

红皮书全球标准

RICS 评估 - 全球标准

结论依据

2021 年 11 月



目的

《RICS 评估—全球标准》通常被称为《RICS 红皮书全球标准》，于 2022 年 1 月 31 日生效。针对该标准的公众意见征询已于 2021 年 11 月 8 日结束，本文件为配合该标准的出版而编写，旨在阐释标准中基于公众意见征询结果而做的修订。修订仅涉及红皮书全球标准第一至第五部分文本内容。第六部分转载了同样于 2022 年 1 月 31 日生效的《国际评估标准》文本内容，该部分经国际评估准则理事会 (IVSC) 独立征询意见，并由 IVSC 发布于 2021 年 7 月 30 日。

需要强调的是，本文件纯粹为方便读者而编写，并不构成标准的一部分。

英国皇家特许测量师学会 (RICS) 标准和专业发展部门

2021 年 11 月

概述

发布最新版《红皮书全球标准》的主要原因，是该标准所采用及运用的《国际评估标准》(IVS) 内容发生了变更，最新版IVS 将于 2022 年 1 月 31 日起生效。而鉴于当前版本发布以来获得的经验和发展，我们也借此机会对《红皮书全球标准》做出了若干其他修订和完善。

在一份已发布的综合文件中，IVSC 已阐述修订 IVS 的理由，在此无需赘述。由 RICS 发起的公众意见征询于 2021 年 9 月 27 日开始，于 11 月 8 日结束。RICS 对所有回复者表示感谢。以下是对红皮书全球标准各部分的意见。

针对红皮书全球标准修改建议的在线征询活动收到了 19 份书面答复。其中 12 份给出了详细意见。回复者主要是英国的利益相关者，也有部分回复者来自于欧洲、非洲和中东地区。部分回复者未透露姓名，而非匿名信息来看，回复者们来自于各种不同规模的机构，业务目的也各不相同，其中大多为评估师。给出回复的评估师们活跃于住宅、商业和公共部门领域，就职于各种不同规模的中小企业和跨领域国际公司。

下文列出了回复者针对标准某些部分提出的意见。已根据回复意见商定了草案的更多修改内容，详见下文。如果拟定修改被视为不妥，则给出相应回复，并提供替代的后续措施。所有修改都已提交给 RICS 评估标准和专家工作组并经其同意，且在经过充分的公众意见征询后，获得了 RICS 标准与监管委员会的批准。RICS 向本次征询活动的所有襄助者表示感谢。**本文件附录 A 提供了已商定修改内容的时间表，该时间表将自 2022 年 1 月 31 日起生效。**

引言

三位回复者提出意见，要求明确红皮书全球标准和 IVS 之间的关系。红皮书全球标准草案规定了应用该标准和 IVS 的要求，但各方均认为，为推行这些标准，仍需进行若干沟通工作。

意见征询结果表明，人们了解使用红皮书全球标准的必要性（而不仅是参考国家标准），但也要求阐明 IVS 的用途。鉴于这主要是沟通问题，我们认为最合适的方式是利用关于红皮书全球标准的网页内容（包括问答），并通过 RICS 的各种社交媒体和网络渠道进行更多的沟通。

在引申到红皮书全球标准和 IVS 之间的关系时，两位回复者希望阐明 IVS 要求的强制性质，以及这些标准如何与强制性的 RICS 红皮书全球标准保持协调。他们还问及在将 IVS 纳入红皮书全球标准时采取了哪些正当法律程序。我们认为，这些问题也应纳入上述沟通工作中。

术语

有个回复者要求在术语表中对“服务潜力”进行定义。术语表收录了具备“特殊或限定含义”的术语，但鉴于红皮书全球标准的使用范围，这些术语必须为全球所理解和应用。术语表不可能收录所有技术类或其他方面的术语。此外，“服务潜力”这个术语本身被理解为根据应用环境的不同（包括不同地域的使用差异）而具备不同的含义。

我们认为回复者指的是英国公共部门评估和财务报告方面的术语。RICS 正在该领域进行大量工作（包括现行使用价值和国际财务报告准则第 16 号），我们认为目前最好是在这些准则中定义该术语。

