



安徽省价格鉴证评估协会
评估鉴定专家咨询委员会



012 | 2025年第1期期刊 | 2025.3.31

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

☎ 0551-62677233/13955178882

🌐 <http://www.ahjgpinggu.com/>

📍 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

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》编委会名单

主 编：胡朝伟

编 委：王玉山、程元贵、章 俊、黄显珊、
李 英、常忠文、聂 雯、王开应、朱永飞

策划执行：江 旭、李 红

责任编辑：何 婷、张良梅



目录CONTENTS

- 一、关于安徽省价格鉴证评估协会
- 二、关于评估鉴定专家咨询委员会
- 三、复核鉴定流程及案例分析
- 四、专家咨询委员会专家库介绍



关于安徽省
价格鉴证
评估协会
01



关于评估鉴定
专家咨询
委员会
03



复核鉴定流程
及案例分析
05



专家咨询
委员会
专家库介绍
17

《一、关于安徽省价格鉴证评估协会》

安徽省价格鉴证评估协会于1999年12月经安徽省物价局批准、在安徽省民政厅登记成立的具有社会团体法人资格的非营利性社会组织，接受安徽省发展和改革委员会（主要行业管理部门）的业务指导和监督管理。协会由安徽省辖区内价格鉴证类中介评估机构、价格鉴证师及价格评估专业人员组成，现有会员单位102家、价格鉴证师611名。

安徽省价格鉴证评估协会紧紧围绕以价格工作为中心，以行业管理为基础，以会员单位服务为重点，切实加强行业自律，以更高的标准、更优的质量服务好政府、服务好司法、服务好社会，全面推动安徽省价格鉴证评估行业高质量发展。在司法领域，协会更是倾力打造一流的评估鉴定专家队伍，坚持为涉执案件提供精准复核。

工作动态

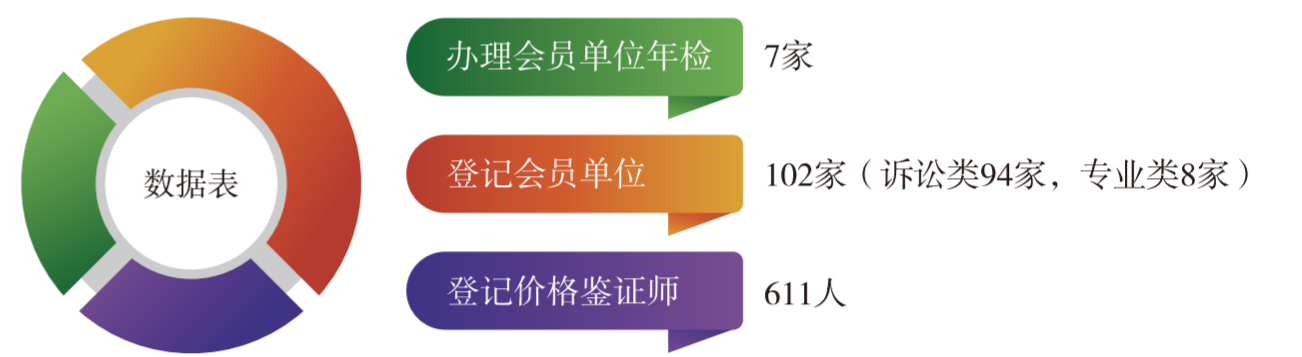
（一）2月25日下午，安徽省价格鉴证评估协会2025年第一次会长办公会议在合肥市包河区绿地中心召开。会议由会长胡朝伟主持，安徽省发展和改革委员会相关领导、协会副会长、监事、党支部书记及秘书处人员参加会议。会议全面总结了2024年工作，部署了2025年重点任务，为协会新一年发展指明了方向。

（二）3月7日上午，安徽省发展和改革委员会行业管理协会商会党委召开党建工作会议，机关党委专职副书记夏清源同志主持会议，各党委委员、相关处室和委机关

行业管理协会的负责人参加了会议，研究部署2025年度重点工作。

（三）3月24日上午，协会党支部积极参加了由安徽省发改委价费处党支部等联合开展的“参观蜀山监狱，开展警示教育”主题党日活动。通过实地参观反腐倡廉警示教育展厅、观看工作宣传片和服刑人员远程现身说法的视频，以案为鉴深化廉政教育，筑牢思想防线。

