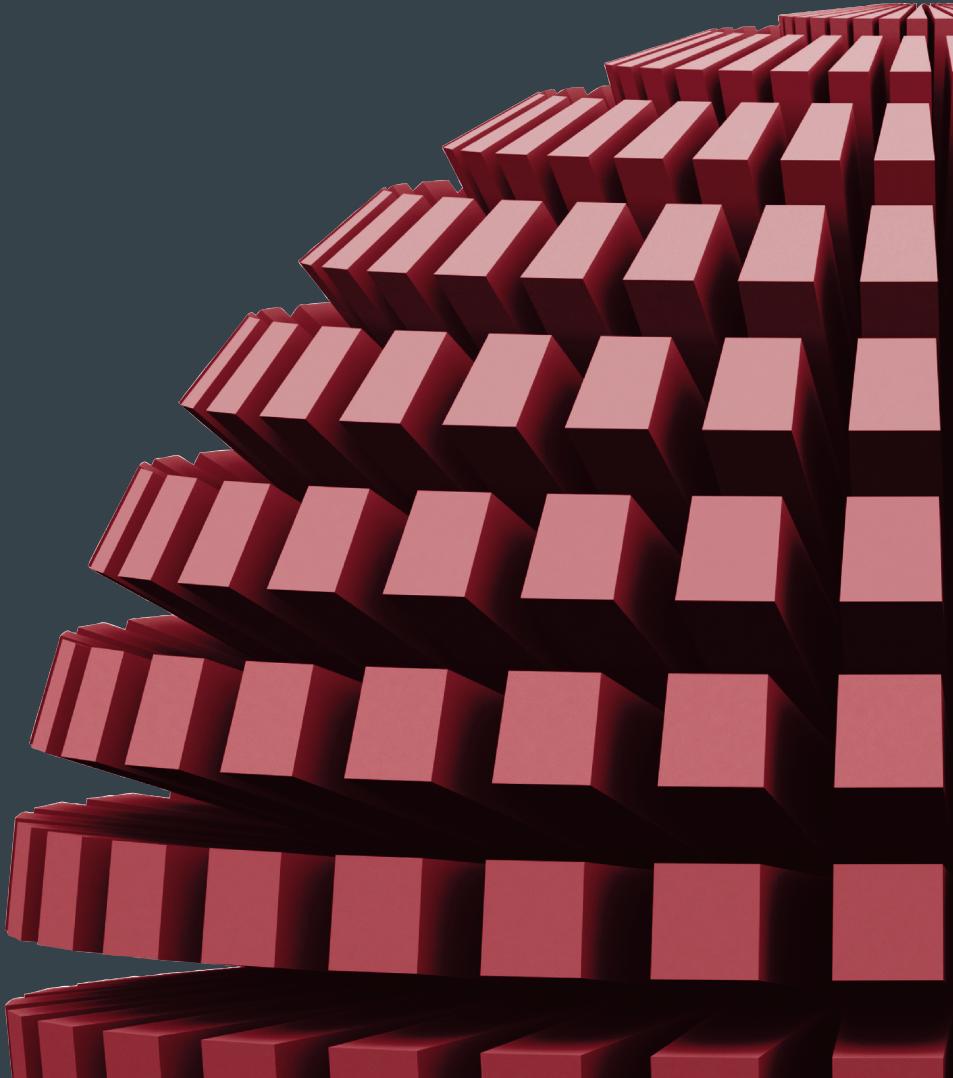


红皮书全球标准



RICS 评估—— 全球标准

2024 年 12 月

2025 年 1 月 31 日生效

RICS 评估——全球标准

RICS 专业标准 (全球版)

2024 年 12 月

自 2025 年 1 月 31 日生效

RICS 发布的《RICS 评估——全球标准》的英文版是这些标准的唯一官方版本，也是出于监管目的的权威参考。

Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square

London

SW1P 3AD

www.rics.org



No responsibility for loss or damage caused to any person acting or refraining from action as a result of the material included in this publication can be accepted by the authors or RICS.

ISBN 978 1 78321 551 5

皇家特许测量师学会 (RICS) 版权所有 ©2024 年 12 月。本出版物的全部或部分版权均归 RICS 所有。除了本出版物明确允许的范围和限度之外，未经 RICS 的事先书面批准或者根据现有许可规则，不得以任何形式或方法（包括图形、电子或机械）对本出版物中的任何部分进行复制或使用，包括复印、录制、录音或网络传播。

本文件在全球范围内适用。如果本文件的任何要求与受监管会员开展业务运营所在国家或地区的国家法律要求存在冲突，这些国家法律要求具有优先权并且必须予以适用。

Contents

第一部分：简介	1
第二部分：术语表	5
标准和指南命名规则解释	9
第三部分：专业标准 (PS)	10
PS 1 在提供书面评估时对标准的遵守	10
1 强制适用	10
2 公司内部的合规	11
3 对国际标准的遵守	11
4 遵守国家或地区的评估标准或其他评估标准	12
5 VPS 1–6 的例外情况	12
6 偏离	15
7 规管：对遵守本全球标准的监控	15
8 适用于其他评估专业团体会员	16
PS 2 道德、专业胜任能力、客观性与披露	17
1 专业和道德标准	17
2 会员资格	17
3 独立性、客观性、保密和利益冲突的找出及管理	18
4 在顾问之间保持严格的隔离	20
5 在评估中存在公众利益或第三方可能信赖评估情况下的披露	21
6 评估评审	25
7 评估责任	26
第四部分：评估技术与绩效标准	27
VPS 1 委托协议(工作范围)	27
1 一般原则	27
2 委托协议的格式	28
3 委托协议(工作范围)	28
VPS 2 价值基础、假设与特殊假设	37
1 价值基础	37
2 一般原则	37
3 价值基础	38
4 市场价值	38

5	市场租金	39
6	投资价值	39
7	公允价值	39
8	交易成本	40
9	假设	40
10	特殊假设	41
11	反映实际或预计营销限制的评估和强制出售	42
12	与预估价值有关的假设和特殊假设	43
VPS 3 评估方法	44	
VPS 4 勘察、调查与记录	46	
1	勘察与调查	46
2	在不进行重新勘察的情况下对以前评估过的房地产进行重新评估	47
3	评估记录	47
VPS 5 评估模型	49	
VPS 6 评估报告	50	
1	一般原则	50
2	报告内容	51
第五部分：评估应用实务指南	61	
VPGA 1 财务报告的评估	61	
1	范围	61
2	背景	61
3	遵守评估标准	62
4	关于选定 IFRS 的指南	63
VPGA 2 担保贷款的评估	70	
1	范围	70
2	背景	70
3	独立性、客观性与利益冲突	70
4	接受评估任务与披露	71
5	价值基础与特殊假设	72
6	报告与披露	72
VPGA 3 业务及业务权益价值评估	75	
1	范围	75
2	简介	75
3	工作范围与委托协议	75
4	业务及业务权益	76

5	信息	77
6	评估调查	78
7	评估方法	79
8	报告	82
9	保密	83
	VPGA 4 与经营相关的不动产评估	84
1	背景	84
2	本应用指南中使用的术语	85
3	利润法 (收益法)	86
4	评估的特殊假设	87
5	针对设备齐全的经营实体的评估方法	87
6	经营潜力的评估	88
7	非经营性不动产的评估方法	89
8	分摊	89
9	以投资为目的的评估	89
10	法律和规管事宜 (包括 ESG)	90
	VPGA 5 厂房和设备(包括基础设施)的评估	91
1	范围	91
2	背景	91
3	不动产评估中包含的厂房和设备	92
4	勘察、调查与记录	92
5	厂房和设备及其他资产类型	93
6	受制于融资、租赁和抵押协议的厂房和设备	93
7	主要考虑因素	93
8	规管措施	95
9	评估方法	95
	VPGA 6 无形资产的评估	98
1	范围	98
2	简介	98
3	委托协议	99
4	评估概念	99
5	评估尽职调查	100
6	评估方法	101
7	现值技术	102
8	报告	103
9	保密	104

VPGA 7——艺术品和古董的评估	105
1 简介与范围	105
2 委托协议	106
3 找出所在市场	106
4 勘察、研究与分析	106
5 评估方法与应用	107
6 报告	108
VPGA 8 不动产权益的评估	110
1 勘察	110
2 调查与假设	111
3 可持续性及环境、社会和治理 (ESG) 事宜	112
VPGA 9 投资组合和资产组的评估	117
1 范围	117
2 评估目的	117
3 例子	118
VPGA 10 重大评估不确定性 (MVU)	119
1 范围	119
2 例子	119
3 报告	120
4 重大评估不确定性声明的删除	120
VPGA 11 与审计师的关系	122
1 范围	122
2 独立审计师的角色	122
3 评估师作为管理层的专家	123
4 评估师作为审计师的专家	124
5 审计师的要求与评估师的回复	124

第一部分：简介

总体目标

1 一致性、准确性、客观性和透明度是建立和维持公众对评估的信心和信赖的基础。评估结果主要取决于评估提供者对适当的技能、知识、经验以及道德行为的处理和使用,以便形成良好的判断,按照全球公认的标准向客户和其他评估使用者清楚明确地报告评估意见。

2 最新版《RICS 评估——全球标准》(即 RICS 红皮书全球标准)重点在于其实际执行,采用了最新的国际标准,并以额外要求和最佳实务指南为补充。这些因素结合起来就可以提供最高水平的保证以促进和维持公众对评估专业性和质量的信任。

3 本标准采用了[国际评估准则理事会\(IVSC\)](#)发布的国际评估准则(IVS)。IVS 包括必须遵守的强制性要求,以表明评估是按照 IVS 执行的。与上一版相比,最新版的变化包括:

- 更新了术语表,明确与 IVS 的术语保持一致;
- 调整了 VPS 的顺序,与 IVS 保持一致;以及
- 涵盖评估模型的全新[VPS 5](#),与 IVS 保持一致。

4 IVS 已获得 IVSC 标准委员会批准,生效日期为 2025 年 1 月 31 日。

5 会员应注意,IVSC 保留在任何时候对 IVS 作出进一步修订的权利。对红皮书全球标准的任何后续修改将按照下文第 21 至 22 段进行。

6 红皮书全球标准是在[《RICS 行为准则》](#)和[专业标准](#)的更广泛框架下制定的,涵盖道德、技能和行为等方面,包括有关保密和避免利益冲突的明确要求。本 RICS 框架也考虑了[《国际道德标准》](#)。

7 通过完善的规管流程和必要时的强制执行,以及通过 RICS 评估师注册制度,可以加强对专业、技术和绩效标准的遵守。这确保了 RICS 会员和受 RICS 规管的公司作为 IVS 合规评估的全球领先提供商的地位。

范围

从评估服务提供者的角度

8 对于注册为由 RICS 规管的会员和公司来说,本全球标准规定了下述程序性要求和指南:

- a** 要求注册为由 RICS 规管的各评估师和公司必须遵守有关专业胜任能力、客观性、透明度和绩效的特定强制性义务;
- b** 通过采用 IVS 建立了在评估任务的执行和交付过程中贯彻一致性和最佳实践的框架;以及
- c** 明确要求遵守[《RICS 行为准则》](#)。

9 本全球标准未:

- a** 指导会员如何在具体个案中进行评估;

- b** 规定具体的评估报告格式：但必须满足本标准中的强制性要求，评估报告应该是适当的，与任务相称；
- c** 取代具体国家或地区的具体或强制性标准。

从评估服务使用者的角度

10 对于客户和其他评估使用者来说，本全球标准会确保评估任务根据 IVS 进行。此外，它们通过提供以下保证来促进和维持高水平的公众信任和信心：

- a** 方法上的一致性，有助于理解评估过程和所报告的评估；
- b** 由具备承担评估任务所需的适当资格和充足经验，包括当前对相关市场的知识和了解、并且经过合格培训的评估师得出可靠和相关的评估意见；
- c** 评估师使用方法的独立性、客观性和透明度；
- d** 关于以下事项的确定性和清晰度：
 - i** 委托协议（工作范围），包括需处理的事项和相关披露；
 - ii** 价值基础，包括应考虑的任何假设、特殊假设或重要因素；
- e** 报告的准确性，包括在第三方可能需要信赖评估的情况下适当和充分地披露相关事项。

结构和状态

11 红皮书全球标准共分为六个部分，具体情况请参见下方第 12 段至第 17 段。第三部分和第四部分包括与评估任务相关的事宜，而第五部分与特定的评估应用有关。第三部分和第四部分包含强制性内容，以粗体显示的“必须”一词表示，而第五部分包括建议性内容，包括以“应该”一词表示的最佳实践建议以及以“可能”等词语表示的非强制性实践。更多详情参见第二部分中的标准和指南命名规则。

专业标准——强制性

12 专门适用于评估师的全球专业和道德标准以 **PS** 加编号表示，并且对于所有提供书面评估的会员来说都是**强制性的**，除非另有说明。它们定义了遵守红皮书全球标准的参数，包括：

- 采用 IVS；
- 规定相关的 RICS 规管要求；以及
- 明确会员在承担评估任务时对《RICS 行为准则》的详细应用。

它们包括：

- PS 1——在提供书面评估时对标准的遵守；
- PS 2——道德、专业胜任能力、客观性与披露。

评估技术与绩效标准——强制性

13 全球评估技术与绩效标准以前缀 **VPS** 表示，包括具体的**强制性**（除非另有规定）要求和相关实施指南，目的是为了提供遵循 IVS 要求的评估。它们包括：

- VPS 1——委托协议 (工作范围)；
- VPS 2——价值基础、假设与特殊假设；
- VPS 3——评估方法；
- VPS 4——勘察、调查与记录；
- VPS 5——评估模型；
- VPS 6——评估报告。

14 VPS 的目前顺序与其所采用的 IVS 一般标准中相应标准的顺序保持一致。

RICS 全球评估应用实务指南 (VPGA)——非强制性

15 RICS 评估应用实务指南以前缀 **VPGA** 表示, 提供了下列具体情况下的进一步实施指南。VPGA 包括为了特定目的的评估 (其中最常见的是财务报表和担保贷款)、对特定类型资产的评估, 其中明确要求需要考虑的特定问题和 / 或实际因素。VPGA 代表着“最佳实践”, 即 RICS 认为符合专业胜任能力最高标准的程序。

16 尽管 VPGA 本身是非强制性的, 但的确交叉引用了 IVS 和本全球标准的内容。这么做的目的是帮助会员找出与其所承担的评估任务有关的要求。

17 VPGA 包括:

- VPGA 1——财务报告的评估；
- VPGA 2——担保贷款的评估；
- VPGA 3——业务及业务权益的评估；
- VPGA 4——与经营相关的不动产评估；
- VPGA 5——厂房和设备 (包括基础设施) 的评估；
- VPGA 6——无形资产的评估；
- VPGA 7——艺术品和古董的评估；
- VPGA 8——不动产权益的评估；
- VPGA 9——投资组合和资产组的评估；
- VPGA 10——重大评估不确定性 (MVU)；
- VPGA 11——与审计师的关系。

国家或地区标准

18 对于执行评估的 RICS 会员高度集中和 / 或存在特定监管需求的国家或地区, RICS 也可能会出版一些国家专业标准和实践信息 (一般以国家补充标准、国家或地区指南、《某国家协会的评估标准》或者《RICS 评估应用指南:专业标准》为名), 旨在解决本全球标准在个别国家或地区的应用问题, 一般会有助于本全球标准的本地化诠释。该等国家专业标准和实践信息独立于本全球标准, 但又是对本全球标准的补充。尽管在总体上与相关国际标准保持一致, 但该等国家补充标准旨在涵盖所在国家或地区的具体法定、监管或其他标准要求。国家标准的制定和维护由 RICS 酌情决定, 而且受到 RICS 的治理

流程约束。对当地国家或地区标准的遵守要求在 [PS 1](#) 中有更加详细的说明。

生效日期与修订

19 本版红皮书从 2025 年 1 月 31 日起生效，适用于价值时点在该日期或其以后的所有评估。该日期之后的任何修订版本的生效日期将会在其中明确地规定。

20 任何给定日期的有效 RICS 红皮书全球标准文本为当时 [RICS 网站](#) 上公布的文本。本出版物的使用者应确保自己知晓所有后续修订版本。

21 本全球标准要经过定期评审，并且在必要时发布修订版和新增版。会员将通过已建立的 RICS 电子通信平台通知任何修改，包括其生效日期。

22 如果修订内容可能产生重要影响，大部分情况下都会公开征求意见。征求意见稿可通过访问 RICS 网站获取。作为任何标准修订的最终审批者，全球评估标准专家工作组以及 RICS 的治理机构（包括 [知识与实践委员会](#) 和 [标准和规管委员会](#)）将考虑针对征求意见稿的反馈。

第二部分：术语表

本术语表定义了全球标准中使用的具有特殊或限制含义的术语，以及需要澄清是否与 IVS 或其他相关标准中的定义一致的术语。未列入本术语表中的字词和短语，适用其普通字典释义。如下术语将在正文中以斜体字形式出现。

会员应注意，IVS 术语表增加了一些特定概念，用于帮助会员理解和应用 IVS。其包括 IVSC 惯例用以说明个别 IVS 条款需要执行的程度，例如，需强制执行、仅作为指导性建议等。这些概念将不在此重复列示。个别标准还包含只针对特定的 IVS 的定义，会员应做适当引述。

RICS 国家或区域的标准可能有附加的术语定义，这些将在具体标准中进行找出和定义。

术语	定义
假设	被认为真实的推测。包括影响评估标的或方法的事实或情况，通过约定，无需由评估师作为评估过程之一进行核实。
价值基础	报告数值依赖或者将会依赖的基本前提（具体例子参见 IVS 102 第 20 段以及 IVS 102 价值基础：附录）。
成本法	运用经济性原则提供价值意见的方法：即买方在购买一项资产时，不会付出比通过购买或建设而获得一项相同效用的资产时所付出的成本更多。
报告日	评估师签署报告之日。
价值时点	见价值时点。
偏离	评估师提供的意见与 VPS 1-6 中的具体规定相反。该规定在相关情况下或在相关国家或地区不具有强制性，也不属于 PS 1 第 5 节 中的特定例外情况（参见 PS 1 第 6 节 ）。
折旧重置成本 (DRC)	通过购入一项全新同类资产来替换一项资产时所需的现时成本。但是需要扣减物理折旧及任何形式的功能退化和功能过剩。
公平价值	由特定的、具备相关知识并且自愿交易的交易方转让资产或负债时反映交易方各自利益的估计价格（见 IVS 102 第 A30 段）。
环境、社会和治理 (ESG)	这些标准用于共同制定相关框架，以便评估公司、资产或负债的可持续性和道德实践对其财务业绩和运营的影响。ESG 包含三大支柱：环境、社会和治理。这三大支柱可能对业绩、更广泛的市场以及整个社会产生影响（ IVS 术语表 ）。
	<u>从以上定义可以看出，尽管 ESG 主要适用于公司和投资者，但 ESG 相关因素亦用于描述个人资产及资产组的特点和运营（如相关）。在此处，它被运用于所有这些标准中。</u>
	也参见 可持续性 。在上述标准中，这两个术语都是放在一起使用。但 ESG 是评估工具和框架，而可持续性是目标和 / 或结果。

术语	定义
外部评估师	与客户、客户代理或委任所涉及的对象没有实质性关联的评估师及其任何关联方。
公允价值	“由市场参与者之间在计量日期进行有序交易时出售资产应收价格或转让债务应付价格”(IFRS 13)。可能存在 / 适用其他定义。
财务报表	个人或公司实体财务状况的书面报表, 以及规定内容和形式的正式财务记录。公布的目的是为更多不确定的第三方用户提供信息。财务报表在会计标准和法律的监管框架内建立公共责任。
公司	会员工作的或通过其进行交易的公司或组织。
商誉	与一项业务不能分割的利益, 该利益产生于该业务中的一项权益或者源于不可分割的资产组。商誉所指的内容可能不一样, 具体取决于该评估的预期用途 (参见 IVS 210 第 20.09 段)。
收益法	将未来现金流转换为现值作为价值意见的一种估价方法。
勘察	通过视察物业或勘察资产, 并获取相关信息, 从而提供对物业或资产价值的专业意见。但是, 对非房地产资产 (如艺术品或古董) 进行物理检查的行为, 不得被解释描述为“勘察”。
无形资产	通过经济属性表示其存在的一种非货币资产。无形资产没有实物形态, 但向其所有人授予权利和 / 或经济收益。
内部评估师	受雇于拥有资产的企业, 或负责准备企业财务记录和 / 或报告的会计公司的评估师。 内部评估师一般能够满足 PS 2 第 3 节 对独立和客观专业性的要求。但是, 可能无法始终满足对独立性的附加标准, 例如 PS 2 第 3.4 段 。
国际财务报告准则	国际会计标准委员会 (IASB) 规定的标准, 旨在实现会计原则的一致性。在概念框架内制定标准, 使财务报表的要素保持一致, 并通过通用方法处理。
投资性物业	业主拥有的用于出租或资本升值或两者皆有的土地或建筑、或者部分建筑或者土地及建筑等物业, 而不是: <ul style="list-style-type: none">• 用于生产或提供产品或者服务, 或者用于行政用途; 或者• 在正常业务范围内出售。
投资价值 (或价值)	基于独特的投资或经营的目的, 一项资产对于其所有者或潜在所有者的价值 (见 IVS 102 第 A40 段)。
市场法	通过将标的资产与有价格信息的相同或类似资产进行比较, 来提供资产价值意见的一种评估方法。
市场租金	在自愿出租人与自愿承租人在适当的租赁条款下达成公平交易, 经过适当市场推广, 双方均具备相关知识, 谨慎交易并且没有受到胁迫的条件下, 不动产权益在价值时点预计的租赁金额 (见 IVS 102 第 A20 段)。

术语	定义
市场价值	在自愿买方与自愿卖方达成公平交易, 经过适当市场推广, 双方均具备相关知识, 谨慎交易并且没有收到胁迫的条件下, 资产或负债在价值时点预计可交换的金额 (见 IVS 102 第 A10 段)。
合并价值 / 协同价值	两种或多种资产或利益协同产生的额外价值, 表现为综合价值大于各单位价值之和。
动产	<p>指不永久附着于土地或建筑物的资产 (或负债) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 包括但不限于, 精致的装饰和艺术品、古董、绘画、宝石和珠宝、收藏品、室内设施和用品以及其他一般性内容 • 不包括贸易固定装置及设备、厂房和设备、业务或业务利益和无形资产。 <p>但上述类别不易界定, 而且所使用的分类标准也会根据该资产所服务的特定市场领域、评估的目的和相关国家和国际会计准则而变化。</p> <p>尤其是在某些国家或地区采用术语动产来描述厂房和设备 (以及不属于不动产的其他资产), 而其他国家或地区还将该术语用来描述艺术品和古董。</p>
厂房和设备 (含基础设施)	<p>厂房和设备大致可以分为以下几类。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 厂房: 指与其他资产相结合的资产, 可能包括工业基础设施、公共配套设施、房屋设备设施、专用建筑, 以及成套机械设备的组成部分。 • 机械: 可与用户的工业和商业过程、贸易或生产领域 (机器是用于特定过程的装置) 相互联系, 用于安装或远程操作的机器 / 技术 (包括汽车、火车、船舶和飞机等动产) 的个体或组合、集合或系统。 • 设备: 其他资产的统称, 包括可用于辅助企业或实体运营的各种机械、工具、固定装置、家具和装饰、行业设施和配件、杂项设备和技术等。 • 基础设施: 专门用于特定生产流程要求的一系列资产、系统和设施; 可能包括大量不同的设备、土木工程、土地改良物和构筑物。
评估的目的 / 评估目的	进行评估的理由。就本全球标准而言, 评估目的的含义与 IVS 定义的术语“预期用途”基本相同。
房地产	土地及土地自然组成部分 (如树木、矿物) 、附着在土地上的物体 (如建筑物和改良物), 以及建筑物上所有的永久性附着物 (如为建筑物提供服务的机电设备), 包括所有地下和地上部分。 (注: 在 IVS 400 第 20.2 段中, 所有权、控制、使用或占用土地和建筑的权益, 被定义为不动产权益)。
记录 / 评估记录 / 文件	以数字记录或硬拷贝形式存储的信息。在 IVS 中, 该术语在不同的语境下可表示数据、输入和文件。数据和输入文件请参见 IVS 104 第 50 段。
受到 RICS 规管的公司 / 注册为由 RICS 规管	根据 RICS 细则规定, 注册为由 RICS 规管的公司或个人。

术语	定义
负责评估师	对该评估负责且具备适当资历 (定义见 PS 2 第 2.1 段) 的指定评估师。
特殊假设	与价值时点的实际事实不符的假设, 或者一般市场参与者在价值时点交易过程中不会实现的假设。在一些地区, 特殊假设也被称为“假设条件”。
特殊购买者	指某一特别的购买者, 由于其拥有所有权后而获得市场上其他购买者不具备的优势, 因此特定资产对其具有特殊价值。
特殊价值	反映某一资产仅对某一特殊购买者有价值这一特殊意义的金额。
特殊物业	由于特殊性质和设计、配置、尺寸、位置或其他因素的独特性, 极少在市场上出售的物业。通过所属企业或实体出售的业务除外。
可持续性	<p>在不耗费资源或产生有害影响的情况下开展活动。</p> <p>它包括诸如 (但不限于) 环境和气候变化、健康和福祉以及个人和企业责任等可能或确实能够影响评估的事项。</p> <p>也参见环境、社会和治理 (ESG)。在上述标准中, 这两个术语都是放在一起使用。但 ESG 是评估工具和框架, 而可持续性是目标和 / 或结果。</p>
委托协议 (或工作范围)	以书面方式确认会员提议或者会员和客户规定的条款, 适用于实施并汇报评估结果。在 IVS 中作为“工作范围”被提及 – 见 IVS 101 第 10.01 段 。
第三方	除客户外, 与评估或其结果有利益关系的任何一方。
与经营相关的不动产	专为特定的业务类别设计的任何不动产, 其财产价值反映该业务的经营潜力。
待销存货	日常业务过程中出售的存货, 比如建筑公司和开发商持有代售的物业、土地和建筑物。
评估	<p>在某一特定日期, 基于一个明示的价值基础, 对一项资产或负债的价值的意见。如果以书面形式提供, 会员提供的所有评估建议至少应符合红皮书全球标准的某些要求, 且无例外 (PS 1 第 1.1 段)。</p> <p>除非在委托协议中商定了限制条件, 否则将根据资产的性质和评估目的, 在经过勘察和任何妥善的后续调查和访查以后提供评估。</p> <p>IVS 对评估的定义如下: “根据 IVS 要求对价值时点的价值得出结论的行为或过程。”</p>
价值时点	提供评估意见之日。价值时点还应当包括某类资产的价值在一天内发生重大变化的时间。
评估模型	全部或部分量化实施将输入转化为用于形成价值判断的输出的方法。
评估过程评审	评估评审 (定义见下文) 的部分或全部, 旨在解决 IVS 和 / 或红皮书全球标准合规问题。

术语	定义
评估评审	根据 IVS 的术语表, 评估评审是指评估过程评审或价值评审, 或两者都包括在内。 IVS 101 确认 评估评审不是评估, 而且工作范围必须明确该评估评审是评估过程评审或价值评审还是两者兼而有之。但是, IVS 106 第 40.02 段 规定 , 如果价值作为该价值评审的一部分提供 , 那么这种情况就是评估。
价值评审	评估评审 (定义见上文) 的一部分或全部。 IVS 术语表对价值评审的定义 如下: 评估师根据 IVS 对其他评估师得出的价值进行评估, 并提供意见的分析。它不包括对评估过程的意见。 IVS 101 确认 , 价值评审旨在确定某个价值的合理性。
价值	见投资价值。

标准和指南命名规则解释

描述	地位	包括	注释
标准	强制性要求	国际评估准则理事会(IVSC)发布的强制性《国际评估准则》(IVS)。 RICS 专业标准——以前缀 PS 表示。 RICS 评估技术与绩效标准——以前缀 VPS 表示。	RICS 在红皮书全球标准中采用了 IVS, 在全文中对其进行交叉引用。 会员 必须 遵守 RICS 专业标准。标准包括强制性要求 (使用“必须”一词且必须遵守)。
指南	非强制性要求	RICS 评估应用实务指南——以前缀 VPGA 表示	VPGA 为建议性内容, 而非强制性。但是, VPGA 也向会员 (如适用) 提示了红皮书全球标准中其他地方所包含的相关强制性要求, 包括相关的 IVS 内容。 指南包括建议的最佳实践, 使用“应该”一词。一般认为, 除了建议的最佳实践外, 可能存在能实现相同或更好结果的其他可接受的实践。

在监管程序或纪律处分程序中, RICS 将考虑相关专业标准, 从而确定某个会员或受 RICS 规管公司是否恰当行事且具备应有的专业能力。在任何法律程序期间, 法官、仲裁人或担任类似职务的人士可能也会考虑 RICS 专业标准。

RICS 还会单独发布针对特定专业领域和 / 具体国家或地区的专业标准和实践信息。

第三部分：专业标准 (PS)

PS 1 在提供书面评估时对标准的遵守

提供书面评估的所有会员，无论是个人执业还是在受 RICS 规管或不受 RICS 规管的公司执业，都必须遵守下文规定的强制性标准。

会员还必须遵守 RICS 的评估师注册计划 (VRS) 要求。

1 强制适用

1.1 对于通过提供书面评估意见来参与承担或监督评估服务的 RICS 会员或受 RICS 规管的公司而言，遵守本全球标准中的 **PS 1**、**PS 2** 和 **VPS** 是强制性要求，尽管 **PS 1 第 5 节** 规定了 **VPS** 的例外情况。

1.2 “承担或监督评估服务”包括负责分析和传达书面评估意见或承担相关责任的任何人。这可能会包括公司内部编制评估报告但不在评估报告上签字的个人，以及公司内部通过监督或保证来签署评估报告但没有编制评估报告的个人。就本目的而言，“书面”是指通过纸质、任何电子或数字媒介或影音形式提供的评估意见（对于纯粹口头提供的评估意见，参见下文第 1.8 段）。

1.3 IVS 105 处理了评估过程所使用评估模型的选择和使用，其规定：“如果模型没有应用评估师的专业判断，例如自动评估模型 (AVM)，将无法提供符合 IVS 要求的评估意见”。没有应用评估师专业判断的自动评估模型的评估意见也不符合本全球标准的要求。评估意见的提供完全或部分基于以下一个或多个模型或工具或类似模型或工具的输出：

- 自动评估模型(AVM)
- a 评估建模工具或评估计算软件
- a评估过程软件工具或模板自动化工具
- 由人工智能(AI)提供支持或构建的模型和 / 过程

不会被视为提供符合本全球标准的书面评估意见，除非评估师对该评估意见额外运用了专业判断，而且专业判断的运用必须符合本全球标准的强制性要求。

1.4 不禁止使用开源和 / 或市面上销售的 AI 模型，但不能违反恰当和合理考虑以下事宜的委托协议、调查、报告和记录：

- 保密；
- 知识产权；

- 数据和输入验证；
- 与任何过程和 / 或模型输出有关的恰当评估和专业判断 (也参见上文 1.3)；
- 向评估预期使用者提供的透明度；以及
- 本全球标准提及的所有其他道德、技术和法律问题。

1.5 使用来自某种形式的自动数据收集工具的数据通常是可以接受的，包括但不限于网页抓取工具 (主要从公开数据库筛选并提取信息软件和应用程序接口 (API)，但必须满足上文第 1.3 段和第 1.4 段的要求以及保密、专业判断、知识产权和验证方面的要求。

1.6 可聘请专业或服务机构，用于执行第 1.3 段至第 1.5 段中提及的任务或操作，参见 [IVS 104 数据和输入信息的第 20 节](#)。

1.7 为了保险目的而估算的非不动产资产重置成本，无论是在书面报告中提供还是单独提供，都不是上述第 1.2 段中定义的为了“承担评估服务”而提供的“书面评估意见”。

1.8 为免生疑问，如果 (在例外情况下) 评估意见完全以口头方式提供，则仍然应该可能完全遵守本全球标准。会员应注意，口头提供评估意见并不意味着无须因此承担责任——会员的责任和义务总是取决于具体任务的事实和情况。在某些国家或地区，提供口头评估意见在任何情况下都要遵守该国家或地区的具体标准要求。在所有国家或地区，担任专家证人的会员还应该注意到，口头和书面意见都要遵守同一标准，例如 RICS [《担任专家证人的测量师》](#)的最新版本。

1.9 本全球标准是按适用于个人会员的要求撰写的，如果有必要考虑将其适用于注册为由 RICS 规管的公司，则应该对本全球标准进行相应的解释。

2 公司内部的合规

2.1 遵守本全球标准是所有会员的个人责任，无论他们是个人执业还是在公司内执业。在后一种情况下，遵守本全球标准的责任如何实施在某种程度上要取决于该公司的性质：

- 受 RICS 规管的公司：该公司及其所有 RICS 会员都必须确保，所有的流程和评估都完全符合本全球标准中的强制性要求。并且涵盖那些不属于任何 RICS 会员责任的评估。
- 不受 RICS 规管的公司：尽管公司可能会有自己的不受 RICS 控制的业务流程，但该等公司中负责评估的个人会员必须遵守本全球标准中的强制性要求。

2.2 如果有会员参与了某评估，则应该参考 [PS 2 第 2 节](#)。

3 对国际标准的遵守

国际评估准则 (IVS)

3.1 RICS 承认国际评估准则理事会 (IVSC) 是《国际评估准则》(IVS)的制定者，而《国际评估准则》中包含国际公认的评估原则和定义。本全球标准采用并适用 IVS，并且规定了 IVS 实际实施的具体要求和附加指南。IVS 自 2025 年 1 月 31 日起生效。

3.2 如果存在与具体评估任务有关的评估必须遵守 IVS 的特定要求，而且这一要求需要在委托协

议和评估报告中明确规定,则可能会使用[VPS 1 第 3.2\(n\) 段](#)和[VPS 6 第 2.2\(K\) 段](#)中的确认形式。否则,可能就要使用[VPS 1](#)和[VPS 6](#)中的一般确认形式,即该评估将 / 已经根据红皮书全球标准(更正式的说法为《RICS 评估——全球标准》)的要求进行。

3.3 会员应注意,如果作出了某评估将或已经根据 IVS 进行的声明,则意味着要遵守所有相关个别 IVS 标准。

国际道德标准 (IES)

3.4 RICS 是[国际道德标准联盟\(IESC\)](#)的成员,该国际专业团体联盟旨在制定和实施房地产及相关专业服务领域的全球公认道德标准。本版全球标准符合2021年国际道德标准,也包含了所有会员必须遵守的更多和更详细的要求。国际道德标准不取代 RICS 会员和受 RICS 规管的公司必须遵守的[《RICS 行为准则》](#)。

国际房产测量标准 (IPMS)

3.5 RICS 也是旨在制定和实施一致和透明的房地产测量标准的国际专业团体联盟的成员。如果会员承担与房地产有关的资产或负债的评估任务,则他们就应该遵守[《国际房产测量标准》\(IPMS\)](#)(如适用)。

4 遵守国家或地区的评估标准或其他评估标准

4.1 RICS 认识到,会员和 / 或受 RICS 规管的公司可能会需要提供必须遵守红皮书全球标准中所规定标准之外其他评估标准的评估报告,这种情况的出现一般会与适用于个别国家或地区的特定要求有关。会员和受 RICS 规管的公司可遵守这些要求,其中可能会包括[VPS 2](#)中未列出的价值基础。在这些情况下,委托协议和评估报告中必须包含表示已经遵守所指定评估标准的声明。委托协议和评估报告还必须包括所采用的价值基础及其定义。

4.2 如果在相关国家或地区,遵守红皮书全球标准所规定标准之外的其他评估标准是强制性的,即因为法定、监管或其他官方要求,则该合规要求不会妨碍宣布该评估遵循了红皮书全球标准。会员应注意,如果以书面形式提供,会员提供的所有评估意见至少应符合红皮书全球标准的某些要求,且无例外([PS 1 第 1.1 段](#))。

4.3 RICS 可能会发布红皮书全球标准的国家补充标准,以帮助会员更好地在当地适用这些评估标准。在适当的情况下,RICS 可能会与当地评估专业团体 (VPO) 联合出版这些补充标准,或者独立出版,但会反映该评估专业团体的哪些要求与 RICS 标准不同。

4.4 如果遵守其他评估标准是自愿的,即不属于上述第 4.2 段或本段的情况,这就会涉及偏离问题(参见下文[第 6 节](#))。请注意,遵守其他评估标准不能取代[PS 1](#)和[PS 2](#)中的强制性要求,因为会员在任何时候都必须遵守该等强制性要求。

5 VPS 1-6 的例外情况

5.1 [PS 1](#)和[PS 2](#)是强制性要求,适用于会员以书面形式提供评估意见的所用情况(参见[简介第 12 段](#)和[PS 1 第 6.1 段](#))。而如果完全以口头方式提供评估意见,则红皮书全球标准中规定的原则仍然需要尽可能地遵守([PS 1 第 1.8 段](#))。

5.2 然而,评估活动存在强制适用 **VPS 1-6** 可能不适合或不合理的特定类别、阶段或方面(参见 **PS 1 第 5.4 段**)。在这种情况下,即使是非强制性的,只要并非不可能,仍然鼓励采用本红皮书中的相关标准。

5.3 如果没有遵守 **VPS 1-6** 的要求,则会员不得声明该评估是按照 IVS 进行的。但会员可以声明该评估是在例外情况的基础上,按照红皮书全球标准进行的。

5.4 不需要强制适用 **VPS 1-6** 的情形如下:

a 提供有关购买或处置资产的代理或经纪服务。

这种情况适用于最新版本的 RICS [《房地产代理和管理原则》](#)。该例外涵盖在购买或处置资产和 / 或负债权益的代理 / 经纪指示之前或过程中提供的评估意见,也涵盖关于是否发出或承诺给定要约的意见。但是,该例外不涵盖包含评估的购买报告。

b 在谈判或诉讼的准备或过程中明确提供的评估意见,包括评估师代表他人利益或需求行事的情况。

本谈判例外情况涵盖在当前谈判或即将举行谈判可能成果的评估意见,或者提供在该等谈判中所引用数据的要求,因此承认:

- 尽管可能不会有尚未解决的争议,但该评估意见是在谈判的准备阶段或过程中明确提供的,而该谈判的结果要么是达成协议,要么是产生未解决的争议,从而引发(如果条件允许)正式的争议解决程序(例如,提起诉讼或仲裁等);
- 该谈判意见可能会(通常会)发展为对达成无追索权解决方案的策略和 / 或可能成果和 / 或选项的意见,而该等解决方案就是诉讼或其他正式法律程序;
- 会员(不一定只有评估师)可能被要求就不动产的购买或处置提供建议或者代表客户进行谈判的具体情况存在很大差异。它可能是“被动”任务,即会员仅提供专业意见,也可能是“主动”认为,即会员除了提供初步的意见外,还会在后续的事件中代表客户行事。不论如何, **VPS 1-6** 对会员提供的所有书面评估意见都将适用。

本诉讼例外情况承认:

- 存在争议(无论是如何产生的),该诉讼程序因此受制于现有或可能发布的任何相关法律、法规、规范或法院指令,而该等法律、法规、规范或法院指令总是会优先于本红皮书全球标准;
- 向客户提供的意见可能会涉及除价值意见之外的多个方面,例如,对策略和 / 或诉讼的可能成果和 / 或有关争议解决方案或降低成本的意见。

c 担任或准备担任专家证人。

该例外情况的原因,是认识到担任专家证人的会员必须遵守其将或可能会出庭的法庭、仲裁庭或其他司法机关所规定的具体规则和程序。而且,该会员必须符合和遵守非常高的公正性和客观性标准。参考 RICS [《担任专家证人的测量师》](#)可能会非常有帮助。

d 履行法定职能。

法定职能主要(但并未总是)由受雇于政府、公共机构或政府授权机关的评估师履行,并涉及法律的实施或强制执行。然而,评估师可能受雇于公共部门或代表公共部门客户的这一事实并不意味着,该评估师进行的所有工具都涉及履行法定职能;很多情况并不涉及履行法定职能。

