

附件

# 资产评估执业准则——不动产

## 第一章 总则

**第一条** 为规范不动产评估行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，根据《资产评估基本准则》制定本准则。

**第二条** 本准则所称不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物，包括物质实体及其相关权益。

本准则所称不动产不包含海域、林木等。

**第三条** 本准则所称不动产评估是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托对评估基准日特定目的下的不动产价值进行评定和估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

不动产评估包括单独的不动产评估和企业价值评估中的不动产评估。

**第四条** 执行不动产评估业务，应当遵守本准则，但法律、行政法规规定应当执行其他准则的，从其规定。

## 第二章 基本遵循

**第五条** 执行不动产评估业务，应当具备不动产评估的专业知识和实践经验，能够胜任所执行的不动产评估业务。

当执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时，应

当采取弥补措施，包括利用专家工作及相关报告等。

**第六条** 资产评估专业人员应当关注不动产的权属，收集相关的权属证明文件，对于没有权属证明文件的不动产应当要求委托人或者其他相关当事人对其权属做出承诺或说明。

**第七条** 不动产评估应当在评估对象符合用途管制要求的情况下进行。对于不动产使用的限制条件，应当以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标为依据。

**第八条** 当不动产存在多种利用方式时，应当在合法的前提下，结合经济行为、评估目的、价值类型等情况，选择和使用最优利用方式进行评估。

### 第三章 操作要求

**第九条** 执行不动产评估业务，应当要求委托人明确资产评估报告的用途、评估对象、范围和评估目的。不动产评估对象，可以是不动产对应的全部权益，也可以是不动产对应的部分权益。

**第十条** 执行不动产评估业务，应当全面了解不动产的实物状况、权益状况和区位状况，掌握评估对象的主要特征。

**第十一条** 执行不动产评估业务，应当根据评估目的和不动产具体情况进行合理假设，并在资产评估报告中予以披露。

**第十二条** 不动产组成部分的价值存在相互影响关系。建筑物对于其所占有的土地使用权存在价值减损的可能。如果建筑物对于其所占有的土地使用权存在价值减损情形，评估土地使用权价值时应当计算该损失金额并加以扣除。

对于土建工程与机器设备安装为一体或者形成紧密关联的不动产，应当关注机器设备与不动产的关系，合理进行区分，并考虑机器设备等资产对不动产价值的影响。

**第十三条** 执行不动产评估业务，一般情况下，应当对所评估的不动产进行现场调查，明确不动产存在状态并关注其权属状况。特殊情况下，如需采用抽样等方法对不动产进行现场调查，应当充分考虑抽样风险。

对于不动产处于隐蔽状况或者因客观原因无法进行实地查看的部分，应当采取适当措施加以判断并予以披露。

**第十四条** 对于水利工程、码头、桥涵、道路等不动产，应当根据不动产的价值特性和资产特点，通过设计概算、工程图纸、竣工决算、定额标准等技术资料，结合对不动产的现场查看，了解不动产的结构、工程量、工程费用分摊、建设周期以及收益等情况。

**第十五条** 执行不动产评估业务，应当关注不动产的相邻关系、租约限制和动产对不动产价值的影响。

## 第四章 评估方法

**第十六条** 执行不动产评估业务，应当根据评估目的、

评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

**第十七条** 采用市场法评估不动产时，应当收集足够的交易实例。收集交易实例的信息包括：

（一）交易实例的基本状况，主要包括：名称、坐落、四至、面积、用途、产权状况、土地形状、土地使用期限、建筑物建成日期、建筑结构、周围环境等；

（二）成交日期；

（三）成交价格，包括总价、单价及计价方式；

（四）付款方式；

（五）交易情况，主要有交易目的、交易方式、交易税费负担方式、交易人之间的特殊利害关系、特殊交易动机等。

**第十八条** 用作参照物的交易实例应当具备下列条件：

（一）在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；

（二）成交日期与评估基准日接近；

（三）交易类型与评估目的相适合；

（四）成交价格为正常价格或者可以修正为正常价格。

**第十九条** 采用市场法评估不动产时，应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。

交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正

为正常交易情况下的价值。交易日期修正就是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正就是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