（四）2025年一季度，协会通过年检（续期）的会员单位共7家，截止3月底，协会现有会员单位共计102家（其中综合涉诉讼类94家，专业类8家），已登记价格鉴证师611人，较上季度增加13名价格鉴证师。



《二、关于评估鉴定专家咨询委员会》

安徽省价格鉴证评估协会下辖的评估鉴定专家咨询委员会是根据安徽省高级人民法院、安徽省物价局《关于成立全省法院执行案件评估鉴定专家咨询委员会的通知》（皖高法〔2003〕5号）文件要求，为规范社会中介评估机构对执行案件标的物的评估鉴定行为，促进评估鉴定工作的公开、公正，于2003年4月经安徽省民政厅批准注册登记成立。

专家咨询委员会主要职责是接受人民法院委托，为其在执行案件中对社会中介评估机构作出的评估鉴定结论进行咨询、论证和复核，并出具有关评估鉴定的复核意见（结论）。自2003年起，专家咨询委员会便积极承接安徽省各级人民法院委托的涉执评估报告的咨询、论证等复核工作，成为全国率先开展此项工作的机构之一。近二十多年来，已圆满完成数百起涉执报告的复核任务。

工作动态

（一）为了持续打造一流的评估鉴定专家队伍，不断提高复核鉴定的质量和效率，经过协会严格遴选，并由会长办公会议2025年2月25日审议通过，决定增补贺伟等23名专家入选协会评估鉴定专家咨询委员会专家库。

