

涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）

第一条 为了规范涉执房地产处置司法评估行为，保障评估质量，维护当事人和利害关系人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》等标准规范，结合涉执房地产处置司法评估实际，制定本意见。

第二条 本意见适用于为人民法院确定财产处置参考价服务的房地产估价活动。

第三条 房地产估价机构及其注册房地产估价师开展涉执房地产处置司法评估业务，应当遵守法律法规和房地产估价标准规范，遵循独立、客观、公正的原则。

房地产估价机构及其注册房地产估价师与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的，应当回避。

第四条 房地产估价机构应当按照《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，并查看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）房地产估价机构名称；
- （三）评估目的要求；
- （四）评估对象基本情况，包括名称、坐落、四至、面积、用途、权属等，并附财产清单等；
- （五）评估完成期限；
- （六）评估材料的特别说明，包括对委托评估必须提供的材料而未能调取到或者实际不存在的，以及无法扫描而需要邮寄或者直接交付等情形的说明；
- （七）其他需要明确的内容。

第五条 房地产估价机构接收评估委托书后，认为有下列情形之一的，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）本机构与当事人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的；
- （二）本机构已办理注销登记或者被市场监管部门吊销营业执照的；
- （三）本机构依法不能进行评估的其他情形。

房地产估价机构未在第一款规定期限内向人民法院提出不承接委托评估书面申请的，或者人

民法院书面通知不承接委托评估的理由不成立的，视为接受委托。

第六条 房地产估价机构接受委托或者人民法院书面通知不承接委托评估的理由不成立的，应当及时接收或者签收人民法院发送的委托评估材料，并根据《人民法院委托评估工作规范》附件中列明的房地产评估需要的材料清单，对委托评估材料进行清点。

第七条 委托评估材料不全而无法进行评估或者对评估结果有较大影响的，房地产估价机构应当及时以书面形式向人民法院提出补充材料申请，由人民法院通知当事人补充。

评估所必需的材料无法补充，或者补充后仍然难以满足评估需要，人民法院书面通知根据现有材料进行评估的，房地产估价机构可以根据现有材料进行评估，但应当在评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中说明因缺少评估所必需的材料可能影响评估结果的风险，并将向人民法院提出的补充材料书面申请及人民法院出具根据现有材料进行评估的书面通知作为评估报告的附件。

第八条 涉执房地产处置司法评估的评估目的，宜表述为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。

第九条 房地产估价机构应当根据评估委托书和委托评估材料等情况，明确界定评估对象的财产范围，不得超出委托评估财产范围或者遗漏财产。评估对象的财产范围不明确的，应当提请人民法院书面予以明确。

评估对象的财产范围包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产的，或者不包含属于房地产（不动产）的房屋配套设施设备、装饰装修物、相关场地等财产的，应当在评估报告中具体列举说明。

第十条 人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院明确的价值时点与实地查勘完成之日不一致的，应当在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

第十一条 涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，难以评估市场价格的，一般评估市场价值。

根据评估委托书等人民法院的书面要求，评估符合评估目的要求的其他特定价格或者价值的，应当在评估报告中明确其定义或者内涵。

第十二条 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。

人民法院书面明确评估对象交易税费负担方式的，根据人民法院书面意见进行评估，并在评估报告中说明具体的交易税费负担方式。人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，应当恰当选择下列情形之一，明确评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式，

并在评估报告中予以说明：

- （一）按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；
- （二）全部由买受人负担；
- （三）全部从财产处置价款中扣除；
- （四）按照以往同类涉执房地产处置惯例负担；
- （五）按照当地同类财产交易习惯负担；
- （六）其他交易税费负担方式。

前款第（四）（五）（六）种负担方式，还应当在评估报告中说明具体负担情况。

第十三条 涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“背离事实假设”中予以说明。

第十四条 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，可以假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中予以说明。