如果没有明确和定义具体的角色或职能, 以及个人没有行使法定职能的明确委任, 该例外将不适用。

“法定职能”例外不适用以下情形 (用于解释说明, 并非包括所有情形的完整清单) :

- 根据契税法为了确定澳大利亚房地产交易印花税进行的评估; 虽然一般会遵循所在州的法定规则, 但并未由以法定身份行事的私人评估师完成;
- 德国和其他欧洲国家用于抵押贷款审批的抵押贷款评估。在德国, 这些评估由 Pfandbriefgesetz 规则管辖, 并由未以法定身份行事的私人评估师完成;
- 为了确定意大利《所得税合并法案》下的继承税, 并由未以法定身份行事的私人评估师根据法定指南完成的评估;
- 由未以法定身份行事的私人评估师根据英国《慈善法》进行的评估;
- 由未以法定身份行事的私人评估师进行的出于国家税法目的的评估;
- 由未以法定身份行事的私人评估师进行的英国“购买权”评估 (然而, 如果是英格兰和威尔士的地区评估师, 则该例外适用, 因为地区评估师属于准司法性质的法定职能)。

在就本地税务工作提供评估时, 由以法定身份行事的会员 (评估官或评估清单维护官) 进行的评估属于法定职能例外。然而, 成文法和判例法都规定了履行法定职能的评估师必须承担的具体和广泛的责任和义务, 而且他们还必须遵守 **PS 1** 和 **PS 2**。

- e** 根据免除评估师责任的明确合同条款, 向客户提供仅供客户内部使用且不会与第三方沟通的评估。

除了评估师为所在工作单位进行的评估 (仅供所在单位内部使用, 而且任何报告和评估意见的任何部分都不会被任何第三方看到或与其沟通) 外, 本内部目的例外还适用于从不是受雇于客户的评估师那里获取意见的情况。例如, 这可能包括提供与不会向第三方披露的定期资产组合评估有关的额外服务 (例如, 与提议资产管理计划有关的“假如”情景以及将根据免除评估师责任的明确合同条款提供的服务)。

为免生疑问, 要满足本条例外的条件, 免除评估师责任的明确合同条款必须不能仅仅是委托协议中的一句简单声明, 而是客户必须对此有恰当的理解且具有法律效力。如果会员提供此类额外服务, 则该委托协议和书面评估意见本身必须非常明确地说明, 禁止向任何其他方披露该意见以及将该意见用于任何其他目的, 以及责任的免除, 这是本例外有效的前提条件。通常情况下, 提供此类意见不会额外收取费用。如果此类额外“临时”评估服务的提供没有在定期资产组合评估的总委托协议中明确约定, 要让本例外有效, 必须将包含上述所有注意事项的附录附加在该委托协议中。

本例外仅侧重于:

- 该评估意见的目的和用途;
- 真正“仅供内部使用” (不论准备意见的人是谁) ;
- 免除评估师责任的明确合同条款; 以及
- 客户完全理解该意见的性质和范围。

如果不是这种情况, 该例外将无效。

外部评估师提供的供内部使用的评估（而不是内部员工为其雇主提供的评估，无需承担潜在责任）不会自动让该评估师免除任何潜在责任，而且在英国等部分国家，可能仅在这样做合理时才有可能免除责任。如果不合理，则可能导致承担无限责任。

考虑到直接免除责任可能在某些国家是不合理的这一重大风险，建议会员将其责任限定在适当的水平（视具体情况而定），而不是寻求完全免除责任——在这种情况下，本例外将不适用。在英国的会员可参考 RICS [《风险、责任和保险》](#)。

5.5 会员受委托提供评估报告和建议的情况各不相同，差别很大，在某些情况下（如强制购买、本地税收和仲裁 / 诉讼相关工作），可能需要几年时间才能得出结论。在这期间，指导说明可能会有大幅修改，导致最初被视为“例外情况”的指导说明已不再是例外情况。如果会员的角色在此过程中发生变化，则其行为必须保持透明，在任何特定时间点使用红皮书全球标准都必须有完整记录，且必须让客户知晓会员的角色或其所从事工作的任何变化。

5.6 即使“例外情况”下 [VPS 1](#) 的内容可能并非硬性要求，但依然需要提供内容清晰、无歧义且妥善记录的委托协议。这确保了提出的要求和提供的内容无任何歧义，因此同时符合会员和客户的利益。

5.7 评估或遵循红皮书全球标准进行，或不遵循。如“准红皮书”、“部分红皮书”乃至“非红皮书”等措辞不得出现在委托协议、评估报告甚至谈话中。[VPS 1–6](#) 的任何相应例外情况都必须在委托协议和评估报告中予以明确说明和解释。

6 偏离

6.1 只要提供书面评估，就不允许对本全球标准中 [PS 1](#) 和 [PS 2](#) 的任何偏离，[PS 1](#) 和 [PS 2](#) 在任何情况下都是强制性要求。

6.2 如果在上述特定例外情况和上述第 4 节和第 5 节范围的评估任务之外，评估师被要求提供与 [VPS 1–6](#) 某个具体规定相反的评估意见，则必须告知客户这是对本全球标准的偏离，应该在委托协议、评估报告和提及该偏离的任何出版物中都要包含该偏离及其影响的声明。

6.3 为免生疑问：

a 如果该评估是在遵守规定的法定或法律程序或其他官方要求的情况下提供的，而且该等要求在特定情况下或特定国家或地区是强制性的，则合规本身并不会构成偏离，而偏离的要求必须明确规定。

b 对于大多数评估来说，[VPS 2 第 2.2 段](#) 中规定的 价值基础都是适用的。如果要使用其他的价值基础，则必须在该评估报告中明确地定义和说明该价值基础。如果在特定情况下或在特定国家或地区使用该价值基础是强制性要求，则该使用本身不会构成偏离，但该强制性要求必须明确规定使用该价值基础。RICS 并不鼓励擅自使用 [VPS 2](#) 中未规定的价值基础，并且总是认为擅自使用是对红皮书全球标准的偏离。

6.4 作出偏离的会员需要说明其正当理由。

7 规管：对遵守本全球标准的监控

7.1 作为一家公认的自律性机构，RICS 有责任监控并努力保证其会员或受 RICS 规管的公司遵守本全球标准。RICS 有权根据其章程要求会员或公司提供信息，如需了解行使与评估有关的该等权力所

依据的程序,请访问 [RICS 官网](#)。

7.2 会员还必须遵守 [RICS 的评估师注册计划要求](#) (如适用)。

8 适用于其他评估专业团体会员

8.1 本全球标准也可能会被其他评估专业团体 (VPO) 正式采用,但必须获得 RICS 的事先批准和同意。

PS 2 道德、专业胜任能力、客观性与披露

作为评估流程诚信的基础,以评估师身份执业的所有会员都**必须**具备适合于所承担任务的经验、技能和判断力,并且**必须**总是按照专业和道德的方式行事,避免任何不当影响、偏见或利益冲突。

1 专业和道德标准

1.1 RICS 会员按最高的专业和道德标准执业,并且**必须**遵守 RICS《行为准则》。RICS 会员的标准及评估师的资格和执业标准,包括对 RICS 评估师注册计划(如适用)的要求(参见 **PS 1 第 1 节**),都必须满足或超过 RICS 和 IVSC 倡导的专业评估师的行为和专业胜任能力的标准。

1.2 本全球标准也符合国际道德标准联合会发布的道德准则,RICS 是该联合会的会员。

1.3 除了要符合 RICS《行为准则》的要求外,所有 RICS 会员还必须遵守下文规定的额外详细要求,并且接受 RICS 规管部门对其遵守情况的监督和管理。

1.4 本全球标准中规定的要求明确地专注于会员承担的评估任务上,即拥有适当的技能和经验并且了解评估主体、市场和该评估目的的会员所提供的评估意见。

1.5 会员**必须**诚信行事,避免任何不符合其专业责任要求的行为或情况。他们**必须**确保每个评估任务都满足独立性和客观性要求,并对将作为证据依赖的信息和数据保持专业怀疑精神。专业怀疑精神是一种态度,包括保持质疑的心态,批判性地审视评估过程依赖的证据,并对可能导致所提供信息变得具有误导性的条件保持警惕。会员**不得**存在凌驾于其专业或商业判断力和责任之上的利益冲突,也不得泄露保密信息。所有会员**必须**遵守最新版本的 RICS《利益冲突》。

2 会员资格

2.1 会员和受RICS规管的公司**必须**确保服务由具备必要专业知识、有能力胜任的人员提供。具备承担评估责任或监督评估过程的资格的个人**必须**满足下列标准:

- 适当的学术 / 专业资格,以证明其专业技术能力;
- 专业团体的会员资格,以证明其对道德标准的承诺;
- 具备对本地、国家和国际(如适用)的该资产类型及特定市场的充分有效知识,以及必要的技能和理解力,能够胜任该评估任务;
- 遵守规范评估执业权利的任何国家或州的法律规定;
- 遵守 RICS 评估师注册计划(VRS)要求(如适用)。

2.2 由于会员的业务活动要跨越很多的专业和市场, RICS 会员 (包括持有 RICS 资格证书) 或注册为评估师本身并不意味着该个人已具备在特定行业或市场上评估的实务经验:这**必须要**通过适当的确认来进行验证。

2.3 在某些国家或地区, 评估师承担特定的评估任务需具备相应的证书或执照, 这种情况就适用 **PS 1 第 4 节** 的规定, 而且客户或 RICS 的国家或地区标准还可以规定更严格的要求。在这种情况下, 该委托协议和评估报告中就**必须**包含表示已遵守相关标准的声明 (参见 **PS 1 第 4.2 段**)。

2.4 如果某会员不具备正确处理其评估任务某些方面所需的专长水平, 那么该会员就应该决定自己需要哪些帮助。通过与客户协商一致以及在委托协议中提及 (如适用), 该会员应该通过委托来汇集和解释其他专业人员提供的相关信息, 其他专业人员包括但不限于专家评估师、工料测量师、建筑测量师、环境测量师、会计师和律师等。

2.5 同一公司内的多名会员可以共同满足本标准对个人知识和技能的要求, 但每一名会员都必须满足本标准中的所有其他要求。

2.6 如果某会员提议聘用另一公司来提供作为评估任务标的的评估及相关服务 (例如建筑测量) 的全部或部分内容, 则必须取得客户的批准 (也参见 **VPS 6 第 2.2(a) 段**)。

2.7 如果有多名评估师承担或参与某项评估任务, 则该评估任务的工作底稿中必须保留这些评估师的名单 (即使他们不是会员), 以及所有该评估师表示其已经遵守了 **PS 1** 要求的确认书。

2.8 负责监督 (参见 **PS 1 第 1.2 段**) 的会员**必须**能够证明:

- 对该评估任务的所有阶段都进行了适当的监督, 并且有适当的证据, 经得起以后的详细审查和挑战, 尤其是在该评估任务涉及偏远地点和 / 或多个国家或地区的情况下;
- 对评估报告及其内容承担责任, 以及在受到挑战的情况下解释说明的能力——这对于监督流程不被视为未根据本全球标准认真考虑就自动批准的流程来说非常关键。

3 独立性、客观性、保密和利益冲突的找出及管理

3.1 独立性和客观性与完全遵守信息保密的要求、找出及管理利益冲突有着密切的联系。会员**必须**遵守最新版本的 RICS **《利益冲突》**。本节的其他内容是专门针对评估工作的。

3.2 会员应该注意 RICS **《利益冲突》** 中包含的两个基本要求:

如果向某客户提供咨询或代表某客户会涉及利益冲突或重大利益冲突风险, 则任何 RICS 会员或受 RICS 规管的公司都不得向该客户提供咨询或代表该客户, 但所有目前或可能的受影响方提供了事先知情同意的除外。只有 RICS 会员或受 RICS 规管的公司认为不顾利益冲突继续进行评估任务

- a** 符合目前或可能受影响方的利益; 以及
- b** 未被法律禁止

以及该利益冲突不会阻止会员或受规管的公司向受影响方提供专业和勤勉意见, 才能寻求知情同意。

不论是以独立身份执业, 还是代表公司 (不管公司是否受 RICS 规管) 执业, 所有 RICS 会员都必须:

- a 根据本专业标准找出和管理利益冲突; 以及
- b 保存有关是否接受(和继续(如适用))个人专业任务、取得知情同意以及为避免产生利益冲突而采取任何措施等决定的记录。

3.3 会员**必须**让所有评估任务都体现出要求的独立性和客观性、尊重和遵守保密要求、找出和管理潜在和实际的利益冲突。评估工作中的该等事项通常都非常复杂和敏感, 会员**必须**严格按照下列通用标准和针对评估的具体标准行事。

3.4 为了某些目的, 法律、法规、监管机构的规范或客户的特殊要求(比如为了担保贷款目的的评估——参见 [VPGA 2](#))可能会规定会员为了达到规定的独立状态**必须**满足的具体标准(即除下文通用标准之外的额外标准)。该额外标准通常会规定独立性的可接受水平, 可能会使用类似“独立专家”、“专家评估师”、“独立评估师”、“知名独立评估师”或“合适的评估师”等术语。会员 应该在接受该评估任务时及评估报告中确认遵守该标准, 让客户和依靠该评估报告的任何第三方能够确信该额外标准已经得到满足。

3.5 RICS [《利益冲突》](#)将保密信息定义为“以电子、口头或纸质形式保存或传播的保密信息”。如果与客户有关的某些信息是由于工作关系获悉的并且不为公众所知, 则会员有义务将该等信息当作保密信息处理。由于在评估工作过程中收集的信息可能会有市场敏感性, 因此上述义务就显得至关重要。

3.6 会员在按照 [VPS 6 第 2.2\(h\) 段](#)向客户报告“所使用的关键输入信息”时**不得**违反保密要求。根据 RICS [《利益冲突》](#)的规定, 保密义务总是优先于披露义务, 但法律有相反规定的除外。

3.7 披露保密信息的风险是评估师在找出是否存在潜在利益冲突或 RICS [《利益冲突》](#)中所定义的“保密信息冲突”(定义 4.2(c))的过程中应该考虑的重要因素。有时需要披露一些评估师参与评估主体活动的详细情况。但如果不能在不违反保密义务的情况下进行充分的披露, 则应该拒绝该任务。

3.8 保密义务是持续性的, 并且涵盖过去、现在以及潜在的客户

3.9 尽管无法提供在评估过程中对会员的独立性和客观性产生威胁的情形的完整清单, 但下列情形应该被视为对会员独立性和客观性潜在的和实际的威胁, 因此需要采取 RICS [《利益冲突》](#)中规定的适当措施:

- 在同一交易中代理财产或资产的买卖双方;
- 代理竞争同一机会的两方或多方;
- 为贷款人的评估, 将评估意见提供给借款人或经纪人;
- 对原来已为同一家公司的其他客户评估过的财产或资产进行估价;
- 在评估师所在的公司与客户有其他收费服务关系的情况下, 承担由第三方付费的评估任务;
- 评估租赁交易中双方的权益。

会员还应注意, 任何在评估中第三方的利益, 以及该第三方对评估的信赖, 也将是一个相关的考虑因素。

3.10 如果在评估完成前与客户或利益关联方讨论评估结果, 则会员的客观性将面临风险。尽管此类讨论并不是错误的, 而且实际上可能会对会员和客户双方都是有益的, 但会员**必须**警惕的是, 此类讨论对其提供客观意见的基本义务可能产生的潜在影响。如果此类讨论发生, 则该会员**必须**保存任何会议或讨论的书面记录, 而且无论何时该会员决定改变暂定的评估结果, 还**必须**谨慎地说明这样做的理由。

书面记录和备忘录可以是数字形式或根据会议录音转录的文稿,但**必须**能够在有需要的情况下向相应的第三方提供。

3.11 会员可能需要讨论很多事项,比如在形成初步评估意见之前,对事实或其他相关信息的验证(例如,确认租金调整的结果,或者明确房地产的边界)。在评估流程中的任何阶段,此类讨论都给客户提供了理解会员的观点和证据的机会。此外,也希望客户会披露与评估有关的事实和信息,包括有关该财产、资产或负债交易的信息。

3.12 在评估完成前向客户提供初步意见、报告草案,会员**必须**说明:

- 该意见是临时性的,以最终报告为准;
- 该意见仅供客户内部使用;
- 在任何情况下都不得公布或披露任何草案;
- 如果任何至关重要的事项被遗漏了,则会员**必须**声明。

3.13 如果在提供初步材料或意见后与客户进行讨论,则**必须**以书面形式将其记录下来。这样做是为了展示该讨论不得(而且可以表现出没有)导致任何表明会员的意见受到该讨论影响的后果,但纠正不准确之处或者提供更多信息除外。

3.14 为了证明该讨论没有影响会员的独立性,在与客户讨论报告草案或评估的书面记录中应该包含下列内容:

- 所提供的信息,或者所做的建议,均与评估有关;
- 这些信息是如何用来考虑改变重要事项或意见的;以及
- 评估改变或没有改变的原因。

3.15 如果有要求,应该将该记录提供给审计人员或在该评估中任何存在合法和重要利益的其他方查阅,包括 RICS 规管部门。。

4 在顾问之间保持严格的隔离

4.1 一旦根据 RICS《利益冲突》取得“知情同意”,就必须对代表“冲突”客户的顾问进行隔离,RICS 对公司在这方面必须采用的最低标准规定了严格的指导原则。已建立的任何安排(在某些国家或地区俗称为“信息屏障”)必须足够严密,不能让信息或数据从一些顾问传递给另一些顾问。这是非常严格的测试,只采取“合理措施”进行有效隔离还不够。

4.2 因此,受影响客户同意的任何安排**必须**受到“合规官”(定义见下文)的监督,并且**必须**满足下列所有要求:

- a** 同一个人不得代理相互冲突的客户——**应注意**,这一要求同样适用于秘书和其他辅助人员;
- b** **必须**在物理上将代表相互冲突客户的个人或团队相互隔离,如果不是安排在不同建筑物中,至少也要安排在同一建筑物中的不同部分;
- c** 一方的任何信息或数据(无论如何保存),在任何时候都**不得**让“另一方”获得,如果以书面方式保存,则**必须**在让该公司内的合规官或其他高层独立人士满意的、并单独上锁的空间内安全保存;

d 该合规官或其他高层独立人士:

i 应该监督该安排的建立及运行维护, 采取适当的措施和检查来确保其有效性;

ii 不得参与相互冲突评估任务中的任何一个;

iii 应该在该公司中拥有足够高的地位, 能够不受阻碍地履行职责;

e 该公司应该就管理利益冲突的指导原则及实务开展适当的教育和培训。

4.3 如果没有周密的计划, 有效的利益冲突管理安排就不能起作用, 因为利益冲突的管理必须成为公司文化中的重要组成部分。

5 在评估中存在公众利益或第三方可能信赖评估情况下的披露

5.1 披露要求

5.1.1 委托或接收评估报告的客户以外的其他方可能会依靠某些类型的评估, 例如为下列目的的评估:

- 发布的财务报表;
- 股票交易所或类似机构;
- 出版物、招股说明书或公告;
- 投资方案 (在美洲 (如适用) 为: 投资项目), 在不同的国家或地区会采用不同形式;
- 收购或合并。

如果某评估是对以前已经被该会员或受 RICS 规管的公司为了任何目的评估过的资产和 / 或负债进行的, 则必须在委托协议、评估报告和提及该评估的任何出版物中进行下列披露:

- 第三方的信赖;
- 与该客户的关系;
- 以前的参与;
- 轮换政策;
- 担任签字人的时间;
- 费用比例。

5.1.2 RICS 认识到, 在经常性评估和投资组合评估 (参见 [VPGA 9](#)) 等情况下, 可能需要实施上述披露要求。这些披露要求的实施是任何评估任务初期就应该考虑的重要问题。[VPS 1 第 1.3 段](#) 考虑了评估通过主服务协议实施的情况, 可能也需要注意。

5.1.3 适用于特定国家或州的要求, 或者已被纳入相关国家标准中的要求 (适用 [PS 1 第 4 节](#)), 都可能会修改或扩大本标准要求的披露。

5.1.4 与担保贷款评估有关的已修改或扩大的要求参见 [VPGA 2](#)。

5.2 第三方的信赖

5.2.1 如果某第三方可能会信赖某评估,而且该第三方从一开始就可找出,则**必须**在承担该评估前及时按照本节的要求向该第三方进行披露。此外,如果该评估师或该公司从该评估任务中还能获得除正常费用或佣金以外的收入,则**还必须**披露任何该情况。这给第三方提供了机会去反对该评估任务,当认为该会员可能会违背其独立性和客观性的情况下。

5.2.2 但是,在很多情况下,该第三方是一类个人,例如企业的股东,因此在一开始就向 RICS 专业标准 PS 2 道德、专业胜任能力、客观性与披露的所有利益相关第三方进行披露是不切实际的,在这种情况下,可能的最早披露机会是在评估报告或提及该评估的出版物中进行披露。会员承担了更大的责任,在接受该评估任务之前就应该考虑,信赖该评估的第三方是否会接受,要求披露的任何参与都不会不当地违背该会员的客观性和独立性。有关具体评估类别披露的更详细内容参见下文第 5.8 节。

5.2.3 公共领域的评估,或为第三方所信赖的评估,通常都要受到法律或法规的约束。而且,通常也存在会员为了提供真正客观和独立观点而必须满足的具体规定。如果没有该具体规定,则会员有责任确保自己会注意到潜在的利益冲突以及对独立性和客观性的其他威胁。

5.3 与客户的关系及以前的参与

5.3.1 尽管上述要求会员按照独立性、诚信和客观性行事的规定是明确的,但并不一定要求披露该会员 和该客户之间的所有工作关系。该会员**必须**考虑并遵循 RICS [《利益冲突》](#)中规定的原则。如果存在疑问,则建议进行披露。

5.3.2 为了披露任何潜在的利益冲突,如果在该评估任务委托协议或委托协议协议日期(以较早者为准)之前的 12 个月内或者特定国家或地区规定采用的特定更长期间内,该会员(或该会员所在公司)参与了为该客户购买一项或多项资产的过程,则该会员**必须**披露与该资产相关的下列事项:

- 收到的介绍费; 或者
- 代表该客户参加该购买谈判的情况。

5.3.3 在考虑 RICS [《利益冲突》](#),所要求披露的过程中,有必要找出该“客户”和该“公司”。

5.3.4 在找出该客户和该公司的过程中,应该考虑很多不同的关系。为了符合最低的委托协议(参见 [VPS 1](#))和评估报告(参见 [VPS 6](#))要求,该客户就是约定该委托协议和接受该评估报告的实体,该公司就是在该委托协议和该评估报告的确认过程中找出的实体。

5.3.5 虽然应该适当地将某集团内部密切关联的多个企业视为单一的客户或公司,但是,由于现代企业的复杂性,通常会是其他实体只与该会员所在公司所代表的客户有着非常遥远的法律或商业联系的情况。而且,在找出该会员所在公司在其他国家或州境内的联营企业与该客户之间关系的过程中,还可能会存在实际困难。此外,有时该会员与客户以外其他方的商业关系可能会对独立性造成潜在威胁。

5.3.6 该会员应该进行与其所处情形相称的合理询问,因此也没有必要披露可能存在的所有潜在关系,但该会员必须坚持遵守本标准的原则。

5.3.7 下面的例子说明了信息披露要求的相关内容,并包含了除给出评估指令的实体之外的其他参与方:

- 委托评估任务的控股公司的子公司；
- 在评估任务是由某子公司委托的情况下，与该子公司的控股公司有联系的其他公司；或者
- 作为不同法律实体的代理人委托评估任务的第三方，例如，房地产基金的经理人。

5.3.8 如果可能存在处于不同地点和 / 或承担不同类型工作的单独法律实体，则类似的考虑因素也适用于为了披露目的而找出该会员所在公司的关系程度。如果该业务与公司关系不密切或者不重要（例如，并不涉及提供资产评估或类似意见），则是否披露与承担该评估任务的公司有关的所有实体就并不重要。但是，如果存在彼此密切相关的实体与客户进行了一系列同一类型交易，则应该披露该客户与所有该实体的关系程度，例如，某家公司的一个分支机构承担了评估任务，而该公司的另一分支机构承担了所有其他房地产咨询及管理工作。

5.3.9 国家或地区的评估标准或地方法规可能会采用额外要求。

5.4 轮换政策

5.4.1 只有会员在一段时间内提供了一系列评估的情况下，才会产生披露公司轮换政策的义务。如果评估任务是首次或一次性的，就没有必要建议实施轮换政策。

5.4.2 按照本标准进行评估的会员，如果负责评估项目并多年担任该职务，对客户或所评估资产的熟悉可能会导致该会员违背其独立性和客观性的后果，但这一问题可以通过对负责该评估的会员进行轮换的安排进行处理。

5.4.3 公司对负责评估的评估师进行轮换的安排，是在与该客户讨论后（如适用），由该公司决定。但是，RICS 建议，负责签署该评估报告的个人只能在有限年度内担任该职务，无论该会员在公司中的地位如何，该具体年限将取决于：

- 评估的频率；
- 已实施的任何控制和评审程序，比如“评估事务委员会”，这有助于提高评估流程的准确性和客观性；以及
- 良好商业实践。

5.4.4 RICS 认为，在不超过七年的时间间隔内轮换负责评估师是一项良好惯例，尽管这是非强制性的。国家评估标准或地方法规可能会提出更多要求。

5.4.5 如果一家公司不能根据上述要求轮换负责评估师，则该公司应该考虑推进该评估任务是否正确。

5.4.6 对于某些市场和评估目的，存在“评估事务委员会”，而客户或其指定的评估 / 评估事务委员会主任将从获批准的名单中选择一家公司或一名评估师。公司和会员（如适用）可能系统通过加入有空缺的评估事务委员会，提高评估治理水平，并推动公司和评估师的轮换。

5.5 担任签字人的时间

5.5.1 本要求的目的是向任何第三方提供有关某会员连续担任同一目的评估签字人的时间长度信息。这也要求对该会员所在公司已经为该同一客户承担该资产评估的时间长度，以及他们之间关系的程度及持续时间，进行类似披露。

5.5.2 与该会员有关的披露应该与报告日期的有效期的持续时间有关。可能会出现如下情况：该会员是为了同一目的的以前评估报告的签字人，但由于该公司的轮换政策（如前规定），该会员已经有一段时间未担任该报告签字人。在这种情况下，不要求在该披露中包括该会员的以前签字持续时间。

5.5.3 本要求并不要求该会员提供该会员所在公司为该客户所承担所有工作的全面情况，只要求发布披露了该公司为该客户所做其他工作的性质及其与该客户之间关系的持续时间的简要声明即可。

5.5.4 如果除了目前的评估任务之外，与该客户之间不存在其他关系，则应该就此发布声明。

5.6 以前的参与

5.6.1 如果在价值时点之前 12 个月内或者特定国家或州规定或采用的其他期间或时间标准内，该会员（或该会员所在公司）已经为了相同目的评估了该资产，或者参与了为该客户购买该相同资产的过程，本要求旨在披露这种情况下的任何潜在利益冲突。

5.6.2 如果该评估是以出版文件的形式提供，涉及公众利益或第三方可能信赖的，则该会员应该进行以下披露。

a 如果某评估对象是该会员（或该会员所在公司）以前为了相同目的已经评估过的资产，则：

- 在该委托协议中应该包含有关该公司轮换该评估负责评估师政策的声明；以及
- 在该评估报告和提及该评估的出版物中应该包含有关以下内容的声明：该负责评估师持续为该客户提供相同目的的评估的时间长度，以及该评估师所在公司持续为该客户承担评估任务的时间长度；

b 该评估师所在公司为了任何目的与该客户之间关系的程度及持续时间；

c 如果该评估报告和提及该评估的任何出版物中，包含该客户在上述第 5.6.1 段项下的相关期间内购买的一项或多项资产，而且该会员（或该会员所在公司）与该资产存在以下关系：

- 接受介绍费；或
- 代表该客户谈判该购买。

则应该就此作出声明，其中包括根据下文第 5.7.1 段的规定提供该报告的相关证据（如适用）。

5.6.3 国家评估标准或地方法规可能会提出更多要求。

5.6.4 与担保贷款目的评估有关的附加的或改进的要求参见 [VPGA 2](#)。

5.7 费用比例

5.7.1 应该说明该客户在前一年内应付该会员所在公司的费用总额占该会员所在公司在前一年内收入总额的比例是较小（低于5%）、较大（5%-25%）或重大（高于25%）。

5.7.2 国家评估标准或地方法规可能会提出更多要求。

5.8 其他披露

5.8.1 应该注意,除了 [VPS 1](#)、[VPS 4](#) 和 [VPS 6](#) 项下要求的各种披露之外,还要确保进行了为了特定评估或目的而要求的所有其他披露。要求提供与该评估目的有关的更具体信息的披露要求包括:

- 重要参与;
- 该会员的地位;
- 关于独立性的具体要求;
- 该会员的知识和技能;
- 调查的范围;
- 对任何利益冲突的管理;
- 评估方法;
- 管理该评估目的的任何监管机构的披露要求。

6 评估评审

6.1 评估评审的定义参见 [IVS 101 工作范围和术语表](#)。它可能包括评估过程评审和价值评审的一项或两项。

6.2 在某些情况下,评估师可能会被要求对其他评估师所承担评估的全部或部分内容进行评审,这些情况包括(此清单并不完整):

- 帮助考虑风险评估;
- 对公开发布的评估(例如在收购中)进行评价;
- 对司法诉讼中使用的评估进行评价。

6.3 评估评审必须根据 [PS 1](#)、[PS 2](#)、[RICS《利益冲突》](#) 以及本全球标准的所有其他相关要求进行。评估评审还必须遵守 IVS 的要求。请注意,评估评审可能包括价值评审和评估过程评审的一项或两项。IVS 在 [IVS 101 和 IVS 106 中规定了与](#) 评估评审的工作范围、报告和文件有关的要求。

6.4 评估评审与评估审计(实务和规管要求可能不一样,不在此赘述)或对包含在其他评估报告中的财产、资产或负债进行的独立评估存在明显区别。

6.5 评估过程评审可能是评估评审的一部分,也可能是全部。评估过程评审旨在确定评估是否符合 IVS 和 / 或红皮书全球标准的要求,因此与下方详细讨论的价值评审的范围不同。

6.6 在实施价值评审(可能是评估评审的一部分或全部)时,会员应该考虑价值时点以及与当时该资产有关的事实和情况,以便:

- 形成对于受评审工作中的分析是否适当的意见;
- 考虑该意见或结论(如适用)是否可信;
- 考虑该报告是否适当,报告中的观点和结论是否没有误导。

6.7 评估评审必须根据评审工作的要求进行,该会员必须得出、记录并报告自己的意见和结论,并

且为其任何异议和 / 或不合规提供理由。

6.8 会员不得对其他评估师所做的旨在披露或公布的评估进行评估评审,除非该会员拥有之前的评估师所依据的所有相关事实和信息。

7 评估责任

7.1 为免生疑问,一旦上述各种先决问题得到充分处理,则适用本全球标准的各评估任务都**必须**由负责该评估任务、具备适当资格的指定评估师(定义见 [PS 2 第 2.1 段](#))实施或监督。他们是负责评估师。

7.2 如果某评估的实施过程中使用了来自于其他会员或评估师提供的信息,或者包含了关于该评估中某些具体方面的其他评估报告,则根据上述**第 7.1 段**的规定,该指定负责评估师必须对该最终评估负责,但其他关联方可能要承认保证作出了[VPS 6 第 2.2\(a\) 段](#)项下明确要求的声明。

7.3 RICS 不允许以“公司”的名义来完成评估(即使 IVS 允许这种做法)。但是,在负责评估师签字项下使用“代表”(公司)是可接受的替代用法。

7.4 建议会员不要使用“正式”或“非正式”字样来提及任何评估或报告,因为该等字样可能会造成误解,尤其是会员可能已经(或可能没有)承担或作出调查和 / 或假设。

7.5 会员**必须**比较谨慎地对待允许将评估用于其非初始约定目的的情况,因为该评估的接收者或读者可能不会完全注意到该评估的或该报告中任何限定条件的限制性特征,并且会对该评估进行超过适用范围的错误引用,此外还可能会引发与初始评估任务无关的利益冲突。因此,重要的是该委托协议和评估报告都要适当地规避此类风险。也参见上述**第 4 节**。

第四部分：评估技术与绩效标准

VPS 1 委托协议（工作范围）

1 一般原则

1.1 委托协议描述了适用于所提供评估服务的基本条款，包括（但不限于）：

- 所要评估的资产和 / 或负债；
- 报告的预期使用者；
- 评估的预期用途；
- 各方的主要职责。

1.2 一般而言，在开始接受评估任务时（对评估任务的初始确认），客户和评估师之间将会就委托协议的内容达成一致，而且不论在什么情况下，都应在提供任何评估意见（包括提供初步评估意见或评估报告草案）之前商定好委托协议。但是，评估任务的范围通常会涵盖单个资产和大量资产的组合，因此一开始就能确认所有最低要求的范围可能会不同。

1.3 客户和会员或受 RICS 规管的公司可能已经签署了主服务协议。如果存在此类协议，评估师不会总是需要签署额外的委托协议。然而，为了满足 [VPS 1 第 3.1 段](#) 中的最低要求，会员必须以书面形式确认并记录任何额外的需求。

1.4 会员应该充分关注客户的需求和要求，并且要意识到自己可以引导客户选择最适合于特定情形的评估意见。

1.5 简言之，委托协议应该体现出对评估要求和评估流程的充分理解，并且采用事先不了解评估标的资产和流程的人士都能够阅读和理解的语言进行表述。

1.6 所提交评估报告以及任何支持性文件的格式和内容是会员和客户之间约定的事项，并且以书面方式记载于委托协议中。评估报告应该与评估任务相称，并且在专业上充分且恰当满足评估目的和预期用途的要求，评估本身也是如此。为了清楚起见，发布评估报告时明确要求满足的标准于 [VPS 6](#) 中规定，该等标准既全面地反映了此处规定的要求，但也包括一些更详细的内容。

1.7 无论何时，只要评估师或客户发现某评估可能需要反映实际或预期的营销限制，则必须将该等营销限制的详细内容在委托协议中进行约定和规定。而且，不得使用“强制出售价值”这一术语（参见 [VPS 2 第 11 节](#)）。

1.8 在评估完成后和评估报告签发前，必须让客户完全了解对于该报告来说非常重要的所有事项，并且将该等事项纳入该评估报告中。此举是为了确保该评估报告没有包含任何客户未知的对初始委托协议的修订内容。在评估完成之前，对委托协议做出的任何修改都必须以书面形式与客户沟通，并达成一致意见。

2 委托协议的格式

2.1 公司可以制定委托协议的标准格式或常用委托协议,该等委托协议中可能会包含一些红皮书全球标准所要求的最低条款。此外,评估师还可能需要修改该格式,以反映以后应明确的事项。

2.2 尽管各评估任务委托协议的具体格式可能会不同,例如,可能会有针对某些“内部”评估的常用指令或者其他内部政策或程序,但评估师**必须**对所有评估任务(不论是供内部使用还是外部使用)约定书面的委托协议。对因后续产生的疑问和未充分记录评估任务的参数而可能产生的风险怎么强调也不为过。

3 委托协议(工作范围)

3.1 委托协议**必须**规定下列事项:

- a** 负责评估师的身份和地位;
- b** 客户的身份;
- c** 任何其他预期使用者的身份;
- d** 确定所要评估的资产或负债;
- e** 评估(财务)记账货币;
- f** 评估目的;
- g** 所采用的价值基础;
- h** 价值时点;
- i** 评估师工作(包括调查)的性质、范围及限制;
- j** 评估师所要依赖信息的性质及来源;
- k** 将作出的所有假设和特殊假设;
- l** 评估报告的格式;
- m** 评估报告的使用、分发和出版限制;
- n** 确认将要按照IVS和/或RICS红皮书全球标准进行评估;
- o** 费用的计算依据;
- p** 在该公司注册接受RICS监管的情况下,说明该公司的投诉处理程序,并应要求提供该程序的副本;
- q** 有关根据RICS的行为和纪律规范监控本标准遵守情况的声明;
- r** 有关对已约定责任的任何限制的声明;
- s** 对任何重要环境、社会和治理(ESG)因素的考虑。

3.2 上述各项内容将在下文进行更详细的说明, 其中粗体字内容具体说明了关键原则, 其后的随附内容则具体说明了在具体情况下如何诠释和实施该等原则。

a) 负责评估师的身份和地位

包括确认下列内容的声明:

- 评估应该由指定的负责评估师完成。RICS 不允许以“公司”的名义来完成评估;
- 该负责评估师能够以符合道德和专业的方式提供客观、公正的评估;
- 该评估师或其所在公司是否与该评估标的资产或该评估任务的其他相关方之间存在任何重大关联或参与情况。如果存在可能会限制该评估师提供独立、公正评估能力的任何其他因素, 则必须披露该等因素;
- 该评估师能胜任该评估任务。如果该评估师需要从其他方寻求与该评估任务任何方面有关的重要帮助 (包括专家和服务机构的聘请和作用), 则必须对该等帮助的性质和信赖程度进行明确、约定和记录。

实施

1 指定签字人在发布评估报告时可以使用“代表”公司的措辞。如果评估由某会员在具备适当资格的评估师的监督下完成, 则履行该监督职能的评估师必须确保, 该会员所承担的工作**必须**满足相同的最低标准, 就如同该评估师独立负责该任务时一样, 并且对结果感到满意。

2 由于某些原因, 可能要求该评估师声明自己是以内部评估师还是外部评估师的身份行事。如果该评估师有义务遵守有关独立性的额外要求, 则应适用 [PS 2 第 3 节](#) 的规定。

3 在考虑任何重大参与 (无论是过去、现在还是未来的参与) 的范围时, 该评估师都**必须**在委托协议中说明该参与的情况。如果不存在任何以前的重大参与, 则**必须**在委托协议和评估报告中对此作出声明 (参见 [VPS 6 第 2.2\(a\)\(4\) 段](#))。关于独立性和客观性的更多指南参见 [PS 2](#)。

4 评估师应该在报告中确认满足任何与其任命有关的监管和法律要求。

5 关于该评估师专业胜任能力的声明可能会限于声明该评估师和 / 或其所在公司具备关于特定市场方面的当地、国家和国际 (如适用) 知识, 以及胜任该评估任务的充分熟练技能和理解力, 但不必提供所有详细内容。如果适用 [PS 2 第 3 节](#) 中的限制条款, 则**必须**作出适当的披露。

b) 客户的身份

确定评估报告的形式和内容时, 有必要对该评估任务服务对象的身份进行确认, 以便确保评估报告中包含与其需求相关的信息。此外, 还必须与客户约定对该评估任务服务对象的限制并对此进行记录。

客户可以是内部的 (即评估任务的服务对象是自己的公司), 也可以是外部的 (即聘请评估师的是第三方客户)。

实施

1 如果评估需求是由客户的代表提出的, 在这种情况下, 评估师应该确保正确地找出该客户的身份, 这在下列情况下尤其重要 (包括但不限于):

- 该评估需求是由某家公司的董事提出的,但客户是该公司,而该等董事有自己独立的法律地位;或者
- 该评估是用于贷款目的,并且尽管该评估任务是由借款人或贷款人的代理实体(例如,服务管理公司)委托的,但该评估报告可能要提交给该贷款人、其子公司或财团的成员;或者
- 该评估是用于房地产管理或房地产相关收入申报目的,并且尽管该评估任务是由财务顾问或律师委托的,但该评估报告可能要提交给该房地产业主。

c) 其他预期使用者的身份

了解是否存在该评估报告的其他预期使用者及其身份和需求,以确保该评估报告的内容和形式满足该等使用者的需求,并确定是否存在任何利益冲突,这一点至关重要。

实施

- 1 评估师必须说明,除客户外是否还有任何其他方可能会信赖该评估。
- 2 在很多情况下,只有评估师的客户才会信赖该评估。同意让第三方信赖评估可能会极大地增加评估师的风险。
- 3 作为默认立场,评估师应该在委托协议中确认自己不允许第三方信赖该评估报告。对第三方信赖该评估的任何允许都应该经过慎重的考虑,并且对允许第三方信赖的条款进行记录并存档。此外,还应该特别注意,要确保将所有相关商业条款(比如责任限制)都适用于允许信赖该评估的第三方,并且确保评估师不会由于第三方声称应将谨慎义务延伸至他们在不知情的情况下面临的风险。评估师应该考虑通过咨询律师取得这方面的法律意见。

d) 确定所要评估的资产和 / 或负债

必须明确找出评估任务中的标的资产和 / 或负债,并且注意到资产和 / 或负债与该资产和 / 或负债中的权益或使用权(视情况而定)之间的区别。明确找出该评估任务中标的资产和 / 或负债的准确性和完整性属于客户的责任。