（二）增补专家名单

1、房地产类：方然、张华、刘贝贝、石爽、贺伟、章金莲、徐成林、李培、戴

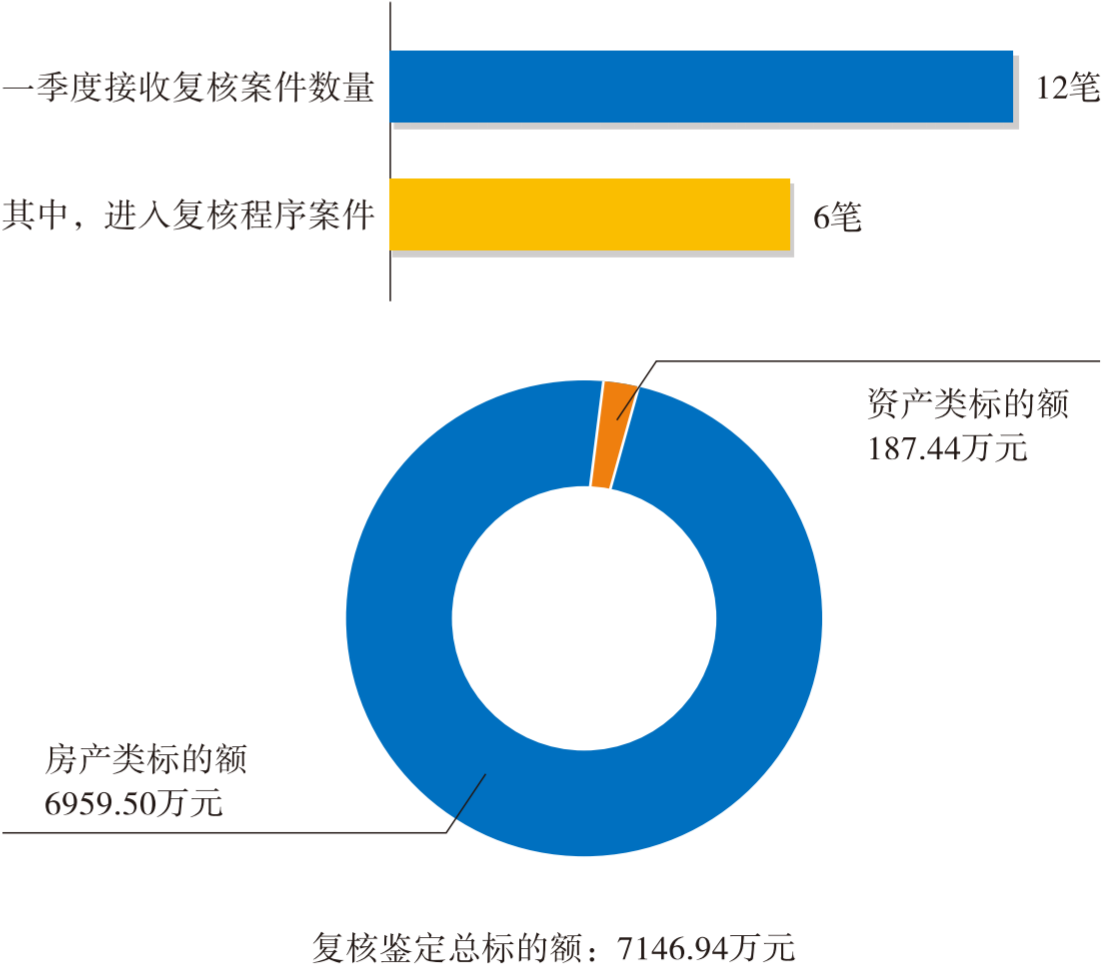
涛、孙景明、曹凤琴、潘正芬、张莎莎、金玉兰、刘磊、夏利国

2、价格、资产类：郑云

3、工程造价类：闻伟、陈叔可、邹纯军、刘巧林、桂杰

4、园林、盆景类：徐小生

（三）一季度，评估鉴定专家咨询委员会接收全省法院委托复核案件12笔，其中，6笔案件已经进入复核程序。委托复核案件的标的总额为7146.94万元，其中，房产类标的额：6959.50万元，占比约97%，资产类标的额：187.44万元，占比约3%。



《三、复核鉴定流程及案例分析》

关于复核鉴定

复核鉴定进行咨询和论证的范围：

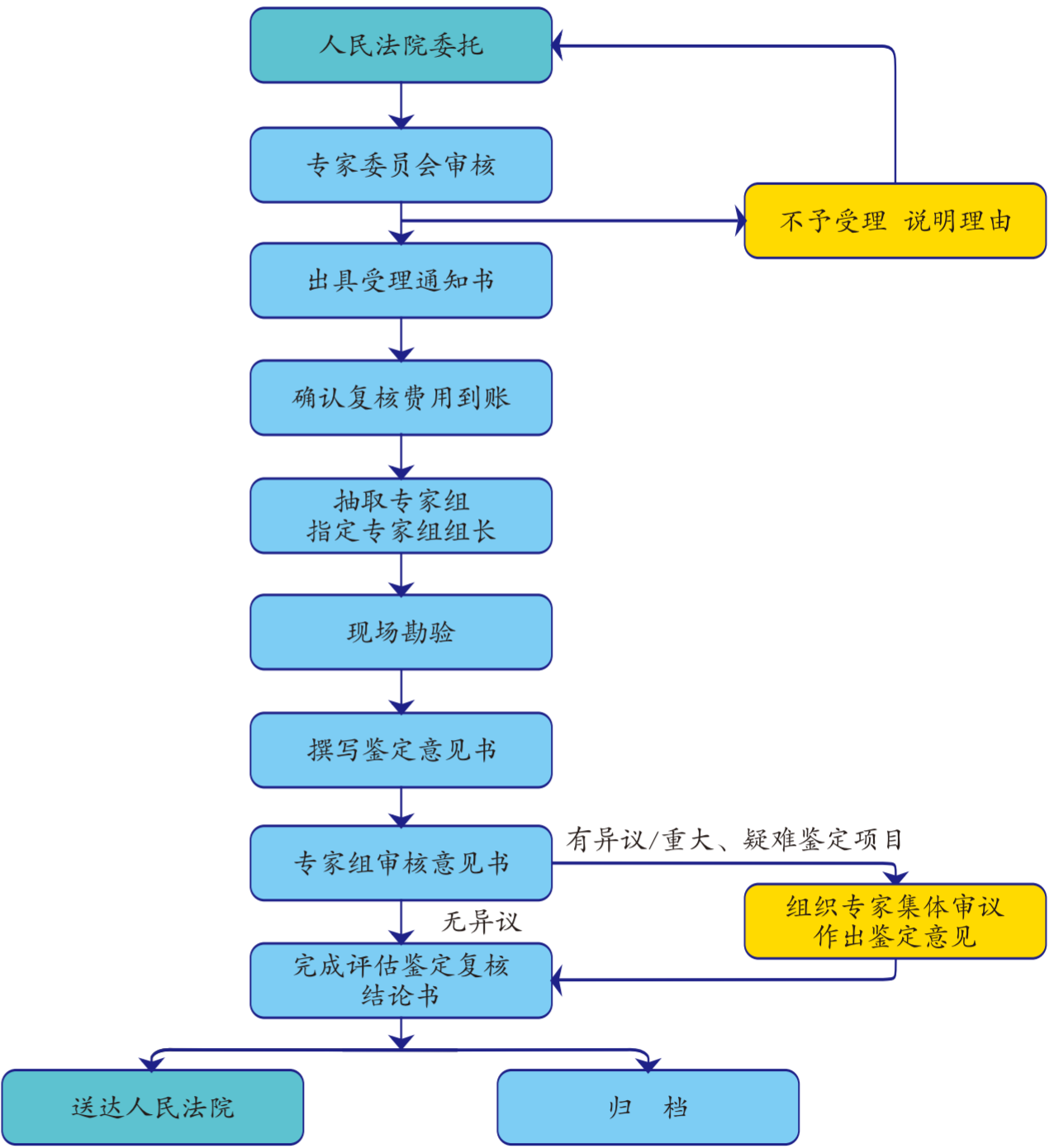
人民法院在执行案件中委托社会中介评估机构对房地产、土地、工程造价、资产、证券、期货、债券等作出的评估鉴定结论，当事人对该结论有异议并提出复核申请的，执行法院应当委托安徽省价格鉴证评估协会评估鉴定专家咨询委员会进行复核。