PS 1

两位回复者询问，PS 1 第 4.6 款列出的新要求如何与第 6.3 款列出的现行标准结合起来。

[4.6]“立法和监管要求与相关标准存在冲突，可以为遵守这些要求而背离 IVS。在这种情况下，评估师仍可声明评估已按照 IVS 的要求进行。”

[6.3]“如果按照法定、法律程序或其他权威要求进行评估，则只要这些要求在特定环境或管辖范围内属于硬性要求，遵守这些要求本身并不构成背离标准，但必须声明所遵守的要求。”

两位回复者询问，评估师是否只需遵循拟定的4.6条，还是也必须解释“权威要求”与红皮书全球标准的不同之处。他们还询问，除了6.5的拟定补充内容之外，4.6是否也需要补充如下内容：“IVS框架第60节描述了评估师可以在哪些情况下背离IVS。”

红皮书全球标准实际上要求评估师明确在何种情况下遵守权威要求意味着无法遵守国际标准，并明确在何处出现了背离。针对上述条款所收到的答复，尚未商定任何后续修订。

PS 1 第 5 节/VPS 1

三位回复者对PS 1第5节中关于VPS 1-5的**例外情况**部分提出了更改和新增内容的建议。有两人认为，5.5中拟定的补充内容，即适用或不适用例外情况时评估师在评估各阶段发挥的作用，更适合放在VPS 1中。由于我们一致认为，鉴于VPS 1涵盖了评估指示，拟定的例外情况涵盖范围确实应与VPS 1相互参照，所以征询活动以后增加了补充内容。在VPS 1第3.2(f)款中加入以下内容：“在评估目的属于指定的例外情况时，PS 1第5节的规定具备强制性。而在这些情况下，如未受到特定要求或环境的阻挠，良好的做法是遵循VPS 1-5。”

第三个回复者询问，对于术语“准红皮书”或“部分红皮书”，以及新PS 1第5.7款中提到的“非红皮书”，是否可以举例说明其使用方法。在最新版中加入这些术语旨在表明，评估是否按照红皮书全球标准进行是个非是即非的问题。为明确这一点，意见征询之后，我们在第5.7款开头加入了以下内容：“评估或遵循红皮书全球标准进行，或不遵循。”评估的术语定义也在征询后进行了更改，以反映红皮书全球标准的要求；部分回复者认为应在标准制定初期就阐明术语定义，我们对此表示认同。

VPS 2

有个回复者就第 3.3 款的修改询问说，评估师在“为评估任务收集和记录适当且充分的可持续性和 ESG 数据”时，是否可以运用其专业判断力。对草案的修改旨在表明，运用专业判断力已隐含在该声明中。为更清楚地说明这个问题，征询后我们已将这句改为“收集和记录可能影响估价的适当且充分的可持续性和 ESG 数据”。

还有个回复者对当前第 2.3 款中的措辞提出疑问，原措辞为“可能影响评估的可持续性[和 ESG] 的因素是否可能发生了变化”。我们同意该措辞需要表达得更为明确，并已更新为以下内容：“评估师还必须考虑任何可能影响评估的可持续性和 ESG 的因素”。

VPS 4

有个回复者建议修改 VPS 4，以便阐明财务报告的评估工作。相关更改已体现在下文关于 VPGA 1 的解释中。

第五部分：评估应用

VPGA 1

五位回复者就 VPGA 1（财务报告）的拟定修改给出了详细意见。两人认为 IFRS 13 和 IFRS 16 相关内容不够充分，如果没有提供更多的背景内容，可能会引发误解。此外，他们也认为相关内容“不成熟”，看不到在该阶段与评估师有何相干。另有两位回复者要求完善和增加相关内容，包括介绍与 IFRS 的关系。我们认为，每位回复者都旨在进一步明确评估师在提供财务报告评估方面的作用，包括与其他国际准则（和基础）的衔接。针对红皮书全球标准，现已商定如下重大新增内容，以便更好地阐明相关信息：