如果评估对象是与其他资产和 / 或负债一起使用的某资产或负债,则有必要明确该等其他资产或负债是否:

- 包含在该评估任务中;
- 未包含在该评估任务中,但假设可以使用;或者
- 既未包含在该评估任务中,也假设不可使用。

如果评估对象是所持有的资产和 / 或负债中的部分权益,则有必要明确所要评估的该部分权益相对于所有其他部分权益的关系,以及该部分权益所有权对其他部分权益所有者的义务(如有)。

必须要特别注意找出投资组合、物品集合和财产组合。评估师必须考虑:

- “分批”或“分组”;
- 对不同财产或资产类别的找出;
- 对与该等财产、资产、负债或物品集合的出售情况有关的任何假设或特殊假设。

一些价值较高的不动产在特殊目的载体(SPV)中持有。在转移不动产权益时,企业实体有时候会设立特殊目的载体,从而达到减少税负的目的。如果客户委托对在特殊目的载体中持有的不动产进行评估,则评估师应该澄清委托任务是对该不动产中的权益进行评估(而不是对持有该不动产的特殊目的载体进行评估),并假设该权益将通过出售该特殊目的载体进行转让。如果客户要求对持有该不动产的特殊目的载体进行评估,则只有具有相关经验、具备符合实施业务价值评估资格要求以及持有对企业价值提供意见所需的任何法定注册证书的评估师,才能承接该等委托任务。

实施

1 此外,还必须说明各资产和 / 或负债中的法定权益。关键是要明确该资产的整体特征与所要评估的特定权益之间的区别。

2 在评估出租不动产中的权益时,可能有必要找出租客所做的任何装修或改良,以及明确是否要在该租赁的续租或审查时忽略该等装修或改良,或者考虑该等装修或改良是否可能会导致该租客在退租时索要补偿。

3 在评估不动产的部分(整体的百分比)所有者权益时,评估师还需要找出所评估的该部分权益所代表的控制权,以及妨碍所评估权益变现能力的其他部分权益所有者所持有的任何权利(比如在所评估所有权出售时的优先购买权)。

4 如果对由哪些权益构成单项财产或资产存在疑问,评估师就必须以所评估权益实际出售时最可能采用的方式对作为评估对象的财产进行“分批”或分组。但是,评估师必须与客户讨论可供选择的分批或分组方法,并且必须在委托协议及后续的评估报告中确认所采用的分批或分组方法。

5 有关投资组合、物品集合和财产组合评估的进一步指南(包括报告格式)参见 [VPGA 9](#)。

6 非金融负债参见 [IVS 220](#)。非金融负债是指需要提供商品或服务而非现金的履约义务。

e) 评估(财务)记账货币

评估师必须确定所评估资产和 / 或负债的记账货币。

本要求对于涉及位于多个国家或地区的资产和 / 或负债和 / 或多币种现金流的评估任务尤为重要。

实施

1 如果必须要将评估结果换算为所评估资产所在国家货币以外的币种,则必须约定所要依据的换算汇率。

f) 评估目的

必须明确并声明评估任务的目的,因为不能将评估意见用于预期场合或目的之外的场合或目的,这一点至关重要。

评估目的会影响或决定所使用的价值基础。

实施

1 如果客户拒绝透露评估目的,则评估师应该认识到,评估可能难以遵守本全球标准的所有方面。如果评估师愿意继续进行评估,必须以书面形式告知客户,报告中将提到这种疏忽。在这种情况下,该报告不得公开发布或向第三方披露。

2 委托协议必须声明,不得将该评估用于与客户最初商定的目的之外的任何其他目的。

g) 所采用的价值基础

价值基础必须适合评估的目的。必须引用所使用价值基础的定义来源或者解释所使用的价值基础。

实施

1 如果本全球标准(包括IVS中定义的价值基础)中明确定义了某价值基础,则必须全文引述该定义,而如果该定义还有详细的概念性框架或其他解释性资料,则不必引述该框架或解释。但是,如果评估师认为引述该框架或解释有助于客户更好地理解所采用价值基础背后的逻辑推理,则也可以引述该框架或解释。

2 为了某些特定目的,比如按照《国际财务报告准则》编制财务报告,或者由于个别国家或地区的要求,可能会规定要采用特定的价值基础。在所有的其他情况下,适当的价值基础在本质上事关该评估师的专业判断。

3 一般认为,为了某些目的,在当前的评估结果之外,可能还需要提供预估价值。任何该等预估价值都必须遵守相关国家和/或地区的标准。参见 [VPS 2](#)。

h) 价值时点

价值时点可能会与评估报告签发的日期或者调查进行或完成的日期不同。在此类情况下,应该对该等日期进行明确区分。

实施

1 可能需要与客户约定具体的价值时点——有关价值时点就是评估报告日的假设是不可接受的。

2 如果所提供的评估意见(在例外的情况下)与未来日期有关,则相关的报告要求参见 [VPS 6 的第 2.2\(f\) 小节和 VPS 2 的第 12 节](#)。

i) 评估师工作(包括调查)的性质、范围及限制

对评估任务中勘察、调查和/或分析的任何限制都必须找出并在委托协议中进行记录。

如果由于评估任务的条件限制了调查而无法获得相关信息,则在接受该评估任务后,必须找出并在委托协议中记录该等限制以及因该等限制而作出的任何必要假设或特殊假设。

实施

1 客户可能会要求受限的服务,例如,在很短的期限内完成评估报告,但这样的要求可能无法确定一般需要通过勘察或正常询问来验证的事实;或者会要求基于自动评估模型的计算结果进行评估。要注意,提供在自动评估模型计算结果基础上运用专业判断的评估意见,也被视为根据本全球标准提供书面评估意见(参见 [PS 1 第 1.3 段](#)),因此,评估师应该对接受或人为修改自动评估模型计算结果的影响保持警惕和警觉。此外,受限的服务还包括对根据 [VPS 4](#) 规定所作假设的任何限制。

2 一般认为,客户有时可能会要求受限的服务,但在报告前讨论客户的要求和需求是评估师的责任。与房地产有关的受限任务一般称为“驾车经过式”、“案头式”或“路过式”评估。

3 评估师应该考虑该等限制对于该评估所要求的目的来说是否合理。而且,评估师还可能会考虑承担受制于特定条件的评估任务,例如不得公布或向第三方披露的评估。

- 4 如果评估师认为即使在限制条件下也无法提供某评估,则**必须**拒绝该评估任务。
- 5 评估师**必须**在确认接受受限的评估任务时明确表示,将在该评估报告中说明该等限制和任何所导致假设的性质及其对评估准确性的影响(还是参见 [VPS 6](#))。
- 6 [VPS 4](#) 中包含了有关勘察的一般要求。

j) 评估师所要依赖信息的性质及来源

必须找出、约定和记录在评估过程中所要依赖信息的性质和来源以及所要进行验证的范围。

在本要求中,“信息”包括数据和其他类似输入信息。

实施

- 1 如果客户提供评估师所要依赖的信息,则该评估师有责任在委托协议中明确说明该等信息及其来源(如适用)。在任何情况下,评估师都**必须**判断客户所提供的信息的可靠程度,并且注意要认识到且不要超过其在这方面资格和专长的限制。

- 2 客户可能会期望评估师就影响该评估的社会、环境和法律问题表达意见(该评估师进而可能希望就此表达意见)。因此,该评估师**必须**在该评估报告中明确说明该客户或其他利益相关方的法律顾问在信赖或发布该评估前需要验证的任何信息。也参见s) [对重要环境、社会和治理\(ESG\)因素的考虑](#)。

k) 将作出的所有假设和特殊假设

必须找出和记录在实施或报告评估任务的过程中将作出的所有假设和特殊假设:

- 假设是指在评估任务的实施过程中无须进行具体的调查和验证就可以当作事实合理接受的事项,也就是在理解该评估或所提供其他意见方面一旦陈述就可以接受的事项。
- 特殊假设是指认为情况与价值时点的实际事实不同的假设,或者交易中的典型市场参与者在价值时点不会作出的假设。

只应该作出那些考虑到评估任务所要求目的的合理且相关的假设和特殊假设。

实施

- 1 特殊假设通常用于说明已变化情况对价值的影响,特殊假设的例子包括:

- 拟建建筑物在价值时点实际上已经竣工;
- 某具体合同在价值时点已经存在,但实际上却并未完成;
- 运用与市场参与者所使用收益率曲线不同的收益率曲线来评估某金融工具。

- 2 有关假设和特殊假设的进一步指南包括预估价值的情况(即某资产或与其评估相关任何因素的未来状态)参见 [VPS 2](#)。

l) 评估报告的格式

评估师必须制定评估报告的格式,并且规定评估的沟通方式。

实施

- 1 [VPS 6](#) 中规定了强制性的报告要求。如果双方(在例外的情况下)约定将要排除最低报告内容

中的任何部分，则应将该等条款当作偏离，但该等条款已在委托协议中约定，已在评估报告中适当地说明，并且不会导致误导性和 / 或对于评估目的而言在专业上不充分报告的除外。

2 不得将按照本标准和 VPS 6 编制的评估报告本身描述为证明或声明，因为使用“证明”或“声明”意味着通常来说不适当的保证或某种程度上的确定性。但是，如果某评估的目的是要求对评估意见进行正式认证，则评估师可以在该报告中使用“认证”或类似术语。

3 评估师应该认识到，术语“价值证明书”、“估值证书”和“价值声明书”在某些国家或州具有特定的含义，是指某些法定文件。该等文件的一个共同点是都只要求对价格或价值进行简单的确认，并不要求理解所提供数值背后的背景、基本假设或分析过程。以前曾经提供与该资产有关的评估或交易建议的评估师可能会在法律要求客户提供该等文件的情况下编制该等文件。

m) 评估报告的使用、分发和出版限制

如果有必要限制评估意见的使用范围或使用者，则必须将该等限制明确地告知客户。

实施

1 评估师必须说明该评估报告的允许使用、分发和出版范围。

2 只有在事先通知了客户的情况下，该等限制才有效。

3 评估师应该重点注意，职业赔偿保险保单项下针对疏忽索赔进行保护的任何保险可能都会要求评估师具备特定的资格，以及在每个报告或评估中包含特定的限制条款。在这种情况下，应该重复保单中的相关内容，但保险公司同意修订或完全豁免该等限制的除外。如果存在疑问，评估师应该在接受评估任务前查阅自己的职业赔偿保险保单。

4 某些评估是为了在法律或外部监管机构禁止免除第三方责任情况下的目的进行的。在其他情况下，第三方责任则是向客户说明或与客户约定的事项，并且要考虑到评估师的判断。

5 在与担保贷款有关的评估任务中应该要特别注意处理第三方责任问题。

n) 确认将要按照 IVS 和 / 或 RICS 红皮书全球标准进行评估

评估师应该：

- 确认将要按照《国际评估准则》(IVS) 实施该评估，以及该评估师将要评估所有重要输入信息的适当性

和 / 或 (根据客户的特殊要求)：

- 确认将要按照包含 IVS 的《RICS 评估——全球标准》和相关的 RICS 国家或地区补充标准 (如适用) 实施该评估。在适当的情况下，该确认中可直接提及 RICS 红皮书全球标准。

如果适用 RICS 红皮书全球标准，则必须包含对偏离 RICS 红皮书全球标准的说明和解释，还必须对任何该等偏离及其正常理由进行找出。如果某偏离导致误导性评估，则该偏离是不合理的。如果在评估过程中，评估师明确认识到工作范围不会产生符合 IVS 或红皮书全球标准的评估，则必须以书面形式向客户沟通这一点。

实施

1 上述两种确认形式的结果之间并无重大区别，因此可以根据评估任务的特定要求选择这两种

确认方法。一些客户会明确表示希望得到该评估已经按照 IVS 实施的确认。在所有其他情况下,对评估已经按照 RICS 红皮书全球标准实施的确认提供了遵守 IVS 技术标准和遵守 RICS 专业标准的双重保证。

2 如果只提及 RICS 红皮书全球标准而未提及出版年份,就是指在签发评估报告之日有效的 RICS 红皮书全球标准版本。有些情况有必要提及较早的版本,例如在进行评估评审时(参见 [PS 2 第 6 节](#))。

3 该合规声明应该提醒使用者关注任何偏离红皮书全球标准的情况(参见 [PS 1 第 6 节](#))。

4 如果要遵守针对特定国家或地区的其他评估标准(参见[PS 1 第 4 节](#)),则应在委托协议中进行相应的确认。

o) 费用的计算依据

实施

1 费用水平是应与客户约定的事项,但能够约束双方的外部机构规定了相应费用依据的除外。RICS 并没有发布任何建议费率。

p) 在该公司注册接受 RICS 规管的情况下,说明该公司的投诉处理程序,并应要求提供该程序的副本
实施

1 本要求旨在强调注册为由 RICS 规管的公司需要遵守[《RICS 行为准则》](#)。

q) 对于这些标准的遵守要受到 RICS 行为和纪律规管的监督的声明

实施

1 本声明的目的是让客户注意到可能会就遵守本标准的情况对评估进行调查。

2 有关该监控制度(包括保密相关事项)的运行指南参见 RICS 网站。

3 客户应该认识到,只有会员、在受 RICS 规管的公司执业的评估师或者 [PS 1 第 8 节](#)项下的安排所涵盖的评估师所作的本声明才是有效的。

r) 有关对已约定责任的任何限制的声明

实施

1 有关风险、责任和保险的问题彼此密切相关。对于未来全球应用指南的发布,会员应登陆 RICS 官网查阅适用于其所在国家或地区的最新 RICS 应用指南。

s) 对任何重要环境、社会和治理 (ESG) 因素的考虑

实施

1 委托协议必须包括与环境、社会和治理 (ESG) 因素有关的任何要求。

2 要求可能包括与评估师活动有关的 ESG 事项,例如将 ESG 因素纳入勘察和调查。它们还可能包括以下资源,例如可能要求客户和 / 或根据 [PS 2 第 2.4 段](#)聘请的其他专家提供的 ESG 绩效数据、ESG 风险评估以及相关的成本信息。**必须按照[VPS 1 第 3.2\(j\) 段](#)中提及的方式考虑该等资源;在任何情况下,评估师都必须判断客户所提供的信息的可靠程度,并且注意要认识到且不要超过其在这方面资**

格和专长的限制。如果评估师不具有判断所提供的可能与评估有关的 ESG 资源(有些情况下包括成本信息)是否可靠的资格和专长,则**必须作为VPS 1 第 3.2(i) 段**中提及的限制的一部分进行考虑,并根据**VPS 1 第 3.2(r) 段**的规定设置适当的责任限制。

3 评估**必须**考虑重大 ESG 因素对评估价值的影响,前提是该等因素可以合理找出并量化。对 ESG 因素的考虑程度将与资产或负债、地点和评估目的相称。考虑之后,可能不存在影响评估的任何重大 ESG 因素。如果是这种情况,则**必须**相应地说明并提供适当的理由。

4 对 ESG 因素的相关限制也**必须**在这一阶段澄清,包括但不限于声明评估不构成 ESG 风险评估或 ESG 评级。

5 客户对考虑 ESG 因素的任何要求(包括仅适用于该客户和 / 或与其有关的衡量和策略)都**必须**在委托协议或另外的委托中予以明确和商定。对这些要求的考虑**必须**适合所采用的价值基础以及作出的任何特殊假设。

6 ESG 因素的例子包含在 [IVS 104 数据和信息输入:附录中](#)。这些因素的相关性将取决于正在实施的评估任务。

VPS 2 价值基础、假设与特殊假设

1 价值基础

1.1 评估师必须确保所采用的价值基础适合于并且符合评估目的。

1.2 如果某评估中采用了本全球标准中定义的某价值基础(包括 IVS 中定义的价值基础),则应该按照相关定义和指南适用该价值基础,包括采用合适的假设和特殊假设。

1.3 如果评估采用了本全球标准中定义的价值基础(包括 IVS 中定义的价值基础)之外的某个价值基础,则必须明确地定义该价值基础,并在评估报告中对其进行明确的说明,而且评估报告也必须注意以下事实:如果在具体评估任务中使用该价值基础是自愿的、非强制性的,则使用该价值基础就构成了背离。

2 一般原则

2.1 价值基础是得出报告价值所依赖的基本面 (IVS 术语表 10.03)。

2.2 下列价值基础的定义参见 IVS 102 价值基础:附录A10–A60。这些都是最常用的价值基础,尽管可能并未被所有市场普遍采用:

- 市场价值(参见下文第 4 节);
- 市场租金(参见下文第 5 节);
- 投资价值(或价值)(参见下文第 6 节);
- 公平价值;
- 协同价值;以及
- 清算价值。

需要注意的是,必须确保客户充分理解所使用的协同价值。

2.3 而且,在财务报告中,公允价值(根据《国际财务报告准则》)得到了广泛的(包括 RICS)承认和使用,尽管并不是普遍地使用——更详细的内容参见下文第 7 节。

2.4 在某些评估任务中可能会规定(例如,法律规定)或适合于采用其他价值基础,尤其是在特定国家或地区这可能会是强制性要求。在这种情况下,评估师必须明确定义所采用的价值基础,并且在采用该价值基础是非强制性的情况下,评估师必须在评估报告中解释为什么使用本全球标准(包括适用于特定国家和地区的任何补充标准)中转载的价值基础是不合适的(参见 [PS 1 的第 4 节](#))。

2.5 评估师将会认真地陈述将包含在文件或报告中的所有敏感性分析,以免削弱所采用的价值基础。

2.6 评估师应注意,无正当理由的情况下采用非公认的或定制的价值基础可能会导致对评估报告不得产生歧义或误导这一要求的违反(参见 [VPS 6 的第 1 节](#))。

2.7 IVS 102 价值基础:附录包含本标准中未转载的“价值前提”部分。

3 价值基础

3.1 评估师有责任确保所采用的价值基础既符合评估目的,也适合于评估的具体情形——该责任要遵循所有强制性要求,比如法律规定。重要的是,对于每个不易定位的评估任务,一开始就要与客户讨论并确定所要采用的价值基础。

3.2 评估师必须注意,价值基础之间并不一定是相互排斥的。例如,即使采用不同的评估标准,某财产或资产对于特定方的价值,或者在特定双方之间交换的某财产或资产的公平价值,可能都会与市场价值一致。

3.3 由于市场价值以外的价值基础可能会产生无法从实际出售(无论是否在普通市场上出售)中取得的价值,因此评估师必须明确区分与适于估计市场价值的假设或特殊假设不同的或作为其补充的假设或特殊假设。该等假设和特殊假设的典型示例将在下文[第9节和第10节](#)中讨论。

3.4 评估师必须确保,在任何情况下,都要在委托协议(工作范围)和评估报告中转载或明确定义所采用的价值基础。

3.5 评估师可能会被合法地要求基于其他标准提供评估意见,因此其他价值基础可能会是合适的。在这种情况下,必须全文陈述和解释所采用的价值基础定义,而且必须遵守[PS 1 第6.3\(b\)段的要求](#)。

4 市场价值

IVS 102 价值基础:附录 A10.01 对市场价值的定义如下:

“在自愿买方与自愿卖方达成公平交易,经过适当市场推广,双方均具备相关知识,谨慎交易并且没有受到胁迫的条件下,资产或负债在价值时点预计可交换的金额。”

4.1 市场价值是国际公认的价值基础,具有长期公认的规定。它描述了不存在关联且在市场上自由经营的双方的交易。该陈述了在价值日期相关假设性销售合同或同等法律文件中出现的交易金额,反映了自由市场参与者在决定其出价的过程中会考虑的所有因素,以及该资产的最高最佳使用。IVS 102 附录将资产的最高最佳使用定义为“从参与者的角度看,将给资产带来最大价值的使用”。这是指以(技术上)可能、法律上允许、财务上可行和生产率最大化的方式使用资产——有关这一价值基础的更详细内容参见 IVS 102 价值基础:附录第 A10.04 段和第 A90 节。

4.2 市场价值忽略了由特殊价值(反映某一资产仅对某一特殊购买者有价值这一特殊意义的金额)或协同价值(合并价值)所造成的价格扭曲,代表着资产在各种情况下都最有可能实现的价格。市场租金(参见第 5 节)采用了类似标准来估计经常性付款,而不是一次性总付款。

4.3 在采用市场价值的过程中,评估金额必须反映有效价值时点的实际市场状况。市场价值的完整概念性框架参见 IVS 102 价值基础:附录第 A10 节。

4.4 尽管不考虑特殊价值,但如果市场上的一般潜在买方的报价反映了对该资产未来变化情况的预期,则市场价值中应该反映该预期的影响。有关未来可能会创造或取得额外价值的预期对市场价值产生影响的例子包括:

- 目前尚不允许开发的开发项目前景;以及

- 该资产在未来日期与其他财产或资产或者相同财产或资产中权益的合并中产生的协同价值 / 合并价值前景。

4.5 不得将由于使用假设或特殊假设对价值产生的影响与由于特殊购买者而产生的资产额外价值相混淆。

4.6 某些国家或地区采用了描述为“最高最佳使用”的价值基础,而“最高最佳使用”的含义要么由具体国家或州的法律规定,要么由其惯例决定。

5 市场租金

IVS 102 的第 A20.01 段对市场租金定义如下:

“在自愿出租人与自愿承租人在适当的租赁条款下达成公平交易, 经过适当市场推广, 双方均具备相关知识, 谨慎交易并且没有受到胁迫的条件下, 不动产权益在价值时点预计的租金金额。”

5.1 市场租金会因所假设的租赁合同条款不同而出现很大的差异。适当的租赁条款一般会反映出不动产所在市场的当前实际情况, 但是为了某些目的可能需要约定特殊条款。租赁期限、租金调整频率和双方的维护和支出责任等事项都会反映到市场租金中。在某些国家或州, 法定因素可能会限制约定的租赁条款, 或者影响租赁合同条款的作用, 因此需要考虑这些法定因素(如适用)。

5.2 市场租金一般会用于表示空置不动产出租的收入金额, 或者租赁不动产在现有租约终止后重新出租的收入金额。市场租金不是决定某租约中租金调整条款项下应付租金金额的合适依据, 在这种情况下, 应该适用该租约中规定的定义和假设。

5.3 因此, 评估师**必须**注意要明确说明在提供市场租金意见时所假设的主要租赁条款。如果市场租赁惯例要求一方向另一方支付款项或提供优惠作为签订租约的激励措施, 而且这一要求已经反映在约定的总体租金水平中, 则市场租金也应该以此为基础表示。评估师**必须**说明所假设激励措施的性质, 以及所假设的租赁条款。

6 投资价值

IVS 102 价值基础: 附录 A40.01 对投资价值(价值)的定义如下:

“基于独特的投资或经营的目的, 一项资产对于其所有者或潜在所有者的价值。”

6.1 正如该定义所暗示的, 与市场价值相反, 本价值基础并不设想假设性交易, 而是对资产目前或潜在所有者的所有者收益价值进行衡量, 要认识到投资价值可能会与典型市场参与者的价值基础不同。投资价值通常用于基于所有者自己的投资标准来衡量资产的绩效。

7 公允价值

公允价值(即国际会计准则委员会(IASB)在IFRS 13中所采用的定义)是:

“由市场参与者之间在计量日期进行有序交易时出售资产应收价格或转让债务应付价格。”

7.1 IFRS 13 中的指南包含了对公允价值计量方法的简介。

7.2 公允价值计量的目标是预估市场参与者之间在计量日期的现有市场状况下进行有序交易时出售资产或转让债务的价格。实际上, IFRS 13 中提及市场参与者和销售旨在明确表示,在大多数实践中,公允价值的概念与市场价值概念是一致的,因此通常认为在所报告的评估数值方面这两者之间没有差别。

7.3 公允价值计量要求实体确定下列内容(本清单并不完整):

- 需要计量的具体资产或负债(符合其记账单位要求);
- 对于非金融资产,适合于该计量的评估前提(符合其最高最佳使用要求);
- 该资产或负债的主要(或最有利的)市场;
- 适合于该计量的评估技术,要考虑到基础数据的可用性(该等基础数据是被用来产生代表市场参与者在给该资产或负债定价时所采用假设的输入信息),以及该等输入信息分类所依据的公允价值层次水平。

7.4 负责财务报表评估任务的评估师应该熟悉公允价值的相关要求——也参见 [VPGA 1](#)。

8 交易成本

8.1 很多价值基础(包括市场价值和 IFRS 公允价值)表示未对卖家销售成本或买家购买成本以及任何直接与交易有关的应付税款进行调整之前,交易双方就在市场上买卖某项资产达成一致的预估价格(参见 IVS 102 价值基础:附录第 70 节)。这些评估必须反映双方同意的价格,而不是卖方收到的净收入或者买方支付的总成本。如果客户要求估算此类额外成本,则应该在报告价值之外另行提供。

8.2 这并不意味着,在估算市场价值或公允价值的过程中,潜在买家或卖家在实际交易中产生的任何成本(或税费)应该被忽略。交易产生的成本对于市场参与者确定准备同意的价格而言是重大的。例如,如果使用收益法,使用可比净折现率对净租金进行资本化处理,将得到反映购买者总支出(包含成本)的资本价值数额。因此,必须对该数额扣除典型的购买者成本,以便估算市场价值 / 公允价值——否则价值将被高估。

9 假设

如果评估师无须进行具体调查或验证就接受某件事的真实性是合理的,则可以作出相应的假设。

任何该等假设都必须是合理的,并且与该评估所要满足的目的相关。

9.1 [术语表](#)中假设的完整定义如下:

“被认为真实的推测。包括影响评估标的或方式的事实或情况,通过约定,无需由评估师作为评估过程之一进行核实。”

9.2 价值基础几乎总是要与描述不动产或资产在价值时点的假设状态或条件的适当假设(或特殊假设——参见下文第 10 节)相结合。

9.3 假设通常会事关对评估师可能调查或询问范围的限制——参见 [VPS 4](#)。因此,必须与客户约定并且在委托协议中包含可能会作为评估报告内容的所有假设。如果无法在委托协议中约定该等假设,则应该在评估报告出具前与客户书面约定该等假设。

9.4 如果在勘察或调查完成后,评估师认为事先与客户约定的某假设可能是不合适的或者应该成为特殊假设,则必须在该评估任务完成前和评估报告交付前与客户讨论所修订的假设及修订方法,并做好相应的记录。

9.5 关于与不动产权益相关的实际应用,也参见 [VPGA 8](#)。

10 特殊假设

如果某假设是与价值时点的实际事实不符的假设,或者一般市场参与者在价值时点交易过程中不会实现的假设,则评估师作出了特殊假设。

如果某些特殊假设对于向客户提供所要求的评估来说非常必要,则必须在评估报告出具前与客户明确地以书面形式约定和确认该等特殊假设。

特殊假设只有在其被合理地认为对于该评估的具体情形来说是现实的、相关的和有效的情况下才能作出。

10.1 评估师可以在评估报告中加入一些对特殊假设实现可能性的评价。例如,对于已经授予土地开发许可证的特殊假设,可能需要反映出可能被施加的任何条件对价值的影响。

10.2 典型的特殊假设可能会是已经以某些确定的方式改变了不动产或资产,例如,“基于工程已经竣工特殊假设的市场价值”。换言之,该假设是与价值时点的实际事实不符的假设。

10.3 如果某客户提出评估师认为不现实的特殊假设为基础的评估需求,则评估师应拒绝该评估任务。

10.4 适合作出特殊假设的情况包括(举例说明):

- 不动产或资产物理方面过去已经发生了变化,但评估师必须假设该等变化尚未发生;
- 不动产的物理方面拟发生变化,比如将建造新的建筑物或者将翻新或拆除现有建筑物;
- 根据租约条款进行的改建和装修;
- 不动产可能会受到环境因素的影响,包括自然因素(比如洪灾)、非自然因素(比如污染)或现有用途问题(比如不符合规划用途的使用者)。

10.5 与不动产权益有关的特殊假设示例包括:

- 已经或即将授予该不动产开发项目(包括改变用途)的规划同意书;
- 已按照确定的计划与规范完成建筑物或其他拟建开发项目;
- 已经以确定的方式改变了该不动产(例如,拆除加工设备);
- 目前空置的不动产已按约定条款出租;
- 目前已按约定条款出租的不动产过去出现过空置且租约终止。
- 在一方或双方在该不动产中存在特殊权益的情况下,双方之间发生权益交换,以及由于该等权益的合并而创造额外价值或协同价值(合并价值)。本例子仅适用于存在特殊权益的一方在价值时点未表明收购该标的资产的意愿。如果预期会与存在特殊权益的买家进行交易,则将构成评估事实背景的一部分,因此不属于特殊假设。然而,评估师应该明确如果一方不存在特殊权益,则出售将不会给其带来任何协同价值。

10.6 如果某不动产已经被损坏,则特殊假设可能包括:

- 将该不动产视为已经被恢复(反映任何保险索赔);
- 将该不动产视为已取得现有用途开发许可证的已腾空地块进行评估;
- 将该不动产翻新和重建用于其他用途,反映取得必要开发许可证的前景。

10.7 采用这些特殊假设可能会限制市场价值的应用。特殊假设尤其适合于客户是贷款人的情况,因为可以将特殊假设用于说明情势变更对作为担保物的不动产价值产生的潜在影响。

10.8 如果某评估是以财务报告为目的的评估,则其通常的价值基础中不包括由于特殊假设而产生的任何额外价值。但是,如果(在例外的情况下)作出了特殊假设,则**必须**将该特殊假设包含在任何提及该评估的出版物中。参见 [VPS 6 的 2.2\(i\) 段](#) 和 [2.2\(l\) 段](#)。

11 反映实际或预计营销限制的评估和强制出售

无论何时,只要评估师或客户发现某评估可能需要反映实际或预计的营销限制,则**必须**将该营销限制的详细内容在委托协议中进行约定和规定。

11.1 评估师可能需要承担反映实际或预计营销限制的评估,其中营销限制可能会采取很多不同形式中一种。

11.2 如果某不动产或资产无法自由或充分地在市场上展示,则其价格可能会受到不利的影响。在接受对营销限制可能影响进行评估的任务之前,评估师应该确认该营销限制是来自于该资产或所评估权益的某种固有特征、该客户的情况,还是所有上述因素的某种结合。

11.3 如果在价值时点存在固有限制,则可评估其对价值的影响。评估师应该将该固有限制在委托协议中说明,并且应该明确表示该评估将在该限制的基础上提供。而且,为了显示该限制的影响,提供以该限制在价值时点不存在这一特殊假设为基础的替代性评估也是合适的。

11.4 如果某固有限制在价值时点不存在,但该限制却是某特殊事件或一系列事件的可预见后果,则需要对此特别注意。另一种情况是,客户可能会要求以规定的营销限制为基础进行某评估。在上述各种情况下,该评估都是以在价值时点已经出现该营销限制的特殊假设为基础提供的。评估师**必须**在委托协议中说明该营销限制的确切性质。而且,提供没有特殊假设的评估可能也是合适的,以便显示该营销限制的影响。

11.5 只提及处置时间期限却没有说明其原因的特殊假设不是合理的假设。因为除非已知某限制的原因,否则评估师就无法确定该限制对适销性、销售谈判和可实现价格的影响,也无法提供有意义的评估意见。

11.6 不得将营销限制与强制出售的概念混为一谈。因为虽然营销限制可能会导致强制出售,但营销限制也可以在没有强迫业主出售的情况下存在。

11.7 不得使用“强制出售价值”这一术语。“强制出售”是对交易发生情形的描述,而不是独立的价值基础。如果存在要求特定卖方在特定时间出售资产的压力(例如,由于需要在给定日期筹集资金或清偿债务),则构成强制出售。“强制”出售的事实意味着卖方受到了外部法律或个人商业因素的影响,因此该时间期限就不仅仅是卖方的偏好。而且,该等外部因素的性质和未能达成销售的后果与确定能够在可用时间期限内实现的价格同样重要。

11.8 尽管评估师能够帮助卖方确定在强制出售情况下应该接受的价格,但这是一种商业判断。强制出售的可实现价格与市场价值之间的任何关系都只能是巧合的,可实现价格不是可以预先确定的评估,而是被视为反映了该特定卖方在该特定时点考虑了具体情况后所确定价值的数值。正如上述第11.7段所强调的,尽管可能会提供对强制出售情况下可能变现结果的评估意见,但是强制出售是对交易发生情形的描述,因此**不得将强制出售描述为或用作价值基础**。

11.9 有一种常见的错误认识认为:在不活跃的市场或下跌的市场中,“自愿卖方”自然会很少,因此该市场中的大多数交易都是“强制出售”,进而可能会要求评估师以此为基础提供强制出售的评估意见。这一观点由于认为评估师应该忽视有关市场上所发生情况的证据,因此是没有价值的。**VPS 2 第4节**对市场价值的解释中明确表示,自愿卖方愿意以适当的营销后所能获得的最佳条款出售资产或负债,无论其价格是多少。

11.10 评估师应该注意不要接受以错误认识为基础的评估任务,并且应该向客户解释,如果不存在影响到资产或卖方的确定限制,则适当的价值基础就是市场价值。在不景气的市场中,大部分销售可能都来自于被迫出售的卖方,比如破产管理人、清算人和接管人。但是,该等卖方通常都有义务获取当时情况下的最佳价格,并不能根据自己的判断施加不合理的营销条件或限制。而且,该等销售通常也要符合市场价值的定义。

12 与预估价值有关的假设和特殊假设

必须在报告评估意见前与客户约定与预估价值有关的任何假设或特殊假设。

评估报告中**必须说明**无法取得类似证据(按照其定义)的预估价值中存在的较高不确定性。

12.1 就其性质而言,预估价值要完全依赖于假设,其中可能还包括重要的特殊假设。例如,评估师可能要作出有关未来市场状况(收益率、租金增长率、利率等)的各种假设,该等假设**必须**以可靠的研究或基于经济展望的预测为基础。

12.2 需要特别注意确保已作出的所有假设都:

- 遵循了相关国家或地区的所有标准;
- 是现实的和可靠的;以及
- 在评估报告中清楚和全面地进行了阐述。

12.3 在作出特殊假设时,还**必须**特别注意预测或推断过程中所使用方法、模型、工具或数据的可靠性和准确性。

VPS 3 评估方法

评估师要负责采用和证明（如有必要）履行具体评估任务过程中所使用的评估方法。该等评估方法**必须**要考虑：

- 所评估资产（或负债）的性质；
- 具体评估任务的目的、预期用途和背景；以及
- 适用于相关国家或地区的所有法定要求或其他强制性要求。

评估师还应该考虑其所执业的评估学科和专业领域中的公认最佳实践，但这一要求不应该限制评估师在具体评估任务中适当地发挥其专业判断力，从而得出能够在专业上符合该评估目的的评估意见。

除非法律或其他强制性要求明确规定，否则任何评估方法或单一的评估方法都必然优先于其他的评估方法。在某些国家或地区和 / 或为了某些目的，可能会预计或要求采用多种评估方法来达到客观公正的判断。在这方面，评估师**必须**准备好对所采用的评估方法进行适当的报告和记录。

评估方法一般通过评估模型实施，因此还应该关注 [VPS 5](#)。

1 虽然对评估方法没有正式和统一的定义，但 IVS 将其定义为“使用成本法、收益法或市场法的通用术语”。术语评估方法在 IVS 中的定义如下：“隶属于评估方法，指的是得出价值结论的一种特定方法”。

2 出于很多不同的目的，需要对很多不同类型资产中的不同权益进行评估。鉴于评估的多样性，某一评估任务中所采用的估值方法可能不适合于另一评估任务，所采用的实际评估方法或模型更是如此。按照上述第 1 段中的定义，总体评估方法通常包括三个主要类别：

- 市场法的基础是将标的资产与有价格信息的相同或类似资产（或负债）进行比较，比如与相同或类似资产（或负债）在适当时间范围内的市场交易进行比较。
- 收益法的基础是将当前和预计收益（现金流）资本化或转化为资本现值，而资本化或折现可能采用多种形式，其中对传统基于市场的收益进行资本化或者对具体收益预估值进行折现都可能是合适的，具体取决于资产类型以及市场参与者是否愿意采用该方法。收益法也可从预估成本和成本节省的角度考虑资产价值，例如用于改造的资本支出。
- 成本法的基础是以下经济性原则：即买方在购买一项资产时，不会付出比通过购买或建设而获得一项相同效用的资产时所付出的成本更多。

3 各种评估方法的基础都是进行切实可行比较的需要。通过采用多种评估方法和模型得出评估意见是很有可能的，但法律或其他强制性权力施加了特殊要求的除外。在采用成本法作为主要或唯一评估方法时**必须**要特别谨慎，因为成本与价值之间很少存在直接的关系。

4 关于评估方法适用的进一步详细信息参见 IVS 103 和 IVS 105，尤其是评估师在评估模型选用方面的职责（也参见 [VPS 5](#)）。必须要强调，评估师要对具体评估任务中所采用评估方法的选择负最终责任，但法律或其他强制性权力施加了特殊要求的除外。

5 在某些情况下，评估师可能需要报告和记录未会用某种评估方法的原因。

6 鼓励评估师使用分析方法,选择和使用支持深入分析(如适用)的评估方法。评估师选择和使用评估方法的依据不应该仅仅是因为之前类似的评估任务都是使用这些方法——**必须**有选择的理由。

7 在部分市场,明确考虑增长的评估方法越来越受关注,使用率也越来越高,包括明确考虑增长的折现现金流(DCF)方法。此类方法的使用不是强制性要求,但在适当的情况下建议使用。更多支持信息和全球实务信息请访问 [RICS 官网](#)。

VPS 4 勘察、调查与记录

1 勘察与调查

为了让评估在专业上充分满足评估目的的要求, **必须**在必要的限度内开展勘察与调查。评估师**必须**采取合理的措施对完成评估过程中所要依赖的信息进行验证, 并且在事先未约定的情况下, 与客户共同确定需要依赖的任何必要假设。

包含在

[VPS 1](#)和[VPS 6](#)中的下列额外要求是本一般原则的补充。

- **必须**确定评估任务中对勘察、调查和分析的任何限制, 并记录在委托协议 ([VPS 1 第 3.2\(i\) 段](#)和[VPS 6 第 2.2\(h\) 段](#)) 和评估报告中。
- 如果由于评估任务的条件限制了调查而无法获得相关信息, 则在接受该评估任务后, **必须**确定并在委托协议 ([VPS 1 第 3.2\(i\) 段](#)和[VPS 6 第 2.2\(h\) 段](#)) 和评估报告中记录该等限制以及因该等限制而作出的任何必要假设或特殊假设。

1.1 在约定委托协议时, 评估师**必须**约定对标的资产进行勘察和任何调查的范围 — 参见 [VPS 1](#)。

1.2 在决定必要证据的范围时, 必须进行专业判断, 确保所取得的信息对于该评估的目的来说是充分的, 并且与所采用的价值基础保持一致。在任何情况下, 评估师都**必须**判断客户所提供信息的可靠程度, 并且在作出此类判断时要认识到不能超出其资格和专长范围。

1.3 在勘察或检查不动产或其他有形资产时, 合适的调查范围各不相同, 具体取决于该资产的性质和该评估的目的。除了第 2 节中描述的情形之外, 评估师还要注意, 自愿省略对有形资产的勘察或检查可能会导致所要提供的评估意见中存在不可接受的风险, 因此评估师在作出此类决定之前**必须**认真评估该风险: 参见 [VPS 1 中第 3.2\(i\) 段](#)有关“受限的服务”部分, 包括对自动评估模型的使用。