复核鉴定特点：

- 1、**复核范围广**：涵盖房产土地、资产、工程造价、机动车、园林盆景、珠宝玉石艺术品与保险公估七大价格评估领域，构建多领域服务体系。
- 2、**复核机制完善**：涉执案件复核均由3名及以上专家（至少含1名首席专家）组成复核专家组，组长必须由首席专家担任；遇疑难复核案件启动专家内审会，随机再抽选3名及以上首席专家参与评审；重大、复杂案件复核由专家咨询委员会通过听证、座谈等方式，听取人民法院、相关当事人和专家的意见，最终作出鉴定意见。
- 3、**复核意见（结论）具有独立性**：涉执案件复核完毕，专家咨询委员会及时出具复核意见书，明确维持还是调整原有评估结论，并出具新的评估鉴定意见，以保障鉴定结果的公正性和独立性。



具体复核流程如下图所示：



《《复核案例分析》》

案例（一）关于不含土地价值的房地产评估技术处理分析

案件摘要

2024年3月某评估机构接受某人民法院委托，对某市住宅用房（不含土地价值）进行了评估，总建筑面积为3399.91平方米（其中证载建筑面积为3087.81平方米，无证房产建筑面积为312.10平方米），并于2024年5月出具了《涉执房地产处置评估报告》。案件当事人对房地产评估报告提出异议，认为采用评估方法有误，造成评估价格严重低于市场价值，向某人民法院申请进行复核。

复核标的情况

2024年8月，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《涉执房地产处置评估报告》进行复核，成立了复核专家组并对委托材料进行了充分分析。

2024年9月13日复核专家组赴现场对复核标的进行了实地查勘，核实了复核标的为某市住宅用房（不含土地价值），总建筑面积为3399.91平方米（其中证载建筑面积为3087.81平方米，无证房产建筑面积为312.10平方米），用途为住宅，1幢：建筑结构为砖木，建成年代为1953年，总层数为1层，复核标的为1层；2幢：建筑结构为混合，建

成年代为1982年，总层数为10层，复核标的为1-10层，土地权利类型为划拨国有建设用地使用权，用途为住宅用房，土地使用权终止日期为无年期限限制，现状作为商业经营使用，且持续经营状态。

根据相关部门复函，在国有企业改制中，本次估价对象房地产所占土地未纳入改制范围，故法院要求本次仅限于对房屋进行评估，房屋所占土地不纳入本次评估范围。故针对不含所占土地价值的房地产评估技术处理进行分析。

复核案件分析

1.特殊性

（1）权属分离，房屋属于国有企业改制资产，但土地未纳入改制范围，形成“房、地分属不同主体”的复杂权属关系。

（2）历史遗留问题，房屋建成年代久远（1953年、1982年），涉及无证房产（312.10m²）和划拨土地（无使用年期限限制），需结合改制文件、权属批复等历史资料明确评估范围。