**第二十条** 采用收益法评估不动产时，应当了解：

- （一）不动产应当具有经济收益或者潜在经济收益；
- （二）不动产未来收益及风险能够较准确地预测与量化；
- （三）不动产未来收益应当是不动产本身带来的收益；
- （四）不动产未来收益包含有形收益和无形收益。

**第二十一条** 采用收益法评估不动产时，应当合理确定收益期限、净收益与折现率：

（一）收益期限应当根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并根据法律、行政法规的规定确定；

（二）确定净收益时应当考虑未来收益和风险的合理预期；

（三）折现率与不动产的收益方式、收益预测方法、风险状况有关，也因不动产的组成部分不同而存在差异。折现率的口径应当与预期收益口径保持一致。

**第二十二条** 采用收益法评估不动产时，有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应当采用正常客观的租金，并在资产评估报告中披露租约情

况。

**第二十三条** 采用成本法评估不动产，估算重置成本时，应当了解：

（一）重置成本采用客观成本；

（二）不动产重置成本采取土地使用权与建筑物分别估算、然后加总的评估方式时，重置成本的相关成本构成应当在两者之间合理划分或者分摊，避免重复计算或者漏算；

（三）不动产的重置成本通常采用更新重置成本。当评估对象为具有特定历史文化价值的不动产时，应当尽量采用复原重置成本。

**第二十四条** 资产评估专业人员应当对不动产所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备经济寿命年限进行分析判断，确定不动产的经济寿命年限。

**第二十五条** 资产评估专业人员应当综合考虑可能引起不动产贬值的主要因素，估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。确定建筑物的实体性贬值时，通常综合考虑建筑物已使用年限、经济寿命年限和土地使用权剩余年限的影响。

确定住宅用途建筑物实体性贬值时，需要考虑土地使用权自动续期的影响。当土地使用权自动续期时，可以根据建筑物的经济寿命年限确定其贬值额。

**第二十六条** 采用假设开发法评估不动产时，应当了解：

（一）假设开发法适用于具有开发和再开发潜力，并且其开发完成后的价值可以确定的不动产；

（二）开发完成后的不动产价值是开发完成后不动产状况所对应的价值；

（三）后续开发建设的必要支出和应得利润包括：后续开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和取得待开发不动产的税费等；

（四）假设开发方式通常是满足规划条件下的最佳开发利用方式。

**第二十七条** 采用基准地价修正法评估土地使用权价值时，应当根据评估对象的价值内涵与基准地价内涵的差异，确定调整内容。在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下，调整内容包括交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等。

## **第五章 企业价值评估中的不动产评估**

**第二十八条** 企业所拥有的不动产通常在存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算，且可能存在同一不动产账面价值由多笔余额构成的情形。作为存货的房地产、投资性房地产和自用房地产等，其价值影响因素存在差异。

**第二十九条** 在企业价值评估中，应当关注企业经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响。

**第三十条** 在企业价值评估中，应当结合企业价值评估的价值类型合理设定不动产评估的假设前提和限制条件。

**第三十一条** 在企业价值评估中，应当分析不动产的财务核算方式以及是否存在不动产未结合同和尚未支付款项，明确不动产的评估价值内涵与实际已发生支出、尚未发生支出之间的关系，避免重复计算或者漏算。

**第三十二条** 在企业价值评估中，不动产作为企业资产的组成部分，评估价值受其对企业贡献程度的影响。

**第三十三条** 在企业价值评估中，对于溢余不动产，应当考虑不动产的持有目的、收益状况和实现交易的可能性，采用恰当的评估方法确定其评估价值。

## **第六章 披露要求**

**第三十四条** 无论单独出具不动产评估报告，还是将不动产评估作为资产评估报告的组成部分，都应当在资产评估报告中披露必要信息，使资产评估报告使用人能够正确理解评估结论。

**第三十五条** 执行不动产评估业务，在编制资产评估报告时应当对不动产的总体情况、主要特点和权属状况进行披露。

## **第七章 附则**

**第三十六条** 本准则自 2017 年 10 月 1 日起施行。中国



资产评估协会于 2007 年 11 月 28 日发布的《关于印发〈资产评估准则——评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》(中评协〔2007〕189 号)中的《资产评估准则——不动产》同时废止。