升人民法院委托复核工作的质量和效率，经过专家咨询委员会研究，决定针对房地产评估、资产评估、工程造价以及园林苗木四大专业类别开展专家增补工作。目前，已收到来自不同行业的48位专业人员提交的申请材料，相关遴选与审核工作正在稳步推进，旨在为复核工作不断注入新的活力，打造一流的评估鉴定专家团队，助力人民法院提高审理质效。

《复核案例分析》

案例（一）借力专家智库集思广益

案件摘要

2023年10月，某评估机构接受安庆市某区人民法院委托，对位于宿松县经开区某企业的土地使用权、地上建筑物及附属物进行评估，并出具了评估报告。案件当事人对评估结果提出异议，认为评估价值过低，向安庆市某区人民法院申请复核。

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（以下简称“省专咨委”）在受理法院复核委托后，考虑到案件的复杂性，于是从专家库中抽选了五位专家组成复核专家组。通过与案件复核申请人的沟通了解，申请人对原评估机构出具的两幢工业厂房评估结果存在较大争议，认为评估价格过低，未考虑其特殊建造成本及实际投入，如厂房专业设计施工、增加的安全生产投入、空调管道、地下设施、专项地坪等成本投入。专家组在现场查勘时，对异议事项给予了重点勘查。

根据申请人的异议事项及提供的施工设计图纸等补充资料，异议范围涉及到专业

性较强的建筑物隐蔽工程等相关造价内容，专家组在复核过程中咨询了相关造价方面的专家意见，经过多轮讨论，并对补充的资料从专业的角度进行综合分析测算，初步形成专家组复核意见。

由于原评估报告存在附件资料不齐全，涉及本次重点异议事项的资料均未提供，原报告内容中对异议事项未见任何描述和说明，与专家复核估价对象的实际情况存在较大差异，且本次经复核后的评估金额与原评估报告存在较大差异，依据省专咨委评估鉴定复核管理办法和流程，省专咨委对重大、疑难的复核事项进行评估鉴定时，应当进行集体审议。为此，省专咨委组织召开了本项目复核的内审会议，邀请专家库中另外三名首席专家对本次复核意见进行集体审议。与会专家对复核程序、内容、方法及复核结论的客观公正性进行集体讨论，并逐项表决，最终形成集体审议意见，并形成内部审核记录。

根据内审会议形成的审议意见，专家组对复核意见进行了修改完善，最终形成本项目的专家评审复核意见。

复核案例的启示

根据项目的复杂性，省专咨委结合实际情况，抽选了五位经验丰富的专家组成专家组，专家们在项目中发挥各自的专业优势，集思广益，为项目提供技术保障和专业支持，能够更有效、更快捷、更准确地解决司法评估中遇到的异议问题，同时对涉及到的其他领域的专业问题，也借助了行业专家意见进行充分分析论证；并依据复核管理办法和流程，及时组织召开复核工作专家内审会议，确保复核项目能够得到专业、客观、公正的评估，增强复核结论的准确性，为最终形成专家评审复核意见奠定坚实的基础。

(专家组： 王玉山、常忠文、朱永飞、章俊、周蕙)



案例（二） 批量标的物的复核思考

案件摘要

2024年3月，某评估机构接受宣城市某区人民法院委托对宣城市某农贸市场共计312套商业服务用房进行评估，该机构于2024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4月，案件当事人对评估结果提出异议，认为评估结果过低，向宣城市某区人民法院申请复核。

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（以下简称“省专咨委”）在接受宣城市某区人民法院复核委托后，成立了复核专家小组。专家组成员在对原评估报告及相关资料进行复核及分析的基础上，对复核标的进行了认真、仔细的实地查勘，并与相关当事人进行了充分沟通。



1、充分的实地查勘工作及市场调研

专家组根据异议人提出的相关异议，结合复核标的物的平面布置图，现场进行了逐一比对，仔细核查。由于本次复核标的物项目较多，专家组成员重点核查复核标的物所处农贸市场的具体位置、经营业态，并向异议人及市场管理人了解各复核标的物的租赁状况，并对该农贸市场所处区位及周边市场状况进行了调研。