（3）用途差异，证载用途为住宅，但实际用途为商业经营（持续出租收益），需基于最高最佳利用原则选择评估方法。

2.原评估报告争议点

原报告采用成本法，仅评估房屋建筑成本，未考虑实际经营收益，导致评估结果与市场价值偏离。未妥善处理“房地分离”的技术逻辑，未合理扣除土地价值。

3.复核专家组的技术处理逻辑

（1）方法选择合理性

收益法优先，房屋实际用途为商业出租，收益稳定，符合收益法适用条件（《房地产估价规范》GB/T 50291-2015）。通过租金收益测算“房地合一”市场价值，再扣除土地价值，能更真实反映房产独立价值。

排除成本法与比较法，成本法缺陷：未反映实际收益，且建筑年代久远（砖木、混合结构），重置成本难以准确估算。比较法缺陷：土地权属分离导致可比案例稀缺，市场成交案例难以匹配。

（2）土地价值扣除技术路线

房地合一总价值，通过收益法测算整体房地产（含土地）的市场价值。

土地价值测算，采用基准地价系数修正法，结合划拨土地使用权性质、无使用年限限制等条件，修正得出土地价值。

房产净价值，房地合一价值 - 土地价值 = 不含土地的房产价值。

（3）关键技术与规范依据

最高最佳利用原则，尽管证载用途为住宅，但现状为持续商业经营，且无规划限制，按现状用途评估符合《房地产估价规范》。

划拨土地价值修正。划拨土地价值需扣除土地出让金（如有）或按基准地价比例确定，参考《划拨土地使用权管理暂行办法》及地方政策。

4.技术难点与解决方案

（1）权属分离的协调，通过法院函询、调取改制文件，明确房屋与土地的权利主

体，避免因权属争议影响评估范围。

（2）在报告中声明“仅评估房屋价值，土地权属问题由法院另行处置”。

（3）历史资料的完整性，搜集改制资产评估报告、土地权属批复等文件，确认房屋与土地的分离合法性。

（4）收益法与土地扣除的衔接，采用收益法时，需确保租金数据真实（租赁协议核查）且符合市场水平（市场调查验证）。基准地价系数修正法需结合划拨土地特性调整修正系数（如年期修正、权利限制修正）。



复核现场勘察

复核案件的启示

1.方法适用性优先

在权属复杂、历史遗留问题多的案件中，需优先选择能反映资产实际收益或市场价值的评估方法（如收益法、市场法），避免机械使用成本法。

2.权属与资料核验

对改制资产、无证建筑等特殊标的，需通过法院、政府部门获取权威文件，确保评估范围合法合规。

3.动态调整技术路线

当资料不足时，应通过专家论证、市场补充调查等方式完善技术逻辑，而非简化方法导致结果失真。

4.司法评估的特殊性：

需兼顾法律程序与评估专业性，明确报告中“技术结论”与“法律权属”的界限，避免越权认定。



复核现场专家讨论

总结

本案通过收益法结合土地价值扣除的技术路线，有效解决了“房地分离”评估难题，既符合规范要求，又保障了当事人合法权益。其核心启示在于，方法选择需基于实际用途，而非证载用途，历史遗留问题需通过多维度资料核验，确保评估逻辑严密，司法评估需强化与法院的协作，明确技术边界与法律责任的划分。

专家组：章俊、聂雯、宋忠皖



案例（二）把握复核内涵推动复核工作顺利开展

案件情况

因案件执行的需要，2024年8月某机构受怀远县人民法院委托，对怀远县经济开发区安徽省某石榴酒酿造有限公司厂区内的一宗出让工业用地国有土地使用权、工业用房、附属物及苗木的市场价值进行评估，并出具了《涉执房地产处置司法评估报告》（以下简称原报告）。被执行人对原评估报告所评估的工业用房、厂区混凝土路面、苗木、厂区整体抬高垫层等四个方面提出异议，向怀远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（简称专咨委）在受理怀远县人民法院复核委托后，成立了复核专家小组，专家组审核了原估价报告，并对复核标的进行了认真、仔细地实地查勘。

经审核查阅《原评估报告》结果报告及技术报告并结合实地查勘情况，对申请人提出的四项异议进行了针对性的调查、分析、测算，复核情况分述如下：

1.工业用房：原评估报告在方法选用、估价依据、技术路线、参数选取等方面符合《房地产估价规范》《涉执房地产处置司法评估报告指导意见（试行）》等的相关要求，原评估报告中工业用房估价结果符合客观市场价格水平。