在 VPGA 第 1.2 款中，在“客户已采用”之后，增加以下内容：“同时参考报告中针对相关对应评估基础的完整定义”。

我们商定在“委托协议”标题项下增加以下段落（第 5.9 款）：“评估师有责任与客户讨论并磋商，并在委托协议中纳入评估将采用的完整而详尽的会计准则，以及估价基准的全部定义，包括估价基准定义的参考文件（如 IFRS 13 或 FRS 102 等），并详细地介绍使用了哪些会计准则机构的定义。”

我们商定在“报告”标题项下增加以下条款（第 5.18 款）：“评估师有责任在评估报告中纳入评估将采用的完整而详尽的会计准则，以及估价基准的全部定义，包括估价基准定义的参考文件（如 IFRS 13 或 FRS 102 等），并详细地介绍使用了哪些会计准则机构的定义。”在合适情况下，评估师还应阐明所采用的估价基准是否被认为与市场估价基准相符，并确定应用特定会计估价基准的定义是否会导致估价出现差异。”

我们商定在“报告”标题项下增加以下段落（第 5.19 款）：“评估师应熟悉评估所适用的相关会计准则的计量要求。同样重要的是，评估师应在评估报告中明确指出客户对于被评估资产的分类情况，以及其参考的相应会计准则。”

VPGA 4

有个回复者认为，“对于根据全套运营资产而编制的评估报告，客户/读者依然会混淆有形财产的价值与使用利润法评估资产时计算出的商业价值。”人们认为，这种情况在财务报告评估方面尤其明显。我们希望 VPGA 1 的上述修订内容能够阐明该评估目的的各个方面。我们认为，解决所提出问题的最佳方式，是与红皮书全球标准之外的利益相关客户就该问题进行沟通。

还有个回复者认为，拟定的 IVS 库存参考内容并不妥当，可能会引起混淆。VPGA 4 中提到的“贸易库存”适用于其他情境。评估回复者意见之后，现已删除 IVS 230 中的参考内容。

关于 VPGA 4 无其他意见，而在利益相关者参与数据中心的评估后，该资产类别现已在第 1.4 款中予以删除。

VPGA 8

针对 VPGA 8 的修订最受欢迎，但收到的意见也最多，某些地方还受到了批评。总体来说，这些更改受到了欢迎，而且我们发现，自上一版红皮书全球标准发布以来，可持续性和 ESG 相关问题愈发受到公众、客户和专业人士的关注。两位回复者对红皮书全球标准在所有提及“可持续性”之处均补充上“ESG”的做法表示疑虑。他们认为该做法过于笼统，未考虑到这两个术语在含义上的潜在差异。他们同时强调，ESG 涉及社会、治理以及环境问题。这两位回复者也认为，将第 2.6 款的标题“环境问题”改为“可持续性和环境、社会 and 治理 (ESG)”并不妥当，因为下面的章节主要涉及到实体环境中的风险。两位回复者继续评论道，第 2.6 款中要求评估师考虑可持续性问题的部分，这可能与本节引言中规定的适当水平专业知识之必要性构成冲突。

其他回复者欢迎采用“ESG”这个术语，认为该术语对其工作更具备现实意义，与此同时，他们对使用“可持续性”一词提出质疑。对于两个术语是否可以互换使用，回复者们存在意见分歧，需要注意的是，红皮书全球标准对可持续性的定义不止于环境问题，基本涵盖了 ESG 的所有方面。有个回复者认为，未（在术语表中）对可持续性提出普遍定义是不正确的，并提及 1987 年联合国布伦特兰委员会将可持续性定义为“既满足当代人的需求，又不损害子孙后代满足其需求的能力”。

鉴于可持续性和 ESG 问题正处于市场认识和专业运用的十字路口，很难在连贯性需求、（为某些利益相关者）明确地补充大量相关内容及修订术语之间做出取舍。本版的拟定修改旨在提供连续性，解决公认的难题。这个领域在不断发展，在未来版本中还将重新审视。即将于 2021 年 12 月发布的 RICS 指南《商业地产评估和战略建议中的可持续性和 ESG》旨在解决若干相关问题。红皮书全球标准最新版中原本提及了该指南，但由于该指南尚未发布，相关内容现已删除。提及已过时 2013 年版指南的内容也已删除。