1.4 如果需要进行测量或检查测量, 则会员应该参考《国际房产测量标准》的规定(如适用)。

1.5 [VPGA 8](#)对房地产勘察过程中显而易见或需要考虑的事项进行了详细解释, 包括“可持续性和ESG问题”标题范围内的事项。由于此等因素在市场与社会认知和影响方面越来越重要, 评估师在具体的评估任务中**必须**适当地考虑其关联度和重要性。[VPGA 5](#)提供了厂房和设备(包括基础设施)勘察过程中要考虑事项的解释。评估师可能还需要关注 IVS 104 ESG 数据和输入信息:附录。

1.6 根据[PS 2 第 2.4 段](#)和[VPS 1 第 3.2\(j\) 段](#)的规定, 评估师**必须**采取合理的措施验证在完成评估过程中所依赖的信息, 并且在事先未约定的情况下, 与客户共同确定需要依赖的任何必要假设。尽管客户可能会要求或同意所要依赖的某假设, 但如果评估师(在勘察或检查后)认为该假设与所观察到的事实不符, 如果该假设对于该评估的特殊情况来说是现实的、相关的和有效的, 则继续采用该假设可能会在如下情况下让其成为特殊假设(参见[VPS 2 第 10 节](#))。

1.7 如果由于评估任务的条件妨碍了勘察或者双方约定对该等勘察和调查进行限制而无法获得相关信息, 则在接受该评估任务后, 将在受限信息的基础上进行该评估, 并且适用[VPS 1 第 3.2\(j\) 段](#)的规定。对勘察或检查的任何限制或者缺乏相关信息的情况都应该在委托协议和评估报告中规定。如果评估师认为无法在受限的基础上提供评估, 则应该拒绝该评估任务。

1.8 如果某评估任务涉及对评估师以外其他方所提供的信息的依赖,则该评估师应该考虑,该等信息是否可靠,是否能够依赖该等信息而不会对评估意见的可靠性产生不利影响。如果上述答案是肯定的,则可以继续进行该评估任务。如果(例如,由管理层或业主)提供给评估师的重要输入信息能够对评估结果产生重大影响,但该评估师认为其中某些因素存在疑问,则需要对该等输入信息进行评估、调查和/或证实。如果所提供的信息的可靠性没有证据支持,则不得使用该等信息。

1.9 尽管评估师应该对所获得信息的验证保持合理关注,但**必须**明确说明对本要求的任何限制(参见 **VPS 1**)。在完成了财务报表目的评估的过程中,评估师应该准备与客户的审计师、其他专业顾问或监管机构讨论任何假设的适当性。

1.10 符合 **PS 2 第 2 节**标准的评估师应该熟悉(或精通)影响资产类型(包括周边环境(如适用))的诸多事项。如果可能影响到资产价值的问题(或潜在问题)为该评估师所熟知,或者在该资产的勘察或检查包括周边环境(如适用)或常规调查过程中显而易见,则应该最迟在提交评估报告时(如果存在重大影响,则最好在提交评估报告之前)让客户注意到该等问题。

2 在不进行重新勘察的情况下对以前评估过的房地产进行重新评估

2.1 评估师**不得**承担在不进行重新勘察的情况下对该评估师或该公司以前评估过的房地产权益进行重新评估的任务,但该评估师认为自上次评估以来该房地产的物理属性和地点性质均未发生重大变化的除外。

2.2 一般认为,客户可能需要对其房地产的评估进行定期更新,而且没有必要在每次更新时都进行重新勘察。如果该评估师以前勘察过该房地产,而且该客户已经确认该房地产的物理属性和周边环境都没有发生重大变化,则可以承担在不进行重新勘察的情况下对该房地产进行重新评估的任务,但该委托协议中**必须**说明已经作出本假设。

2.3 评估师**必须**向客户了解有关投资性房地产租赁及其他相关收入的当前或预计变化,以及各房地产非物理属性(比如其他租赁条款、规划方案、法令等)的任何重大变化。评估师还**必须**考虑任何可能影响评估的可持续性和 ESG 因素。

2.4 如果客户通知该房地产已经发生了重大变化,或者评估师以其他方式知道或有理由相信该房地产已经发生了重大变化,则该评估师**必须**勘察该房地产。在所有其他情况下,两次勘察之间的间隔时间是评估师在考虑了房地产的类型和地点等因素基础上的专业判断事项。

2.5 如果评估师认为,由于房地产的重大变化、时间因素或其他原因,在不进行重新勘察的情况下承担对房地产的重新评估任务是不适当的,但只要该客户在提交该评估报告前书面确认,只会将该评估用于内部管理,不会公布或向第三方披露该评估,而且该客户会对相关风险负责,则该评估师仍然可以接受在不进行勘察的情况下对该房地产进行评估的任务。但该评估报告中**必须**明确陈述表明客户的上述立场和不得公布该评估报告的声明。

3 评估记录

3.1 **必须**以适当的商业格式保存勘察和调查以及其他关键输入信息的记录。不论评估师是从外部聘请,还是客户的内部员工,以上要求均须适用。

文件

3.2 在 IVS 中, 评估或评估评审的书面记录被称为“文件”, 可能包括与客户的沟通文件和 / 工作底稿。文件可作为得出评估结论的证据, 并确保评估符合红皮书全球标准和 IVS 的要求。它应该(如适当)包括对以下内容的说明: 评估或评估评审以及评估师用于将出现不准确评估结果的风险降至最低的风险管理技巧, 包括压力测试、标准化、模型验证和独立性(可能包括使用不同的方法和输入信息验证, 获取第二意见)。

3.3 为了充分描述和解释评估和评估师的意见, **必须**在整个评估过程中对文件进行维护, 包括得出的评估结论。**必须**提供充分的(相对评估任务的性质而言)文件, 确保使用者理解评估的范围、实施的评估工作以及得出评估结论的依据。

3.4 文件可包含在评估报告本身和 / 或工作底稿中(也参见 3.5)。一般情况下应该包括(但不限于) :

- 评估师对专业判断的运用;
- 与客户的沟通;
- 考虑的数据和输入信息;
- 评估所采用的不同方法;
- 评估师控制风险, 将出现不准确评估结果的可能性降至最低; 以及
- 实施的质量控制程序。

3.5 为了保存适当的审计轨迹(用于日后审查和 / 或审计)和有效地应对未来的查询, **必须**对勘察的结果、限制和具体情形进行清楚的记录(可能包括照片或其他图片), 该等记录也应该包括关键输入信息和完成评估过程中考虑的所有计算、调查和分析的记录。

3.6 评估师**必须**在任何法律、监管或合同要求的任何时间期限内, 保留一份评估报告和所有支持性文件的副本。

3.7 **必须**以不会产生歧义、误解和错误印象的方式清楚且准确地记录勘察和任何调查的详细内容。

3.8 评估师**必须**请求并寻求收集适当和充分的可持续性和 ESG 数据, 以便进行评估。适当和充分的标准将取决于评估的具体情况, 并与之相称。可能存在评估师无法掌控的事宜, 包括但不限于阻止资产的业主或占用者分享 ESG 数据。任何对调查的限制都**必须**根据 [VPS 1 第 3.2\(i\) 段](#)和 [VPS 6 第 2.2\(g\) 段](#)的规定进行考虑。评估使用的相关 ESG 数据也**必须**适当记录。

3.9 所有记录都应该以适当的商业格式保存。合适的记录保存期间将取决于该评估的目的和具体情形, 但也**必须**考虑到任何相关的法定、法律或监管要求。

VPS 5 评估模型

IVS 首次新增了单独讨论评估模型的章节: IVS 105。在这里, 我们无意完全转载该小节的内容, 而是会列出强制性和最佳实务要求, 并为 RICS 会员和受 RICS 规管的公司提供更多背景信息。

- 1 根据 IVS 的定义, 评估模型是指全部或部分量化实施将输入转化为用于形成价值判断的输出的方法。这与评估技巧的定义不同:“隶属于评估方法, 指的是得出价值结论的一种特定方法”。
- 2 如果使用了复杂或专有的评估模型, 评估师**必须**运用恰当的专业判断, 确保评估模型适合该评估目的。
- 3 会员和受 RICS 规管的公司(如适用)必须考虑并恰当适用未在此处重复的 IVS 105 条款内容。
- 4 评估模型可能涉及高级数学和统计技术, 以及高级技术和自动化工具的使用(参见 [PS 1 第 1.4 段至第 1.6 段](#))。一般而言, 评估模型越高级, 就需要保持更高的警觉, 以确保不存在内部不一致或错误。

VPS 6 评估报告

1 一般原则

评估报告和文件是红皮书全球标准过程中最重要的环节。评估报告和文件**必须**:

- 以不会产生歧义、误解和错误印象的方式清楚且准确地表达评估的结论。而且,评估师应该注意和评价影响到下文[第 2.2\(o\) 段](#)项下评估的确定性或不确定程度的任何问题(如适用)。
- 处理客户与评估师在委托协议(工作范围)(参见[VPS 1](#))中约定的所有事项。

1.1 简言之,评估报告和支持性文件**必须**清晰展现评估师要表达的观点,并向预期使用者提供与评估方法、评估技巧、评估输入、评估模型、专业判断和评估价值有关的透明度。评估报告应该用让事先不了解评估标的资产或负债的人士都能够阅读和理解的语言进行表述。

1.2 评估发现**必须**予以记录,并使用纸质记录、电子文件和其他类型的影音形式书面提交给客户。报告的详细程度**必须**至少能满足下文第 2.1 段中规定的要求。

1.3 不论评估师是从外部聘请,还是客户的内部员工,文件和报告要求均须适用。

1.4 评估报告的格式和详细内容是评估师与客户在委托协议中约定的事项。评估报告应该与其任务相称,而且评估本身也要在专业上满足评估目的的要求。如果评估报告以客户规定的形式或格式提供,并且该格式省略了下文第 2 节所列举报告内容标题中的一项或多项,则该初始服务协议或委托协议(或者两者的适当组合)**必须**明确地处理该等省略事项,否则就会导致该评估未能按照本全球标准进行。仍参见[VPS 1 第 3.2\(l\) 段](#)。

1.5 如果要根据同一委托协议在一段时间内向某客户提供多份报告,则需要针对该评估任务的情况和时间相关信息,提供补充沟通函件或文件。评估师**必须**向客户和可能信赖所提供评估意见的任何其他方明确说明, **必须要**将该委托协议和该等评估报告一起阅读。

1.6 评估师可能会在最终报告完成之前向客户提供初步评估意见、报告草案或评估草案,参见[PS 2 第 3.12 段到 3.15 段](#)。但是,重要的是要明确该等初步评估意见、报告草案或评估草案的初步或临时性状态,而且未来会签发最终的正式报告。

1.7 会员应注意,所提供的任何评估意见(无论其格式如何)都会导致对客户(或者在某些情况下对一个或多个第三方)的潜在责任。因此,尤其要注意找出和理解该等责任已经或可能于何时以何种方式产生,以及该等责任可能的程度。参见下文[第 2.2\(p\) 段](#)的规定。

1.8 在提供评估意见时不得使用术语“价值证明书”、“评估证明书”和“价值声明书”。但是,如果某评估的目的是要求对评估意见进行正式认证,则评估师可以在该报告中使用“认证”或类似术语(参见[VPS 1 第 3.2\(l\) 段](#))

2 报告内容

2.1 评估报告必须处理下列事项, 该等事项反映了 **VPS 1** 委托协议 (工作范围) 中规定的要求。尽管评估报告通常可能以对资产 (或负债) 的找出和对评估目的的确认为开头, 但强烈建议评估师在报告时尽可能地考虑和遵循如下标题, 以确保让评估报告涵盖所有相关事项。

- a** 负责评估师的身份和地位;
- b** 客户和任何其他预期使用者的身份;
- c** 评估目的;
- d** 确定所要评估的资产或负债;
- e** 所采用的价值基础;
- f** 价值时点;
- g** 调查范围;
- h** 评估师所依赖信息的性质及来源, 包括使用的重要数据和输入信息的来源;
- i** 假设和特殊假设;
- j** 评估报告的使用、分发和出版限制;
- k** 确认已按照 IVS 和 / 或 RICS 红皮书全球标准进行评估;
- l** 评估方法与逻辑, 包括所采用的任何评估方法和复杂或专有模型;
- m** 评估金额;
- n** 评估报告日;
- o** 在出现与评估有关的任何重大不确定性对于确保评估使用者的明确性非常重要的情况下, 对该重大评估不确定性的解释;
- p** 有关对已约定责任的任何限制的声明;
- q** 使用和考虑的重大环境、社会和治理 (ESG) 因素。

2.2 报告的各个标题将在下文进行更详细的说明, 其中粗体字内容具体说明了关键原则, 其后的随附内容则具体说明了在具体情况下如何诠释和实施该等原则。

a) 负责评估师的身份和地位

评估师可能会是个人或某家公司的会员。评估报告中必须包括:

- a** 为该评估任务负责的评估师的签字;
- b** 有关确认该评估师能够提供客观、公正评估结果和能够胜任该评估任务的声明。

如果该评估师从其他方取得了与该评估任务任何方面有关的重要帮助, 则必须在评估报告中说明该帮助的性质和可靠程度。

实施

- 1 评估必须由个人会员负责。RICS 不允许以公司的名义来完成评估,但在负责评估师签字项下使用“代表”(公司)是可接受的替代用法。
- 2 所有评估报告中都必须注明签字人的专业职称(例如,英国皇家特许测量师)或其他相关专业资格。
- 3 评估师应该在报告中确认满足任何与其任命有关的监管和法律要求。在有相应具体要求的情况下,评估师必须说明自己是以术语中的内部评估师还是外部评估师的身份行事。但是,为了特定的目的,在个别国家或地区可能会采用该等术语的其他定义,因此必须在委托协议中对其进行确认(假设该评估师符合该定义中规定的标准),并且在评估报告中对其进行明确说明。如果采用了有关评估师地位的其他标准,也必须对该等其他标准进行确认,并且提供有关该评估师符合该等其他标准的声明。
- 4 在考虑任何重大参与(无论是过去、现在还是未来可能的参与)的范围时,该评估师必须考虑 PS 2 第 7 节的要求,并且必须在评估报告中重申按照 VPS 1 第 3.2(a)(3) 段规定所作的任何披露或声明。如果不存在任何其他的重大参与,则必须在评估报告中对此作出声明。有关利益冲突解决方案的规定也参见 PS 2。

5 应该作出有关该评估师和 / 或该评估师所在公司具备对该特定市场的充分当地、国家和国际(如适用)知识和胜任该评估任务的充分熟练技能和理解力的声明。如果某家公司有多位评估师都参与了该评估任务,则需要确认已经满足了 PS 2 第 2.7 段的要求,但不必提供详细内容。

6 如果评估师在评估报告中纳入了由其他评估师或公司完成的评估(无论是以分包商还是第三方专家的身份),则参见下文 (j)3 和 (j)4 段。

7 在某些国家或州,该国家或地区的评估标准可能要求披露相关评估师的身份。

b) 客户和任何其他预期使用者的身份

必须找出评估任务的委托方和预期会信赖该评估任务结果的任何其他方的身份(也参见下文 (j) 段)。

实施

1 必须将评估报告提交给客户或其代表。如果某评估任务的来源和客户的身份与该评估报告接受方不同,则必须说明该评估任务的来源和客户的身份。此外,还应该在评估报告中指定其他已知使用者。

2 为了某些目的,可能无法豁免评估师对第三方的责任(参见 PS 2 第 5 节)。评估报告中还应该包括对基于受限信息或受限委托完成评估的披露限制(参见 VPS 1 第 3.2(j) 段)。

c) 评估目的

必须明确说明评估任务的目的。

实施

1 评估报告必须是明确的。如果客户没有披露评估的目的,则评估师应该了解清楚其原因,而且评估报告中也必须包括适当的声明来明确说明具体情况。

d) 确定所要评估的资产和 / 或负债

必须明确找出与评估任务有关的资产和 / 或负债，而且需要明确说明某资产与该资产中的权益或使用权之间的区别。

如果该评估对象是与其他资产一起使用的某资产，则评估师必须明确该其他资产是否：

- 包含在该评估任务中；
- 未包含在该评估任务中，但假设可以使用；或者
- 既未包含在该评估任务中，也假设不可使用。

如果该评估对象是所持有的某资产或负债中的部分权益，则必须明确所评估的该部分权益相对于所有其他部分权益的关系，以及该部分权益所有权对其他部分权益所有者的义务（如有）。

必须要特别注意找出投资组合、物品集合和财产组合。评估师必须考虑到“分批”或“分组”、对不同财产或资产类别的找出、以及对与该等财产、资产、负债或物品集合的出售情况有关的任何假设或特殊假设，这一点至关重要。

实施

1 此外，还应该说明各资产或负债中的法定权益。关键是要明确该资产的整体特征与所要评估的特定权益之间的区别。如果该资产是不动产，还应该说明目前或未来可用的空置占有范围（如要求）。

2 如果所评估的资产位于多个国家或州境内，则评估报告中必须单独列出各个国家或州境内的资产，并且应该有序地安排评估报告的内容，以便将同一国家或州内的所有资产分为一组。此外，还应该说明各资产或负债中的法定权益。

3 如果委托协议中要求按用途或类别单独找出资产或负债，则应该相应地组织评估报告的内容。

4 如果对由哪些权益构成单项财产或资产存在疑问，评估师就应该以所评估权益实际出售时最可能采用的方式对作为评估对象的财产进行“分批”或分组。但是，评估师应该与客户讨论可供选择的分批或分组方法，并且必须在委托协议及评估报告中确认所采用的分批或分组方法。有关投资组合、物品集合和财产组合评估的进一步指南（包括报告格式）参见 [VPGA 9](#)。

e) 所采用的价值基础

价值基础必须适合于评估目的。必须引用所使用价值基础的定义来源或者解释所使用的价值基础。

实施

1 必须在评估报告中充分说明价值基础及其定义（但不包括有关该定义的支持性概念框架或其他解释性材料）。

2 除非委托协议中另有约定，否则不得要求评估师提供基于替代性价值基础的评估。但是，如果价值基础不是基于市场的数值，而且评估结果与市场价值之间存在很大差异，则应该针对其影响作出适当的解释性声明，以便确保该评估结果的使用者对以下可能性保持警觉：尽管与特定目的相关，但该评估结果可能与该资产或负债在市场上出售时取得的价格无关。

3 如果（在例外的情况下）所提供的评估与未来日期相关，则必须对此进行明确说明（参见下文的（f）小节）。此类评估应该单独报告，并且确认其适当地遵守了相关国家或地区的标准。预估值可能有很多形式，而且其本身通常不会构成确切的价值基础。但是，由于预估值主要是以特殊假设为基础的，而特殊假设可能会也可能不会为实际情况所证实，因此预估值就具有与当前或过去日期有关的评估意见

不同的特征，并且不得将其表示为似乎与后者具有同等的基础，尤其是不得将其描述或表示为市场价值。

f) 价值时点

价值时点可能会与评估报告签发的日期或者调查进行或完成的日期不同。在适当的情况下，必须在报告中对该日期进行明确区分。

实施

1 必须注明价值时点(参见 [VPS 1 第 3.2\(h\) 段](#))。

2 如果在价值时点(早于报告日)与报告日之间，市场状况或者财产、资产或投资组合的情形发生了重大变化，则评估师应该对此加以注意。为谨慎起见，评估师还应该在适当的情况下让客户注意到以下事实：价值会随着时间的推移发生变化，以及在特定日期提供的评估意见在其之前或之后可能都会是无效的。

3 在提供预估值时还需要格外小心，以确保客户能够理解，该未来日期的实际价值(无论采用何种基准)可能会偏离所报告的预估值，而且该未来日期的资产状态或市场状况几乎肯定会与预估时作出的特殊假设陈述不同。也参见上述 (e)(3) 段。

g) 调查范围

必须在评估报告中披露所进行调查的范围，包括委托协议(工作范围)中规定的对该调查的限制。

实施

1 如果所评估的资产是不动产权益，则评估报告中必须记录任何勘察的日期和范围，包括指出该房地产中无法进入的任何部分(参见 [VPS 4](#))。此外，在有形动产的相关调查中也应该采取适合于所评估资产类别的同等措施。

2 评估师必须表明，该评估是否是在未经充分勘察(参见 [VPS 4 第 1.2 和 1.7 段](#))或同等检查的情况下完成的。

3 在重新评估的情况下，评估报告中还应该提及有关对所评估不动产进行勘察的要求或频率的任何约定(参见 [VPS 4](#))。

4 如果要对大量不动产进行评估，则对这方面(即勘察)的概括性说明是可接受的，但该概括性说明不具备误导性。

5 如果所评估的资产既不是不动产，也不是有形动产，则要特别注意在评估报告中说明可能的调查范围。

6 如果某评估是以受限信息为依据，或者是未经勘察的重新评估，则该评估报告中必须包括该限制的全部详细内容(也参见 [VPS 1 第 3.2\(i\) 段](#))。

h) 评估师所依赖信息的性质及来源，包括使用的重要数据和输入信息的来源；

评估师必须披露其在评估过程中所依赖的任何相关信息的性质和来源，以及所采取的对该信息进行验证的措施。

如果在某评估中未验证委托方或其他方提供的信息，则应该明确说明这种情况，并且提及该提供方的任何陈述（如适用）。

在本要求中，“信息”包括数据和其他类似输入信息。

实施

1 如果客户提供了评估师要依赖的信息，则该评估师有责任明确表示该信息已涵盖或包含在委托协议（参见 [VPS 1](#)）内，并且说明该信息的来源（如适用）。在任何情况下，评估师都必须判断客户或其他方所提供信息的可靠程度，以及是否需要采取任何进一步的合理措施对该信息进行验证。

2 评估师必须明确表示该评估是否是在没有取得通常需要信息的基础上完成的。而且，评估师还必须在评估报告中表明是否需要对该评估所依据的任何信息或假设进行验证（如可行），或者是否没有提供其认为重要的任何信息。

3 如果需要验证的任何该信息或假设对于该评估的金额来说是重大的，则该评估师必须明确表示，在没有验证该信息或假设的情况下不应该信赖该评估结果（参见 [VPS 1 的第 3.2\(j\) 段](#)）。在重新评估的情况下，评估报告中应该包含对客户所建议任何重大变更的说明，或者表明不存在任何重大变更的假设。

4 客户可能会期望评估师就影响该评估的法律问题表达意见（该评估师进而可能希望就此表达意见）。因此，在这种情况下，该评估师必须在该评估报告中明确说明该客户或其他利益相关方的法律顾问在信赖或发布该评估前必须验证的任何信息。

5 评估报告中应该说明评估师已经取得或证实的、并且被认为对于客户按照该评估的目的理解利用该评估的能力非常关键的任何额外信息。

6 评估师必须将其对重要数据、输入信息、修改和假设的总体可靠性和质量的看法的理由记录在评估报告中。这应该包括来源、程序以及评估师选择使用特定数据、假设、修改和输入信息的理由。

i) 假设和特殊假设

必须明确说明所作的所有假设和任何特殊假设。

实施

1 评估报告中必须详细阐述所有的假设和特殊假设，以及可能要求的保留意见和已经与客户约定的声明。而且，评估结论和执行概要（如提供）中都应明确说明在得出所报告数值的过程中作出的所有特殊假设。如果该假设在不同国家或州不同，则该评估报告中必须说明这种情况。

j) 评估报告的使用、分发和出版限制

如果有必要限制评估报告的使用范围或使用者，则必须在评估报告中说明这一点。

实施

1 评估师必须说明该评估报告的允许使用、分发和出版范围。

2 根据约定，评估报告可能会在公司的年度报告中全文出版或以简短出版声明的形式发布，但更普遍的情况是仅在年度报告中提及评估报告。在这种情况下，关键是评估师要批准任何已发布的提及

或出版声明,以确保所有提及的内容都是准确的,不会误导读者。

3 如果已约定需要发布简短出版声明,则应该将该出版声明草案作为单独的文件与评估报告同时提供给客户。该出版声明的内容可能要遵守当地监管机构发布的规范,但其中至少应该包含下列信息:

- 评估师的姓名和资质,或者评估师所在公司的名称或资质;
- 表明该评估师是内部评估师或外部评估师的陈述,以及已经满足的内部评估师或外部评估师相关具体标准(如要求);
- 价值时点和价值基础,以及任何特殊假设;
- 对评估结果中直接参照市场证据确定的范围或使用其他评估技术估计的范围作出评价;
- 确认该评估已经按照本标准进行,或者偏离本标准的范围及原因;
- 表明该评估报告中由其他评估师或专家完成部分的声明。

4 对于其中存在公众利益或者可能为委托或接收评估报告的客户之外的其他方所信赖的评估,评估师**必须**在该评估报告和任何提及该评估的出版物中进行额外的披露,相关要求见 [PS 2 的第 5 节](#) 规定。

5 本要求中的“出版”不包括让抵押(贷款)申请人或借款人获得该评估报告或评估数值。

6 评估师应该检查提及该不动产或该出版评估的任何其他相关资料的准确性。

7 评估师还应该全文阅读该评估报告或引用该评估报告内容的出版文件,以确保其中不存在对该评估师所知的任何其他事项或意见的错误陈述。

8 评估师应该坚持在该文件或引用内容的出版前取得其清样副本,并且在出版同意书中附上该清样。此外,评估师还应该抵制其他方对授予签字权的压力或劝说。

9 评估师可以在全文出版的评估报告中删除商业敏感性信息,但要遵守适用于特定国家或州的法律规定。

10 评估报告中可能会表达(如果包含在公开文件中)对存在争议的、正在谈判中的或受制于业主或第三方之间某些权利的事项可能会产生影响的意见(例如,有关即将面临租金调整不动产的租金或资本价值的意见)。评估报告中还可能会包括有关某家公司业务的通常不为公众所知的信息,由于该信息具有商业敏感性,因此客户必须在取得审计师和任何监管机构批准的前提下,决定是否将该信息包含在该出版物中。

11 评估师**必须**在出版的评估报告引用内容中提及其中所省略的部分,并且声明此举已经得到该客户的明确指示和该监管机构和/或审计师的批准。如果没有该声明,评估师就会不可避免地受到不合理的批评。

12 如果评估报告没有全文出版,则其出版声明中**必须**提及所作的任何特殊假设和所提供的附加评估。同样地,任何出版文件应包含对任何偏离的充分引用。

13 在任何情况下,评估师都应该负责确定“充分引用”的内涵。如果某引用未能提醒读者对该评估依据或金额等非常重要的事项保持警觉,或者其中存在可能误导读者的风险,该引用不得视为“充分”引用。

14 一般认为,评估师通常不会同意出版预估价值。如果(在例外的情况下)评估师同意出版预估价值,则特别要注意确保准确地转载所有相关限制条款和免责声明。

k) 确认已按照 IVS 和 / 或 RICS 红皮书全球标准进行评估;

评估师应该:

- 确认已按照 IVS 实施该评估,以及该评估师已经评估了所有重要输入信息的适当性并且发现所有重要输入信息都适合于所提供的该评估;

或者(根据客户的特殊要求):

- 确认已经按照包含 IVS 的《RICS 评估——全球标准》和相关的 RICS 国家或地区补充标准(如适用)实施该评估。在适当的情况下,该确认中可以只提及 RICS 红皮书全球标准。

如果适用 RICS 红皮书全球标准,则必须包含对偏离 RICS 红皮书全球标准的说明和解释。如果某偏离导致误导性评估,则该偏离是不合理的。

实施

1 上述两种确认形式的结果之间并无重大区别,因此可以根据评估任务的要求选择这两种确认方法。一些客户会明确表示希望得到该评估已经按照 IVS 实施的确认,评估师在这种情况下可向客户提供该确认。在所有其他情况下,对评估已经按照 RICS 红皮书全球标准实施的确认提供了遵守 IVS 和遵守 RICS 专业标准的双重保证。

2 如果只提及 RICS 红皮书全球标准而未提及出版年份就是指在价值时点有效的 RICS 红皮书全球标准版本,但该价值时点必须在该报告日或之前。

3 该合规声明应该提醒使用者关注任何偏离红皮书全球标准的情况(参见 [PS 1 第 6 节](#))。

4 如果已经遵守了针对特定国家或地区的评估标准,则可以在评估报告中增加有关遵守了该国家或地区标准的正式声明。

5 如果评估师在评估报告中纳入了由其他评估师或公司完成的评估(无论是以分包商还是第三方专家的身份),则必须确认该评估是按照本全球标准或适用于特定情形的其他标准完成的。

6 评估师可能会被要求在评估报告中纳入由客户直接委托的评估。在这种情况下,评估师必须确认任何该直接委托的评估都已经按照本全球标准完成。

l) 评估方法与逻辑,包括所采用的任何评估方法和复杂或专有模型。

为了更深入地理解评估结果数值,评估报告中必须提及所采用的评估方法、评估模型、关键输入信息和得出结论的主要理由。

本要求不适用于其委托协议(工作范围)中已经具体约定和记录了可在不说明理由或其他支持性信息的情况下提供评估报告的评估。

实施

1 如果要求对不同的资产采用不同的评估方法和假设,则必须对该资产进行单独的找出和报告。

2 评估方法和技巧的区别参见 [VPS 3 第 1 段](#)。在具体评估任务中对这些内容的描述范围应该与

该任务相称,重点是方便客户和其他预期使用者理解。所得出结论的支持性理由或逻辑应该包括对任何偏离行业惯例的解释(如适用)。

3 参见 [VPS 5](#),了解与评估模型采用有关的内容。评估模型是用于对评估方法进行量化实施,并将输入转化为用于形成价值判断的输出的工具。

4 对于属于房地产权益的资产或负债,请注意 [VPS 4 第 1.5 段](#)。

m) 评估金额

评估金额必须以适用货币表示。

实施

1 在评估报告的主体部分,必须以文字及数字形式提供评估意见。

2 如果评估任务的范围包括属于不同使用类别或地理位置的多个资产,则是按单个资产还是以其他方式报告该评估取决于该评估所要求的目的、具体情形和客户偏好。如果某投资组合中包含不同保有期的资产,则应该对各保有期小组资产的价值进行小计,并说明该投资组合的总体价值。

3 实体通常会要求按其总部所在国家的货币表示资产或负债的价值,即财务报表中的“报告货币”。但无论客户位于何处,评估意见必须以所评估资产或负债所在国家的货币表示。

4 如果客户要求将评估意见换算为其他货币(例如,换算为报告货币),则除非另有约定,否则所采用的汇率即为价值时点的收盘汇率(即“即期汇率”)。

5 如果评估任务要求以多种货币报告评估意见(比如在跨国投资组合的评估中),则该评估意见中必须表明所采用的货币,并在该评估报告的主体部分以文字和数字方式表示该评估金额。此外,所采用的汇率应该是价值时点的汇率,并且必须在该评估报告中对此进行说明。

6 如果将单项资产的具体情况和价值作为评估报告的附件,则必须在该评估报告的主体部分包含该资产价值的摘要说明。

7 如果在价值时点(早于报告日)与报告日之间,市场状况或者资产或投资组合的情形发生了重大变化,则评估师应该对此加以注意。为谨慎起见,评估师还应该在适当的情况下让客户注意到以下事实:价值会随着时间的推移发生变化,以及在特定日期提供的评估意见在其之前或之后可能都会是无效的。

8 可能会产生“负值”和负债,并且必须单独列示。它们不应该被抵消。

n) 评估报告日

必须在评估报告中注明评估报告签发的日期,评估报告日可能会与价值时点不同(参见上文(f)小节)。

o 在出现与评估有关的任何重大不确定性对于确保评估使用者的明确性非常重要的情况下,对该重大评估不确定性的解释

实施

1 本要求只有在该不确定性重大的情况下才是强制性的。在本要求中,“重大”是指评估中的不确定性程度超出了通常预期和接受的参数范围。

2 所有的评估都是基于所声明的价值基础和任何适当的假设或特殊假设(也必须声明, 参见 [VPS 2](#))的专业意见——评估意见并不是事实。与所有其他意见一样, 每个评估任务中所涉及的主观性程度难免各不相同, 评估中的“确定性”程度也是如此——例如, 即使市场价值定义中规定的所有情况及评估假设与实际出售时的情况完全相同, 评估师对于市场价值的意见与在价值时点实际出售时所取得的价格完全一致的可能性也微乎其微。大多数评估都要受制于该差异的程度(即专业意见中的差异), 这是很多国家和地区法院公认的原则。

3 为了确保使用者理解和相信评估意见, 要求评估具有明确性和透明度, 因此上述(m)小节项下对评估报告的一般要求中提及了所采用的评估方法、关键输入信息和得出结论的主要理由, 从而让使用者能够深入理解评估数值。有必要提供多少有关支持性证据、评估方法和具体市场状况的解释和细节需要根据具体评估任务判断。

4 一般而言, 评估不需要上述第 3 节中所提及一般要求之外的额外解释或说明。但是, 在有些情况下, 所报告评估数值的不确定性程度可能会超过正常水平, 如果该不确定性是重大的(应在评估报告中明确说明), 则必须在该评估报告中增加相应的进一步解释, 以确保该评估报告不会造成错误印象。而且, 评估师不应将表示对某评估意见的信任程度低于正常水平的声明当作是对其能力不足的反映——这并不是其专业技能或判断力的反映, 而是完全有关披露的事项。实际上, 如果未能让客户注意到重大不确定性使得客户认为能够以超过保证水平的程度看重该评估意见, 则该评估报告就是误导性的。

5 有关重大评估不确定性的进一步指南参见 [VPGA 10](#)。

p) 有关对已约定责任的任何限制的声明

实施

1 有关风险、责任和保险的问题彼此密切相关。对于未来全球应用指南的发布, 会员应查阅适用于其所在国家或地区的[最新 RICS 应用指南](#)。

q) 使用和考虑的重大环境、社会和治理 (ESG) 因素

评估师必须找出、报告和记录对重大 ESG 因素的考虑及其对评估结论和 / 或理由的任何影响。

对于影响评估的重大 ESG 因素, 评估师应该被合理告知 ESG 框架以及与正在实施的评估有关的立法。

评估师可能需要提供与 ESG 因有关的定性和 / 或定量报告及文件。这些因素可能带来需要考虑的机会和 / 或风险。

如果 ESG 因素超出委托协议约定的范围和 / 或如果评估师运用合理专业判断之后认为不重要, 则不需要进行报告和记录。

从其对评估和评估报告的影响来看, 被视为重大的 ESG 因素不应该被视为 ESG 风险评估, 也不应该被用于超出评估范围的任何其他目的。

实施

1 所有资产类别的 ESG 因素的例子参见 [IVS 104 数据和输入信息: 附录。这些因素是否属于重大因素取决于该评估。](#)

2 ESG 因素是否相关和重大,将取决于待估资产或负债,以及评估目的和价值基础。一些因素仅适用于部分地点和评估情形。重大 ESG 因素的考虑应该与评估任务相称。评估师可能需要对某些 ESG 因素进行更详细的进一步考虑,具体取决于评估的类型。本指南包括与部分评估目的和资产类型有关的ESG考量因素。

第五部分：评估应用实务指南

VPGA 1 财务报告的评估

1 范围

1.1 本指南提供与财务报告可能要求的评估有关的指引。本指南概述了财务报告中通常包含哪些内容,评估师在商定与此类评估工作有关的委托协议时需要考虑的事宜,以及需要在报告中讨论的其他事宜。然后,本指南汇总了为了满足特定会计要求,可能要求对不同类型资产或负债提供评估意见的相关国际财务报告准则(IFRS)。

1.2 需要提醒评估师注意的是财务报告准则不断在变,因此应该留意并参考在报告日适用的准则。

2 背景

2.1 财务报告(也称为财务报表)提供关于某实体财务状况、表现和财务状况变化且对管理层、股东和其他利益相关方在做出经济决策时有用的信息。实体可以是法人或非法人机构或组织。对大部分国家或地区的许多类型的实体而言,根据指定的财务报告准则编制定期财务报告通常是一项法律要求。

2.2 一份完整的财务报告通常包括以下内容。

- 资产负债表,也称“财务状况表”,列出了实体在给定时间的资产、负债和所有者权益。
- 利润表,也称“综合收益表”或“损益表”,列出了实体在某个时期内的收入、费用和利润。
- 所有者权益变动表或留存收益表列出了报告期内实体所有者权益的变动情况。
- 现金流量表列出了实体的现金流活动,尤其是经营性、投资性和融资性现金流活动。
- 以上报表的附注。

2.3 国际财务报告准则是全球最常用的财务报告准则,包括对评估的特定要求(本指南对这些要求进行了讨论)。然而,会员应该注意到,很多企业也会采用国家会计准则,尤其是规模较小的非上市公司以及大部分上市公司。尽管在国际指南文件中参考此类国家会计准则不太可行,但很多国家的会计准则都与国际财务报告准则类似。因此,对于在非国际财务报告准则财务报告中使用的评估,本指南可能是相关的。

2.4 评估的目的可能是协助编制财务报告中必须包含的一些信息。因此,评估师需要了解可能要求评估的不同会计目的以及适用的评估标准,这一点很重要。财务报告可能要求评估的不同目的包括资产或负债的计量结果(用于放入资产负债表),将被收购企业的收购价格在不同资产之间分配,减值测试以及计算损益表中的折旧费用。

2.5 本应用指南提供了与编制财务报表可能需要的评估意见的不同目的以及可能要求或允许的评

估基础、假设和方法有关的信息。除非具备相应的资格,否则评估师应该保持谨慎,除了提供必要的评估意见外,不应提供与是否或如何在财务报表中使用该评估意见的建议,只需要批准任何出版物中对该评估意见的提及。

3 遵守评估标准

3.1 [IVS 101 要求商定的评估工作范围必须适合该评估的预期用途。如果客户要求提供用于财务报告的评估,评估师需要清楚要求评估的具体会计目的。为了遵守 \[IVS 101\]\(#\) 和 \[VPS 1\]\(#\) 的要求,在准备和商定工作范围时可能还需要考虑以下几点。](#)

- 确认报告实体如何使用该资产或对该资产分类。对相同或相似资产要求的会计处理和相关评估意见可能存在差异,具体取决于实体如何使用这些资产。例如,持有该资产是出于投资目的还是生产目的;该资产是剩余资产还是持有待售资产,或者持有待售的库存;
- 确定适用的财务报告准则 (FRS),包括适用于要求该评估的特定会计目的的财务报告准则;
- 如果资产与其他可单独辨认的资产一起使用,则约定“记账单位”是什么,即相关资产是如何加总或分解,从而得出评估结果的;
- 相关会计准则要求的价值基础。IFRS 13 中定义的公允价值最常见,但也可能会要求使用其他价值基础;
- 确认要做出的假设。这些假设需要反映适用于该会计目的的准则,而这反过来又取决于实体如何使用或打算如何使用该资产。除非客户已将该资产认定为剩余资产,或者管理层打算清算该业务,否则做出该资产将继续作为该业务一部分使用的假设通常是合理的;
- 评估报告的使用、分发和出版限制。通常来说,如未获得事先同意,则评估师会限制提及或出版其评估意见。需要指出的是,客户聘请评估师提供将用于财务报告的评估的委托并不自动意味着该评估意见将会出现在发布的报告中。事实上,IFRS 规定必须在各报告日以公允价值计量的非金融资产只有投资性物业;参见 IAS 40。正如本应用指南所述,评估意见可能只是实体计算财务报告准则要求的某个数字或者决定使用哪个允许的替代计量方法的输入信息。然而,如果客户表明想要发布或在已发布的财务报告中提及该评估意见,则委托协议条款必须包括以下条件:任何拟定在出版物中的提及都必须首先经过评估师批准 ([VPS 1 第 3.2\(m\) 节](#)) ;
- 评估师在回复报告实体审计师就评估提出的任何问题方面,需要承担的责任范围 (参见 [VPGA 11](#)) 。

3.2 应该注意的是,根据特殊假设提供评估意见的做法通常是不恰当的,因为所有资产和负债都应根据报告日的“现状”进行评估。一个例外情况是,如果报告实体与子公司或关联公司之间存在资产租赁合约,则可能需要作出报告日该租约已终止的特殊假设,以避免错误列报该资产的价值。

3.3 除了 [VPS 6](#) 中的最低要求外,财务报告的评估报告应该包括(如适用):

