

涉执土地处置司法评估技术指引（试行）

第一条 为了规范涉执土地处置司法评估行为，保障评估质量，维护当事人和利害关系人的合法权益，根据《中华人民共和国资产评估法》、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）等法律、法规、规范性文件以及相关估价国家标准与行业协会规定，结合涉执土地处置司法评估实践，制定本指引。

第二条 本指引适用于土地估价机构为人民法院确定财产处置参考价服务的土地估价活动。

本指引所称土地估价机构，是指依法设立并从事土地估价活动的专业服务机构。

本指引所称土地估价专业人员，是指从事土地估价活动的土地估价师和国务院房地产估价师职业资格改革后的房地产估价师。

本指引所称土地估价行业协会，是指土地估价机构和土地估价专业人员的自律性组织。

第三条 土地估价机构及其土地估价专业人员开展涉执土地处置司法评估业务，应当遵守法律、法规、规范性文件以及相关估价国家标准与行业协会规定等，遵循独立、客观、公正的原则。

第四条 土地估价机构应当依据《人民法院委托评估工作规范》的规定，及时接收人民法院的评估委托书，并核查评估委托书的下列内容是否完整：

- （一）人民法院名称、联系人及电话；
- （二）土地估价机构名称；
- （三）评估目的要求；
- （四）估价对象的基本信息；
- （五）估价对象的财产范围；
- （六）评估完成期限；
- （七）评估材料及相关说明；
- （八）其他需要明确的内容。

经核查后，上述资料如不完整，应书面函告人民法院进行补充。

第五条 有下列情形之一的，土地估价机构应当自接收评估委托书之日起三个工作日内以书面形式向人民法院提出不承接委托评估的申请：

- （一）土地估价机构或土地估价专业人员与本案当事人、利害关系人等有利害关系的；
- （二）土地估价机构或土地估价专业人员与估价对象有利害关系的；
- （三）土地估价机构依据法律、法规、规范性文件以及相关估价国家标准与行业协会规定等不能进行评估的其他

情形。

除受行政部门委托外，土地估价机构在五年内曾经对同一个估价对象提供过估价或咨询等专业服务的，应书面函告人民法院，由人民法院决定是否继续委托。

第六条 土地估价机构接受委托的，应当及时接收人民法院发送的委托评估材料。在评估过程中，土地估价机构应对委托评估材料的完整性进行核查，主要包括：

（一）权属文件：不动产权属证书或登记证明。如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构查询不动产登记信息。

（二）土地权属来源材料：国有建设用地使用权出让合同及补充协议、地价款缴纳票据和完税凭证；国有建设用地使用权租赁合同、国有建设用地划拨决定书、作价出资（入股）批准文件、授权经营批准文件，转让合同和租赁合同。集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权等。

（三）规划等许可文件：建设用地规划许可证、建设工程符合规划的材料、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等。

（四）已设定抵押权的，提供不动产登记证明及抵押物清单；已设定地役权的，提供不动产登记证明或地役权合同。

（五）其他有关文字、图纸、影像等委托评估材料。

土地估价专业人员根据执行案件以及估价对象的实际情况，可书面要求人民法院补充提供相关材料。必要情况下，土地估价机构可请求人民法院出具《协助调查函》等，向不动产登记机构等相关单位调取相关资料，并提交给人民法院备案。

第七条 涉执土地处置司法评估，当事人提交的评估材料应当由人民法院转交土地估价机构。土地估价机构不得接受当事人自行提交的评估材料。

第八条 涉执土地处置司法评估，应当出具土地估价报告，项目名称宜为“××××涉执土地处置司法评估”。

第九条 涉执土地处置司法评估的估价目的，宜表述为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。

第十条 涉执土地处置司法评估的财产基本信息，一般包括：名称、坐落、面积、用途、权利类型等。

第十一条 涉执土地处置司法评估，估价对象的财产范围一般为土地，如包括在建建筑物、构筑物及其附属设施、附着物等，应提请人民法院在评估委托书的财产范围中予以明确，并附财产清单等。

土地估价专业人员应当根据评估委托书、不动产登记信息并结合实地查勘，在土地估价报告中明确界定估价对象的财产范围，不得超出委托评估财产范围或者遗漏财产。

第十二条 涉执土地处置司法评估应当进行实地查勘。

土地估价机构应当及时要求人民法院组织对估价对象进行实地查勘，并由人民法院通知当事人到场。当事人不到场的，不影响实地查勘的进行，但应有见证人见证。在没有见证人的情况下，可采取全程录像的方式进行记录。

土地估价机构应当安排两名及以上人员共同对估价对象进行实地查勘，其中至少有一名为承担本次业务的土地估价专业人员，并手持或佩戴查勘证与估价对象合影。人民法院要求由两名及以上土地估价专业人员进行实地查勘的，应遵照其要求。