为了解决征询意见中提到的部分 VPGA 8 相关问题，我们商定进行以下修改：第 2.6 款的引言中新增：“除了直接的物理因素，也可能有碳排放等可持续性和 ESG 因素”。有位回复者觉得评级标准愈发重要，根据其建议，我们在第 2.6(c)(iv) 款中加入了以下内容：“资产具备相关评级方案的，评级方案具体细节将囊括在内。”

根据针对第 2.6(c)(vi) 款投资价值的意见，加入“这种评估也可作为考量 ESG 中社会和治理方面成效的主要手段。”

其他

有个回复者询问，IVS 中相关章节的链接是否可以与红皮书全球标准中的嵌入式超链接互为参照。RICS 将在未来版本中对这种应用进行评估，同时还将推行其他数字化改进措施，以协助人们获取和参考相关资料。

有个回复者认为，先前包含在类似证据相关评估信息文件中并且已确定的“证据等级”项应引入《红皮书全球标准》或指南《*房地产评估中的类似证据*》（第一版，2019 年 10 月）中。回复者认为，应将“如果目标不动产或与其非常相似的不动产已经上市，尽管可能已经提出报价，但尚未签订有约束力的合同；如此则可以认为，针对所获报价，可以获取全面而准确的信息”的措辞重新放入证据等级之首，表明“受合同约束的交易是（潜在的）最佳证据”。

RICS 将根据 2019 年的出版日期来调整当前关于类似证据的指南。在制定和应用该指南的过程中注意到，如果从全局角度审视所有评估目的和资产类型，证据等级可能并不明确，因此 2019 年指导意见中第 4.6 款的标题比较笼统。关于修改证据等级的任何决定，都需经过上述审核和公众参与，征询相关意见。

附录 A — RICS 红皮书全球标准商定修改时间表，自 2022 年 1 月 31 日起生效。

全球红皮书：2022 年拟定新增和更新内容

以下材料选摘自已于 2020 年 1 月 31 日起生效的《RICS 评估—全球标准》（红皮书全球标准），以黄色字体突出显示从 2022 年 1 月 31 日起生效的拟定新增及更新内容，以蓝绿色字体突出显示意见征询后的后续更改。

标题页

自 2022 年 1 月 31 日起生效

前言

这版最新的全球《RICS 评估—全球标准》（也被称为 RICS“红皮书全球标准”）反映了《国际评估准则》(IVS) 中的最新变更和新增内容，以及国际道德标准和测量标准的持续发展。其他修订包括但不限于：

- 更详细地阐明，当会员采用 PS 1 第 5 节 VPS 1-5 中任何例外情况时，都需有清晰、明确和归档的委托协议
- 在术语表、VPS2、VPS3、VPGA2 担保贷款权益评估、VPGA8 不动产权益评估中，对可持续性/复原力及环境、社会和治理 (ESG) 相关问题的定义和新增意见
- 根据反馈、经验和不断变化的需求，对现有红皮书全球标准部分文本进行修订和/或阐明。

第一部分：引言

3 最新版《RICS 评估—全球标准》（即 RICS 红皮书全球标准）以实际执行为重点，采用最新国际标准，并补充了额外要求和最佳实务指南，这些因素结合起来，可以在最大程度上确保促进并维持公众对于评估专业水准及质量的信心。

本标准的核心内容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。本标准的某些内容并不指示或强制要求执行任何特定行动方案，但提供了进行评估时必须考虑的基本原则和概念。

《国际评估准则》的生效日期、有效期与修订版

26 经 IVSC 批准在本版红皮书第六部分中全文转载的《国际评估准则》，就是经 IVSC 标准委员会批准在 2022 年 1 月 31 日生效的《国际评估准则》。