- 对上文所述工作范围内解决的事宜的恰当提及;
- 相关财务报告准则要求报告实体披露的关于评估的任何信息;要求对公允价值计量有关的披露信息包括计量使用的方法和重大假设,以及计量结果是通过参考可观察价格确定,还是参考近期市场交易。一些准则还要求提供与计量结果对重大输入值变动的敏感性有关的信息;
- 如果作出的任何假设对价值的影响比较重大,则该假设的影响应该在报告中披露;

- 如果双方约定客户可能会在出版物中提及该评估意见以及评估意见由谁提供,则必须准备一份声明草案且附在报告后面,并附加该评估意见在拟议财务报告中使用须由评估师批准这一条件 ([VPS 6 第 2.2\(j\) 节](#))。

4 关于选定 IFRS 的指南

4.1 IFRS 是国际会计准则委员会 (IASB) 和国际可持续准则理事会 (ISSB) 发布的准则和解释。它们包括:

- a** 国际会计准则。2001年之前最初发布的准则以 IAS 开头,而此后最初发布的准则以 IFRS 开头;
- b** IFRS 可持续发展披露准则;以及
- c** 国际财务报告解释委员会 (IFRIC) 提供的解释。

4.2 截至本指南发布之日,共有 41 份仍在生效的财务报告准则,2 份国际可持续发展披露准则以及接近 20 份由 IFRIC 批准的解释。这些准则会定期审查并更新。

4.3 本应用指南简单总结了可能要求对有形和无形资产进行评估的准则,并列出了针对这些评估的主要要求。参与相关评估工作的会员应该熟悉最新版的相关 IFRS (可从 [IFRS 网站](#) 上获取)。

IFRS 13—公允价值

4.4 该准则定义和解释了公允价值的适用。公允价值是整套国际财务报告准则规定的最常见的价值基础。因此,了解该准则的主要原则对于提供财务报告评估的评估师至关重要。公允价值的定义如下:

“……由市场参与者之间在计量日期进行有序交易时出售资产应收价格或转让债务应付价格。”

4.5 IFRS 13 提供了大量关于如何解读和适用该定义中各个元素的指南,包括解释交易市场的属性,交易双方的性质和动机,什么是最有利的价格以及如何适用最高最佳使用原则。

4.6 很多评估师对 IVS 中定义的市场价值比上文定义的公允价值要更熟悉。然而,在大多数实务中,由于两者基于相同的概念,即在给定日期典型买家和卖家进行自由、公开交换的价格,应该会得出相同的结果。此外,对于非金融资产,两者都反映了最高最佳使用原则,假设双方都充分了解相关情况,以各自的最佳利益行事且不存在不当限制。

4.7 IFRS 13 适用最高最佳使用原则的一个条件是,必须确定将资产与其他资产和负债一起使用还是单独使用,给市场参与者带来的价值最大。IFRS 13 中列举了一些例子,其中一个例子是一块开发用作工业用途的土地所在的区域,周边场地已重新开发用作高密度居住用途,而这也符合该区域目前的规划。在这个例子中,公允价值通过比较以下价值确定:

- a** 土地作为目前开发用于特定工业用途的价值 (即土地将于其他资产一起使用,例如工厂建筑、厂房、设备和其他资产或负债);
- b** 土地作为空置场地 (用于居住用户) 的价值,考虑拆除工厂的成本以及将该地区转化为空置场地 (即土地将被市场参与者单独使用) 所必要的其他成本 (包括与该实体能否将该资产转化为其他用途有关的任何不确定性)。

4.8 这意味着,有些时候房地产评估师可能会被要求就用途的替代假设提供评估意见。这样做有助于客户在考虑一起使用的任何资产的价值以及实现替代用途的成本之后,计算出哪个用途是最高最佳使用。

4.9 IFRS 13 允许使用市场法、收益法和成本法下的任何技巧(方法),只要其适合具体情况,而且有充足的数据可用,尽可能多使用相关的可观察输入值,尽可能少使用不可观察输入值。可观察输入值是指能从市场数据(例如,关于实际交易的公开可用信息)中取得的输入值。不可观察输入值是指不能从市场数据中取得的输入值。这两类输入值都必须使用与市场参与者在对资产或负债定价时会使用的假设有关的最佳可用信息获取。

4.10 因此,评估师应该提供对于其报告评估结果的明确理由,说明得出评估意见所依赖的重要输入信息。

4.11 IFRS 13 也要求报告实体说明所使用的输入值属于公允价值三个层级中哪一层。层级决定报告实体必须对报告价值作出的披露。

- 第一层级用于在计量日能够取得相同资产在活跃市场上报价的资产。评估专家极不可能参与属于第一层级的任何评估。
- 第二层级是除类似资产的活跃市场报价外直接或间接可观察的输入值;该输入值可能需要根据标的资产的特征进行一些调整,只要调整幅度不属于“重大”。
- 第三层级是已使用的不可观察输入值或者需要进行重大调整的可观察输入值。

4.12 确定财务报告中披露的公允价值计量结果的所属层级是报告实体的责任。评估师的责任是通过提供 [VPS 6 第 2.2\(l\) 条](#) 要求的信息,确保已向实体提供与所使用方法和输入值的充足信息,以便该实体能够做出相关判断。在实务中,由于房地产的个体差异较大以及与其他资产相比市场流动性相对较差,需要对类似资产的价格作出相应的调整,因此大多数实体都认为房地产的公允价值计量结果属于第三层级。

IAS 2——存货

4.13 该准则适用于正常经营过程中持有待售的资产,例如制成品、在制品、原材料以及在生产或劳务提供过程中使用的材料和物料。存货包括持有待售的土地和建筑物,例如房地产开发商持有的未售住房库存。IAS 2 定义的存货不包括在建工程、金融工具、农业活动使用的生物资产和收获时的农产品。所有这些都是其他国际财务报告准则讨论的内容。

4.14 该等持有待售资产按其对实体的成本与“可变现净值”的较低者计量。“可变现净值”指在正常经营过程中估计销售价格减去完工和销售估计所需成本后的净额。

4.15 可变现净值与公允价值存在差异。前者与该实体有关,而后者是可在市场上获得的价格。因此,对于开发商持有的已建成未出售住宅单元,可能每个单元在报告日都有自己的预估公允价值,但实体将需要考虑在住宅能够出售之前的持有和维护成本。这些成本是针对该实体而言,但该实体可能会要求评估师提供可以协助其进行估算的信息,例如能够多快出售这些住宅单元以及全部处置完需要多少时间。

IAS 16——不动产、厂房和设备

4.16 该准则适用于预计将在不止一个会计期间内使用,以及用于商品生产或劳务提供或用于行政

管理的不动产、厂房和设备 (PP&E)。投资性物业不包括在内。农业资产也不包括在内,但“生产性植物”(即预期将在不止一个报告期内产出农产品的活的植物)除外。

4.17 首次确认一项 PP&E 资产时,应该以成本计量。在后续会计期,该资产将以“账面价值”列报。账面价值可按成本减累计折旧和累计减值(成本模型)或公允价值减后续累计折旧和累计减值(“重估模型”)计量。在重估模型下,公允价值根据 IFRS 13 确定。该准则规定,如果某项 PP&E 资产被重估,所有类别或类型相同的其他项目都必须也被重估,从而避免出现对部分项目进行有选择性重估的情况。

4.18 由于为生产商品或提供劳务而持有的资产的公允价值变动通常被认为与企业的表现无关,成本模型的采用更为普遍。因此,实体更有可能聘请评估师提供评估意见,并协助作出合适的折旧调整。

4.19 折旧是可扣减收入的一项费用,它反映资产在实体对其使用寿命内的损耗情况。该费用是“应计折旧额”的分摊,而“应计折旧额”是账面价值(使用上述成本模型或重估模型确定)与“残值”(资产在使用寿命结束时残留的价值)的差额。

4.20 对实体的使用寿命与资产的经济寿命不是一回事,使用寿命可能比经济寿命短很多。例如,对于设计用于特定制造流程的一栋专门建筑物,可能只使用了几年,如果不再适合用于生产最初设计目的的产品时,该建筑物对实体来说,其使用寿命可能就结束了。然而,如果该建筑物的物理状况良好,而且可以改做其他经济用途,则它可能还有残值。

4.21 应计折旧额在不同报告期的分摊由实体酌情决定,只要分摊能反映使用寿命内资产提供经济利益的模式。我们不应将这里的折旧与评估中使用的折旧一词混为一谈,例如适用折旧重置成本(DRC)法。在重估模式下,资产的公允价值可采用折旧重置成本法确定,然后实体需要在另一项工作中,决定应该从该公允价值中扣减多少折旧费用。

4.22 根据 IAS 16,如果资产中的组成部分与整体资产相比成本较高,则该组成部分必须单独折旧。该标准列举了飞机引擎单独折旧(不同于机体折旧)的例子。在商业建筑物种,提供取暖、制冷或其他功能的厂房和设备通常会单独折旧(不同于上部结构的折旧),因为它们的经济寿命不同。另一方面,使用寿命差不多且折旧方法类似的组成部分可放在一起处理。

4.23 该准则将土地和建筑物视为可分离资产,即使它们是一起获取的。土地一般不会折旧,除非是用作采石场或垃圾填埋场等特殊情况。这意味着,评估师经常会被要求提供仅包括土地的价值,或者在土地和建筑物之间分摊整体不动产的价值。

4.24 整体不动产当前公允价值的分摊方法通常是通过扣减土地部分,从而确定建筑物可分摊的部分。需要指出的是,如果建筑物对实体而言的使用寿命短于反映在整体不动产价值中的经济寿命,则建筑物分摊的价值不一定等于其应计折旧额。在这种情况下,评估师还需要额外测算建筑物的残值。这是报告日每栋建筑物的价值,但假设建筑物处于在对实体而言使用寿命结束时应有的年限和状况。

4.25 对于应该如何评估盖有建筑物的土地的价值,有时会让人感到困惑。土地的价值仅限于现有用途,或者假设在价值时点建筑物的使用寿命已经结束,土地可实现的价值?IAS 16 规定,建筑物所在土地的价值的任何增长都不影响建筑物应计折旧额的认定。因此,在计算可归属建筑物的应计折扣额时,应该使用用于现有目的的土地价值。然而,如果用于其他目的,土地的价值更高,这种情况也应该报告,因为这可能对于实体如何看待建筑物的使用寿命而言比较重要。

4.26 IAS 16 并未规定价值应该如何在资产的不同组成部分之间分配。如果将作为整体资产不可分割一部分的组成部分出售明显不具有可操作性,甚至完全不可能(例如,建筑物的服务安装部分),则评估师将面临明显的困难。然而,只要提供明确的理由,例如观察服务占初始建筑成本的百分比,并对整

体建筑的当前公允价值适用类似的百分比,这一般是可接受的分配方法。

IAS 36——资产减值

4.27 如果某资产的账面价值超过可收回金额(继续使用该资产或出售该资产所得金额的较高者),则该资产发生减值。如果确认已发生减值,则该资产的账面价值(不论是根据历史成本还是以往的评估确定)都应该减记至“可收回金额”。使用寿命不确定的无形资产的可收回金额每年计量一次,不论是否有证据表明资产可能已发生减值。

4.28 可收回金额是“在用价值”和“公允价值减处置成本”两者孰高者。这两个金额并非总是都有必要确认;如果其中任一金额超过该资产的账面价值,则该资产没有发生减值,没有必要对另一个金额进行估算。

4.29 IAS 36 规定了评估在用价值时应详细考虑的因素。总的来说,在用价值是预计将从该资产或现金产出单元获得的未来现金流的现值。现金产出单元指产生现金流入的最小的可辨认资产组合,而该现金流入在很大程度上独立于其他资产或资产组合产生的现金流入。在用价值与实体有关,因为它反映该实体预计在某资产或现金产出单元的预期使用寿命内,将从该资产或现金产出单元的持续使用中产生的现金流,包括任何最终处置产生的收入。对于应该在折现现金流分析中反映的事宜,该准则规定了详细的要求,任何接受在用价值测算委托的评估师应该熟悉这些要求。

4.30 公允价值(见 IFRS 13 的定义)减处置成本。处置成本是指可直接归属于交易的成本,例如律师费、销售成本、移除成本、不可收回的付费以及任何与资产或现金产出单元的销售准备直接相关的成本。处置成本不包括后续成本,例如资产处理后与业务重组有关的成本。

4.31 在实务中,实体更有可能聘请评估师仅提供对公允价值减销售成本的测算,毕竟计算在用价值需要与该特定实体的业务有关的很多输入信息。

IAS 38——无形资产

4.32 无形资产是指没有实物形态、不可辨认的非货币性资产。当资产可从该实体其他资产分离时,或者当资产来自合同或其他法律权利时,则为可辨认资产。可分离资产可在不影响持有该资产的企业的情况下单独出售、转让或许可。对无形资产的支出在收购时作为费用处理,除非:

- 该资产很可能会产生未来经济利益;
- 该资产的成本能够可靠地计量。

如果上面两个标准都满足,则会作为资产在资产负债表上确认。

4.33 无形资产初期以成本计量,但后续可按成本计量,也可按公允价值(定义见 IFRS 13)减任何后续折旧计量。然而,公允价值法一般仅在该无形资产有活跃市场的情况下使用,但除了出租车牌照之外,这种情况比较少见。一个例外是,如果无形资产作为企业合并的一部分被收购,而该资产的特定成本信息缺失意味着,必须根据 IFRS 3 对其公允价值作出估计,用于初始确认。

IAS 40——投资性物业

4.34 投资性物业是业主拥有的用于出租或资本升值的土地或建筑、或者部分建筑或者土地及建筑等物业,而不是:

- 用于生产或提供产品或者服务,或者用于行政用途;

- 在正常业务范围内出售。

该定义不包括正在建造或开发、未来将用于投资性物业的不动产。它包括报告实体直接持有以及通过租赁持有的不动产，只要该实体通过或打算通过经营租赁或租约转租该不动产（参见 IFRS 16）。

4.35 投资性物业初期按购买价加所有直接可归属的成本确认。对于所有之后的财务报告，该实体可采用公允价值模型或成本模型。如果采用成本模型，该实体仍必须在财务报告附注中披露公允价值。该实体持有的所有投资性物业必须采用同一种方法，但以下情况除外：如果采用公允价值法，而某个不动产无法进行可靠评估，则可能仅对该不动产采用成本法。公允价值根据 IFRS 13 确定。

4.36 不动产在什么时候可被视为无法进行可靠评估的测试比较严格，而且仅在可比不动产的市场不活跃以及公允价值的替代可靠计量（例如，基于折现现金流预测）不可用的时候才会出现这种情况。在实务中，这可能只会在以下情况中出现：

- 实体收购了用于高度投机性或不同寻常开发目的的不动产，没有可靠的可比不动产；或者
- 正在建造中的投资性物业。该实体可按成本确认该资产，直到该资产的公允价值变得能够可靠计量或者项目建设已完工（以较早者为准）

4.37 除了这些有限的例外情况外，投资性物业是唯一需要在每个报告日都提供最新公允价值的资产类型。该实体还需要披露投资性物业的公允价值在多大程度上是基于独立评估师（具备公认和相关的专业资格，而且近期参与过涉及待估投资性物业所在地点和类别的评估项目）提供的评估意见。因此，如果客户委托评估师对投资性物业进行评估，用于财务报告目的，评估师 **必须考虑 [VPS 6 第 2.2\(j\) 节](#) 中的要求，并提供出版声明初稿。**

IAS 41—农业

4.38 IAS 41 适用于生物资产和农产品。它不适用于：

- 生产性植物（参见 IAS 16）
- 农业用地或为了农业目的而持有的土地（参见 IAS 16 或 IAS 40）
- 与农业活动有关的无形资产。

4.39 生物资产是指活的动物或植物。农产品是企业生物资产的收获品。以下不属于生产性植物，因此在 IAS 41 的范围内。

- 为了作为农产品收获而培育的植物（例如，作为木材而种植的树）；
- 为了生产农产品而培育的植物，并且该植物可能会被实体作为农产品收获和出售，而不作为附属残余物出售（例如，为了同时获取果实和木材而培育的树）；
- 一年生农作物（例如，土豆或小麦）。

4.40 生物资产和农产品在控制它们的实体的财务报表中以公允价值减销售成本确认。公允价值一般根据 IFRS 13 确定。

4.41 物种、品种、年限或质量等重要特征都一样的生物资产或农产品，可放在一起进行评估。

4.42 在确定公允价值时，在未来日期按固定价格销售的合同不一定可作为参考，因为公允价值必须反映报告日市场上买卖双方会达成一致的价格（参见 [VPS 2](#)）。不应该对公允价值作出调整，以反映与未来销售有关的合同的存在。

4.43 有些时候,成本可能很好地反映公允价值,尤其是在以下情况下:

- 自成本产生以来基本没有发生生物转化,例如报告期结束前刚刚播下的种子或者新购买的牲畜;
- 生物转化对价格的影响预期不会很大,例如很多年都不会收获、还在初始生产期的作物。

IFRS 3—企业合并

4.44 该准则规定了确认和计量企业合并(即收购或合并)过程中所获得资产和负债的原则。企业合并的其中一方总是可以被确认为收购方,即取得另一企业控制权的实体。成立合资公司或收购不构成一家企业的某项资产或一组资产,不属于企业合并。

4.45 总体而言,该准则要求收购方按公允价值计量收购日获取的可辨认资产以及承担的负债,即使该实体对其他业务中的类似资产都采用成本减去折旧的方法法计量。所收购资产和负债的公允价值用于确定任何收购商誉的价值。部分资产和负债不需要遵守上述确认和计量要求,例如或有负债、所得税、员工福利和持有待售资产。

4.46 若满足以下任一条件,则属于可辨认资产:

- 可分离的资产,即不论实体是否有意这样做,都能从实体中分离出来并且可以出售、转让、许可、出租或交换的资产。
- 从合同或法律权利中产生的资产,不论这些权利是否能从该实体或其他权利和义务中分离出来。

4.47 在合并之后的首个报告日,所有可辨认资产都必须按照 IFRS 13 的要求,以公允价值计量。不论被收购实体之前是按公允价值还是按成本计量这些项目,都是如此。IAS 38 规定,只有不存在活跃市场的无形资产才能以公允价值计量,但该规定不适用于企业合并的情况。合并后,所有的资产和负债在各报告日按相关会计准则计量。

IFRS 5—持有待售非流动资产和终止经营

4.48 非流动资产包括对其他公司的投资、无形资产以及不动产、厂房和设备等有形资产。如果要将某资产分类为“持有待售非流动资产”,则该资产必须可用于按现状立即出售,而且出售必须在 12 个月极有可能发生。实体的管理层需要对出售以及以合理价格积极销售该资产做出承诺。

4.49 持有待售的非流动资产或此类资产组以两者较小者计量:公允价值减出售成本与重分类之前的账面价值。

4.50 公允价值根据 IFRS 13 计量,而且评估师可能还会被要求对潜在出售成本提供意见。

IFRS 16—租赁

4.51 IFRS 16 对承租人和出租人有着不同的会计要求。

a 承租人:

对于任何租赁资产,承租人必须在其资产负债表上计入“资产使用权”和相应的负债。该准则规定这些计算的输入值不一定是基于市场,尽管实体可能需要获取一些评估输入信息来帮助进行这些计算。RICS [《IFRS 16: 英国房地产从业人员的原则》](#) 包括与英国相关的一些例子,但如果采用 IFRS,则应该适用 IFRS 16。

通过租约持有的投资性物业根据 IAS 40 计量,不适用于 IFRS 16。

b 出租人：

出租人必须将每个对另一实体的租赁分类为融资租赁或经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。该准则列出了可用于判断租赁是否属于融资租赁的一些测试。

为了协助出租人进行分类，评估师可能会被要求就以下事项提供评估意见：租赁开始时资产的经济寿命、租赁结束时资产的可能残值以及租赁在多大程度上转移了与所有权有关的风险和报酬。

影响租赁不动产的一个问题在于，IFRS 16 要求，土地租赁和建筑物租赁在分类时应该单独考虑。如果可归属建筑物的租赁部分可能是融资租赁，则有必要根据租赁开始日各租赁部分权益的相对公允价值对初始租金进行分配。

IFRS S1—可持续相关财务信息披露一般要求

4.52 该准则要求实体披露与可合理预期会对短期、中期和长期现金流、融资渠道或资本成本产生影响的所有可持续性相关风险和机遇有关的信息。不可合理预期会对实体前景产生影响的可持续性相关风险和机遇不属于《国际财务报告可持续披露准则第 1 号——可持续相关财务信息披露一般要求》(IFRS S1)的范围。

4.53 该准则定义了确定什么是重大风险或机遇以及这些风险或机遇是否已公允列报在该实体财务报告中的标准。该准则参考了针对可持续行业分类系统中 70 多个不同行业的相关指南。自 2022 年以来，行业相关的指南一直由国际可持续准则理事会 (ISSB) 负责。

4.54 该准则没有规定与资产评估有关的具体要求，但实体有必要披露可持续性风险和机遇可能意味着，评估师需要评价与任何被要求在评估日评估的资产有关的这些风险和机遇。

4.55 VPS 4 第 1.5 段要求评估师考虑任何可能影响评估的可持续性和 ESG 因素。VPS 6 第 2.2(q)节固定，可持续性和 ESG 因素必须构成评估方法和理由不可分割的一部分。VPGA 8 提供了对房地产评估中反映可持续性和 ESG 因素的总体指南，而详细指南参见最新版的 RICS《商业不动产评估和战略建议中的可持续性和 ESG》。

IFRS S2—气候相关披露

4.56 该准则要求实体披露与可合理预期会对其短期、中期和长期现金流、融资渠道或资本成本产生影响的气候相关风险和机遇有关的信息。

4.57 该准则要求实体披露确定和管理任何气候相关风险的治理和策略，包括该实体在决策过程中是如何应对以及计划如何应对气候相关风险和机遇的，以及该实体计划如何实现自身设定或者法律法规要求的气候相关目标。该实体还必须披露在评估其气候韧性时存在的任何重大不确定领域。

4.58 温室气体排放和碳权方面存在一些具体披露要求。实体还必须提供与以往报告期所披露计划的进展有关的定量和定性信息。

4.59 不存在影响资产评估结果的要求，但评估师需要关注可持续性风险或机遇对待估资产类型的需求，而且在根据委托提供评估服务的情况下，可能会被客户要求对此作出具体评价。例如，可能要对洪水风险或潜在水资源短缺作出评价。

VPGA 2 担保贷款的评估

1 范围

1.1 本指南对全球为了获得担保贷款而进行的不动产权益和其他有形资产权益评估提供了进一步解释。担保贷款的评估实践、过程和规管通常存在很大区别,具体取决于国家或地区和资产类型。因此,除了遵守当地法律法规外,还应该参考 RICS 国家补充标准中与担保贷款相关的内容、国家或地区指南以及任何其他相关的 RICS 或其他专业标准和最佳实践。

2 背景

2.1 以下是可能需要进行评估、与不动产权益有关的最常见担保实例:

- a** 现在或将来由业主占用的不动产;
- b** 现在或将来当作投资持有的不动产;
- c** 作为设备齐全的经营实体并对其经营潜力进行评估的不动产; 以及
- d** 现在或将来打算开发或翻新的不动产。

上述情况将在本指南[第 6.3 段](#)进一步讨论。

2.2 本指南包含对担保贷款评估的进一步指南,包括:

- 接受委托、委托协议和披露;
- 独立性、客观性与利益冲突;
- 价值基础与特殊假设; 以及
- 报告与披露。

2.3 在大多数国家和地区中,有很多可以作为担保的不动产和其他有形资产以及贷款产品。因各种情况所采用的评估方法之间会存在细微差别,评估师和客户(包含贷款人、提供融资的其他机构或其代表)应该根据[PS 1 第 4 节](#)的规定约定采用不同标准,这一点比较重要。本指南的主要目标是让评估师理解客户的需求和目的,并且让客户能理解评估师所提供的评估意见。本指南适用于不动产权益和类似的其他有形资产。

3 独立性、客观性与利益冲突

3.1 会员应注意,根据[PS 2 第 3 节](#)的规定,会员在任何时候都必须保持公正、独立和客观原则,并且避免利益冲突及任何违背专业责任的行为或情况。此外,会员还必须向所有关联方声明任何潜在的利益冲突(个人的或专业的)。

3.2 应作出此类考量的例子包括但不限于以下情形,如果评估师或公司:

- 与借款人或者不动产或资产的业主保持长期的专业关系;

- 向客户或借款人介绍交易业务, 因此向评估师或公司支付费用;
- 与资产或借款人存在财务利益关系;
- 在相关交易中作为不动产或资产业主的代表;
- 现在 (或过去) 为借款人购买不动产或资产的代表;
- 一直参与目标不动产或资产中已开发完成部分的处置或租赁;
- 近期参与涉及不动产或资产的市场交易;
- 曾经向不动产或资产的现在或以前的业主或贷款人提供不动产或资产相关的付费专业建议; 和 / 或
- 向不动产或资产现在或以前的业主提供开发咨询服务。

3.3 会员应该参考 [PS 2 第 3 节](#) 以及最新版的 RICS 《利益冲突》, 以获取进一步的信息并采取合适的行动。

4 接受评估任务与披露

4.1 评估师应注意, 委托协议必须符合 [VPS 1 第 3.1 段](#) 中规定的最低要求, 并保留适当的记录。只要与 **VPS 1** 或任何其他强制性标准不存在直接冲突, 评估师也可约定其他客户要求。评估师也应该记录这些要求。评估师要特别注意约定并记录必须作出的任何特殊假设。

4.2 在开始评估工作之前, 评估师可能会被要求签署贷款人的委托协议文件。评估师应以书面形式确认收到客户的委托, 并确认客户的委托协议中未包含的任何 [VPS 1 事宜](#)。在[接受贷款人的委托协议时, 评估师应该谨慎考虑相关影响, 包括但不限于赔偿和责任条款。](#)

4.3 [应该特别留意 VPS 1 第 1.3 段](#), 因为这种情况在担保贷款中比较常见。

“客户和评估师可能已经签署了主服务协议。如果存在此类协议, 评估师不会总是需要单独签署额外的委托协议。但评估师必须以书面形式确认并记录为满足 VPS 1 第 3.1 段规定的最低要求而需要完成的额外工作。”

4.4 在全球某些市场下, 担保贷款评估可能由非预期贷款人的其他方 (例如潜在借款人或经纪人) 委托。这种做法存在评估师应该考虑的特定挑战。如果委托方不知道或不愿披露预期贷款人的身份, 需要在委托协议中说明贷款人可能会不接受该评估。这可能是因为某些贷款人不接受由借款人或经纪人委托的评估, 或者贷款人有具体的报告要求。如果预期贷款人的身份不明, 则应在委托协议和评估报告中都清楚说明这一点。委托协议达成一致后出现的任何关于贷款人身份的新信息, 都必须以书面形式记录下来, 作为委托协议的补充协议, 并在评估报告中提及。一旦掌握贷款人的详细信息, 则应该进行利益冲突检查, 并以书面形式记录下来, 作为委托协议的补充协议, 并在评估报告中提及。

4.5 如果对于某个国家 / 地区和 / 或市场而言是相关和恰当的, 则评估师应该调查待估不动产是否存在近期交易或临时约定价格。如果有这种信息, 则需要进一步调查, 例如: 不动产出售范围、任何市场推广措施的效果、已达成或约定的价格、以及实现的价格是否反映了当前的市场趋势和 / 或是否与可比不动产存在差异。

4.6 对于向评估师提供与客户设想的贷款设施有关的信息范围, 包括贷款期限, 全球不同国家或地区的做法存在差异。在某些国家或地区, 该信息的提供是受到限制的。如果提供了该信息且对该评估的情况而言是适当的, 则评估师可在评估过程中考虑相关的详细信息, 包括但不限于贷款期限。这一考虑是为了进行评估, 而不是对贷款的期限做出评价。如果是这种情况, 则应该在评估报告中相应予以记

录。

5 价值基础与特殊假设

5.1 虽然市场价值是担保贷款评估中广泛采用的价值基础。但是,在某些国家和地区可能承认或明确要求采用替代价值基础。例如,法律或法规要求采用“抵押贷款价值”。这些替代价值基础可能并经常影响规定的方法或假设,可能造成担保贷款的评估结果与 IVS 102 第 A10.01 段([RICS-VPS 2 转载](#))定义的市场价值产生明显差异。尽管评估师可以使用这些替代价值基础提供评估意见,但重要的是,必须始终明确阐述所采用的具体价值基础。

5.2 评估报告中的特殊假设(参见 [VPS 2 第 10 节](#))要提前以书面形式与客户进行约定,并在报告中予以提示。

5.3 担保贷款评估中,适合作出特殊假设的情况包括(举例说明):

- 不动产开发的规划同意书目前已经批准,但在价值时点尚未获得批准;
- 在价值时点不动产已发生物理变化,比如提议的新建或翻新;
- 在价值时点已按照给定条款完成新租约,或按照特定租金完成租金调整协议;
- 未考虑关联方之间的任何租赁关系;
- 已找出的特殊购买者有意购买该资产;
- 忽略可能会妨碍不动产进入市场以及充分展示的限制情况;
- 提议的经济或环境规定已在价值时点生效。

5.4 适当的特殊假设取决于评估任务的背景以及待估不动产的性质。

5.5 通过作出特殊假设进行的任何担保贷款评估,应该附带对报告的价值在有无特殊假设情况下出现的任何重大差异作出解释。

6 报告与披露

6.1 [VPS 6 第 2.2 段](#)规定了报告要求。评估师也可与贷款人在委托协议中约定其他特定要求。虽然不同国家或地区以及不同行业的做法存在差异,但担保贷款评估报告中可能需要考虑和解释的事项还包括:

- a** 对贷款期限内可能出现 / 产生影响的任何特定风险和 / 市场趋势进行说明(例如,租金和销售金额的趋势、租赁期限和租户构成等)
- b** 该权益目前的适销性以及适销性在贷款期限内是否可持续。

6.2 如果出现以下情况(并未列出所有情况),则委托协议和评估任务的执行必须重新考虑:

- 工作范围内的调查或限制无法得出可信评估结果的情况变得明朗;
- 构成该评估重要组成部分、由第三方提供的信息不可用或不充分;
- 无法开展提供评估意见所需的勘察和调查。

6.3 下列段落指出了对各类不动产(参见本节[第 2.1 段](#))的权益进行评估时,可能需要考虑的事项(

除了第 6.1 段提到的事项外)。

a) 现在或将来由业主占用的不动产

i 针对这类不动产评估时, 可能作出的典型特殊假设包括:

- 已经或将来批准不动产开发规划同意书, 包括更改不动产用途;
- 已按照确定的计划与规范完成建筑物或其他拟建开发项目;
- 已取得所有必要的许可证和同意书;
- 已通过确定的方式改造不动产 (比如拆除设备或固定设施); 以及
- 在价值时点实际被占用的不动产假设为空置状态。

b) 现在或将来当作投资持有的不动产

i 补充报告内容包括:

- 占有性租赁摘要, 表示是否已查阅租约, 以及所依据的任何信息的来源;
- 对目前租金收益的声明和评论, 以及与目前市场的租金价值比较。如果不 动产是由众多可单独出租的不同单元构成, 要提供每个单元的单独信息;
- 如果没有现成可用的信息, 或者没有关于承租人契约的质量、适宜性和优势方面的市场观点评价, 则需对契约优势作出假设;
- 对贷款周期内收益的可维护性 (以及与收益的可维护性有关的任何风险) 做出评价, 特别是对租约的中断或确定, 以及预期的市场趋势——在可持续性和 ESG 的宏观背景下, 可能非常需要考虑这个问题, 如考虑与满足监管和投资者要求有关的未来潜在成本负债; 以及
- 对不动产在占有性租约期满时重建或翻新的可能性提出评论。

ii 对这种不动产评估时, 可能作出的典型特殊假设包括:

- 已约定或决定不同的租金, 比如在租金调整后;
- 已决定任何现有租约, 不动产空置并招租; 或者
- 已完成按照特定条款拟议的租约。

c) 作为设备齐全的经营实体并对其经营潜力进行评估的不动产

i 业务停止经营可能会对其市场价值产生重大影响, 因此, 评估师要单独或者结合以下一种或多种特殊假设报告其影响:

- 业务停止经营, 不动产空置;
- 已腾空或清理贸易库存;
- 执照、同意书、证书和 / 或许可证已经丢失或处于危险状态; 和 / 或
- 经营账目和记录无法提供给潜在购买者。

ii 对这种不动产评估时, 可能作出的典型特殊假设包括:

- 所作出的经营业绩的假设; 以及

- 与目前市场预期存在重大差异的经营业绩预测。

iii 客户可能要求在评估意见中提供 FF&E (家具、固定装置和设备) 的具体价值明细。

d) 现在或将来打算开发或翻新的不动产

i 补充报告内容包括:

- 对成本和采购合同的评价;
- 对拟建项目可行性的评价;
- 如果基于剩余法进行评估, 则包括评估对任何假设的敏感性的例证;
- 关于任何成本超支或合同延期对价值的影响; 以及
- 对重建或翻新项目的预计建设期限的评价, 因为这可能会由于使用不便和 / 或暂时缺少公共设施而影响当前价值。

ii 对这类不动产评估时, 可能作出的典型特殊假设包括是否:

- 已按照所有适当的法定要求, 以良好与专业的方式完成所述工作;
- 已按照规定的条款出租或出售已竣工的开发项目; 或者
- 未能完成原来约定的出售或出租。

iii 如果根据特殊假设是对截止当前价值时点所完成 (已完成) 的工作进行评估, 报告中的价值应基于当前的市场状况。如果根据特殊假设是对未来日期完成的工作进行评估, 并且价值时点是在未来日期之后, 评估师则需要按照 [VPS 1 第 3.2\(k\) 段](#) 和 [VPS 6 第 2.2\(i\) 段](#) 的规定, 来编写和报告评估意见。

6.3 建议将评估委托函与委托协议作为评估报告的附件, 并在评估报告的正文部分予以提示。

VPGA 3 业务及业务权益价值评估

1 范围

1.1 本指南将对业务及业务权益价值评估以及 IVS 200 “业务及业务权益”的实际应用提出进一步的解释。

2 简介

2.1 IVS 200 将业务定义为“从事商业、工业、服务业或投资活动的一个组织或一组资产和 / 负债”。业务权益可能是该实体的整体权益(股份为 100%)或零散权益(股份低于 100%)。本指南规范的是整体业务价值的评估,无论是公司、个体户还是合伙企业(包括有限责任合伙企业),及其包括的公司股票和股份或者合伙权益等利益的评估。

2.2 虽然本指南并不涉及无形资产(参见 [VPGA 6](#))、厂房和设备(参见 [VPGA 5](#))、土地或其他可能构成业务一部分有形资产的评估。对于与经营相关的单体不动产评估,参见 [VPGA 4](#)。但是,业务价值评估师可能需要咨询其他专业评估师(比如房地产、矿权评估师)关于上述资产的评估意见。

2.3 股本的评估任务可能包括对经济利益、借贷资本、债券、期权、认股权证、可转换证券和定息证券的评估。

2.4 为了达到 [PS 2 第 2 节](#) 的规定,评估师应当具有进行业务价值评估的经验,并定期参与此类评估工作,这对于评估师掌握有关影响任何特定财产、资产、业务或股份投资因素的实践知识至关重要。

3 工作范围与委托协议

3.1 客户对评估的了解因人而异。有些客户非常了解业务价值评估,而有些客户并不熟悉评估师使用的术语与概念。

3.2 在评估任务开始前,评估师与客户就其工作范围和委托协议达成书面一致理解与约定,这一点非常重要。应当对待估业务实体、业务实体的特定权益或者使用该权益的权利进行记录,记录需要包括以下方面:

- 业务实体的法律结构;
- 待估资产是业务实体的整体权益还是零散权益;
- 待估业务实体是否仅限于(或者不包括)某些资产或负债;以及
- 相关股权(股份)的种类(如果重点是业务实体的股权或零散权益)。

3.3 必须按照 [VPS 2 第 9 节和第 10 节](#) 要求,明确作出所有假设。

3.4 评估师必须提供符合 [PS 2 第 7 节](#) 和 [VPS 1](#) 规定的最低条款要求的委托协议事项,并根据业务价值评估的要求进行适当调整。

4 业务及业务权益

4.1 业务价值评估的对象可能是企业实体的全部或部分业务活动。开始评估前,评估师必须区分业务整体价值、部分权益(参见前文第2.1段)价值、特定资产和/或负债价值以及评估的预期用途(例如,用于税务筹划或内部管理),这一点非常重要。

4.2 评估报告必须以下四项基本内容,并满足 **VPS 6** 规定的最低条款要求。

- a** 评估目的;
- b** 评估的生效日期;
- c** 待估业务权益;
- d** 价值基础。

4.3 应当明确评估的“预期用途”。这将决定应该采用的价值基础。在IVS中,与业务和业务权益有关的价值基础共有五种:

- 市场价值;
- 协同价值;
- 公平价值;
- 投资价值;
- 清算价值。

“评估目的”指的是根据特定的价值基础提供评估意见,例如,市场价值或IFRS 13定义的公允价值。“预期用途”指的是交易或活动的类型,例如财务报告。

4.4 如果评估对象是单项资产、部门和负债,而且能够独立转让,评估师应尽可能按其各自的价值基础进行评估,而不是按照企业的整体价值进行分摊。

4.5 对业务或业务权益价值评估时,评估师需要考虑是否可以基于清算价值得出更高的评估结果。如果可以,评估师要结合所有者权益因素,考虑实现这一价值的可能性。

4.6 无论是哪种所有者权益(无论是以独资、合伙还是公司形式),评估师都应在评估中考虑与所有者权益相关的权利、特权和条件。所有者权益可能是业务整体、其中的一部分或者部分股权。对法定和实际所有权、所有者权益固有的权利与义务、以及现有股东之间达成的任何协议所包含的权利进行区分至关重要。所有者权益通常在公司章程、企业备忘录、公司规定、合伙契约或其他协议、以及股东协议等具有法律约束力的文件中规定。

4.7 上文第4.6段涉及的文件中可能包含转让限制,可能也会规定转让业务权益时必须采用的价值基础。区分待估权益固有的权利与义务非常重要。例如,所有权文件可能要求评估师按照实体价值的比例进行评估,评估而不考虑权益的规模,因此,评估师就必须满足这一要求,并且考虑依附于其他类型权益的权利。IVS 200提供了关于所有者权益的进一步解释。

4.8 非控股权益在价值上可能会低于控股权益,不过多数股权并不意味着实际控制。上文第4.6段的法律框架详细介绍了投票控制权和其他权利,有些特定情况下,可能会让少数股权拥有控制权或否决权。企业通常会有不同类型的股权,各种股权对应着不同的权利。

4.9 评估师必须了解客户委托该业务价值评估任务的原因,因为该评估可以用于很多目的,例如,财务报告、税务、公共部门的指令、交易与股票发行、公平意见书、银行议定书、破产与管理、管理层信息或投资组合审查。不同的评估目的可能导致价值基础的差异,有些是由成文法和判例法来管辖,有些是由国际和国内评估专业实践标准来规范。

4.10 与业务价值评估直接相关的 IVS 价值基础已在上文列出。这些评估通常使用的其他价值基础包括国际财务报告准则定义的公允价值或其他当地一般公认会计准则使用的类似定义、文章中的公允价值以及任何相关定义(公允市场价值、不考虑股份限制的市场价值等)、所有者价值和可变现净值。认真检查例如股东协议、法律法规和评估目的(商务、税务或会计)中可能规定的任何涉及价值基础的确切条款是非常重要的。评估师应该注意 [PS 1 第 3、4、7 节](#) 中关于如何使用红皮书全球标准未承认的价值基础的相关规定。

4.11 由于价值基础的不同导致评估规则和实践的差异,同一资产的评估结果可能随之不同。例如,由于根据税务评估的相关规则,税务机关对诉讼当事人、合并伙伴或特殊购买者的评估结果可能存在不同的看法。

4.12 尽管评估师应该考虑业务经营获得的未来收益回报,以及评估的其他因素(特别是财务因素),而最终待估业务的评估应当针对实际存在的业务,或者是价值时点业务的商业前景。因此,评估师需要考虑业务经营的未来预期。这些预期可能部分基于过去的实际业绩,部分基于预算或预测。在对企业与行业前景进行适当研究、与企业运营者就他们的期望展开商讨之后,评估师需要了解潜在买家或卖家(他们是市场参与者)的立场。