评估对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况的，应当结合委托评估材料和实地查勘等情况，对人民法院查明的租赁权、用益物权及占有使用情况进行核查验证。人民法院书面说明依法将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后拍卖或者变卖的，应当不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“背离事实假设”中予以说明；人民法院未书面说明除去原有的租赁权、用益物权及占有使用情况后拍卖或者变卖的，评估结果应当考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况的影响，并在评估报告中予以说明。

第十五条 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，可以假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中予以说明。

人民法院查明评估对象有欠缴税金及相关费用，且书面明确该欠缴税金及相关费用从财产处置价款中扣除的，评估结果无需考虑欠缴税金及相关费用的影响；人民法院书面明确该欠缴税金及相关费用不从财产处置价款中扣除、由买受人额外负担的，评估结果应当扣除欠缴税金及相关费用，并在评估报告中予以说明。

第十六条 涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置

费用及其对评估结果的影响。

人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的,评估结果不应当扣除上述费用,否则评估结果应当扣除预估的上述费用,并在评估报告中予以说明。

第十七条 涉执房地产处置司法评估应当关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响,并在评估报告中予以说明。

第十八条 涉执房地产处置司法评估应当进行实地查勘。房地产估价机构应当及时要求人民法院组织对评估对象进行实地查勘,并要求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,但应当有见证人见证。

房地产估价机构应当安排两名及以上人员共同对评估对象进行实地查勘,其中至少有一名注册房地产估价师。人民法院要求由两名及以上注册房地产估价师进行实地查勘的,从其规定。

实地查勘时应当核对查勘对象与评估委托书载明的财产名称、坐落和财产范围等是否一致;不一致的,应当要求人民法院核实、明确。实地查勘记录应当由实地查勘的人员和在场当事人或者见证人签名或者盖章。在场当事人或者见证人拒绝签名或者盖章的,应当由其他第三人签名或者盖章,并在评估报告中予以说明。

当事人不到场或者不予配合,无法进入评估对象内部查勘的,经书面征询人民法院意见,可以对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定,并在评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中予以说明。

第十九条 评估对象状况存在不相一致情形的,应当按照下列方式进行处理,并在评估报告“估价假设和限制条件”的“不相一致假设”中予以说明:

(一) 实际用途与登记用途不一致的,一般应当按照登记用途进行评估;人民法院书面要求按照实际用途进行评估的,应当关注由登记用途改变为实际用途所需补缴的土地使用权出让金、相关税费等成本费用,考虑其对评估结果的影响,并提示按照实际用途持续使用可能存在的相应风险;

(二) 房屋登记用途与土地登记用途不一致的,应当按照最高最佳利用分析得出的最佳用途进行评估;

(三) 实际面积与登记面积不一致的,应当根据人民法院书面明确的面积评估。人民法院不予书面明确的,对实际面积小于登记面积的,按照实际面积评估;对实际面积超出登记面积的部分,按照本意见第二十六条的规定评估。

第二十条 评估对象由多宗房地产组合而成,或者为大宗房地产但可分割为若干小宗独立处置的,应当向人民法院征询评估对象是整体处置还是分别或者分割处置,并考虑不同处置方式对评估结果的影响,不应当低估整体处置方式的减价影响。

第二十一条 评估对象为某宗房地产的部分或者局部的,应当关注评估对象的独立使用和交

易的受限情况，充分考虑评估对象所在整宗房地产的其他部分对评估对象价值的影响，不当低估相关减价影响。

第二十二條 评估对象为在建工程且可以独立续建的，采用假设开发法评估时，应当选择被迫转让开发前提，充分考虑转让税费、重复投入的成本费用、开发期限延长等因素；采用成本法评估时，应当充分考虑被迫转让、各类折旧等因素所导致的价值减损。

评估中还应当关注评估对象是否存在已预售情况，已预售部分一般不列入评估对象的财产范围；人民法院书面明确需列入评估对象财产范围的，应当充分考虑已预售部分对评估结果的影响。