第二部分：术语

估价基准 - 对估价的基本计量假设的描述。在某些司法管辖区，估价基准也被称为“估价标准”。

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，共同促成有效的业绩，为更广泛的市场、社会和整个世界带来正向利益。” [IVS 2020 议程咨询 \(第 14 页\)](#)

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的特点和运营（如相关）。在此处，它被运用于所有这些标准中。

可持续性 - 在这些标准中，*可持续性*是指考虑诸如（但不限于）环境和气候变化、健康和福利以及个人和企业责任等可能或确实能够影响资产评估的事项。广义地说，这是在不耗费资源或产生有害影响的情况下开展活动的愿望。

目前尚无国际公认并在全球采用的 *可持续性* 定义。因此，在没有其他适当解释的情况下，会员应谨慎使用该术语。在某些司法管辖区，在涉及房产资产时，目前正在使用“复原力”一词来替代“可持续性”。

可持续性也可是环境、社会和治理 (ESG) 事宜中的考虑因素。

评估 - 在特定日期根据指定标准来估算资产或负债价值的意见。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 款）。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。

PS 1 在提供书面评估时遵守相关标准

4 遵守国家或地区的评估标准或其他评估标准

4.6 立法和监管要求与相关标准发生冲突时，允许为遵守这些要求而背离 IVS。在这种情况下，评估师仍可声明评估已按照 IVS 进行。

5 VPS 1-5 的例外情况

5.5 评估师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，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。在评估过程中，评估师应始终留意特定时刻手中的实际任务。如果评估师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，且必须让客户知晓评估师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，但必须强调的是，此时依然需要提供内容清晰、无歧义且妥善记录的委托协议（PS 2 第 7 节第 7.3 和第 7.4 款）。这确保了提出的要求和提供的内容无任何歧义，因此同时符合评估师和客户的利益。

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和报告中。VPS 1-5 的任何相应例外情况都应在委托协议和评估报告中予以明确说明和解释。

6 背离

6.5 IVS 框架第 60 节描述了评估师可以在哪些情况下背离 IVS。

PS 2 道德、专业胜任能力、客观性与披露

2. 会员资格

2.1 会员和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。考察个人是否具备承担评估责任或监督评估过程的资格时，应满足下列标准：

VPS 1 委托协议（工作范围）

3 委托协议（工作范围）

3.2

f) 评估的目的

必须明确并声明评估任务的目的，因为除开拟定场合或预期目的之外，评估意见不得挪作他用。评估目的通常也会影响或决定所使用的估价基准。

在评估目的属于指定的例外情况时（见 PS1 第 5 节），如未受到特定要求或环境的阻挠，良好的做法是遵循 VPS 1-5。

实施

- 1 如果客户拒绝透露评估目的，评估师应认识到，则评估可能难以遵守这些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 如果要提供附有特殊要求的评估，则必须在委托协议中声明，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。

VPS 2 勘察

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应适当地考虑其关联度和重要性。

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。此外，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。

3.3 评估师应收集和记录用于评估的适当和充分的可持续性和 ESG 数据，以便进行估值。

VPS 3 报告

2.2 (I) 3 对于属于房地产权益的资产或负债，请注意 VPS 2 第 1.5 款，而且只要情况恰当，则在用于证实所报告数字的评估方法和论据中，应包含可持续性**和 ESG** 问题的关联度和重要性信息。

VPS 4 估价基准、假设与特殊假设

1 估价基准

评估师必须确保所采用的**估价基准**适合并且符合该**评估**之目的。

如果评估中采用了本全球标准中定义的某个**估价基准**（包括 IVS 中定义的估价基准），则应该按照相关定义和指南使用该估价基准，包括采用合适的**假设或特殊假设**。

如果评估中采用了本全球标准中定义的估价基准（包括 IVS 中定义的估价基准）之外的某个**估价基准**，则必须明确地定义该估价基准，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估价基准是自愿的、非强制性的，则使用该估价基准就构成了背离。