4.13 由于业务价值评估基本概念的核心是买家可能期望从所有权中获得现金流,现金流的计算通常要扣除与业务实体管理和融资有关的商业成本。因此,如果当某业务实体并不需要承担实际管理成本,评估师在评估其业务盈利能力时,也要考虑在市场收费基础上扣减理论上的管理成本。

4.14 很多情况下,评估师可能需要选用多种评估方法。在缺乏足够信息或证据的特殊情况下,评估师只能依赖一种评估方法。在这种情况下,评估师可能要采用其他评估方法,来得出最终的评估结论,并且说明倾向于某种或多种评估方法的原因。评估师应该考虑所有的评估方法,并且说明未最终采用某特定方法的原因。

5 信息

5.1 业务价值或股份评估通常需要依赖于业主及其顾问或代表所提供的信息。根据 [PS 2](#) 的要求,评估师在考虑信息时**必须**专业怀疑精神。评估师应该具体说明信息的可靠程度,并解释为什么未经验证的前提下就接受和使用客户或其代表所提供的信息。评估师可能需要对全部或部分信息进行验证,在评估报告中说明。尽管价值在很大程度上取决于未来的预期,但历史信息有助于判断这些预期的合理性。应该利用专业怀疑精神来看待对未来利润和现金流的预测,并在可能的情况下,利用外部数据进行校准和核实。

5.2 评估师需要关注所有相关的经济发展、行业趋势和评估实施环境,例如,政治前景、政府政策、通货膨胀、利率和市场活动等,这些因素可能会以不同的方式影响不同行业的企业。

5.3 待估权益要反映出企业在价值时点的财务状况。评估师需要理解企业资产和 / 或负债的性质,并应考虑哪些资产和 / 或负债用于产生收益,以及哪些资产和 / 或负债在价值时点对业务经营活动而言是冗余的。有必要的话,评估师还应考虑资产负债表外的资产和 / 或负债。如果使用市场法或收益法,未用于生成企业利润或现金流的资产和 / 负债(通常称为剩余资产 / 负债)的价值一般应该在评估

数值中进行增加 / 扣减。

6 评估调查

6.1 作为最低要求, 评估师不能在缺乏对待估业务和 / 或资产和 / 或负债的发展历史和相关经营活动有着详细了解和理解的情况下开展评估工作。他们还需要全面了解企业管理结构和人员、所在行业的状况、总体经济前景和政治因素。此外, 评估师还需要考虑少数股东的权利等问题。因此, 评估师应该具备从事业务价值评估的胜任能力, 并遵守 [PS 2](#) 的其他要求。

6.2 有助于评估师理解目标业务和 / 或资产 / 负债或业务权益的典型信息要求可能包括:

- 最新的财务报表、以及当前和以前预估或预测的详细内容;
- 业务或资产的描述和历史情况, 包括法律保护信息;
- 有关业务或资产、支持知识产权和无形资产的信息 (例如, 营销策略和技术诀窍、研究与开发、文件、设计图纸和手册, 包括所有经营执照 / 批准书 / 同意书 / 许可证等) ;
- 公司章程文件、股东协议、认购协议、其他抵押协议;
- 企业及其关联公司或子公司的准确经营活动;
- 所有股票和债券 (以相关资产为担保) 类别的权利;
- 以前的评估报告;
- 业务与无形资产经营、支持或扩展的产品;
- 企业面临的市场及竞争状况、市场的进入障碍、业务及营销计划、尽职调查;
- 战略联盟及合资企业的详细情况;
- 是否能作出合约安排, 在无形资产或特许权使用协议中规定出让与或转让事项;
- 主要客户与供应商;
- 行业的预期目标、发展或趋势、以及对企业或资产的可能影响;
- 会计政策;
- 优势、劣势、机会与威胁 (SWOT) 分析;
- 关键市场因素 (例如, 市场垄断或支配地位、市场份额) ;
- 预期的大额资本支出;
- 竞争者的地位;
- 季节性或周期性的发展趋势;
- 影响业务或资产的技术变革;
- 任何原材料来源或供应商安排的不稳定性;
- 价值时点前后行业内是否存在任何的收购或兼并, 及其适用的标准;
- 自上一次会计结算日以来, 业务是否存在任何重大发展或变革 (例如: 管理信息、预算、预测) ;
- 收购方案的提议, 或者与银行及其他赞助商讨论上市事宜;

- 研究与发展的管理 (例如, 保密协议、分包商、培训与激励措施) ;
- 基础资产的评估。
- 与环境、社会和治理 (ESG) 因素有关的立法和框架。参见 IVS 104 数据和输入信息: [附录和 VPS 6 第 2.2\(q\) 节](#)。

6.3 评估师使用的很多信息是由客户提供, 有可能无法对其进验证。这种情况下, 应当在评估报告中明确说明。但是, 正如上文第 5.1 段所述, 评估师可能还会援引其他专业评估师、或其他评论或知情人士所提供的信息, 这些信息的依据来源在报告中予以明确。

7 评估方法

7.1 从广义上讲, 评估理论认可的三种不同的股权和业务价值评估方法, 分别为:

- 市场法;
- 收益法;
- 成本法。

7.2 虽然市场法和收益法适用于任何业务或业务权益价值的评估, 但成本法一般不适用, 特殊情况除外。适用于成本法的企业包括地产控股与投资公司、以及持有上市公司股份的投资公司等。

市场法

7.3 市场法是通过将标的资产和 / 负债与有价格信息的相同或可比资产和 / 或负债进行比较, 从而提供资产价值意见的一种评估方法。

7.4 市场法主要包括两种方法: “上市公司比较法”和“交易比较法”。两种方法都基于下列三种主要来源的数据:

- 类似业务权益进行买卖的公开股票市场;
- 买卖业务整体或控股权益的收购市场; 以及
- 标的业务权益的过往交易或要约。

7.5 其他的市场法包括购买公司股权的诚意要约、公司实施的收购以及常见市场惯例。

7.6 上市公司比较法是指将目标资产与所参照的类似公开交易公司和资产进行比较。在应用这种方法时, 评估乘数是运用可比企业的历史和目前经营数据计算, 可比企业尽可能选自于与目标企业的同一行业或者与受到同样的经济因素影响的类似行业, 并从定性和定量两方面进行评估。评估师根据目标资产相对于可比企业的优势和劣势的基础上对评估乘数进行调整, 应用于目标资产的适当经营数据, 从而得出评估结果。在这一过程中, 通常要对评估乘数进行适当的调整 (由评估报告中基于市场的信息提供支持), 以反映目标资产与可比企业之间的不同属性或特征, 例如, 感知风险和未来预期 (包括增长率) 方面的差异, 以及所有者权益方面 (包括控制权、市场流通性和持股规模等) 的差异。

7.7 交易比较法运用相关行业中发生的历史交易为基础的评估乘数, 然后将评估乘数进行调整, 应用于目标资产的适当经营数据, 从而得出评估结果。

7.8 该公司股权的近期交易可作为评估价值的重要参考, 但只包括近期发生的公平交易。购买公司股权的善意要约也可作为评估价值的参考, 评估师可予以考虑, 但由于要约不是实际交易, 尽职调查可

能尚未完成,因此不应该完全依赖该数据。必须确定这些要约是真实的,而不仅仅是谈判的潜在第一阶段。

7.9 在某些行业中,业务根据常见的市场惯例进行买卖,通常(尽管并非所有情况)来源于目标企业或资产营业额的乘数或百分比,与盈利能力无关。如果存在这样的常见市场惯例,并且有证据表明实际市场上的买卖双方均信赖市场惯例,评估师可能要将这一因素考虑在内。但是,评估师通过一种或多种其他方法对市场惯例产生的评估结果进行交叉核对是明智的。评估师应该要注意该“公认市场惯例”并未因时间的推移所导致的情况变化而失效。基于营业额的常见市场惯例一般针对可根据营业额准确预估毛利润的行业。

收益法

7.10 收益法是将未来现金流转换为现值作为价值意见的一种估价方法。在收益法下,资产的价值通过参考该资产的收益、现金流或成本节省的价值确定。

7.11 与对未来现金流作出详细预测不同,单期收益资本化法通常是将单期的经济收益进行资本化来估算价值。评估师必须透彻理解会计利润和经济利润、历史财务报表中的历史记录以及各种情况的预测。合理确定标准化的税后利润,必要时进行调整,以反映出实际历史利润、现金流以及价值时点企业购买者的预期盈利之间的差距。

7.12 评估师可能还会对其他方面作进一步的调整,包括将与关联方之间产生的非关联交易与成本值调整为商业合同价;以及对非经常性事件的收益或成本影响的调整,例如一次性裁员和异常的利润或亏损。此外,对于折旧和库存核算等会计科目的比较,也应该在会计政策一致性的基础上进行。

7.13 单期收益资本化法隐含假设经济收益将按固定增长率永续增长,即便考虑通胀。然后,对标准化的利润或现金流进行资本化处理。这通过以下方法实现:

- 单期指标(如税息折旧及摊销前利润(EBITDA)和息税前利润等)的资本化,通过资本化率实现;
- 单期指标(EBITDA和息税前利润等)的资本化,通过市场乘数实现。

在这种情况下,应注意区分下列两者:

- 企业价值(还要考虑企业债务、可能会降低购买价格的实体所有流动资产等);以及
- 股权价值(即股份价值)。

7.14 如果经济收益是销售额、EBITDA、EBIT或税后净营业利润,则得到的价值是企业价值。这是该公司动用的所有营运资本的价值。然后扣除债务,在加回现金和非营运资产,从而得出股权价值。如果经济收益是税前利润、税后利润或留存收益,则得到的价值是股权价值。然后可能会视情况加上剩余现金和非营运资产。与税后利润有关的乘数就是市盈率。

7.15 业务价值一般是通过扣除债务融资成本之前的企业利润或以现金流量资本化或折现得到,其中资本化率或折现率是加权平均资本成本(WACC)。股权价值是业务价值减去净债务的市场价值,但也可以通过股权现金流量的折现来估算。如果标的公司预计将按固定增长率增长,则单期收益资本化法将等同于使用现值技术。按固定增长率增长的公司在实践中并不常见。

7.16 现值技术 (PVT) 是通过计算目标资产未来经济现金流量的现值来衡量该资产的价值, 其中经济现金流量是指资产、资产组合或企业在一段时间内所产生的现金流量。现金流包括收益、成本节省、税收减免和处置收益等。现值技术应用于业务价值评估时, 业务价值是以考虑了增长和价格上涨因素(如适用)后的预计现金流, 通过合适的收益率折现为净现值来确定。其中收益率包含了资金使用的无风险报酬率和与特定投资和市场相关的风险因素。折现率的选择一般都是基于价值时点相似类型与质量的替代投资的收益率。由于“收益率”等术语的认识可能会因人而异, 因此评估师需要考虑定义这些术语的内涵。收益率、折现率和资本成本在本质上都是指同一个概念。

7.17 在不同预测期结束时, 有必要增加一个终值。这是预测期结束时该业务的预期价值。然后, 再使用折现率将该价值折现回净现值。以下是测算终值的三种方法:

- a** 使用资本化率(即折现率减去增长率);
- b** 使用合适的市场乘数;
- c** 计算资产变现收入, 减去处置成本, 再减去修复成本。这适用于寿命有限的业务或项目(寿命结束后会关闭)。

在使用市场乘数计算终值时应该特别注意。评估师应该确保市场乘数与折现率减增长率没有冲突。

7.18 在评估业务价值或股权价值时, 需要考虑冗余或剩余资产的价值, 即企业所有但未在经营过程中使用的资产价值。

7.19 收益法(使用可维持股息作为经济收益)也是进行公司评估时可考虑的一种方法, 主要与零散股权的评估有关。对于业务评估, 通过确定未来股息、股息前景以及收益率, 并运用股利折现和初始收益率模型得出业务价值。

成本法

7.20 成本法运用经济性原则提供价值意见: 即买方在购买一项资产时, 不会付出比通过购买或建设而获得一项相同效用的资产时所付出的成本更多, 除非涉及不适当的时间、不便、风险或其他因素。成本法通过计算资产的当前替换成本或再生产成本, 并扣除物理折旧和所有其他相关形式的功能退化之后, 给出评估意见。

7.21 对于业务价值评估, 使用最多的方法是加总法: 将该企业单项资产和负债的价值汇总起来。单项资产的评估可使用市场法、收益法或成本法。

7.22 房地产投资公司、农业公司和股权投资公司普遍使用这种方法。交易型企业一般不会首选这种方法, 因为它不包含大部分无形资产的价值。如果企业的有形净资产未能带来足够收益、或是交易型企业还有大量的投资业务或过剩现金的情况, 则这种方法是合适的。考虑非控股股权的价值时, 可调低每股资产净值。

7.23 成本法可得出基于市场价值的评估结果或基于清算的评估结果。基于清算的评估结果是指做好资产转售准备和关闭成本安排之后的评估结果。

复杂的资本结构

7.24 有限公司有时候会发行不同的股票类别(权利各不相同)。其中可能包括优先股、递延股、成长股或权利受限的股票。此类评估应该只能由具有适当经验的评估师根据 IVS 200 的具体指南实施。

小结

7.25 评估假设和输入数据可能基于实际数据,也可能基于预算、预估或预测。市场法可能会使用实际的数据,如股票市场中的价格或者类似资产或业务的出售价格,以及产生的实际收益或利润。对于收益法,假设信息可能包括现金流预测或其他数据。对于采用成本法的评估,实际输入数据将包括资产负债表上各项资产的市场价值。

8 报告

8.1 如果某评估必须遵循红皮书全球标准,则该评估师必须出具符合 [VPS 6](#) 中所规定最低条款要求的评估报告。一般而言,评估报告中有一个定义评估任务、总结评估结论和引入报告详细内容的简介部分或执行概要。评估报告的结构应该从一般到具体,提供符合逻辑的数据流和分析,其中包括所有必要的考虑因素,最终得出评估结论。

8.2 大多数情况下,业务及业务权益价值评估报告都应包括以下主要内容,但顺序不一定按此排列:

- 简介;
- 评估目的和价值基础;
- 假设和特殊假设;
- 评估标的和评估日期;
- 业务简介和发展历史;
- 会计政策;
- 财务报表分析;
- 业务及营销计划分析与前景;
- 可比上市公司和可比交易的搜索结果;
- 业务经营所在行业、经济环境、收益和风险评估;
- 环境限制;
- 评估方法及结论;
- 注意事项、免责声明与限制条款;
- 确认已遵守 RICS 红皮书全球标准、IVS 和其他相关行业标准;以及
- 得出评估价值所依赖的所有相关信息的副本。

8.3 某些评估报告中可能还包括对评估方法的一般讨论,通常紧接在简介部分之后。如果国家、地区和经济数据对于所评估的公司和资产非常重要,则可能会对该数据进行单独说明。

8.4 在合适的情况下,评估报告的正文部分或附件中需要说明引用的事实信息或其来源。如果为诉讼提供专家意见,评估报告必须遵循当地司法机关的要求。此外,评估报告也必须包含所有的相关信息披露,包括专家资格声明和真实性声明 ([VPS 6](#))。

9 保密

9.1 许多业务资产的信息需要保密。评估师应该尽最大努力对信息进行保密,特别是有关可比资产的信息。如果客户要求,评估师应该满足其签订保密协议或类似协议的要求。

VPGA 4 与经营相关的不动产评估

1 背景

1.1 部分不动产的评估主要参考其经营潜力。该评估通常会使用利润法(属于收益法的一种),尽管其他方法也会作为替代或交叉验证方法使用(视情况而定)。资产评估的目的是为了购买、出售还是投资,可能有助于选择要采用的评估方法。本指南规定了评估此类不动产的原则,但未涉及具体的评估模型、假设或输入信息,因为这些会因待估不动产而异。

1.2 参考经营潜力可能是买卖考量因素(取决于国家或地区和市场)的不动产类型包括但不限于:酒店、酒吧、餐厅、夜店、加油站、护理院、赌场、电影院、剧院、停车场、花卉商店、房车公园和火葬场。

1.3 与经营相关的不动产的基本特征是为特定用途而设计或改造,不动产权益价值与业主能够从该用途中获得的收益有着内在的联系,因此,不动产价值就反映其经营潜力。与之相对的是通用不动产,可在不受到明显限制的情况下被一系列不同类型的企业占用。

1.4 不动产也包括用途调整不太明显或并未明显限制其灵活性的资产,但基于收益法和利润法(包括本应用指南涉及的诸多方面)的评估仍然可以视作最佳价值指标。这类不动产包括自存仓、灵活的工作空间和专门建造的投资性学生住房等。评估师在考虑不动产的特定类型、形式和用途以及当时及以后的市场情况以后,将选择具体方法。

1.5 从本质上讲,与经营相关的不动产可与 [VPGA 8](#) 中讨论的更广泛不动产存在显著差异,尽管只要与下面的规定不冲突,该指南的部分内容也是相关的。该资产类型不断在演变,有必要强调的是, [PS 2](#) 规定了评估服务必须由具备必要专长、能够胜任的个人提供。评估过程、方法和模型应该是现代和适当的。

1.6 一般而言,利润法或相关方法应该只能在以下情形中使用:可准确估算公允可维护营业利润(FMOP),从而得出有证据支撑的评估结论。在很多情况下,由于受到不动产修缮或需求习惯改变等内外部因素影响,与经营相关的不动产的盈利能力会出现波动。

1.7 现金流量折现(DCF)分析法等显式评估法对于复杂的与经营相关的不动产可能更适合,因为此类不动产盈利能力的未来可预见的变化可以更明确地反映在现值中。RICS [《现金流量折现评估》](#) 可能是相关的(请注意,该指南不包含与经营相关的不动产的具体规定)。

1.8 由于需要正确应用可靠(通常比较详细)的数据,实施与经营相关的不动产评估的评估师通常专擅于该特定市场,并且具备适当的专业判断和经验。对待估不动产的经营以及整个行业情况的相关知识的掌握,对理解经营业绩、市场交易情况和所需市场分析来说至关重要。

1.9 可比信息的来源可能多种多样,包括交易方面的证据。例如,数据提供商、指数和相关市场参与者提供的关键绩效指标(KPI)、指标和基准比较(需要运用恰当的专业怀疑精神和判断)。而且,针对待估利润的各组成部分的信息可能来自于不同的经营实体。评估师应该在评估报告中强调:本评估是在考虑其经营潜力的基础上完成的,需要参考所取得的实际利润以及潜在的盈利能力变化(因不动产、地点和市场发生改变);如果经营潜力和/或实际利润发生变化,报告价值也可能随之变化(参见 [VPS 6 第 2.2\(h\)\(4\) 段和第 2.2\(o\) 段](#))。

1.10 如果从市场和其他相关因素来看是合理的,则评估师可以假设不动产的现有经营相关用途持续不变。然而,如果考虑潜在的其他用途是合理,则应该恰当地反映在评估报告中。评估师还可以考虑特殊假设的恰当使用。

2 本应用指南中使用的术语

2.1 本应用指南中使用的术语含义可能与其他专业学科的含义不同。

调整后的净利润

2.2 调整后的净利润是指评估师对当前运营中经营实体的实际净利润的评估,即对经营异常和非经常性支出、不动产本身的融资成本和折旧、以及适当情况下的租金等进行调整后在财务报表中显示的净利润。调整后的净利润与现有的经营实体相关,对评估师评估公允可维持营业利润(FMOP)时具有指导作用。

2.3 评估师也可以通过其他方法进行评估,尤其是对规模较小或相对简单与经营相关的不动产而言。例如,可以参考调整后的 EBITDA(评估直接经营或通过管理协议经营时)或调整后的净租金收益(评估租赁不动产时)。

税息折旧及摊销前利润(EBITDA)

2.4 本术语与实际经营实体相关,可能与评估师估算的公允可维护营业利润不同。

公允可维护营业利润(FMOP)

2.5 公允可维护营业利润是指在扣除与资产本身有关的折旧和融资成本(以及租赁租金)之前提出的利润水平,是合理有效经营者(REO)根据对资产潜在收益市场认知,从资产的公允可维护营业额(FMT)中获得的期望利润值。公允可维护营业利润反映了合理有效经营者的所有成本和支出,以及对装修、翻新和补充经营库存等定期支出的适当的年度留存量。

2.6 一些市场和资产类型适用与公允可维护营业利润评估有关的具体标准。例如,对于直接经营或管理型酒店,评估的实施参考酒店业统一会计制度(USALI),以反映公允可维护营业利润评估的所有适当扣减。对于租赁不动产,在评估可分配余额以确定租金可持续性时,酒店业统一会计制度可能也是相关的。

公允可维护营业额

2.7 是指合理有效经营者在不动产已进行适当装备、维修、维护和装修的这一假设基础上,期望不动产能够实现的经营水平。

市场租金

2.8 在自愿出租人与自愿承租人在适当的租赁条款下达成公平交易,经过适当市场推广,双方均具备相关知识,谨慎交易并且没有受到胁迫的条件下,不动产权益在价值时点预计的租赁金额。无论何时提供市场租金,都应该说明其所反映的“适当的租赁条款”。

2.9 对于与经营相关的不动产,从标的不动产的生产力角度评估租金的可持续性是很重要的。因此,分析经营业绩和可比市场证据(包括交易证据)可能都是有必要的。

市场价值

2.10 市场价值是指在自愿买方与自愿卖方达成公平交易, 经过适当市场推广, 双方均具备相关知识, 谨慎交易并且没有收到胁迫的条件下, 资产或负债在价值时点预计可交换的金额。

经营实体

2.11 经营实体通常包括:

- 土地和建筑物的合法权益;
- 经营库存, 通常包括所有的经营固定装置、可拆除装置、家具陈设和设备; 以及
- 经营潜力的市场认知, 以及假设取得 / 更新现有执照、同意书、证书和许可证的能力。

通常不包括消耗品和待销库存。

(当前经营者的) 个人商誉

2.12 (当前经营者的) 个人商誉是指可产生超过或高于市场预期的利润价值。在与经营相关的不动产出售时, 个人商誉与企业现有经营者具体相关的财务因素(比如税务、折旧政策、借款成本以及为企业投入的资本)都会而消失。

合理有效经营者 (REO)

2.13 这一概念是指评估师假设市场参与者是在该场所进行营业的经营者, 经营者具备一定的能力且行事果断。合理有效经营者涉及对经营潜力的分析和估测, 而非仅采用现有所有权的实际经营水平(尽管可能构成证据的一部分)。这是一个重要概念, 因为市场证据可能表明该不动产可能实现与实际业绩不同的业绩水平。它不包含个人商誉。

租户 / 经营者的资金

2.14 可租户 / 经营者的资金能包括所有耗材、经营库存的采购成本、存货和营运资金等。

与经营相关的不动产

2.15 与经营相关的不动产是指专为特定的业务类别设计的任何不动产, 其财产价值反映该业务的经营潜力。

经营潜力

2.16 经营潜力指在对不动产评估时, 合理有效经营者期望从不动产的使用中实现的稳定利润预测。经营潜力可能会高于或低于不动产的近期经营水平, 反映了不动产的众多固有因素(比如位置、设计与品质、适应水平以及在当时市场状况下不动产的历史经营水平)。

3 利润法 (收益法)

3.1 利润法(收益法)包括下列步骤(所使用的术语参见第2节):

第一步: 评估合理有效经营者能从不动产获取的公允可维护营业额。

第二步: 在适当的情况下, 评估公允可维护营业额产生的潜在毛利润。

第三步：评估公允可维持营业利润 (FMOP)。评估中使用的成本和折扣应当反映出合理有效经营者 (REO) 相应期望值——如果将不动产投入市场的话, 合理有效经营者 (REO) 就是最有可能的购买者或经营者。

第四步：

- a** 为了评估不动产的市场价值, 将按照适当收益率将该公允可维持营业利润 (FMOP) 资本化, 反映其不动产风险与回报水平及其经营潜力, 并且对相关可比市场交易的证据加以分析和采用。请注意, 市场价值可能是永久产权、租赁产权或其他权益的市场价值。
- b** 在评估市场价值的过程中, 评估师可能会假定未来的新任经营者可能期望通过实施改建或改良来提高其经营潜力, 将会隐含在第一步评估师对公允可维护营业额 (FMT) 的估算中。在这种情况下, 应该对第四步得出的数值进行适当考虑, 反映实现这些改建或改良的成本和公允可维护营业额 (FMT) 实现的延迟。同样, 如果不动产需要进行维修和 / 或装修, 让合理有效经营者 (REO) 实现公允可维护营业额 (FMT), 应该对第四步 (a) 项得出的数值进行适当考虑, 反映这些维修和装修的成本。
- c** 为了评估新租赁不动产的市场租金, 需要评估租金调整后的应付租金或者以前实际租金 (反映可分配余额 (即 EBITDAR) 在业主和租户之间的正确分摊) 的合理性。

3.2 评估师应当定期从事与此类不动产的评估, 并具备必要的评估专业能力和经验。评估师需要实际了解该特定市场的影响因素, 并具备获取和分析相关和整体可比业绩数据的能力。

3.3 在进行与经营相关不动产评估时, 评估师必须审核评估流程不同步骤中获取的累积结果。评估应该结合评估师对市场的一般经验和了解及其专业判断的基础上进行。

4 评估的特殊假设

4.1 评估师经常会被要求实施需要作出特殊假设的评估, 而此类特殊假设必须遵守 [VPS 2 第 10 节](#) 规定的强制性要求。

4.2 典型的特殊假设包括：

- a** 不动产经营已停止 (有时还额外作出潜在购买者或租户无法取得经营记录的特殊假设) 的基础上的评估;
- b** 在与(a)项相同的基础上, 但同时假设经营库存已被移除;
- c** 作为设备齐全, 但尚未开始经营的经营实体评估, 这也被称为“首日”评估和“交钥匙”评估; 以及
- d** 以采用的经营预测为条件的评估。考虑不动产开发项目时可能比较合适。在使用已采用的预测时, 所有特殊假设必须对于该评估的具体情形来说是现实的、相关的和有效的 ([VPS 2](#))。

5 针对设备齐全的经营实体的评估方法

5.1 与经营相关的不动产作为一个设备齐全的经营实体进行评估时, 要求假设交易就是指不动产连同持续经营所需的经营库存和执照等一起出租或出售。

5.2 然而, 这种假设并不一定意味着所有的经营库存都包含在不动产评估中, 例如, 某些设备可能为第三方所有, 因此不构成待估权益的一部分。而且, 评估师应该在评估报告中明确说明在评估中所作的关于经营库存的所有假设。

5.3 如果经营实体的重要有形资产的所有权与该土地和建筑物的所有权相分离,或者受制于单独的融资租赁或抵押的有形资产,则可能需要作出以下假设:抵押的所有者或受益者同意将资产作为经营实体的一部分进行转让。如果不能确定能否作出该假设,评估师应该认真地考虑由于经营实体的购买者或租赁者无法使用该资产而对评估产生的可能影响,并且在评估报告中作出相应说明。

5.4 如果将与经营相关的不动产作为设备齐全的经营实体进行出售或出租,购买者或经营者一般需要更新相关执照或其他法定同意书,并且接管现有资格证书和许可证带来的利益。如果评估师作出了与上述情况不同的假设,应作为特殊假设予以明确说明。

5.5 如果无法检查与不动产有关的执照、同意书、资格证书和许可证,或无法验证其他信息,评估师应当在评估报告中对相关假设作出说明,并且建议客户的法律顾问验证这些文件或信息的存在。

6 经营潜力的评估

6.1 对于特定经营者,与经营相关的不动产的市场价值与投资价值(或价值)之间有着本质区别。经营者将会从经营实体按照选定模式进行经营而产生的当前和潜在净利润中获取价值。尽管目前经营者可能是经营实体在市场上的潜在竞购者之一,但评估师还是需要了解其他潜在竞购者的要求和可实现利润,以及公开市场的动态,从而得出特定不动产的评估意见。

6.2 通常认为与经营相关的不动产是单独的经营实体,评估时也通常假设其为可持续经营的经营实体。

6.3 评估未来的经营潜力时,评估师需要排除任何由于个人情况,或者技能、专长、声誉和/或品牌等产生的营业额和成本。但是,评估师应当反映出在价值时点接管不动产的合理有效经营者(REO)可能实现的额外经营潜力。

6.4 应当将实际经营业绩与相似类型和经营方式的与经营相关的不动产进行比较。为此,评估师需要适当地了解该等不动产类型的盈利潜力,以及如何将其彼此进行比较。对于与经营相关的不动产,评估师应该参照市场经营情况和类似的与经营相关的不动产,测算目前经营业绩是否能代表当前市场状况中的公允可维护营业额(FMT)。此外,在适当的情况下,评估师还可能需要调整目标不动产和类似不动产的实际经营账目,反映合理有效经营者(REO)的实际情况。

6.5 对于很多经营实体而言,通过出售不动产中的永久产权或租赁权益可以实现企业转让的目的。这种交易证据可以作为与经营相关的不动产评估中的可比证据,只要评估师能够排除交易中无关组成部分的价值即可。这些无关组成部分的例子包括库存、耗材、现金、负债和无形资产(比如无法向合理有效经营者(REO)提供的品牌或合同)。

6.6 竞争水平的变化可能会对与经营相关的不动产的盈利能力和价值产生重大影响,评估师应当了解目前和预期的未来竞争水平对价值的影响。如果预计现有的竞争水平会发生重大变化,评估师应当在评估报告中明确说明,并对该变化就盈利能力及价值产生的一般影响进行评论。

6.7 外部因素,例如新道路的施工或者相关法律的变更等,可能会影响经营潜力,进而影响与经营相关的不动产的价值。

6.8 如果不动产目前正在经营,并且预期会持续经营,评估师在评估中应当作如下报告:

“基于任何约定的假设或特殊假设……【必须明确说明】,并在考虑其经营潜力的情况下,设备齐全的经营实体的市场价值【或市场租金】为……。”

7 非经营性不动产的评估方法

7.1 非经营性不动产的评估流程与上述第 5 节规定的相同,但如果不动产因停止经营或作为无经营历史的新不动产而处于空置状态,需要作出另外的假设。例如,空置不动产可能已经清除其全部或大部分经营库存,或者新不动产可能未安装经营库存,但仍然可以在考虑其经营潜力的情况下对这两种不动产进行评估。

7.2 经营实体停止经营以及转移全部或部分经营库存可能会对不动产价值产生影响。因此,除了根据不动产现状进行评估以外,还可以适当根据一种或多种特殊假设进行评估。这通常是评估师向贷款人提供用于贷款担保的与经营相关的不动产的价值意见时提出的要求。例如,反映购买及安装经营库存、取得新执照、任命员工和实现公允可维护营业额 (FMT) 等的相关成本与时间存在差异。

7.3 如果不动产处于空置状态,评估师可在评估中作如下报告:

“基于以下特殊假设……【必须明确说明】,并在考虑其经营潜力的情况下,空置不动产的市场价值【或市场租金】为……。

8 分摊

8.1 分摊在 IVS 102 价值基础第 80 段中也被称为价值分配。评估师可能因为下列目的的需要(或者被要求),对评估结果或交易价格进行象征性分摊:

- 作为可比实例进行分析;
- 按照适用的会计准则,列入财务报表项目;
- 担保贷款; 或者
- 税务目的。

8.2 这种市场价值的分摊通常都会与下列因素相关:

- 反映经营潜力的土地和建筑物; 以及
- 经营库存。

8.3 在考虑交易价格的分摊时,特别是在通过转让有限公司的股份实现销售的情况下,评估师应该谨慎行事,因为该交易可能在第 8.2 段中列举因素之外,还需要反映下列因素:

- 待销存货、耗材与现金;
- 无形资产; 以及
- 负债,比如薪资、税金、债务等。

8.4 针对于税务目的的分摊,必须按照特定的法律规定,不属于本应用指南的范围。

9 以投资为目的的评估

9.1 投资与经营相关的不动产的评估中采用的基本方法与任何其他类型不动产的评估方法相同。如果该投资是一个投资组合或不动产组合,则适用 [VPGA 9](#)。

9.2 对与经营相关的不动产的投资进行评估时,评估师需要根据上述[第 3.1 段](#)中定义的公允可维

护营业额 (FMT) 和公允可维持营业利润 (FMOP) 进行评估。此外,还需要评估不动产的市场租金,以便确定其收益流和增长潜力的安全性。应付租金和租金调整应以目前存续的租约或新提议租约的条款为准。

9.3 投资评估采用的资本化率与空置占有权评估采用的资本化率不同。投资收益率一般由类似与经营相关的不动产投资的市场交易决定。很明显,由于与经营相关的不动产的不同特征和租赁条款的多样性,对可比交易进行谨慎分析就非常重要。

9.4 根据评估的具体情况,评估师将考虑业主的固定装置和可拆除装置以及经营库存,而后者通常由占用不动产的租户所有。但是,评估师应该考虑、记录和报告经营库存对于不动产经营潜力和价值的重要性,以及作出的所有相关假设。评估师可能需要将相关的空置占有权评估背景作为其评估结论的证据,但如果在测算中假设任何未来时点会出现空置占有权(例如在租期结束时),则应该注意经营库存。

10 法律和规管事宜 (包括 ESG)

10.1 很多与经营相关的不动产都需要许可、同意和其他满足法律和规管要求的认证证据,才能开展经营。如果该等要求没有满足,经营潜力则会受到影响。其中一些可能与经营的特定业务有关,而另一些则是该类房地产和 / 或市场的预期市场要求。评估师应该评估并记录与此有关的假设和所有相关的特殊假设,并将个人和业务要求于市场要求正确区分开来。

10.2 在全球范围内,用户对房地产必须做到可持续经营的法律、规管和市场要求越来越高。此外,用户还会提出相关的 ESG 要求。除了 [VPS 1](#)、[VPS 4](#) 和 [VPS 6](#) 中规定的可持续性和 ESG 评估要求,以及 [VPGA 8](#) 中的建议,与经营相关的不动产可能需要额外考量,以反映相关评估通常会更明确地参考经营和资本收入和成本。然而,评估师还应该保持谨慎,将对特定经营者或业务的可持续性和 ESG 承诺和要求与对相关市场的不动产资产的相关承诺和要求恰当区分开来。

VPGA 5 厂房和设备 (包括基础设施) 的评估

1 范围

1.1 本指南将提供对厂房和设备评估以及 IVS 300 厂房、设备和基础设施实际应用的进一步解释。

2 背景

2.1 从全球范围看,很多术语都表示厂房和设备,包括厂房、机械设备或动产。厂房和设备具有影响其分类、计量和评估方法的某些特征。

2.2 厂房和设备大致可以分为以下四类。

a 厂房 / 机械设备

这可能包括作为工艺 / 生产线、生意或业务一部分的单独 / 可分离机械设备 (例如机器工具、包装和仓储设备) 以及单独经营的资产 (即车辆、铁路、船舶和飞机)。

b 生产流程厂房

配置之后可作为专门生产流程一部分进行运营的资产。生产流程厂房总建设成本的很大一部分可能都与设计、调试和土木工程 / 安装有关。

c 基础设施

专门用于特定生产流程的一系列资产、系统和设施; 可能包括大量不同的设备、土木工程、土地改良物和构筑物。

d 设备

其他资产的统称,包括杂项 / 配套机械、工具 (包括模具、夹具和压模)、固定装置、家具和装饰、行业设施和配件 (也可能被单独确认为库存) 等。

2.3 但上述类别不易界定,而且所使用的分类标准也会根据该资产所服务的特定市场领域、评估的目的和相关国家和国际会计准则而变化。

2.4 厂房和设备还可能会在物理上全部或部分附着于不动产,或者可以移动 / 重新安置。安装和合并的范围和复杂性不同,具体取决于厂房和设备的性质--这可能会对评估结果产生很大影响。评估师还应该考虑任何可能影响价值的业主 / 出租人的相关要求。附着于不动产的厂房和设备可能包括固定装置和可拆除装置,但应该澄清什么构成潜在的“租户改进”。评估师还应该澄清待估厂房和设备的物理位置;对于放在第三方场地或远程地点的资产或者移动资产,评估师可能需要在评估中作出进一步考虑 / 调整。

2.5 尽管无形资产 (参见 [VPGA 6](#)) 不属于厂房和设备的定义范围,但是这两类资产通常一起使用,

可能会对其单独和 / 或组合价值产生影响。在这种情况下,评估师应该在报告评估结果前(最好是在聘用阶段)作出这方面的适当假设。而且,评估师还应该注意到无形资产的定义可能会因法律、当地惯例和会计准则而异。如果厂房和设备资产构成某些无形资产、贸易商号、执照、软件、同意书、收入流、特许权使用费和其他知识产权的组成部分(或与之相关),评估师应特别注意。

2.6 厂房和设备所在不动产的所有权状态可能会影响评估结果。在可能的情况下,评估师应该获得关于该不动产所有权状态的澄清,以找出可能影响评估结果的任何特定租赁条款 / 要求。

2.7 在某些情况下,一些资产会受制于第三方权益,例如,融资安排或融资租赁(参见下文 [第 6 节](#))。在这种情况下,评估师应该保持特别的谨慎,并且向客户及其顾问寻求有关该资产处理方法的意见。而该资产的处理方法可能会因相关法律规定和其所在国家或地区而异。评估师可能需要在评估和评估报告中作出特殊假设(应该在聘用时与客户书面约定该特殊假设)。

3 不动产评估中包含的厂房和设备

3.1 向建筑物提供服务的厂房和设备一般会反映在该不动产权益的价值中。如果厂房和设备和不动产都在进行评估,则两个评估师应该互相讨论,避免重复计算或漏算资产。例如:

- 用于提供燃气、电力、自来水、排水、消防、安保、暖气和热水的设备以及空调设备;
- 构筑物和固定装置,例如积层架、烟囱、厂房外壳和铁路轨道;
- 土地改良和场地基础设施,例如道路和停车场。

3.2 该一般原则的例外情况:

- 如果服务或任何构筑物与该建筑中某个流程相关,例如清洁室、专业温度控制、备用发电机或者仅对特定流程厂房和设备提供支持和访问渠道的构筑物;
- 如果该评估是以税务或会计折旧(参见 [VPGA 1](#))为目的的,客户可能会要求对房屋设备设施或相关设备中的某些项目进行单独的评估。

4 勘察、调查与记录

4.1 由于厂房和设备的性质不同,物理勘察构成评估信息收集阶段的一个重要组成部分。

4.2 物理勘察有利于评估师找出影响厂房和设备评估结果的一些因素。这可能包括对该资产的物理存在、运营情况、状况、使用和运营环境的确认。虽然技术状况、核验报告和财务记录等第三方数据可被用于评估目的,但对所有资产或样本资产进行独立的物理勘察将对厂房和设备评估提供更有力的证据支持。如果评估师不具备对该资产的某些方面(例如技术状况等)提供评价的资格,则应该提供相关意见保持谨慎,并明确说明勘察工作的范围以及任何相关的限制。

4.3 [VPS 4](#) 中规定的很多勘察要求可以直接适用于厂房和设备资产。如果勘察所有资产不具备可操作性,则应该与客户约定合适数量的样本资产,而且任何限制因素都应该在委托协议和项目交付物中明确说明。

4.4 与可用数据的数量和准确性相比,所提供的任何不进行物理勘察的评估都将受到限制的,而且可能不适用于所有评估目的。评估师应该确保客户清楚这些限制。

5 厂房和设备及其他资产类型

5.1 了解厂房和设备与其他资产类型的潜在相互影响非常重要,尤其是在厂房和设备评估构成更大范围评估(包括其他专业评估)一部分的情况下。该评估师应该与其他评估师保持坦诚沟通,避免漏算或重复计算,并确保所使用的关键评估输入信息和假设是一致的。

5.2 在某些情况下,厂房和设备评估可能需要参考其他评估专业人士提供的意见,例如:

- 不动产评估师: 必须获取不动产的租赁条款(终止日期、强迫迁离要求等), 因为它们可能影响资产价值(如果评估的目的是为了拆除资产)。税务评估可能需要与不动产评估师密切互动, 以确保正确确定/分配每个资产类别的价值。
- 业务价值评估师: 业务价值评估通常会表明可归因于厂房和设备(如果作为业务的一部分进行评估)的最大潜在价值。