第二十三條 评估对象为在建工程中的部分房地产、且不能独立续建的，按照下列方式处理：

（一）人民法院要求评估该部分的现状价值的，应当根据在建工程整体的形象进度，采用假设开发法和成本法评估；采用假设开发法评估时，应当选择被迫转让开发前提，充分考虑转让税费、重复投入的成本费用、开发期限延长等因素的影响；采用成本法评估时，应当充分考虑被迫转让、各类折旧等因素所导致的价值减损；

（二）人民法院要求评估该部分的期房预售价值的，应当参照类似预售房屋的价格进行评估；同时应当充分考虑查封、所在项目开发建设手续完备程度、所在在建工程整体形象进度、以及是否取得预售许可、能否按期竣工交付等因素所导致的价值减损。

第二十四條 评估对象为未竣工交付的预购商品房的，宜参照类似预售商品房的价格进行评估，也可以参照类似存量房的价格进行评估，并考虑查封、可能延期交付等风险因素所导致的评估对象价值减损；买受人按照商品房预售合同约定未付清全部房价款，人民法院书面明确未付房价款由买受人承担的，评估结果应当扣除商品房预售合同约定的未付房价款。

第二十五條 评估对象为共有产权住房、经济适用住房、安置住房等保障性住房的，评估时应当关注并恰当考虑该类房地产的交易限制、交易主体限制、交易费用增加、转移登记限制等对评估结果的影响。

第二十六條 人民法院书面明确为违法占地、违法建设、超过批准期限的临时建筑等违法房地产的，不当列入评估对象财产范围。

未经登记或者缺乏合法建造证明，未依法认定为违法房地产的，应当根据评估对象的具体情况，恰当选择下列方式之一进行评估：

（一）评估对象依法可以登记但未办理登记的，经书面征询人民法院同意，可以按照已登记房地产进行评估；评估结果应当为扣除办理登记需要发生的相关费用后的余额，并在评估报告中进行相应说明；

（二）评估对象补充完善相关手续后可以办理登记的，经书面征询人民法院同意，可以按照已登记房地产进行评估；评估结果应当为扣除补充完善相关手续、办理登记需要发生的相关费用后的余额，并在评估报告中进行相应说明。

(三) 评估对象依法不予办理登记的, 应当充分考虑无法办理登记对评估结果的影响, 并在评估报告中进行相应说明。

第二十七条 评估对象的土地为集体土地的, 应当根据人民法院查明的集体土地使用权的类型、取得方式、使用期限等权益状况, 结合国家和地方集体土地流转等相关规定合理评估, 并在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中对买受人具备相关资格等情况作出假定。

第二十八条 评估对象包含房地产和其他财产的, 评估报告中应当分别列示房地产和其他财产的评估结果。

评估对象包含两宗及以上房地产, 或者大宗房地产分割为小宗处置的, 评估报告中应当分别列示各宗房地产的评估结果。

第二十九条 评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算, 最长不得超过一年。

第三十条 评估报告应当作出下列评估报告和评估结果使用的特别提示:

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用;

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用;

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

第三十一条 涉执房地产处置司法评估的评估报告名称, 宜为“涉执房地产处置司法评估报告”。

评估报告应当载明评估对象的名称、坐落、范围、规模、用途、区位状况、实物状况、权益状况、价值类型、价值时点、评估依据(包括评估标准)、评估方法、评估结果及有效期等。

第三十二条 房地产估价机构应当在评估委托书载明的评估完成期限内出具评估报告, 并将

评估报告和预计需要收取的评估费交纳通知书一并提交人民法院。

第三十三条 当事人、利害关系人对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议，人民法院要求房地产估价机构予以书面说明的，房地产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。

第三十四条 本意见对涉执房地产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《房地产估价规范》等相关规定执行。

第三十五条 本意见由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责解释。

第三十六条 本意见自 2021 年 9 月 1 日起施行。布之日起施行。