评估师仅可按照 IVS 框架第 60 条的规定背离 IVS。

第五部分：评估应用实践指南

引言

会员要特别注意，IVS 中包括下列 IVS 资产准则，其内容在本标准的第六部分全文转载：

- IVS 200 业务及业务权益；
- IVS 210 无形资产；
- IVS 220 非金融负债；
- **IVS 230 库存；**
- IVS 300 厂房和设备；
- IVS 400 不动产权益；
- IVS 410 开发性资产；
- IVS 500 金融工具。

VPGA 1：财务报表内容评估

1.2 对财务报表内容的评估需要特别注意，因为必须严格遵循该实体采用的相关财务报告标准。

强烈建议评估师在最开始就阐明其客户采用了何种财务报告准则，**并在报告中引用对相关对应估价基准的完整定义。**

2.2 2021年3月，国际会计准则委员会发布了《国际财务报告准则披露要求——试验方法（结论基础）》征求意见稿。该征求意见稿提出了为《国际财务报告准则》（IFRS）制定和起草披露要求的拟定新方法，以及IFRS 13 公允价值计量的新披露要求。

针对“估算公允价值的潜在替代方法”，通常需要向客户提供相关信息。从评估圈子的角度来看，最显著的变化涉及到针对此类信息的期望和要求，以便表明为确定公允价值而使用的大量参考因素可能存在着各种不确定性。

2.3 2016年发布的IFRS 16 租赁规定了租约的确认、计量、呈报和披露原则。IFRS 16 在2019年1月1日或之后开始的年度报告期间生效，但允许提前运用它。

IFRS 16 引入了承租人单一会计模型，并要求承租人对于所有期限超过12个月的租约确认资产和负债，除非相关资产为低价值资产。承租人需要确认使用权资产和租赁负债。使用权资产代表承租人使用相关租赁资产的权利，租赁负债代表承租人支付租费的义务。

委托协议

5.7 尤其重要的是，进行财务报告时要有明确的委托协议（PS2 第7节），无论评估任务是否全面，都应确凿无疑地列出会员将要负责的工作，包括转载评估意见的方式（见VPS 3 第2.j节第2至14款）。会员应注意，任何后来商定或必要的工作范围变更，应在出具评估报告前提请客户注意并恰当记录（见VPS 1 第1节第1.6款）。

5.8 除了VPS 1列出的全面事项清单外，只要客户应履行的责任会对完成评估任务和提供评估意见产生影响，也必须对这些责任予以明确规定。这些责任包括但不限于指明客户同意提供的信息之性质。此外，我们还希望委托协议能具体列出制定和发布报告的时间表。

5.9 评估师有责任与客户讨论并磋商，并在委托协议中纳入评估将采用的完整而详尽的会计准则，以及估价基准的全部定义，包括估价基准定义的参考文件（如IFRS 13 或FRS 102等），并详细地介绍使用了哪些会计准则机构或当地监管机构的定义。

信息的来源和验证

5.10 VPS 1 第 3(j) 小节和 VPS 3 第 2(h) 小节明确了所依赖的信息和数据的性质和来源。

5.11 源文件可包括由实体提供的信息和数据，并可包括自其审计的财务报表以外的财务信息。源文件还可包括由该实体聘请的第三方顾问或专家编制的信息。在所有情况下，由报告实体管理层提供或通过其提供的信息，应与其他来源提供的信息同等客观地加以斟酌，在对其可信度产生看法时应采取专业质疑态度（参见 VPS 2 第 1 节第 1.8 款）。如需与客户就信息进行讨论，或进行任何其他形式的管理层访谈，也请参见 PS 2 第 3 节第 3.11 至 3.15 款。

文件

5.12 需要特别注意用于得出和支持评估意见的文件，包括来源和分析文件，以及勘察和调查记录（参见 VPS 2 第 3 节）等任何其他相关文件或记录。原因在于，报告实体的管理层将依赖评估意见来编制其所负责的财务报表，这些报表必须妥善地满足法定、监管和审计要求。若公众享有权益，则会员须特别注意 PS 2 第 5.1 节的内容；若可能或确实依赖于第三方，会员须特别注意 PS 2 第 5.2 节（特别是第 5.2.2 款）的内容。