2.厂区混凝土路面：原评估报告中混凝土路面厚度15CM，专家组现场取样平均厚度约16CM，原评估报告中混凝土路面厚度与取样平均厚度差异幅度属于合理区间范畴。

3.苗木：对原评估报告中各品种、规格的苗木单价，经市场询价、分析、测算，其苗木单价符合客观市场价格水平。

4.厂区整体抬高垫层：厂区土地基本平整，与园区整体地势持平，原评估报告中对土地使用权价值评估，设定的开发程度为“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及宗地内场地平整），采用成本逼近法和市场比较法两种方法进行测算时，成本逼近法土地开发费用中已计算了土地平整费用，市场比较法中选取的比较案例开发程度是五通一平，评估的宗地开发程度亦为五通一平，比较案例价格通过对比、打分、修正计算后作为评估宗地的价格是含土地平整条件下的价格。如厂区原始有过整体抬高垫层，原评估报告中的土地价格已经是价值时点土地平整条件下的价格。



复核现场勘察

复核总结

在本次复核案件中，专家组针对当事人提出的异议，本着认真负责的态度去开展复核工作。专家组于2024年10月17日和2024年10月30日分两次对申请人异议范围内资产进行了实地查勘（一般情况下，实地查勘一次基本上就可以完成现场复核工作）。在进行现场复核前，专家组针对现场复核需要注意及准备的事项已按照程序告知异议申请人，让其做好现场复核前的准备工作。

在本次现场复核过程中专家组第一次到达现场时，异议申请人出席现场复核，但是其未按照前述现场复核的要求做好准备工作，造成复核现场的部分工作无法当日完成。如厂区混凝土路面的厚度，第一次复核现场时异议申请人仅只采取了一个样点，不具有代表性，无法满足采样的要求，另苗木的数量和规格异议申请人未自己清点并列出清单。针对上述情况，专家组对于异议申请人提出的工业用房、厂区整体抬高垫层等异议内容认真进行了现场复核并向异议申请人详细告知了需其完成的其他现场复核的前期准备工作：如厂区混凝土路面需多点多处开挖样点已满足采样要求；其需自行先清点统计苗木的种类、规格和数量，并约定好完成以上准备工作后，专家组再次对现场进行复核。

专家组第二次到达现场，异议申请人因客观原因未出席现场复核，仅安排一名不了解现场情况的工作人员参与现场复核。异议申请人按照要求开挖了几个样点，已达到采样要求，故厂区混凝土路面的厚度现场按照复核的要求进行了勘验。苗木的种类、规格和数量，被评估企业现场提供了一份清单，但是由于现场人员对于该清单的具体内容不了解，造成无法对于苗木现场进行复核。针对此种情况，专家组经讨论并与法院工作人员及异议申请人沟通后，决定本次复核针对异议申请人提出的原评估报告苗木异议部分的内容，仅针对原报告苗木的价格进行复核，其种类、数量和规格不进行复核。



复核现场专家讨论

在本次复核工作中，专家组按照复核程序，认真开展复核工作。在异议申请人未按要求做好准备工作的前提下，本着对案件当事人认真负责的态度，进行了两次现场复核勘验，并与当事人及委托方充分耐心地沟通复核的各项具体事项。针对苗木异议的处理，异议申请人对于原评估报告的评估内容有异议，经第一次现场复核沟通后其自身也列举了一份苗木清单，截止第二次现场复核工作开展前，原评估报告中已有一份苗木的清单，异议申请人也提供了一份苗木清单，且两份清单的内容差异较大，参与现场复核的企业工作人员未能说明具体差异情况。在此种情况下，在异议申请人未出席现场的前提下，若是专家组单独进行苗木的清点工作可能会产生一份不同于之前两份清单内容的第三份苗木清单，可能会产生新的矛盾点。专家组从减少矛盾的角度出发，为了推动复核工作的继续开展，在准确把握住复核的内涵同时，决定采取仅针对原报告中苗木的价格进行复核的处理，也是为了保证复核工作的顺利开展，提高人民法院的办案效率。