5.3 基础设施的评估可由厂房和设备评估师、不动产评估师或业务价值评估师采用不同的方法组合进行评估。评估师应该了解评估更广泛的目的,并确定客户是否还聘请了其他评估师,以避免重复计算或漏算资产。

6 受制于融资、租赁和抵押协议的厂房和设备

6.1 厂房和设备通常会受制于各种租赁或融资安排,从简单的租赁/租购协议到复杂的跨境融资协议不等。因此,评估师需要在聘用阶段建立起报告基准并作出所有的特殊假设,或者在聘用过程中与客户约定并记录相关假设。尤其是,评估师应该考虑该租赁/融资协议条款、利益关联方和更宏观的商业环境,并且可能需要就此与其他顾问协商。

6.2 有关租赁/融资资产处理方法的国家和国际财务报告准则和贷款监管机构的规范可能会定期进行审视和变更。因此,评估师应该明确说明其所提出的报告中与该规范和准则有关的依据及范围,以确保所得出的评估意见是恰当的/合适的。

6.3 在某些情况下,厂房和设备评估师可能会被要求提供关于资产在未来日期的潜在价值的指引,这应该根据 [VPS 2](#) 的要求实施,该潜在价值也被称为“预估价值”或“残值”。在考虑预估价值意见时,可能会考虑目前和历史数据和趋势、宏观经济因素、功能退化和使用/维护情况。然而,任何评估意见都必然会受到价值时点可用数据的限制。因此,不太可能准确提供预估的评估意见。评估师应该在准备委托协议时明确说明这一点。

7 主要考虑因素

价值基础

7.1 在根据市场价值基础评估厂房和设备时, [VPS 2 第 4 节](#) 要求确认价值的前提。这可能是该资产将保留在工作场地(原地),还是会被移除(易地)。

7.2 评估可能包括部分特殊假设(定义参见 [VPS 2 第 10 节](#));这些特殊假设必须与客户协商一致,并在委托文件和项目交付物中明确说明。

评估假设

7.3 此外,根据该评估的目的,还可能会要求更多的假设。这些假设应该在评估报告中明确说明,可能包括:

- 原地评估可能假设厂房和设备将作为存续业务的一部分继续使用(使用假设的盈利能力);
- 易地评估可能假设资产出售的方法,例如公开拍卖、公开招标或通过私下达成协议;
- 厂房和设备可使用另一种价值基础进行评估(参见 IVS 300)。评估师需要理解并概括红皮书全球标准定义的市场价值与其他价值基础的概念联系;
- 评估可能不包括对环境问题和限制因素的提及;
- 如果没有正式的技术状况评估,则评估师可假设资产状态与其年限和使用情况相匹配;
- 厂房和设备完全由客户所有/不存在产权负担或第三方留置权;
- 对出售方法的任何限制(例如,租赁条件中排除以拍卖方式出售、进出不动产的权限);
- 出售/移除/恢复的预估成本以及在某些情况下,可能反映在评估中的相关监管和合同要求。

销售期

7.4 除非另有明确约定,否则所有评估服务的提供都假设该资产会在一段合理的销售期之后被出售。在某些情况下,可能存在部分限制,因此评估应该反映有限或受限的销售期。如果某个补充资产(例如,标的资产所在的建筑或者对其正常运营必不可少的服务)在要求合理销售所需的时间长度内将不可用,则可能出现这种情况。评估师应该在所有委托文件和交付物(参见 [VPS 2 第 10 节](#))中说明该特殊假设。

信息收集

7.5 为了提供评估意见,评估师将需要了解部分资产信息,包括资产类型、规格、地点、能力、经营状况/业绩、使用/利用情况、年限、状况和预估剩余使用寿命。当某项资产作为持续经营业务的一部分进行考虑时,评估师可能还需要了解与整体业务经营和其他行业参与者有关的更多信息。

7.6 有助于评估师理解厂房和设备资产和/负债的典型信息要求可能包括:

- 技术规格;
- 近期的评估;
- 状况测量;
- 融资安排和租赁协议;
- 固定资产登记簿;
- 资本支出计划(近期和预估的资本支出计划);
- 维护、翻新和报废政策;
- 场地计划、生产图纸和工艺流程图;
- 经营数据,包括产能和利用率。

7.7 每个评估任务可用信息的数量和准确性都不同；这一点应该作为委托流程的一部分与客户达成一致意见，并明确写进评估报告。

其他评估因素

7.8 可能存在影响到其他资产类别（比如土地和建筑物）的因素将会对厂房和设备的评估产生影响的情况，例如，对于按短期租赁持有的不动产，如果存在重建提议，或者土地和厂房受到污染，需要在搬走前清理厂房。这些因素应该与客户讨论，并包含在所有交付物中。

8 规管措施

8.1 所有厂房和设备评估应该考虑更广泛的宏观经济因素，包括相关的可持续性和 ESG 因素。ESG 因素的例子参见 IVS 104 数据和输入信息：附录。部分行业需要遵守特定的法律法规，不遵守这些要求可能会影响资产价值。虽然评估师不一定要是监管专家，但应该熟悉与待估资产有关的所有监管要求。

8.2 评估师应该与客户 / 相关顾问讨论这一点，以了解价值可能受到的影响，并将详细信息包含在交付物中。

9 评估方法

9.1 从广义上讲，评估理论认可的三种不同的厂房和设备评估方法，分别为：

- 市场法；
- 收益法；
- 成本法。

9.2 采用的评估方法可能存在差异，具体取决于待估资产的性质。市场法是采用最多的方法，但如果市场数据不可轻松获取（即对于专业或定制资产评估），则可考虑收益法或成本法。收益法一般适用于对符合以下特征资产的评估：能产生特定的收益 / 收入流而且可采用收益法进行评估的资产，例如船舶、飞机和生产厂房 / 设施。评估师应该考虑所有评估方法，在某些情况下，为了得出评估结论，评估师可能综合运用市场法、收益法和成本法。

市场法

9.3 市场法是通过将标的资产与有价格信息的相同或可比（即类似）资产进行比较，从而提供资产价值意见的一种评估方法。

9.4 市场法使用三种公认的比较方法：

- a** 直接匹配；
- b** 需要调整的类似匹配；例如容量、型号等；
- c** 市场数据分析，例如回归测试并得出价值概况。

9.5 其他考量因素包括：

- a** 该资产的市场是什么, 全球市场或国内市场? 是否存在公开、透明的市场? 资产是否定期进行交易?
- b** 销售价格反映最终商定的销售价格, 还是需要再谈判的价格?
- c** 销售证据的背景是什么; 买卖双方都是自愿的吗, 是否存在一定的胁迫?
- d** 与市场数据相比是什么情况? 考虑平均价值和中位数价值, 并过高和过低的价值保持谨慎。
- e** 市场数据与待估资产相比怎么样? 哪些特征不同, 以及可以如何调整销售价格, 以更好地反映该资产?
- f** 待估资产的数量多吗? 如果多的话, 需要考虑可能对市场造成的冲击以及对价值的潜在影响。

会员可能发现当前版本的 [RICS 房地产评估可比证据](#) 比较实用。

收益法

9.6 收益法 是使用投资者在考虑购买该资产时要求的适当收益率, 将未来现金流转换为现值作为价值意见的一种估价方法。在收益法下, 资产的价值通过参考该资产的收益、现金流或成本节省的价值确定。通常很难确定适合哪些资产适合采用收益法。对于厂房和设备资产, 通常仅在特殊情况下采用收益法, 而且该方法的任何采用可能需要与其他专业评估使用的输入信息保持一致 (参见 [VPGA 3](#))。

成本法

9.7 成本法 运用经济性原则提供价值意见: 即买方在购买一项资产时, 不会付出比通过购买或建设而获得一项相同效用的资产时所付出的成本更多, 除非涉及不适当的时间、不便、风险或其他因素。成本法通过计算资产的当前总替换成本, 并扣除物理折旧和所有其他相关形式的功能退化之后, 给出评估意见。

9.8 成本法 通常适用于待估资产没有活跃市场的情况, 即没有评估可参考的近期销售交易的实用或相关证据。

9.9 成本法 可能也与折旧重置成本 (DRC) 方法一致 (参见 [RICS 《财务报告评估的折旧重置成本》](#))。在折旧重置成本方法中, “折旧”指对全新同类资产的成本进行扣减或减记, 以反映标的资产的物理状况和效用以及影响实际资产的老旧和相对减值。这里的折旧与财务报告会计核算阶段使用的折旧不是一回事。

9.10 实施厂房和设备评估时应该考虑以下几点:

- 尽量根据市场数据确定目前总替换成本, 尽管也可以考虑已根据购置后成本变化作出调整 (即再生产成本) 的历史成本信息。需要指出的是, 市场数据通常反映全新同类资产; 这可能无法准确反映在再生产成本中。
- 当计算再生产成本时, 评估师应该确保其对所提供的历史成本数据有信心。在某些情况下, 历史成本可能反映的是二手或转让成本、折让或以前的评估价值, 这些可能都会影响评估结果。使用年限较长的资产 (成本已大幅上升) 通常不适合采用这种评估方法。
- 提供的资产信息应该包括找出该资产的充足数据, 以便确认其物理存在。
- 需要对待估资产和全新同类资产进行比较。

- 厂房和设备可能包括在建资产 (也称为在建工程) , 可以是尚未完工的任何类型的厂房和设备。评估考量应该反映是否会继续使用该资产, 以及是否有必要继续按列报的当前成本保留该资产。
- 评估师应该尽可能对所有评估输入信息和假设进行市场对标, 确保他们提供的评估服务是独立的。
- 在某些情况下, 评估师可能会参考其他评估工作流, 找出可能本不会在成本法中反映的任何宏观经济因素——这特别适合将资产作为业务一部分评估的情况。如果总体业务价值不支持厂房和设备评估结果, 这可能表明需要进行经济性陈旧调整。

VPGA 6 无形资产的评估

1 范围

1.1 本指南将提供对无形资产的评估以及 IVS 210 无形资产实际应用的进一步解释。

1.2 本指南涵盖与业务合并、一系列资产收购、业务或其部分的出售以及无形资产买卖有关的无形资产评估。

2 简介

2.1 无形资产是指通过经济属性表示其存在的一种非货币资产。无形资产没有实物形态，但向其所有人授予权利和 / 或经济收益。

2.2 因此，无形资产就是一种能够从业务实体中分离出来并且能够单独或者与相关资产、负债或合同一起进行出售、转让、许可、出租或交换的资产。从合同或法律权利中产生的能够或者不能从该实体或其他权利和义务中分离出来的不可辨认无形资产一般称为“商誉”。

2.3 可辨认的无形资产包括：

- 营销相关无形资产：通常与公司产品或服务的营销或推广相关的以及主要用于公司产品或服务的营销或推广中的无形资产（商标、品牌、商号、商业外观、互联网域名和报纸刊头）；
- 客户或供应商相关的无形资产：从与客户和供应商的关系或者有关客户和供应商的知识中产生的、并且用于公司客户的开发、获取、管理或维护中的无形资产（客户名单、订单或未完成生产订单、客户合同及相关关系、非合同客户关系）；
- 艺术相关无形资产：从受到合同或法律权利（著作权或外观设计）保护的艺术产品或服务产生的、并且能够创造效益（包括艺术作品版税）的无形资产（戏剧、歌剧、芭蕾舞、书籍、杂志、报纸、音乐作品、图片、照片、录像、电影、电视节目）；
- 技术相关无形资产：体现技术创新和进步价值的、能够从非合约性技术使用权产生的或者通过法律或合同权利进行保护的无形资产（专利技术、软件、非专利技术、数据库、商业秘密、正在进行中的研究与开发项目、制造工艺与技术诀窍）。
- 基于合约的无形资产体现了合约安排（竞业禁止协议、许可、特许权使用和中止协议；广告合同、施工、管理、服务或供应租赁协议；施工许可证；特许经营协议；经营与转播权；除明确分类为（或适合当作）有形资产之外的合约性使用权；服务合同；劳动合同）中所产生权利的价值。

2.4 商誉作为一种主要的无形资产，是指与一项业务不能分割的利益，该利益产生于该业务中的一项权益或者源于不可分割的资产组合。可能构成商誉的利益包括业务合并中产生的协同效应。商誉的例子包括：

- 其他资产价值中没有反映出的规模经济效应；
- 增长机会，比如扩张进入其他市场；以及
- 组织资本，例如从劳动力整合中获得的利益。

商誉通常会被定义为从业务整体价值中扣除其所有可分离和可辨认资产价值之后的剩余价值,这一定义通常用于会计业务中。

2.5 不同无形资产之间也存在着所有权、功能、市场地位和形象等特征上的差异。与没有品牌和不太知名的同类企业相比,具有强大品牌的企业一般都有估值溢价,这反映了无形资产的价值。而且,尽管同一类别中的无形资产可能不可避免地具有类似的特征,但仍有一些特征可以将其他类似无形资产区分开来。

2.6 评估师定期参与无形资产评估非常重要,因为有关任何特定资产投资影响因素的实践知识非常关键(参见 [PS 2 第 2 节](#))。

3 委托协议

3.1 客户对评估的了解因人而异。有些客户十分了解无形财产权和无形资产评估,而某些其他客户则不熟悉无形资产评估师所使用的术语和概念。

3.2 开始评估前,评估师和客户必须了解委托协议并就相关条款达成一致([VPS 1](#))。双方还应该找出无形资产的所有补充性或辅助性资产,并将其纳入评估分析,其中辅助性资产是指与能够产生现金流的主体资产一起使用的其他资产。如果不评估辅助性资产,则必须明确说明是否旨在独立地对该主体资产进行评估。

3.3 可能会存在客户与其他方共有所评估资产之权益的情况,在这种情况下,应该明确说明具体情况。

3.4 评估师必须提供符合 [VPS 1](#) 规定的最低条款要求的委托协议。

4 评估概念

4.1 评估师必须了解客户委托该评估任务的原因,因为无形资产评估可以用于很多目的,例如,财务报告、税务、公共行业委任、交易与股票发行、公平意见书、银行议定书、破产及其管理或投资组合评审。不同的评估目的会导致不同的价值概念,其中一些由成文法和判例法来规范,另一些则由国际和国家评估专业实务准则来规范。

4.2 无形资产评估中通常采用的价值基础(并不是都被 IVS 和红皮书全球标准所认可)是国际财务报告准则定义的公允价值、公允市场价值和市场价值(参见 [VPS 2](#))。此外,如果要提供书面评估意见,则评估师还应该注意 [PS 1 第 1 节](#) 中的要求。

4.3 由于不同概念所要求的规则和实务不同,因此(采用不同概念)对同一资产的评估结果也可能会不一样。例如,由于采用有关资本利得税评估的规则,税务机关对某评估的看法就可能会与诉讼当事人、合并伙伴或特殊购买者的看法不同。

4.4 除非存在明显的相反迹象表明情况相反,否则评估师应假设该评估资产处于“持续经营”状态,但在大多数情况下,无形资产的剩余经济寿命不会永续存在。在有些情况下,“剩余经济寿命”取决于相关法律规定或者规范该资产的相关协议。

4.5 在很多情况下,评估师可能需要采用一种以上的评估方法(如有可能),在没有充分的信息或证据让评估师能够只依赖一种评估方法的情况下尤其如此。在这种情况下,评估师可能要采用更多的评估方法,来得出最终的评估结论,并且说明倾向于某种或多种评估方法的原因。评估师也应该考虑所有

的评估方法，并且说明未最终采用某特定方法的原因。

5 评估尽职调查

5.1 根据PS 2 第 2 节的要求，评估师必须具备胜任评估无形资产的适当能力。作为最低要求，评估师不得考虑在未详细了解和理解下列问题的情况下实施评估：

- 所评估资产所有者的权利；
- 所评估资产的历史及相关活动；
- 所在行业的状况、一般经济前景和政治因素（如适用）。

5.2 有助于评估师理解目标资产的典型信息要求可能包括：

- 与目标资产有关的最新收入报表，以及目前和以前预估或预测的详细内容；
- 目标资产的描述与历史，包括法律保护和与其相关的权利（应该披露该法律权利中已被评估的范围）；
- 有关该资产及其支持性文件的信息（例如，注册文件、适用的领土范围、营销、技术研究与开发、文档、设计图纸和手册）；
- 其他抵押协议；
- 运用该无形资产的具体活动详情；
- 以前的评估报告；
- 涉及该公司 / 资产的近期交易的详细信息；
- 业务与无形资产经营、支持或扩展的产品；
- 是否有任何其他方获得了使用该无形资产的使用许可，以及是否存在此类计划；
- 该公司的市场及竞争状况、该市场的进入障碍、业务及营销计划、尽职调查；
- 许可使用、战略联盟及合资企业的详细情况；
- 是否能作出合约安排，在无形资产或特许权使用协议中规定出让与或转让事项；
- 主要客户与供应商；
- 行业的预期目标、发展或趋势、以及对企业或资产的可能影响；
- 会计政策；
- 优势、劣势、机会与威胁（SWOT）分析；
- 关键市场因素（例如，市场垄断或支配地位、市场份额）；
- 预期的大额资本支出；
- 竞争者的地位；
- 季节性或周期性的发展趋势；
- 影响该资产的技术变革；
- 任何原材料来源或供应商安排的不稳定性；

- 在价值时点前后该行业中是否存在任何近期并购, 以及该并购所采用的标准;
- 研究与开发的管理 (例如, 保密协议、分包商、培训和激励措施);
- 是否存在规定了知识产权 (IPR) 所有权和第三方权益 (如有) 的知识产权资产计划;
- 对该资产现有许可或类似资产可比许可的检查。

5.3 评估师必须尽可能地验证在得出该评估结论过程中所使用的事实和信息, 并在可能的情况下, 将输入信息与该评估结论进行比较(**VPS 4**)。

5.4 评估师所依赖的很多信息都来自于客户, 并且可能无法对其进行验证。在这种情况下, 评估师应当在评估报告中明确说明。

6 评估方法

6.1 大体而言, 评估理论认可三种不同的评估 (包括无形资产评估) 方法。这些评估方法是:

- 市场法;
- 收益法; 以及
- 成本法。

6.2 每种评估方法都要求评估师估算所评估资产的剩余使用寿命。剩余使用寿命可能会是由合同期限或所在行业资产正常预期寿命所决定的有限期间, 也可能会是无限期的。在确定资产预期寿命时必须要考虑法律、技术、经济和功能等多方面的因素。对于已经取得特定期间许可权的资产来说, 如果有更好的竞争产品可能会在其许可期限到期之前上市, 则该资产的假设预期寿命可能会缩短。在这种情况下, 评估师需要使用对该资产寿命最显示的估算, 而非合同寿命。

市场法

6.3 采取市场法时, 无形资产的价值通过参考市场活动 (例如, 与相同或类似资产有关的交易) 决定。

6.4 市场法通过比较类似或替代性财产的近期销售或报价来衡量资产的价值。但是, 很少能找到与相同资产有关的该证据。

6.5 市场法运用以目标资产所在或相关行业中发生的历史交易为基础的数据。

6.6 在某些行业中, 资产买卖的依据是公认市场惯例, 通常 (尽管并非都如此) 为目标资产营业额的乘数或百分比, 而与其获利能力不直接相关。评估师应该要注意该“公认市场惯例”并未因时间的推移所导致的情况变化而失效。如果存在该等市场惯例, 它们将需要与其他价值指标有关。

收益法

6.7 收益法下有很多种可能适用于无形资产的评估方法。在采用收益法 (例如, 采用折现现金流量法) 时, 要通过计算某资产未来经济效益的现值来衡量该资产的价值。该经济效益包括收益、成本节省、税收减免和处置收益等。

6.8 在无形资产评估中采用收益法时, 评估结果可以通过按收益率将预计现金流量折现为净现值来确定, 其中收益率考虑了与相关企业和资产有关的风险因素。

6.9 收益法中也采用特许权使用费节省法。IVS 210 “无形资产”将“特许权使用费节省法”定义为评估“某无形资产的价值是通过参考拥有该无形资产,相比于从第三方许可使用该无形资产,而节省的虚拟特许权使用费款项的价值而确定的”。

6.10 无形资产评估中还可采用“多期超额收益”法,此法是通过找出与使用某无形资产相关的现金流量,并且在扣除反映使用辅助性资产对应的期间费用(相当于此辅助性资产所产生的公允收益),来估计该无形资产的多期经济效益。对许多辅助性资产的收益计提的费用(折旧或扣减)应该也包括在内。该方法用于任何企业的主要无形资产。

6.11 IVS 210 无形资产中介绍了其他的收益法形式。

6.12 收益法是无形资产评估中采用较多的方法。评估师有必要在每个评估任务中充分了解目标资产的会计利润和经济利润、历史记录和收益预测。

6.13 无形资产(包括知识产权)的评估需要采用技术来找出与目标资产具体相关的收益,比如毛利润差异法、超额收益法、特许权使用费节省法等。因此,评估师有必要充分了解目标无形资产的历史及预测收益。

6.14 同时使用多种收益法对不同的无形资产进行评估时,评估师应该保持谨慎。需要进行特定的交叉检查,确保每项分析都有理有据(参见IVS 210 无形资产中对辅助性资产费用的定义)。

成本法

6.15 成本法以新建或用另一类似资产替代所评估资产时所付出的成本来表示该资产的价值。在无形资产评估中采用成本法时,应该考虑过时、维护和现金的时间价值等因素。如果该评估中的价值基础为市场价值,则对过时的认定应该以市场数据为基础。该方法用于部分二级资产或者缺乏相关预测的资产。在实务中,成本法被用来评估购买的软件、内部开发和软件和员工组合。

7 现值技术

7.1 现值技术(PVT)是通过计算目标资产未来经济现金流量的现值来衡量该资产的价值,其中经济现金流量是指资产、资产组合或企业在一段时间内所产生的现金流量。上文介绍的收益法下的所有方法都是现值技术的例子。

7.2 评估师需要考虑的与现值技术有关的问题包括:

- 计算现金流量的年数;
- 各期末采用的资本化率或折现率;
- 所采用的折现率;
- 现金流量中是否包含通货膨胀因素;
- 需要考虑有关未来现金流量的哪些其他变量;
- 该资产的运营状况;
- 内部收益率(IRR)和终值。

7.3 如果某评估是针对特定无形资产进行的,则在进行具体的现金流量建模前,评估师需要量化与该资产使用具体相关的剩余使用寿命和老化率。一般而言,剩余使用寿命会采用下列各项中的最短者:

- 物理寿命 (例如, 基础有形资产的物理寿命) ;
- 功能寿命 (例如, 基础有形资产的功能寿命) ;
- 技术寿命;
- 经济寿命;
- 法律寿命。

7.4 采用现值技术的评估会涉及下列关键组成部分:确认特定无形资产及其相关收益的财务预测,以及适当的折现率(资本成本)。无形资产的适当折现率往往通过参考加权平均资本成本 (WACC) 或其组成部分(股权成本和债务成本)进行估算。适当折现率的选择将取决于相关资产的性质和风险高低。

7.5 评估师可能需要在许可使用的情况下(例如授予或接受技术或专利的许可使用)考虑无形资产。在这方面,本 VPGA 所涵盖的大部分内容都与测算适当的特许权使用费率或类似财务指标有关。在实践中,特许权使用费率要参照下列因素中的全部或部分进行估计:

- 该无形资产的现有许可 (内部 / 外部数据) ;
- 类似资产许可的行业规范;
- 确定使用无形资产 (例如专利发明) 所创造经济效益的分配方法 (有时称为“可用利润法”);
- 许可实践。

7.6 许可评估中要检查下列具体因素(包括但不限于):

- 其他相关许可是如何谈判的;
- 无形资产及其支持性资产;
- 许可协议的期限;
- 排他性;
- 特殊交易的特殊条款;
- 地理范围;
- 该无形资产所许可的行业;
- 任何特殊关系。

7.7 以前的许可实践即使具有可比性,但也只是提供了基准,因为无形资产从性质上而言都是独特的。使用类似或可比特许权使用费率可能需要根据所评估无形资产的独特性或特定性质,作出一定的调整。

7.8 可能需要考虑税收摊销收益,相关讨论参见 IVS 210 无形资产。

8 报告

8.1 评估师必须出具符合 [VPS 6](#) 中所规定最低条款要求的评估报告。一般而言,评估报告中有一个定义评估任务、总结评估结论和简要介绍报告详细内容的简介部分或执行概要。评估报告的结构应该从一般到具体,提供符合逻辑的数据流和分析,其中包括所有必要的考虑因素,最终得出评估结论。

8.2 大多数情况下都含有下列主要内容,但不一定按以下顺序排列:

- 简介;
- 评估目的与价值基础;
- 价值时点;
- 假设和特殊假设;
- 评估标的;
- 该资产以及使用该资产业务实体的描述和历史;
- 会计与会计政策;
- 财务报表分析 (如适用) ;
- 业务及营销计划分析与前景;
- 可比交易的搜寻结果 (如使用市场法) ;
- 使用该资产的行业;
- 经济背景与环境、收益和风险评估;
- 评估方法及结论;
- 承诺、免责声明与限制条款。

8.3 某些评估报告中可能还包括对评估方法的一般讨论,通常紧接在简介部分之后。如果国家、地区和经济数据对于所评估的公司和资产非常重要,则可能会对该数据进行单独说明。

8.4 在合适的情况下,评估报告的正文部分或附件中需要说明引用的信息或其来源。如果报告是为诉讼提供专家意见,则评估报告必须遵循当地司法机关施加的要求,并且也必须因此包含所有的相关披露,包括专家资格声明和真实性声明 ([VPS 6](#))。

9 保密

9.1 很多无形资产的相关信息都需要保密。评估师应该尽最大努力保护该保密信息,包括所取得的有关可比资产的信息。如果客户有要求,无形资产评估师应该应要求签订禁止披露协议或类似协议。

VPGA 7——艺术品和古董的评估

1 简介与范围

1.1 评估师必须清楚地了解评估的目的,因为评估目的将决定应采用的价值基础。参见 [VPS 1](#)。

1.2 本指南旨在提供将《国际评估准则》和 [VPS 1-6](#) 应用于“艺术品和古董”评估的进一步解释,其中“艺术品和古董”是指以下第 1.3 段中所指的资产和 / 或负债。

1.3 在本 VPGA 中,艺术品和古董(部分国家或地区也使用“动产”这一术语来描述艺术品和古董)是指不永久附着于土地或建筑物的资产和 / 或负债,但公共艺术品和壁画除外。该术语:

- 包括但不限于,精致的装饰和艺术品、古董、绘画、宝石和珠宝、收藏品、室内设施和用品、非同质化代币(NFT)以及其他一般性内容
- 不包括贸易固定装置及设备、厂房和设备(在 [VPGA 5](#) 中单独介绍)和业务或业务权益(在 [VPGA 3](#) 中单独介绍)。

1.4 艺术品和古董评估需求可能会在很多不同情况下为了很多目的而产生,其中艺术品和古董评估目的可能包括但不限于:

- 保险范围;
- 火灾、水灾或其他原因造成的损害或损失;
- 税务(慈善捐赠、赠与税、遗产税、意外损失);
- 财务报告;
- 商业交易;
- 诉讼,包括对欺诈的索赔;
- 遗产规划、公平分配和遗嘱认证;
- 婚前协议;
- 解除婚姻关系;
- 业务的解散;
- 对收购或处置用于投资或个人使用的不动产提供意见;
- 贷款质押;
- 破产;
- 存货评估。

1.5 上述清单是不完整的,而且允许不同国家或地区存在差异。在给定国家或地区,法定要求具有优先性,尤其是在以税项负债评估(包括遗嘱认证)为目的或以会计核算为目的的评估中。

2 委托协议

2.1 在约定委托协议时,评估师应该向客户告知任何其他关联事项对评估结果的可能影响(例如,资产的出处、法律限制和真伪),以及将资产组当作一个整体进行评估,而不是单独评估的影响。根据VPS 1的要求,协议的条款**必须**清晰准确、不含糊其辞。

3 找出所在市场

3.1 评估是以对其所在市场的了解为基础的,评估师应该评估提供其调查和评估结论所依据背景的市场性质和状况。评估师应该考虑的因素包括该市场的活跃水平、信心和趋势。评估师还应考虑与待估财产有关的法律和监管情况,以及任何可能影响市场参与者行为的提议或强制要求。

3.2 艺术品和古董评估师应该意识到,某个特定资产存在不同的交易市场,而每个市场的价格水平可能不同。尤其是,某资产在批发交易时的价值可能会与其在批发、零售交易或拍卖时的价值不同。评估师**必须**找出与所评估资产、评估目的和预期用户身份一致的相关市场。虽然市场价值通常被定义为在公开市场可实现的最佳价格,但评估师应考虑所有者进入市场的渠道是否受到限制。进入市场的渠道受到的任何限制都应在评估报告和委托协议中明确说明。该信息将影响评估方法和所采用的价值基础。例如,对于用于保险目的的评估,待确定的价值基础通常会在保单中定义,而对于用于法庭目的的评估,红皮书全球标准可能不适用(参见PS 1 第 5 节)。

3.3 在找出市场的过程中,艺术品和古董评估师应该注意,销售方法可能会影响到最终的销售价格。但评估师应意识到,应该考虑与购买有关的佣金和销售成本等信息和事项的质量。

3.4 在艺术品和古董中,资产组合通常作为物品集合持有,如果将其分开,则物品各自的价值可能会极大地高于或低于其作为物品集合持有时的价值。因此,评估师需要评估作为物品集合持有资产是否会对其评估结果产生任何影响,并且提供相应的评估意见。

4 勘察、研究与分析

4.1 艺术品和古董评估师应该:

- 收集、核实和分析相关的销售数据;
- 调查和评估相关的经济和市场状况; 以及
- 考虑形成现实和可信价值结论的任何额外相关信息。

VPS 4中规定了开展调查的要求。

4.2 艺术品和古董评估师应该意识到以前销售数据的可靠程度可能是有限的,并且应该评估其分析中所用支持性数据的可靠性,还要记录其分析中所使用信息的来源。

4.3 艺术品和古董评估师应该考虑阻碍勘察、研究和 / 或分析的任何限制或条件。如果存在该限制,则评估师可能需要作出假设 / 特殊假设, VPS 2 中规定了与假设和特殊假设有关的要求。评估师在得出评估结论前**必须**与客户讨论和约定所有的假设,并且在委托协议和评估报告中对其进行明确的说明。

4.4 评估师应该考虑经济和市场数据,比如市场上的供应和需求以及市场走势。如果所使用信息或者市场状况存在某种程度的不确定性,则评估师应该参考 VPS 6 中的规定。

4.5 评估师应进行与确定待估物品出处有关的适合水平的尽职调查,因为这可能会对价值产生重大影响。除了该领域的专业知识外,确定出处可能还需要进行档案研究和 / 或鉴定。出处对尽职调查而言是必要信息。在提供评估结论之前,评估师应与客户协商,确定应开展调查的水平,以及这可能会对费用或要进行的第三方工作造成的任何影响。

4.6 如果在与评估目的相称的必要限度内,评估师需要咨询其他专家 / 专业人员,则该评估师应责无旁贷地确保该专家或专业人员具备提供意见的适当资格,并且能够专业地完成相关服务。

5 评估方法与应用

5.1 能够得出市场价值(定义参见 IVS 103 第 10.01 段)的三种评估方法是:

- a** 直接市场比较法;
- b** 成本法;
- c** 收益法。

直接市场比较法;

5.2 直接市场比较法通过将目标资产与可取得销售数据的类似资产进行比较来提供评估结论,是最常用于艺术品和古董评估中的方法。在采用该方法时,评估师应该注意分析适当的可比销售数据(根据上文第 4 节的要求)。如果可以通过分析可比销售数据对价值进行评估,那么这通常就是优先采用的方法。

成本法

5.3 成本法以复制或建造具有相同质量、服务潜力 / 能力、效用和适销性财产的目前估计成本为基础来提供评估结论。该方法包括仿制品替代法和复制品替代法等。假仿制品是对原件的模仿时使用的一个通用术语,所用原材料的性质、质量、用途和年限以及生产技术与原件尽可能接近。如果假仿制品是由原艺术家制作,则称为真仿制品。而复制品是对原件的精确复制,所用原材料具有与原件非常相似的性质、质量和年限,并且采用原件生产时期的技术或制造方法。这些方法(即假仿制品替代法、真仿制品替代法和复制品替代法)通常仅用于采用其他方法很难确定价值、以保险为目的的评估中。

5.4 在采用成本法时,评估师应该分析相关和适当的成本数据,以估计重置成本。评估师应注意,复制品的性质(假仿制品、真仿制品和复制品)将对得出的评估价值产生很大影响,并相应地调整其评估结果。

收益法

5.5 收益法通过计算目标资产的预计货币收益(比如收益流)来提供评估结论。在采用此方法时,评估师应该分析相关和适当的数据,以可靠地估计该财产相关市场中的收益。评估师应该在对过去和目前的数据、趋势和竞争因素进行分析的基础上预测目标资产的预计货币收益。如果评估标的是处内有湿壁画等艺术品的历史建筑,整体财产和各项资产的价值都应考虑,则这种方法也适用。在这种情况下,评估师应根据艺术品和不动产的相互依赖关系、法律保护和市场状况,决定是否合并或单独估算价值。

5.6 在使用上述所有方法的过程中,评估师都应该运用在充分掌握信息基础上的谨慎判断,将收集的数据和所作的分析整合为符合逻辑的评估结论。

5.7 所有的评估结论都应该以适当的证据为合理的基础和明确的支撑,包括与出处有关的证据。如果在分析中采用了一种以上的评估方法,则评估师应该采纳所有评估方法的结果,并且对其进行综合得出最终评估结论。

5.8 虽然 RICS 并没有指定评估师应该采用的评估方法,但是,评估师应该能够证明所采用评估方法的合理性。

其他评估因素

5.9 除了 [VPS 6](#) 中的要求之外,评估师在其研究和分析中应该考虑:

- 与客户和其他预期用户进行的沟通需要清晰易懂评估师应该考虑到客户所具备的评估知识各不相同这一事实,因此应该以该评估报告的所有预期使用者都能理解的方式沟通该信息;
- 所要评估的权益(可能会存在客户与其他方共有所评估艺术品和古董中权益的情况,在这种情况下,应该明确说明具体情况);
- 确认该财产身份所需的特征(包括但不限于艺术家或制作者、材料或媒介、尺寸、名称、产地、风格、年限、出处或历史、状况、鉴定、展览历史、文学作品中的引用);
- 所要采用的价值基础(例如,市场价值、重置价值等)及其定义来源;
- 任何特殊的任务条件,以及法律、监管或法定要求;
- 限制、权利负担、租约、契约、合同、或者影响所评估艺术品和古董的评估结果或所有权的任何其他此类考虑因素;
- 第三方信息的可验证和可信赖程度;
- 目标财产与可能会影响到该财产评估结果的任何不动产或无形资产的关系;
- 在包含多个不同价值目标资产的评估任务中单项资产的重要性;
- 对所评估财产或类似财产以前交易的分析(如相关);
- 目前市场状况和经济形势对该评估结论确定性的影响程度。

6 报告

6.1 如果评估结果是以任何假设或特殊假设(比如确定采用合计值,参见 [VPS 2 第 9 节和第 10 节](#))为基础的,则评估师应该详细说明该假设或特殊假设及其对评估结果的影响(如有)。

6.2 评估师必须遵循 [VPS 6](#) 中列举的最低要求,并且在评估报告中包含上述第 5.9 段中列举的评估考虑因素。另外,当评估师在实施该评估任务的过程中咨询过专家或专业人员或者公司,则应该找出该人员或公司的来源和资质,并且了解该输入信息的性质(参见上述第 4.6 段)。

6.3 评估报告中所提供的信息的详尽程度应该合理满足客户和预期使用者的需要,符合该财产的性质和该评估结果的预期用途。评估报告中所使用的术语应该让所有预期使用者都能够理解。

6.4 评估师应该说明有关勘察、研究或分析的任何限制或条件,并且解释其对评估结论的任何影响

6.5 评估报告中应该明确说明该评估的目的(例如公平分配)、价值基础(例如市场价值)、以及假设(虚拟或实际)交易所在的市场(例如拍卖)。

6.6 评估师应该报告,该评估结论遵循了客户、监管规范或相关法律的任何特殊要求(如有必要)。

6.7 评估师应该摘要说明所开展的研究以及分析中所使用的数据,并且说明所采用的评估方法(即销售比较法、成本法或收益法)及其选择理由。评估师还应该说明未采用其他已考虑评估方法的原因。如果在分析中采用了多种评估方法,则评估师应该在评估报告中详细说明该评估方法,并且列明各个结果的比照情况。

6.8 如果评估结果是以任何假设或特殊假设(比如确定采用合计值,参见 [VPS 2 第 9 节和第 10 节](#))为基础的,则评估师应该详细说明该假设或特殊假设及其对评估结果的影响(如有)。特别是,如果评估师无法非常肯定地完全确定出处,则应该在评估报告中说明这一点以及所作出的任何假设。

6.9 评估师应该对影响到该评估结果确定性的任何问题都进行解释,该解释的详细程度各不相同,具体取决于该评估的目的和评估结果使用者的知识。

6.10 根据评估任务的要求应当使用适当的照片,如果对该照片作出了任何改变,则应该对此作出说明。

VPGA 8 不动产权益的评估

1 勘察

1.1 第 1 节和第 2 节与房地产的勘察和调查有关,更具体而言,所评估的资产就是对土地和建筑物的拥有、控制、使用和占用的权利。

1.2 很多事项可能或将对不动产相关权益价值的市场认知产生影响,而该事项的某些方面只有通过对该不动产进行勘察才能发现,其中包括:

- a** 所在地点和周边环境的特征,以及影响其价值的交通、服务和便利设施的可获得性;
- b** 该不动产的特征及其用途,包括:
 - i** 构成要素的尺寸、面积和用途;
 - ii** 建筑物或构筑物的年限、结构和性质,包括建筑材料;
 - iii** 占用者和访客的通达性;
 - iv** 装置、便利设施和服务;
 - v** 固定装置、可拆除装置和改良;
 - vi** 通常构成建筑物中不可分割组成部分的厂房和设备(也参见 [VPGA 5](#));
 - vii** 明显的维修状态和建筑物状况;
 - viii** 该不动产中存在的有害物质,比如(但不限于)受监管的物质(包括化学品、放射物质、爆炸材料、石棉、消耗臭氧层物质、油品等),或者所从事的受监管业务,比如废物管理业务。
- c** 场地特征,包括地面状况、土壤状况和提高生产力的特征(如适用)。也包括:
 - i** 自然性损害,比如地面的不稳定性、矿业析出物、任何原因(包括洪水和河流)而导致的洪灾风险;
 - ii** 非自然性损害,比如地面污染,即其以前或目前用途所导致的存在于地表、地上或地下的污染物质(也参见上述(b)项);
- d** 开发或重建潜力,以及对进一步开发的物理限制(如适用)。

1.3 勘察中可能会需要取得其相关信息的或者勘察会引发对其进行深入调查的其他事项可能包括:

- a** 租赁不动产的改良:在评估涉及租期内和租期外的不动产时,如果原来出租的不动产后来已经被改建或改良,则评估师应该注意,所评估的不动产并不完全等同于在现场所看到和测量(如适用)的不动产。如果评估师不能查看该租赁文件,或者由于缺乏相关许可证档案,不能确认改建或改良的范围,则评估师应该在所提出假设的基础上进行该评估

- b** 规划控制: 各国或州之间有关规划控制和对增加或改变用途(包括开发)许可证的要求可能会不同, 具体评估任务中适当的或需要进行特定调查的范围将会受到该评估师对相关市场的了解、该不动产的性质和范围以及该评估目的的影响
- c** 有关任何重大支出和经营成本的信息(如相关), 以及从占用状态的恢复程度。能源效率和碳排放可能会是考虑可持续性和ESG问题(参见下文第3节)时的诸多相关因素之一。

1.4 评估师考虑和提供与上述事项有关的评估意见的范围, 取决于他们具备这样做的专业能力。必须在委托协议、评估记录和评估报告中记录任何相关的限制。此外, 还应该参考下文第2.3段。