报告

5.13 至关重要的是，为配合编制财务报表而提供的评估报告应“清楚而且准确地阐明评估结论，而不会产生歧义、误解和错误印象”——参见 VPS 3，其中完整列出了旨在实现这个目标的强制性要求。以下各段对财务报表特定情况的某些方面提供了其他指南。

5.14 对所采用的评估方法的描述程度应始终与任务相称（参见 VPS 3 第 (l) 节第 2 款），对其论据的描述也应如此，但在为编制财务报告而进行评估的特定情况下，应对推定进行更全面的描述，以帮助客户和其他目标用户更好地理解。这有助于确保妥善地引导管理层针对相关资产（或负债）决定其财务报表的范围和内容，从而该实体的管理层在提供报告时才不会产生歧义或误导。

5.15 会员应特别警惕那些似乎可作为证据来反对所达成评估意见的信息或数据，并确保在评估报告中充分解释他/她是如何考虑这个问题的。

5.16 虽然 VPS 1 和 VPS 3 提到了“价值时点”和“评估金额”，由于这些斜体格式的术语已在 RICS 术语表中给出了定义，会员可能会发现客户使用的是会计准则中所用的“计量日期”和“计量金额”。如 IVS 104 第 10.1 款所述，客户有时会将“估价基准”称为“价值标准”。

5.17 如果本报告中提及任何后续事件（参见 VPS 3 第 2(m) 节第 7 款），通常应提供相关日期。

5.18 评估师有责任在评估报告中纳入评估将采用的完整而详尽的会计准则，以及估价基准的全部定义，包括估价基准定义的参考文件（如 IFRS 13 或 FRS 102 等），并详细地介绍使用了哪些会计准则机构或当地监管机构的定义。在合适情况下，评估师还应阐明所采用的估价基准是否被认为与**市场估价基准**相符，并确定应用特定会计估价基准的定义是否会导致估价出现差异。

5.19 评估师应熟悉评估所适用的相关会计准则的计量要求。同样重要的是，评估师应在评估报告中明确指出客户对于被评估资产的分類情况，以及其参考的相应会计准则。

VPGA 2 担保贷款

6.1 可持续性和 ESG 因素（参见 VPGA 8）可能会对市场产生重大影响，担保贷款评估务必要适当考虑其与特定评估任务的关联性。

6.2 (b) (i) 附加报告内容应包括：.....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.....

VPGA 4 与经营相关的单体不动产

1 背景

1.1 某些特定的与经营相关的不动产采用了利润法（也称为**收益法**）进行**评估**。本指南规定了这种评估方法的原则，但未涉及**评估**的具体方法，因为评估的具体方法会因待估不动产而异。

1.2 本应用指南仅对基于经营潜力的单体不动产**评估**做出了规定。

1.4 符合第 1.3 条规定的其他类型不动产（比如停车场、园艺中心、大篷车营地、火葬场等）应参照其经营潜力，在某些司法管辖区采取利润法予以评估。此处并未列出所有情况。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（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。

VPGA 8 不动产权益评估

本指南针对房地产评估的某些特定话题和所导致的问题做出了更多解释，也对 IVS 400“不动产权益”、IVS 410“开发性不动产”和 VPS 2 做出了补充。本指南特别涵盖勘察和调查，并且包含了可能对房地产市场有重要影响的可持续性和 ESG 问题。

1.3 (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）时的诸多相关因素之一。

2.6 可持续性、环境、社会和治理 (ESG) 问题

因可持续性和 ESG 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 ESG 因素。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要的相关专业知识和经验。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。