实地查勘记录应当由参加实地查勘的人民法院工作人员、土地估价专业人员和当事人或者见证人签名或者盖章。由于当事人不予配合，土地估价专业人员无法进入估价对象内部查勘的，经书面征询人民法院意见，可对估价对象内部情况进行合理设定，并在土地估价报告“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第十三条 涉执土地处置司法评估实地查勘时，土地估价专业人员应核查验证的内容包括：

（一）评估委托书中载明的基本信息：名称、坐落、面积、用途、权利类型等；

（二）财产范围：土地以及地上是否存在在建建筑物、构筑物及其附属设施、附着物等的情况；

（三）土地租赁、占有使用、查封等情况；

(四) 宗地红线内外的实际开发程度;

(五) 其他影响地价的因素。

如发现委托评估的财产基本信息、财产范围与实际不一致的,应当提请人民法院核实、明确。

第十四条 评估委托书中明确估价期日的,以评估委托书为准。评估委托书中未明确的,一般以实地查勘日期作为估价期日。

评估委托书中明确的估价期日与实地查勘日期不一致的,应当假定估价期日的估价对象状况与实地查勘之日的状况相同,并在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中予以说明。

第十五条 估价对象的坐落应依据不动产权属证书或土地权属来源材料的记载确定。在实地查勘中,发现记载的坐落与实际地址不一致的,应进一步核查。确认实地查勘的宗地为正确的估价对象,应在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中,说明记载的坐落与实际地址不一致,经核查,实地查勘的宗地为估价对象。不能确认记载的坐落与实际地址一致的,应提请人民法院核实。

第十六条 估价对象的土地面积应依据不动产权属证书或土地权属来源材料的记载确定。根据执行案件需要,如果委托评估的财产范围为上述文件记载的部分范围,且未提供相应面积,应提请人民法院先行委托有测绘资质的机构进

行测绘，并作为确定土地面积的依据。

财产范围包括在建建筑物、构筑物及其附属设施等的，其建筑面积应依据规划批准文件和实际建设情况确定。涉及土地及在建建筑物抵押担保的，其建筑面积原则上应依据抵押登记的建筑面积确定。

第十七条 估价对象的权利类型应依据不动产权属证书或登记证明的记载确定。未办理不动产登记的，可依据土地权属来源材料确定。

第十八条 估价对象的土地用途应依据不动产权属证书的记载确定。未办理不动产登记的，可依据土地权属来源材料或规划批准文件等确定。

在实地查勘中，发现实际用途与上述文件记载的用途不一致的，应以记载的用途为准。人民法院书面要求按照实际用途进行评估的，应在土地估价报告“需要特殊说明的事项”以及“估价结果”中披露变更登记用途需由规划管理部门审批，并需补缴地价款、相关税费等，提醒报告使用者注意其对估价结果的影响，并提示按照实际用途持续使用可能存在的相应风险。

第十九条 估价对象的容积率应依据规划批准文件或土地权属来源材料的记载确定。

委托评估材料未提供上述文件的，土地估价专业人员不应自行设定容积率等规划指标。土地估价机构可依据《人民

法院委托评估工作规范》第十九条，提请人民法院要求当事人提供规划批准文件。当事人不提供或未能提供，可申请人民法院出具《协助调查函》，协助土地估价专业人员向规划管理部门调取规划批准文件或所在宗地控制性详细规划，并提交给人民法院备案。

委托评估的容积率大于规划容积率的，应以规划容积率作为评估依据，委托方提供合理说明及证明材料的除外。

第二十条 估价对象的开发程度应以宗地红线内外现状实际开发程度为准。估价对象红线内已投入的开发费用应包含在财产范围内。

第二十一条 估价对象的土地使用年限应依据不动产权属证书的记载确定。不动产权属证书未记载或未办理不动产登记，可以依据土地权属来源材料的记载确定。

不动产权属书记载的土地使用年限高于法律和行政法规规定的最高土地出让年限的，在土地估价报告中确定的剩余土地使用年限应不高于法律和行政法规规定的最高出让年限。

第二十二条 涉执土地处置司法评估的价格类型宜为公开市场价格，还可根据土地使用权的类型定义为特定市场条件下的价格。

第二十三条 依据评估委托书及不动产登记信息、规划批准文件等，土地估价专业人员通过实地查勘，对估价对象

的坐落、面积、用途、权利类型、开发程度、容积率、使用年限等进行核查验证，在合理确定价格类型的基础上，确定完整的地价定义。同时，财产范围包括在建建筑物、构筑物及其附属设施、林木等附着物的，地价定义中也应包括相应财产的价格。