在复核情况复杂的情况下，准确把握住复核的内涵，推动复核工作的继续开展，保质保量的完成委托方的委托复核工作。

专家组：王玉山、轩家龙、仇慧媛

《《 四、专家咨询委员会专家库介绍 》》

专家咨询委员会在安徽省价格鉴证评估协会的领导下，由中华人民共和国注册价格鉴证师、注册房地产估价师、注册造价工程师、注册会计师以及有关专家组成。目前，专家咨询委员会已在全省范围内聘请了103名专业技术人员和相关专业组成专家库，涉及房产土地、资产、工程造价、园林盆景、机动车、文物艺术品和保险公估七大价格评估领域。

专业类别	首席专家	专 家
房地产类	李 英 王玉山 程元贵 黄显珊 聂 雯 常忠文 王开应 朱永飞 章 俊 轩家龙	李皖宏 李 齐 刘 红 张文全 王 刚 姚成美 何光友 秦 玲 丁 昱 王定保 仇慧媛 朱月梅 刘中艳 查灿琴 张培培 张志星 陈二标 余秀梅 宋忠皖 周 蕙 胡凤波 胡凌云 高树梅 黄丁亮 熊俊生 方 然 张 华 刘贝贝 石 爽 贺 伟 章金莲 徐成林 李 培 戴 涛 孙景明 曹凤琴 潘正芬 张莎莎 金玉兰 刘 磊 夏利国
价格、资产类	周 浩 黄 谦	许 深 张 峰 丁 艳 卢新华 汪银云 方 霞 王 昊 郑 云
工程造价类	顾友春 周朝中	李斌祥 蒋怀家 李顺达 刘爱文 刘 斌 汪姜峰 闻 伟 陈叔可 邹纯军 刘巧林 桂 杰
机动车类	孙永军 吴 飞	付义明 李德芳 徐 维 王 勇 严顺平 钟梦凌 周珊珊 周 科 查 超
园林、盆景类	丁增成 胡光生	马小利 白 强 章文超 施文涛 徐小生
观赏石、 珠宝玉石艺术品类	金保铜 张 伟	袁秀中 周 军 伍 波 孔 成 李和龙
保险公估类	褚友双	李生修 茆邦一

《《 专家推荐 》》



何光友

人物介绍

何光友，男，本科学历，价格学专业，价格管理类中级职称，价格鉴证师、房地产估价师、土地估价师和观赏石价格评估师，现就职于合肥市价格认证中心，兼任安徽省价格鉴证评估协会监事长，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

- 中国价格协会价格鉴证评估专业技术评审专家库专家
- 安徽省价格认证中心第四届、第五届价格认定专家库（房地产类）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



刘中艳

人物介绍

刘中艳，女，硕士研究生，高级经济师、高级工程师，注册房地产估价师、土地估价师、土地登记代理人、价格鉴证师、拍卖师，现任安徽国华房地产土地评估有限公司总经理，从事专职房地产、土地、价格评估等工作19年，主持多例出让、抵押、司法鉴定、征收等评估工作，执业经验丰富，先后荣获多次先进个人、优秀员工、突出贡献奖、优秀土地估价师、优秀初审专家等荣誉，完成独著《浅谈司法鉴定评估》、《技术人员的出路》、《拿“三”舍“二”保“五”》、《工程造价在评估技术中的应用》、《论网络经济对房地产经济的推动》、《房价波动对房地产企业偿债能力的影响》、《大数据在房地产土地评估领域的应用》、《土地估价行业风险控制体系构建》、《土地估价人的价值分析探析》、《新时代下 Ai在不动产估价中的应用》等。

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
- 安徽省土地估价师协会初审专家
- 安徽国控集团国有资产评估项目评审专家
- 安徽省国有土地上房屋征收评估专家委员会专家
- 合肥市房地产价格评估专家库专家
- 合肥市财政局绩效评价专家库专家



张志星

人物介绍

张志星，男，本科学历，价格鉴证师、资产评估师、房地产（土地）估价师、矿业权评估师、二手车鉴定师、一级建造师、咨询工程师，现任安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司资产评估部负责人，一直在从事资产评估、价格评估等工作。负责完成多个企业征收补偿、司法机关价格鉴定、经营权质押转让、机械设备价值资产评估项目，参与《涉案价格鉴证评估目的、评估程序与评估方法》项目的课题研究，经过多年历练积累，评估经验较为丰富。

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
- 黄山市价格认定专家库成员