以下段落更详细地讨论了这个问题。

a) 自然环境限制

i. 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。

ii. 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，确认该因素存在或可能存在。使用 RICS 指南之《环境风险与全球房地产》（2018 年第一版）附件 A、B、C 中的相关《不动产观察检验表》可能会对所进行的勘察有所帮助。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）。

iii. 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。

b) 非自然环境限制（污染与有害物质）

i. 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，并具备所评估的不动产类型的经验，则可以合理预期该评估师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。

ii. 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麻烦事的废弃物管理业务。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。

iii. 评估师应该说明将要进行调查的限制条件，及所要依赖信息或假设的任何来源。评估师也可以在 RICS 指南之《环境风险与全球房地产》（2018 年第一版）附件 A、B、C 中的相关《不动产观察检验表》中对观察到的任何过去或现有用途问题进行记录。

c) 可持续性和 ESG ——评估其对价值的影响

i. 尽管到目前为止还不存在对“可持续性”这一术语的公认定义（参见第二部分的 RICS 术语表），但是在评估专业中，可持续性中包含着评估师应该注意的可能会影响到资产价值的诸多物理、社会、环境和经济因素。

ii. (可持续性) 问题的范围包括但不限于关键物理性风险(比如洪灾、酷热、野火和强风暴)和过渡性风险(比如能源效率、碳排放和气候影响)。这些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。

iii. 可持续性和 ESG 对资产价值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。为了正确应对市场变化,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通过分析可比交易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因素及其对所评估不动产价值在短、中、长期可能造成的影响。可持续性问题可能会延伸至:

- 可持续性和 ESG 问题(参见上文),包括气候变化和对气候变化的适应能力(如适用);
- 构造和设计,包括材料的使用和与“健康”日益相关的概念;
- 通达性与适应性,包括残疾人对相关资源的获取与使用;
- 碳排放、能源效率、建筑物“智能”和其他“使用成本”
- 财务考虑因素。

iv. 评估师应该识别并收集可持续性和 ESG 相关数据。可行时应纳入该资产的详细评级方案。

v. 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因素。

vi. 评估师经常需要提供额外的评价和战略意见。在这种情况下,评估师应该根据其能力和专业知识,向客户咨询每种情况下相关可持续性和 ESG 指标和基准的使用方式和适用性。例如,在根据投资价值或价值实施评估时,应该适当考虑可能影响到投资决策的可持续性和 ESG 因素,即使这些(因素)无法通过交易获得验证。这种评估也可作为考量 ESG“社会”和“治理”方面的主要手段。

vii. 在适当的情况下,为了在评估报告中遵循最佳实践,评估师应当:

- 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，并且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；
- 提供对与可持续性相关的不动产特征和已收集相关属性的描述；
- 提供可持续性因素与最终评估结论之间关系的说明，包括对与该可持续性因素相关的目前获益/风险（或者缺乏风险）的评价；以及
- 提供有关该获益和/或风险对相关不动产价值的长期潜在影响的意见。

viii 最新版的 RICS 指南之《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。

第六部分：国际评估准则

经 IVSC 批准，本部分将全文转载《国际评估准则》(IVS)。自 2022 年 1 月 31 日起，本 RICS 红皮书全球标准在第三到五部分中通过交叉引用采用了其内容。

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。本版红皮书全球标准也将会按照第一部分“引言”第 27 款中所描述的安排进行任何后续修订。

IVS 2020 的主要修订内容摘要 — 2022 年 1 月 31 日生效

核心原则 — 引言中针对标准制定和评估新增了系列“核心原则”。

术语 — 术语表已扩充。

框架 — 增加两个条款，解释遵循标准的涵义，以及何时可以背离标准。其他修订表明，负责评估的个人或团体必须具有适当的资格和胜任能力，公正无偏见，且行事符合道德。

IVS 101 工作范围 — 为自己雇主评估的评估师现在称为“受雇评估师”。为第三方客户评估的评估师称为“受聘评估师”。

IVS 104 估价基准 — 新增“价值分配”部分。

IVS 105 评估方法 — 修订措辞，明确市场法、收益法和成本法并不互斥，可以任意组合使用。

IVS 200 业务及业务权益 — 对引言进行了修订，更好地描述该准则的范围。

IVS 230 库存 — 新增准则，涉及对未来生产用原料、在制品和待售货物的评估。该准则不涉及房地产和在建的建筑物。

IVS 400 不动产权益 — 对引言进行了修订，进一步明确这项准则所涵盖的内容，包括对农业用地和未登记土地的评估。