第二十四条 涉执财产处置过程中的税费，是由法律规定的相关义务人承担。涉执土地处置司法评估，应关注交易税费负担对估价对象市场价格的影响。

第二十五条 估价对象设立抵押权以及存在查封的情形，涉执土地处置司法评估不考虑案涉抵押权以及查封对估价结果的影响，并在土地估价报告“土地权利状况”“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第二十六条 估价对象设立地役权的，涉执土地处置司法评估应考虑地役权对估价结果的影响，并对土地正常市场价格进行相应修正。

人民法院书面说明不考虑地役权对估价结果的影响时，应在土地估价报告“土地权利状况”“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第二十七条 估价对象存在租赁合同的，按照法律规定租赁合同有效或人民法院认定租赁合同有效的，涉执土地处置司法评估应考虑租赁合同中关于租期、租金、签订时间等约定条款对估价结果的影响。人民法院书面说明不考虑租赁

合同对估价结果的影响时，应在土地估价报告“土地权利状况”“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第二十八条 涉执土地处置司法评估实地查勘中，发现估价对象超过国有建设用地使用权出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满1年未动工开发的，应在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中披露估价对象存在未按约定、规定的日期动工开发的情形，提示报告使用者注意土地利用的风险。

第二十九条 涉执土地处置司法评估，估价对象存在欠缴地价款、工程款、登记在先的抵押权等法定优先受偿款等情况，应在土地估价报告“土地权利状况”“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第三十条 涉执土地处置司法评估，执行案件涉及以建设用地使用权及在建建筑物抵押担保的，委托评估的财产范围原则上应与抵押登记的抵押财产范围一致。

根据委托评估材料和实地查勘，抵押财产范围内的土地上有新增建筑物的，抵押财产与该土地上新增的建筑物应一并列入评估的财产范围，并提请人民法院在评估委托书中予以明确。估价结果应分别列明抵押财产价格和新增建筑物价格。

根据委托评估材料，抵押财产范围中存在已经办理预告登记的预售商品房和已经办理预售备案的商品房的，应从抵

押财产中扣除后作为评估的财产范围；人民法院书面要求列入评估财产范围的，应在土地估价报告“估价对象界定”“需要特殊说明的事项”等相关部分中进行说明。

第三十一条 对于土地及在建建筑物，宜采用剩余法、成本法进行评估。公开市场存在土地及在建建筑物可比交易实例的，可选用市场比较法，同时对在建建筑物的工程进度等进行相应的修正。需要单独评估土地价格的，应当符合土地估价国家标准与行业协会规定。

第三十二条 涉执土地处置司法评估，执行案件涉及建设工程款优先权的，根据工程款优先权仅及于该工程的法律规定，应分别评估土地及在建建筑物的价格，估价结果应分别列明土地价格和在建建筑物价格。

第三十三条 估价对象包含土地和林木等附着物的，土地估价报告中应当分别列明土地和林木等其他附着物的估价结果。

第三十四条 根据涉执土地处置司法评估的财产范围，土地估价专业人员可参考相关估价专业的国家标准与行业协会规定，超出土地估价专业人员专业能力范围的，应寻求相关专业专家或机构提供专业帮助，并在土地估价报告“需要特殊说明的事项”等相关部分中进行说明。

第三十五条 在土地估价报告“估价结果和估价报告的使用”中，应作出下列特别提示：

（一）报告使用者应当按照法律规定和土地估价报告载明的估价目的、使用期限等限制条件使用土地估价报告。否则，土地估价机构和土地估价专业人员依法不承担责任；

（二）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

（三）财产处置之日与估价期日不同，可能导致估价结果对应的地价定义中的限制条件发生变化，提请报告使用者注意。

第三十六条 土地估价报告的有效期限，自估价报告出具之日起，原则上不超过一年。

第三十七条 人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库（土地）中的土地估价机构，接受人民法院委托，应当由两名承办该项业务的土地估价专业人员签名并加盖土地估价机构公章，在评估委托书载明的评估完成期限内出具土地估价报告，并可在法律法规等规定的期限内申请延期。

第三十八条 人民法院根据当事人、利害关系人提出的书面异议，要求土地估价机构予以书面说明的，土地估价机构应当根据书面异议的具体内容，有针对性地及时作出书面说明，并自收到人民法院通知之日起五日内提交人民法院。

土地估价机构应当根据土地估价行业协会专业技术评审的结论，对土地估价报告进行修改后提交人民法院。

第三十九条 涉执土地处置司法评估中，农用地估价的相关技术要求，可参照《农用地估价规程》《农村集体土地定级与估价技术指南》等执行。

第四十条 本指引对涉执土地处置司法评估未作规定的事项，按照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《人民法院委托评估工作规范》以及相关估价国家标准与行业协会规定执行。

第四十一条 为人民法院诉讼案件及其他司法机关办理案件服务的土地估价，可参考本指引。

第四十二条 本指引由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

第四十三条 本指引自印发之日起施行。