2 调查与假设

2.1 简介

2.1.1 下列方面在很多涉及房地产的评估中很常见, 并且通常会引发什么样的调查范围适当、或所做的有效假设有什么特性这类问题。以下指南并不能涵盖所有的情况——评估师的知识、经验和判断将总是应该在具体的评估任务中进行考虑。在有些情况下, 客户可能会规定或者与评估师讨论并约定适当的限制, 并且将其包含在委托协议中。类似地, 假设的相关性和适当性也只能基于个案进行判断——下列内容完全不是规范性的。

2.2 所有权

2.2.1 评估师必须取得有关所评估权益重要细节的信息, 该信息可能有很多形式, 包括但不限于从客户或第三方取得的简介、相关文件的复印件、或者客户律师提供的当前详细所有权报告。

2.2.2 评估师必须说明自己依赖了哪些信息, 以及作出了哪些假设(如适用)。例如, 如果无法取得某租赁文件, 则评估师可能需要假设自己建议和说明的条款就是该实际租约中的条款。但是, 如果客户提供了有效所有权的保证, 则评估师可能会合理地信赖该信息的正确性——但这最终应该是律师的事情, 并且评估师可能要具体地描述, 客户的法律顾问必须检查该状况(如适用)。评估师不应就客户在该不动产或资产上合法所有权的真实解释而承担任何责任。

2.3 建筑物的状况

2.3.1 即使具备相应的胜任能力, 评估师通常也不会做建筑测量以确认任何建筑物缺陷或年久失修的详细情况, 或者与建筑材料有关的信息。但是, 对评估师而言, 忽视可能会对所评估不动产价值产生影响的明显缺陷也是错误的, 但已经就此与客户约定了特殊假设的除外。因此, 评估师应该明确说明, 勘察不会升级为对建筑物的全面测量。而且, 必须规定评估师对调查以及其对建筑结构、建筑材料和任何缺陷的评价所承担的责任范围。此外, 还应该说明, 会作出有关该(等)建筑物得到良好维修(但不包括已具体说明的任何(轻微)缺陷)的假设(如适用)。

2.4 服务

2.4.1 虽然建筑物的服务(设施)以及任何相关的厂房和设备的存在和效率通常会对不动产的价值产生重大影响, 但是, 这方面的详细调查通常不属于评估的范围。评估师需要在实施评估任务的过程中确认可用信息的来源及其可靠性程度。评估师通常要与客户约定如下假设: 建筑物的服务(设施)及任何相关控制或软件都在处于良好状态, 并且不存在缺陷。

2.5 规划

2.5.1 如果存在疑问，则评估师可能需要确认，该不动产是否已经取得有关现有建筑物及其用途的必要法定同意书（或者建议客户对此进行验证），以及是否存在可能会对该不动产价值产生有利或不利影响的法定机关制定或提出的任何政策或提案。虽然通常容易获取此类信息，但是在取得确切信息的过程中可能会产生延迟或招致费用。评估师应该说明要提议进行哪些调查，并且在无法于评估过程中验证此类信息的情况下，说明将作出哪些假设。

3 可持续性及环境、社会和治理 (ESG) 事宜

3.1 简介

3.1.1 因可持续性和环境问题而导致的对享有和使用不动产的潜在或实际限制，可能是自然因素（比如洪灾、强风暴或野火）、非自然因素（比如污染）或者这两重因素（比如由于过去的采矿而导致的沉降）造成的。除了直接的物理因素，也可能有碳排放等可持续性和环境因素。环境因素只是 ESG 三大支柱中的一个；社会和治理因素指南参见 [第 3.6 节](#)。评估师在考虑这三大支柱的每个支柱时，可能都需要咨询其他利益相关方，包括但不限于客户、占用者和管理代理。

3.1.2 尽管具体情况多种多样，但评估中的关键问题始终是已发现因素对该不动产价值的影响程度。评估师在评估或评价 ESG 因素时尤其要保持谨慎，因为评估师可能不具备所需的相关专业知识和经验。在全球范围内，越来越普遍的例子是评估在特定目标日期前，满足市场和监管机构设定的能源效率和脱碳要求所需的资本支出。在合适的情况下，评估师可能会建议针对这些问题进行更多的调查和 / 或获取更多的专业或专家意见。

3.2 自然环境限制

3.2.1 某些不动产会受到作为该不动产本身或其周边环境固有特征的环境因素的影响，其会对该不动产权益的价值产生影响。这方面的例子包括，地面不稳定性问题（比如膨胀和收缩粘土、过去或目前采矿所导致的沉降等）和因任何原因所导致的洪灾风险。复原力保护措施可以减轻该因素的影响。

3.2.2 尽管对该风险和影响的详细评价可能超出了评估师的直接知识和专长的范围，但是该因素的存在或可能存在通常还是可以在评估勘察过程中通过常规调查或对当地知识的了解进行确认的。而且，评估师不仅需要考虑特殊事件发生的风险，还要考虑其引发的各项后果。例如，如果某不动产遭受了近期发生的事件（比如洪灾），则该事件可能会影响其保险范围的有效性，因此应该在该评估中反映这方面的风险（如重要）。

3.2.3 评估师应该谨慎地说明对调查范围的限制和即将作出的有关环境问题的假设，并且应该说明所依赖信息的任何来源。

3.3 非自然环境限制（污染与有害物质）

3.3.1 评估师可能不具备专业胜任能力，就污染或有害物质的性质或风险、或者与清除污染或有害物质有关的任何成本提供意见。但是，如果某评估师之前了解该地点以及具备所评估的不动产类型的经验，则该评估师或许有能力对该不动产存在污染的可能性及其对该不动产价值和适销性的可能影响进行评价。

3.3.2 该(污染或有害物质的)性质或风险很可能与该不动产本身的用途直接有关。例如,很多业务依赖于涉及使用有害物质的业务,或者从事可能会被第三方当作累赘的废物管理业务。尽管对该影响的详细评价可能超出了评估师的专长范围,但通常还是可以在评估勘察过程中通过常规调查或对当地知识的了解,确认该影响存在或可能存在。

3.3.3 评估师应该说明将要进行调查的限制条件,并且应该说明所要依赖信息或假设的任何来源。

3.4 转型风险和资产搁浅风险

3.4.1 《巴黎协定》是关于气候变化的一个具有法律约束力的国际协议,全球有 196 个缔约方。该协定的目标是将全球气温较工业革命前水平的升幅控制在 2 摄氏度(最好是 1.5 摄氏度)以内。为了实现这一转型目标,全球很多国家都已采取额外的监管和立法措施。因此,这也成为许多市场决定以及借贷、投资和财务报告的一个考虑因素。

3.4.2 转型风险对市场利益相关方的重要性意味着,他们将日益要求将转型风险明确纳入模型构建中。这可能是计划的资本支出以及满足监管和 / 或市场目标所需的运营成本和收入。评估师在这一过程中将发挥作用,包括 [VPS 1](#)、[VPS 4](#) 和 [VPS 6](#) 中明确规定的 ESG 要求。但评估师可能不具备提供、衡量或评价评估对转型风险建模的依赖的专长,而且如果评估师不具备必要的专业能力或经验,则不得这样做。

3.4.3 资产搁浅风险是指与气候变化直接影响有关的减记以及与“低碳经济”转型有关的价值下跌(CRREM 定义)。资产搁浅风险分析凸显出资产变得无人使用的时间点(在没有采取干预措施,推动脱碳进程的情况下)。了解这一点有助于选择合适的脱碳路径,而市场参与者通常会关注搁浅风险对价值的短期、中期和长期影响。在协助分析资产搁浅风险或者评价资产搁浅对价值的影响(这属于专业领域)时,评估师还是必须对其角色保持谨慎。

3.4.4 评估师也可通过恰当采用特殊假设来考虑转型风险。例如,同时考虑实际状态下的实物资产,以及采用特殊假设(假设完全遵守与能源效率有关的监管要求)情况下的实物资产,可能是恰当的做法。特殊假设只有在其被合理地认为对于该评估的具体情形来说是现实的、相关的和有效的情况下才能作出([VPS 2](#)),而且必须在评估报告发布之前,与客户明确协商一致并以书面形式确认(参见 [VPS 1](#))。

3.4.5 特定业主或占用者的转型计划可能不反映市场状况,对转型的任何考虑应该适合所采用的价值基础。

3.5 循环性

3.5.1 循环性是根据循环经济的原则,考虑物品的再生、重复利用和回收潜力。循环经济本质上是一种恢复性和再生性经济,目的是让产品、部件和材料始终保持最佳的效用和价值,并区分技术周期和生物周期(相关定义参见 RICS 的《建成环境的全生命周期碳排放评估》)。

3.5.2 在很多情况下,循环性可能不是评估明确考虑的一个因素。然而,一些专业评估(尤其是与开发有关的评估)可能包括对循环性的明确考虑。这必须只能根据 [VPS 1](#) (包括 [第 3.2\(s\) 段](#) 的规定进行考虑),而且只能由具有适当经验和专业能力的专业人员完成。这是非常专业的领域,通常需要超出评估师专长的数据和专业知识,例如建筑测量和成本估算。

3.5.3 评估项目中的循环性考量可能(如果相关和恰当,而且作为委托协议的一部分)包括由具备必要经验和专业能力的专家和 / 或在该等专家的支持下,对建筑构成材料和产品的残值进行考虑。这可

能需要考虑多个事项,包括但不限于初始使用后的持续维护、解构、修复、修缮和重新认证。受聘实施考虑循环性评估的评估师应恰当调查、记录和考虑与建筑材料有关的数据。

3.6 社会和治理因素

3.6.1 从物理影响和市场影响来看,ESG 中的环境因素通常是最明显、最可测量和最透明的,因此一般是不动产权益评估中予以最明确考虑的因素。在 ESG 因素中,环境方面的法规通常也是最完善的。

3.6.2 IVS 104 首次纳入明确列出社会、治理和环境因素的数据和输入信息附录。这是一个不错的开始,但应该注意的是,IVS 104 包含所有资产类型(包括业务和金融工具)和价值基础(包括价值测算),因此一些因素可能与不动产的市场评估不相关。

3.6.3 下文第 3.7.4 段提及了多个非环境 ESG 因素,例如所在位置、出行便利性和连通性。这些因素通常反映了资产的整体质量和可用性,也是房地产评估中覆盖的因素。这不同于给社区或社会带来更广泛获益的整体价值(有时称为社会价值),而社会价值在特定资产或负债的市场评估中不一定是可观察的。社会价值因素通常是涉及不动产权益规划、开发和用途改变的专业领域,可能需要具备更多专长。

3.6.4 RICS 会员和受 RICS 规管的公司在与 ESG 考虑因素保持一致的强制性治理框架下完成工作。治理和道德因素构成本全球标准([PS 1](#) 和 [PS 2](#))以及[《RICS 行为准则》](#)的核心组成部分。RICS 标准的应用通过提高透明度、加强问责机制以及恰当的客观性,推动了治理水平的提高。RICS 制定其他有利于监控和实施良好治理的特定强制性专业标准,例如 RICS[《反对贿赂和腐败、打击洗钱和恐怖分子融资》](#)和 RICS[《利益冲突》](#)。在评估委托协议和评估报告中明确提及适用这些文件,将有助于以透明的方式考虑 ESG 的治理支柱。

3.6.5 RICS 支持和遵守旨在提高和促进治理水平的全球标准框架(例如 IVS 和 IFRS)。与环境和社会因素类似,评估师与更广泛治理报告有关的特定角色是委托协议的一个考虑因素([VPS 1](#))。

3.7 可持续性和 ESG ——评估其对价值的影响

3.7.1 可持续性和 ESG 属于红皮书全球标准的释义术语(参见[术语表](#))。

3.7.2 可持续性问题和担忧的范围包括但不限于关键物理风险(比如洪灾、酷热、野火和强风暴)和转型风险(比如能源效率、碳排放和气候影响)。如第 3.6 段所示,也存在相关的社会和治理风险。所有这些 ESG 风险的影响力可能受当前和之前的土地使用情况、设计、构造、通达性、立法、管理和财务考虑因素的影响。可持续性问题可以影响占用者的偏好和购买者的行为,也可能成为投资者、有担保贷款人、保险公司和公共机构的考虑因素。

3.7.3 可持续性和 ESG 对评估判断产生直接或间接影响的速度在不同国家或地区之间存在差异。为了适当地应对市场变化,评估师应该持续地寻求强化自己的相关知识。评估师的作用是根据可获得的证据评估价值。尽管评估师应该反映市场而不是引导市场,但是评估师也应该注意可持续性和 ESG 因素、与其有关的更广泛趋势以及这些因素可能对所评估不动产价值造成的短期、中期和长期影响。

3.7.4 对于与不动产权益有关的勘察、调查、评估报告和文件,以下因素可能具有相关性并且应该予以考虑(如果对于具体的评估任务来说是相关和合适的)。本清单并未列出所有情况,而且不同的国家或地区和 / 或市场可能存在差异。一些项目可能或多或少地与住宅不动产和商业不动产、向公众开放的不动产以及私人不动产有关。当考虑到以下项目时,价值基础可能比较重要,因为一些项目可能反映具体不动产而非整个市场的情况。不应将以下项目视为检查清单,因为每一项的相关性取决于正在实

施的评估。清单上的项目已进行大致分类,但需要注意的是,部分项目可能涉及多个 ESG 支柱。

环境因素

- a** 监管或法律强制要求的能源等级计划以及提议和 / 或要求的相关改良,包括与改良有关的收入和资本成本;
- b** 能源消耗 (与取暖、制冷和照明有关);可能包括能耗强度指标 (与相关不动产领域对比);
- c** 所使用能源的类型 (例如电力、石油和天然气);
- d** 任何现场发电的详细信息 (包括可再生能源);
- e** 可再生能源系统的数量和规格 (例如, 光伏面板、热泵、生物质能和风电涡轮);
- f** 标签和认证 (例如[BREEAM](#)、[LEED](#)和[WELL](#));
- g** 温室气体排放;
- h** 排放路径分析 (例如, 欧洲的[CRREM](#)路径分析);
- i** 物理气候风险因素 (例如洪水、酷热、干旱和海平面);
- j** 用水量 (例如, 该不动产是否采取了减少用水量的措施)?潜在措施包括是否实施了用水管理制度以及用水量要求);
- k** 生物多样性 (相关数据可能包括非植被表面面积占总表面面积的比例、对生物多样性敏感区域产生负面影响的活动、杀虫剂的使用、已实施生物多样性行动计划以及屋顶绿化或任何屋顶覆盖物的大致面积);
- l** 建造和 / 或装修使用的材料。

社会因素

- m** 地理位置特征 (连通性和基础设施);
- n** 移动出行 (例如, 居民 / 占用者可用的电动车充电桩和自行车停车位数量);
- o** 建筑允许残疾人士无障碍通行以及相关要求;
- p** 室内空气质量 (相关指标包括通风率、过滤系统、二氧化碳水平和温度的详细情况);
- q** 社区影响 (例如, 规划和占用者结构、娱乐空间的提供、绿色空间和社区设施、与本地企业的互动性、光污染、空气污染或噪音污染、交通堵塞等)。请注意, 如上文第 3.6 段所述, 这些是与正在评估的不动产权益的价值有关的社区影响, 不是整体社区影响;
- r** 可适应性 (对建筑进行改造用于其他目的的容易程度);

治理

- s** 安全 (该不动产是否符合安全法规以及市场对安全的预期);
- t** 与涉及犯罪活动的所有权、占用权以及任何相关交易资金来源有关的风险, 包括但不限于洗钱、恐怖主义融资、现代奴役以及违反国家和国际制裁条例。

- u 所有权和 / 或占用权的影响 (如果公众和 / 或市场对其 ESG 资质和应用存在负面看法) ;
- v 多元、平等和包容 (举个例子, 建筑的设计是否支持包容性使用, 例如建筑是否适合神经多样人士、不同年代的人士使用等) ;
- w 包含具体可持续性 / ESG 条款的租约和其他相关合约的考虑;
- x 规划、注册、许可、继承和相关法律问题。

3.7.5 上述清单与房地产权益有关。评估师可能还需要关注 IVS 104 [ESG] 数据和输入信息:附录第 A10 段, 而这部分内容与所有资产和负债有关。这指的是其他因素(包括其他社会和治理因素)。

3.7.6 对 ESG 和可持续性的勘察和调查可能需要专业人员的更多专长。

3.7.7 在考虑影响不动产价值的ESG因素的影响时,评估师可能需要考虑其他利益相关方,例如不动产的使用者、占用者和管理者。评估师可能需要考虑或受 ESG 因素影响的各种市场信息,包括但不限于空置期、租金减免、免租期、租赁期限、资本支出和运营支出、运营收入和市场对物业管理和服务质量的看法。

3.7.8 在评估市场价值时,评估师将需要谨慎区分与具体不动产和整体市场有关的 ESG 属性和状况。评估师还应该考虑市场状况对 ESG 相关特征的需求的(正面或负面)影响。

3.7.9 只有在市场证据提供支持的情况下,或者根据评估师的判断,市场参与者会在其标书中明确反映这些问题时,评估师才能在评估报告中纳入直接影响资产价值的可持续性和 ESG 因素。除非另有约定,评估师的职责仅限于服务正在实施的该评估的目的,或者在其基础上报告影响资产价值的 ESG 事项。除此之外,评估师没有义务进行 ESG 风险评估或者评估该不动产的 ESG 资质。

3.7.10 评估师通常需要进一步提供与 ESG 和可持续性有关的评价、战略意见或不动产风险意见。该意见应该单独报告或在报告中明确标注。

3.7.11 为了遵守 **VPS 6** 规定的报告要求,评估师应该(如适用):

- a 提供对与可持续性和 ESG 相关的不动产特征和已收集相关属性的描述;
- b 评估目标不动产目前符合与其市场地位相称的可持续性和 ESG 标准的程度(可能不存在对相关标准的预期) ;
- c 提供可持续性 / ESG 因素与目标市场(如有)评估结论之间关系的说明,包括对与该因素相关的目前获益 / 风险(或者缺乏获益 / 风险)的评价;
- d 就目标不动产对价值产生影响的可能性形成有根据的观点,例如拥有充分信息的购买者在报价决策中可能会如何考虑该因素;
- e 提供有关已确定可持续性 / ESG 获益和 / 或风险对相关不动产价值的长期潜在影响的意见。

3.7.12 最新版的 RICS《商业不动产评估和战略建议中的可持续性和 ESG》提供了有关商业不动产评估中可持续性和 ESG 问题的发现、评价和影响的指南。

VPGA 9 投资组合和资产组的评估

1 范围

1.1 本指南提供关于找出投资组合和资产组(有时也称为物品集合和财产组合),用于根据 [VPS 6](#) 的要求进行报告的进一步解释。

1.2 评估师应遵循一些重要的原则,包括但不限于:

- 需要就单独评估、作为整体评估还是作为资产组评估达成一致;
- 在不影响评估目的的前提下,确定投资组合作为整体或作为特定资产组出售是否存在折价或溢价;
- 基于以人为方式分组资产的假设对资产进行评估的要求,评估师通常应该拒绝。

1.3 IVS 102 附录将协同价值定义为“两种或多种资产或权益合并所得的价值,但合并后的价值应高于各资产价值之和”。与投资组合和资产组评估最相关的是:

“如果仅对某个特定买家才有协同效应,则协同价值将不同于市场价值,因为协同价值将反映某一资产仅对某一特殊购买者有价值的特定属性。在一些国家或地区,超出各自权益价值之和的价值通常被称为合并价值”。

2 评估目的

2.1 评估目的可能影响评估投资组合和财产组合的方法,例如,可能存在单独报告资产价值的要求。单项不动产或其他资产的构成范围**必须**恰当反映在委托协议([VPS 1](#))和后续的报告和文件([VPS 6](#))中。

2.2 基于以人为方式分组财产的假设对财产进行评估的要求,评估师通常应该拒绝。但是,在特定情况下,评估师可能会用特殊假设来处理特殊分组(参见 [VPS 2 第 10 节](#))。

2.3 一旦评估师找出了投资组合中需要单独评估的资产小组,则应该考虑必要的任何特定假设或特殊假设。这些假设和特殊假设**必须**记录在委托协议(参见 [VPS 1](#))和评估报告(参见 [VPS 6](#))中。有关不同假设可以对投资组合评估结果产生重大影响的例子在以下段落中讨论。

2.4 如果将整个投资组合(或者其中大部分财产)同时上市出售,可能会有效地冲击市场,并导致其价值下降。反过来,购买特定财产组合的机会可能会产生溢价,即财产组合的价值会超过其个别部分的总和,反之亦然。

2.5 如果某评估的目的中假设该投资组合将继续维持现有的所有权或占有状态(例如,以财务报告为目的的评估),则对该评估结果作出任何扣减或折扣以反映冲击市场的可能效果是不适当的,并且应该在评估报告中对此进行说明。

2.6 如果对该投资组合进行以担保贷款为目的的评估,则不能忽视将该投资组合整体同时上市出售对其中个别财产价值的可能不利影响。在这种情况下,评估师说明已经作出有关会将该财产有序出

售而不是同时上市的假设通常是适当的。但是,在市场状况不支持作出该假设的情况下(例如,如果已知其当前业主正处于财务困境之中),该假设就会成为特殊假设,而且评估师应该明确说明该特殊假设对该评估结果的影响(参见 [VPS 2 的第 10 节](#))。

2.7 同样地,在评估师对一组独立不动产的整体价值进行评估时,则应该说明支持该方法的任何必要假设。如果该评估师认为以该假设为基础处理该投资组合的方式并不会是市场所采用的,则该假设就会成为特殊假设(参见 [VPS 2 第 10 节](#))。

2.8 在任何情况下,如果投资组合中所有财产的总价值因对其进行单独、分组或整体处置而存在显著差异,应该在评估报告中明确说明这一点。而且,任何提及该评估的刊出物中也都应该包含该分组假设。

2.9 如果假设某投资组合、财产或资产组合作为一个完整实体进行出售而对其进行评估,则所报告的价值就是其整体价值。由该价值细分而得的任何个别财产或资产的价值都应该做如下明确表示:该细分结果并不一定会等于该个别财产或资产中权益的价值。

2.10 反过来,如果某投资组合中所有财产或资产的价值合计值是通过加总得出的,则评估师应该注意不要将该合计值表示为该投资组合的整体价值。

2.11 如果对投资组合进行溢价或折价处理,评估师应该明确说明存在溢价或折价的主要原因,并提供进行此类调整的理由。

3 例子

3.1 可能需要对投资组合和分组作出考量的具体情况可能包括(该清单并不完整):

- a** 当前业主单独买入的物理上相邻不动产(例如,开发商为了未来重建而汇集地块,或者投资者对该地块进行战略投资);
- b** 同一实体占用的物理上分开、功能上独立的不动产(例如,与某建筑物分离但又专供该建筑物占用者使用的停车场);
- c** 由于提高市场份额或节省管理或分销成本而产生的经济效益,使得拥有多项单独不动产或资产的所有权形成对同一业主或占用者的特殊优势,例如一幢公寓楼或酒店;以及
- d** 每个不动产构成涵盖较大地理区域经营业务的关键组成部分(例如,作为国家或地区公用设施网络的组成部分,比如电信塔)。

VPGA 10 重大评估不确定性 (MVU)

1 范围

1.1 本指南将提供对可能导致重大评估不确定性事项的进一步解释, 具体要求在 [VPS 6 第 2.2\(o\) 段](#) 中规定, 通常也称为重大评估不确定性声明或条款。

1.2 所有评估结果均为估算值, 因此总是存在一定的不确定性。然而, 我们不应将这种常见的不确定性与重大评估不确定性混为一谈。根据[VPS 6 第 2.2\(o\) 段](#), “重大”是指评估中的不确定性程度超出了通常预期和接受的参数范围。下文第 2.1 段提供了一些例子。

1.3 在一些国家或地区, 报告存在重大评估不确定性可能带来市场和监管影响, 因此评估师必须始终谨慎行事。监管机构或政府等当局制定的财务报告准则、集合投资计划准则和银行业准则可能(经常)会规定与评估不确定性有关的特定披露要求, 但可能不会明确使用该特定术语。在其适用的情况下遵循该要求是强制性的。

1.4 评估师还应该注意, 与重要性有关的术语也可能用于会计等领域, 因此评估师应该明确其报告的是本全球标准中规定的重大评估不确定性。

2 例子

2.1 虽然不可能提供一份清单完整列示可能产生重大不确定性事项的情形, 但是, 以下例子代表三类最常见的情形。

- a** 资产或负债的特征比较特殊, 评估师无论采用何种评估方法都难以形成其可能价值的意见, 例如该资产或负债可能是非常特殊, 甚至独一无二的。类似地, 如何量化购买者怎样考虑潜在重大变化(比如潜在的规划许可), 可能在很大程度上取决于所作出的特殊假设。一些资产或负债的市场可能很有限, 可用来分析从而为评估提供可靠参考信息的相关交易很少(如有)。
- b** 如果评估师能够获得的信息受到客户或该评估任务具体情况的严重限制, 而且该问题不能通过采用一个或多个合理假设加以解决。在这种情况下, 该评估的确定性就会低于其他情况。
- c** 不可预见的金融、宏观经济、法律、政治或自然事件导致市场出现严重混乱。如果价值时点与该事件同时或紧随其后发生, 则该评估的确定性可能就会因为以下原因而较低:
 - i** 数据不一致或者缺乏数据;
 - ii** 评估师做出判断时面临的是极其异常或未曾预料的情形。

在这些情况下, 对评估师的要求可能会异常棘手。尽管评估师仍然可以作出判断, 但是必须明确说明该判断的内涵。

3 报告

3.1 评估报告不得造成误导或错误印象,这是最基本的要求([VPS 6 第 1 节](#))。评估师应该要特别注意并评价会在特定价值时点会导致存在重大评估不确定性的任何问题。该评价的对象不应该是未来市场走势的一般风险或者有关预测未来现金流量的内在风险(这两种风险都能够并且应该作为评估过程的环节得到考虑和反映,例如,对于涉及高度不确定性未来现金流量的投资性不动产的评估,仍然可以由一定的一致性可比交易信息来支持),但应该是与该资产评估相关的风险有关。

3.2 如果存在重大评估不确定性,通常会以定性和叙事的方式来描述,即通过使用合适的文字来表明评估师对自己所提供评估意见的信心。实际上,鉴于造成重大评估不确定性的特定状况通常意味着缺乏经验数据来支持量化估计,定性和叙事的方式可能是唯一切实可行的方法。

3.3 在大多数情况下,以量化方式反映评估数值中的重大评估不确定性是不合适或不切实际的,实际上任何此类企图似乎都是充满矛盾的。如果任何评估报告中包含了对不确定性的量化,则对所使用的方法或模型进行充分的解释是至关重要的,并且对任何相关的限制要做特别强调。在某些有限的情况下,进行以下目的的敏感性分析是适当的:为了列示特定变量的变化可能对所报告的评估结果的影响,同时还要提供合适的解释性评价。一般认为,任何类型的量化内在风险都可能会给人准确性的印象,但这可能是误导性的。

3.4 在其他情况下,如果评估师能够合理地预见在明确定义的不同情况下可能会产生不同的价值,替代性的方法则是评估师与客户讨论,该即考虑使用反映该不同情况的特殊假设来进行替代性评估。但是,特殊假设只有在其被认为对于该评估的具体情形来说是现实的、相关的和有效的情况下才能使用。如果在不同情况下产生了不同的价值,则可以分别报告不同特殊假设情况下的不同价值。

3.5 评估报告不能只有针对重大评估不确定性的标准警示条款,而且还应该包含关于具体情形的进一步详细说明。评估意见的不确定性程度通常是某具体评估所特有的,但对不可预见事件的共同提及是可接受的。使用标准条款但不作出任何其他相关考虑和说明,可能会降低所提供评估意见的价值,或者引发对所提供评估意见权威性的质疑。

3.5 在发生全球和国家事件期间,除了红皮书全球标准,RICS 还提供与报告重大评估不确定性有关的其他行业支持。这些支持不会取代红皮书全球标准的要求、评估师的判断或者评估报告的结论。

3.6 通过给出价值的范围来披露重大评估不确定性的做法不可接受。在大多数情况下,评估师必须提供单一数值作为评估结果,以满足客户的要求和委托协议的规定。类似地,在没有进一步评价的情况下使用“在……区间内”等限制性语言表示重大评估不确定性,通常也是不适当或不充分的,并且不应被用于该目的。如果在不同情况下可能会产生不同的价值,则评估师最好分别报告不同特殊假设情况下的不同该价值(参见上述第 3.4 段)。

4 重大评估不确定性声明的删除

4.1 只有[第 2.1 段](#)所列例子中的条件或类似条件继续存在,才应该报告重大评估不确定性。等市场恢复“正常”再从报告中“删除”重大评估不确定性声明,是不恰当的做法。然而,普遍可接受的观点是,虽然市场混乱可突然发生,但市场回调和调整的节奏会更加平缓。尤其重要的是,应该避免“一刀切”。虽然理论上有可能,但实际上不太可能存在某个将被视为所有甚至大多数重大评估不确定性声明都可删除的时间点。更有可能的情况是,删除反映不同行业、市场以及国家或地区的声明的做法将是合理的,理由很可能是即使数据仍然有限,但观点和市场情绪已逐步成为共识。

4.2 在决定是否继续使用与上述例子中提及的因素有关的重大评估不确定性声明时,以下部分或全部条件可提供有用信息(并未列出所有条件):

- 价格发现表明,自导致产生重大评估不确定性的情形出现以来,市场上已有足够多数量的已完成交易。需要注意的是,除了已完成交易外,相关证据也可从其他形式的市场活动获取,例如已终止的交易;
- 有最新证据表明,对于正常运转市场的合理契约,存在足够数量的自愿卖家、买家和占用者(如适用);
- 存在可用于得出评估结论、与特定市场有关的经济指标的证据。对于主要用于租赁的资产,这可能包括收取的租金和服务费水平;
- 相关行业、子行业、资产类型或典型占用者可获取政府、机构、私募、基金或银行资金,从而对流动性、交易和占用者的短期收入保证提供支持;
- 没有严重影响待估资产经营性使用的与行业或子行业有关的法令、政府建议或其他相关法规;
- 没有政府、监管或其他强制要求对该资产进行恰当的勘察(如适用);
- 待估资产在获得占用收入方面拥有更大的确定性,例如收入属于签订契约的长期年金收入,比如政府年金或投资级很高的年金。

VPGA 11 与审计师的关系

1 范围

1.1 在很多国家或地区, 审计师有法定义务就某家实体的财务报告提供意见:

- 是否已根据相关立法 (尤其是根据披露要求) 合理编制;
- 是否已根据适用会计准则编制; 以及
- 是否真实、公允地呈现了财务状况。

1.2 为了提供审计意见, 审计师可能需要获取评估师提供的合理保证, 即用于根据 IFRS 或本地会计准则编制的财务报表的评估结果 (参见 [VPGA 1](#)) 在价值时点是正确的, 而且可能会要求提供进一步的信息。

1.3 国际审计与鉴证准则理事会 (IAASB) 制定了国际审计准则 (ISA) 以及国际质量管理、审计、审阅、其他鉴证和相关服务公告手册。这些文件的最新版本可通过[国际审计与鉴证准则理事会的网站](#)获取。重要的是, 以专家身份行事的评估师 (如本节内容所述) 应该对这些文件中适用的内容具备应付工作所需的知识和了解。由于这些文件会不时修订和更新, 我们没有在此处转载。

1.4 在确定财务报表中包含的资产或负债的价值是否合理且有充分证据支持时, 独立审计师可能会向作为专家的评估师了解信息或寻求帮助。在这种情况下, 评估师应该明确其角色和职责的具体性质, 这一点很重要。

1.5 评估师可由以下任何一方聘请:

- a** 由报告实体聘请, 负责提供评估数值, 供管理层纳入相关的财务报表 (作为管理层的专家); 或者
- b** 由审计师聘请, 负责协助对相关实体的财务报告进行独立审阅 (作为审计师的专家)。

1.6 如果是前者, 评估师将提供评估数值, 作为财务报表编制过程的一个输入项。虽然评估师的专长至关重要, 但不对财务报表中报告的最终公允价值负责。管理层负责考虑评估师的意见以及其他相关信息, 运用自己的判断来确定适当的公允价值。最终, 管理层将对财务报表的准确性和完整性承担全部责任。

2 独立审计师的角色

2.1 审计师的职责是设计并执行审计程序, 获得充足和适当的证据, 以便得出作为审计意见和审计报告基础的合理结论。除了调查外, 获得审计证据的程序还可包括勘察、观察、确认、重新计算、重做和分析程序 (通常是多种程序叠加)。

2.2 审计师必须获得财务报表整体不存在重大误报, 因而“真实且公允地”呈现了报告实体财务状况的合理保证。由于审计的固有限制, 即审计师得出结论以及提供审计意见所依赖的证据都是有说服力的, 而非确凿的, 因此合理保证是高水平的保证, 而非绝对水平的保证。在评估证据时, 审计师应该运用专业怀疑精神, 得出该证据是否相关、可靠、充分和恰当的判断。

2.3 为了获得“合理保证”，审计师在实施审计工作时还运用了重要性概念。在大多数财务报告框架下，如果我们可以合理预期单处误报（包括遗漏）或者所有误报叠加，将对基于财务报表的经济决定产生影响，则属于重大误报。

2.4 不论专家的工作在多大程度上被视为审计证据，审计师都将始终对审计意见承担全部责任。

3 评估师作为管理层的专家

3.1 根据《国际审计准则》，管理层的专家可以是个人，也可以是一家机构，而且可由报告实体雇佣（如果是个人的话）或聘请。

3.2 如果用作审计证据的信息在准备过程中使用了作为管理层专家的评估师的工作成果，则审计师将需要考虑和评估该专家工作的重要性，包括：

- 该专家的专业能力和客观性；
- 对该专家的工作的理解；以及
- 该专家的工作用作“相关陈述”（此处特指评估意见）证据的适当性。

3.3 接受以财务报告为目的的评估任务时，评估师应该确定他们是否需要与客户的审计师讨论该评估。如果需要的话，则应在委托协议中说明。

3.4 不言而喻，从审计师的角度来看，评估师是报告实体员工对其客观性构成的威胁，可能大于评估师是由报告实体独立聘请的情况。报告实体和专家都需要注意这一点。

3.5 审计师需要考虑的其他因素包括：

- 专家发现或结论的相关性和合理性及其与其他证据的一致性，以及它们是否已恰当体现在财务报表中。
- 重大假设或方法的相关性和合理性；
- 所使用重要源数据的相关性、完整性和准确性；以及
- 评估师对向其提供或其依赖的信息进行评估时，是否运用了恰当的专业怀疑精神；参见 [PS 2 第 1.5 段](#)。

3.6 评估上述各种条件的审计程序的性质、时间和范围将取决于多个因素。从根本上讲，这些因素与以下几点有关：

- 评估师与报告实体的雇佣 / 聘用关系的性质；
- 评估师的工作范围以及报告实体对该工作行使了多大程度的控制权；
- 评估师的专业标准以及他们接受规管的方式；
- 影响评估价值的出错风险；以及
- （向审计师）提供了哪些其他证据。

4 评估师作为审计师的专家

4.1 同样的, 审计师的专家可以来自内部, 也可以来自外部。专家可能是审计师所在公司或关联公司的合作伙伴或员工, 包括临时员工。如果审计公司没有内部专家可用, 或者选择补充资源, 那么也可聘请外部专家。

4.2 在所有情况下, 审计师都将需要检查评估师就相关目的而言的专业能力和客观性, 包括检查是否存在任何潜在或实际利益冲突。

4.3 重要的是委托协议的规定比较明确, 尤其是:

- 审计师和专家的角色和职责;
- 工作本身的性质、范围和目标; 以及
- 审计师和专家的沟通安排。

4.4 总体而言, 关于审计师对专家工作成果的依赖, 适用与第 3.6 段类似的条件。

4.5 在大多数情况下, 审计师的专家将不需要提供单独的评估意见 (假设他们能够满足这样的必要条件), 而是会被要求将重点放在评估方法、所依赖的证据以及所作出的假设上。请注意 [PS 2 第 6 节](#) 与假设有关的要求。

5 审计师的要求与评估师的回复

5.1 报告实体对审计过程提供支持, 并恰当处理与提供信息或澄清的有关的要求, 显然符合该实体的整体利益。如果作为管理层的专家, 评估师应该在这方面对报告实体提供支持 (同时保持客观性), 但也有几点需要此类专家考虑。显而易见, 如果担任审计师的专家, 则不会出现这种附加条件, 因为评估师与审计师存在直接 (合同) 关系。

5.2 RICS 获取的法律建议 (仅适用于英国) 确认, 审计师与作为管理层专家的外部评估师不存在法律关系。如果委托协议没有约定与审计师讨论的条款, 则评估师在提供保密信息之前应先征得客户同意, 并修改委托协议, 如有必要将扩大后的工作范围纳入协议。这不适用于评估师为报告实体内部员工的情况。内部评估师必须配合审计师的工作。

5.3 然而, 如果外部评估师拒绝配合, 这可能会构成审计师工作范围的限制条件。因此, 这可能导致审计师对财务报告出具保留意见的审计报告, 原因是无法获得提供合理保证所需的所有信息和解释。

5.4 如果配合客户的审计师在评估师的工作范围内, 则评估师应该以合理和负责任地方式与审计师合作, 例如通过提供所采用重要意见和假设的详情, 以及所给出评估结论的理由。

5.5 为避免违反任何保密义务, 评估师在满足审计师提出的任何要求之前, 应获得客户的书面同意。必须指出的是, 审计师不能单边强迫评估师披露保密信息。如有必要, 评估师应获得客户公司董事会对于作废评估师与该公司所签委托协议中的任何保密义务的同意。当保密信息被用于得出评估结论时, 评估师还必须考虑 [PS 2 第 3.5 段至第 3.8 段](#) 以及 RICS 《房地产评估可比证据》中的第 4.5 节。

5.6 由于审计师的工作是了解评估师的方法以及得出评估意见所使用的任何证据, 因此评估师需要能够提供足够的信息, 对其评估意见提供支持。任何证据和方法通常都会在评估报告中说明。然而, 对于较大的投资组合, 不可能在评估报告中详细说明每个不动产的证据和方法。

在这种情况下,评估师应考虑在评估报告中增加一个评估摘要表,列出租赁数据和重要评估输入信息,例如市场租金、空置期和收益率状况。

5.7 对上一报告期以来的价值变动原因进行说明,也比较有用(价值变动的原因可能只是市场行情变化或者新租赁等)。

5.8 在发布评估报告之前,评估师也应该做好让审计师了解并讨论(如有必要)以下事项的准备:与评估任务有关、可能影响审计和审计师职责的事项。这一点比较重要,因为在大多数国家或地区,向审计师提供明显或严重具有误导性、虚假或具有欺骗性的声明,属于违法行为。此外,有些时候评估师也希望有机会验证与评估有关的信息和假设。在某些情况下,评估师开始执行被审计实体委托的评估任务之前,与审计师进行讨论可能对双方都有帮助,而且有助于审计工作的顺利完成。作为管理层专家的评估师应与他们的客户保持密切联系,确保对于法律和保密义务的遵守不存在任何误解。

5.9 审计师会选择一些房地产进行详细审查,而且通常需要提供以下信息。

- a** 每个房地产的简短描述,包括质量、位置和其他影响价值的重要评估特征。有些时候,这些信息可在已向客户提供的单页预估报告中找到,可直接分享给审计师,以免进行更多工作。
- b** 用于形成评估输入信息的每个不动产 / 板块的重要证据,例如预估市场租金、其他收入、折现率和收益率等。

带来信心

我们是皇家特许测量师学会。作为由会员领导并维护公共利益的特许专业机构，我们坚持最高的技术和道德标准。

我们鼓励专业精神，促进知识进步，支持全球各个市场的会员为社会公益做出卓有成效的贡献。我们在土地、房地产、建造和基础设施管理方面对会员进行独立监管。我们与其他各方合作，支持其专业工作，并为所有人开创可持续、有韧性和包容性的自然和建筑环境。

常规咨询
contactrics@rics.org

候选人支持
candidatesupport@rics.org