通过实地查勘，按所处位置的优劣对复核标的物进行合理分区，为下一步复核价格打下坚实基础。

2、复核技术路线及合理参数的确定

根据现场查勘的情况，结合对委托方提供的资料分析，发现原评估报告存在的主要问题为：

- （1）收益法中客观租金测算时未对可比实例租金进行修正；
- （2）收益法中风险调整值及报酬率选取10%理由不充分，确定过于简单；
- （3）不同复核标的物之间位置修正系数差异较大且未说明理由；
- （4）未考虑部分标的存在承租人权益情况。

针对原评估报告中的问题，专家组经集体讨论，确定选取收益法中的“持有加转售”模式进行复核测算，并结合实际租约情况，充分考虑承租人的权益，最终确定复核结论。

复核案例的启示

本次的复核标的位于宣城市宣州农贸市场，该市场体量较大，为宣城市“1+14+N”的农贸市场服务体系中的片区级中心菜市场之一，该市场服务半径1000-1500米以上,服务人口3~5万人。因此在较大的范围内，无法选择其他类似大型农贸市场进行简单类比或选取可比实例，只能对该市场进行调查研究。

现场查勘时，异议人虽提供了已售商铺明细表，但所售商铺均没有签订商品房买卖合同，也没有进行备案，因此本次复核没有采用异议人提供的销售价，综合分析判断，复核标的物所在区域无可参考的交易实例，故确定本次复核不采用市场比较法进行评估。

复核标的物为农贸市场内的312处摊位类商业用房。复核专家组通过对摊位位置、经营业态和租金等差异，对各摊铺进行了科学的分区，并根据以上差异得出合理的位置修正系数和报酬率。

本次复核标的物数量较多，且存在租约限制。复核人员对复核标的物租约情况进行分析，产权人将大部分标的物租赁给运营公司，由运营公司实际管理运营，截止复核基准日，租赁期剩余4.6年。复核过程中，专家组成员认为应充分考虑承租人权益，经多次集中讨论，最终确定承租人权益的测算及扣除方式。

（专家组：王开应、程元贵、黄丁亮）

《专家咨询委员会专家库专家介绍》



陈二标

人物介绍

本科学历，房地产估价师、土地估价师、一级造价工程师，现任安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司征迁事业部总经理，从事专职房地产、土地、价格评估工作17年，执业经验丰富。主持或参与了多例司法和房屋征收评估等综合型项目，主要包括，商合杭高铁、合安高铁、合新高铁、宣绩高铁、昌景黄高铁房屋征收个案评估项目；合肥轨道交通6号线、7号线、S1号线房屋征收价格评估项目；引江济淮工程前期房屋征收评估项目；合肥市包河区仪表厂小区旧城改造房屋征收评估项目；合肥市政务区八二一小区旧城改造项目房屋征收评估项目。

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）专家



王 刚

人物介绍

毕业于清华大学法学专业，房地产估价师、土地估价师、律师、社会稳定风险评估师、测绘工程师，现任安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司总经理。从事行业工作多年，熟悉并掌握国家及地方相关政策法规，对行业最新动态和发展趋势有深入了解，多次参与主管部门委托的课题研究项目，积极参加省市多项评估报告的评审和鉴定，积累了丰富的估价实践经验，具备较强的专业理论知识及实践经验。

社会任职情况

- 安徽省土地优秀报告评审专家
- 安徽省国有土地上房屋征收评估专家
- 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评估鉴定专家咨询委员会（房地产类）专家
- 合肥市房地产价格评估专家委员会委员
- 合肥市房地产估价专家库成员



查灿琴

人物介绍

中共党员，本科学历，价格鉴证师、房地产估价师、土地估价师、不动产登记代理人、社会稳定风险评估师，现任安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司评估一部主管，负责或参与了多例金融资产公司项目、房地产复核项目、征收项目等，主要包括中国东方资产管理公司项目、中国中信金融资产管理公司项目、安徽省中安金融资产管理公司项目、高新区江南机械厂复核项目、合肥卷烟厂旧城改建复核项目、老城减法征收项目等，从事房地产估价工作十余年，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
- 中国土地估价师与不动产登记代理人协会青年专家
- 安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会青年专家