

委托鉴定评估规范指南

二〇二二年六月

目 录

工程造价鉴定类

工程造价鉴定.....	2
-------------	---

土地、房地产评估类

国有建设用地使用权评估.....	13
在建工程评估.....	15
住宅评估.....	18
商业、办公和工业房地产评估.....	27
集体土地上房屋及构筑物、附着物评估.....	30
构筑物评估(限于与民用建筑物关联的构筑物) ..	33

资产评估类

动产.....	36
运输车辆.....	36
机器设备.....	38
字画.....	40
家具.....	42
红木家具.....	42
其他家具.....	44
存货.....	46
其他动产.....	48
不动产.....	48
装修工程.....	48
建（构）筑物.....	50
其他不动产.....	52
无形资产.....	52
专利资产.....	52
商标资产.....	54
著作权资产.....	57

其他无形资产.....	60
生物资产.....	60
动物.....	60
农作物（粮食作物、蔬菜、花卉、药材等）..	62
森林资源资产（包含森林、林木、林地等）..	64
股权、债权	66
上市公司股权（股份）.....	66
非上市公司股权.....	68
上市交易的债券.....	70
非上市交易的债券.....	71
企业一般债权.....	72
损失类评估.....	74
资产损失.....	74
运营损失（比如运营车辆运营损失，店铺运营损失）.....	76
知识产权侵权损失.....	77
其他财产损失.....	81

工程造价鉴定类

北京市建设工程招标投标和造价管理协会

编 制

工程造价鉴定

(本类项下鉴定事项可一并委托)

I 含义与类别

工程造价鉴定是指鉴定人接受委托，对诉讼案件中涉及有争议的建设工程造价，依据委托人要求、相关标准，并运用技术、经济等专业知识进行分析、计算、确定，提供鉴定意见的活动。

委托方可根据案件实际情况，委托以下一项或多项鉴定：

1. 工程计量鉴定：对有争议的工程量或要素消耗量进行的计算与确定。

说明：工程计量的争议可能是进行工程计价的分部分项工程量、单位工程工程量、单项工程工程量，还可能是实物量，或者是人工、材料、施工机械的要素消耗量。当事人之间仅就工程计量存在争议的，委托方可仅委托进行工程计量鉴定。鉴定人应选择与合同约定相适应的工程量计算规则、投标报价的单价分析表、消耗量定额等进行分析、计算与确定。

2. 工程计价鉴定：对有争议的工程单价、合同总价等涉及因价格因素引起的工程造价争议进行计算与确定。

说明：当事人对单价合同的综合单价及合同总价，以及合同的价款调整存在争议的，鉴定委托人可委托工程计价鉴定。鉴定人应依据合同约定进行合同价款调整的分析、计算与确定。

3. 工程变更造价鉴定：对有争议的工程变更或工作内容增减引起的工程造价的计算与确定。

说明：当事人因设计变更、材料替换、工作内容删减、施工时间顺序改变等因素引发争议的，委托方可委托鉴定人进行工程变更的造价鉴定。鉴定人应依据合同约定的变更计价原则，对工程变更引起的工程造价进行分析、计算与确定。

4. 工程索赔费用鉴定：因工程索赔事件引发的费用争议，就争议部分进行的计算与确定。

说明：当事人因工程索赔事件引发的费用争议，委托方可委托鉴定人进行工程索赔费用的鉴定。鉴定人应依据合同约定和法律规定的工程索赔原则，对工程索赔事件引起的费用进行分析、计算与确定。

5. 其他事项费用鉴定：对有争议的工程进度款金额、工期与质量奖惩、利息等费用进行的计算与确定。

说明：当事人因本指南“Ⅰ含义与类别1-4项”之外的工程进度款金额、工期奖惩、质量奖惩、利息计算等引发的费用争议，适用其他事项费用的鉴定，委托方可委托鉴定人进行其他费用的鉴定。鉴定人应依据合同约定或法律规定进行其他事项费用的分析、计算与确定。

Ⅱ 鉴定程序

鉴定人应于收到《鉴定委托书》之日起3个工作日内或委托方规定的期限内做出是否受理的决定，并告知委托方。鉴定人受理委托后应立即启动鉴定工作，并参照下列程序开展工作：

1. 接收鉴定资料。鉴定人应在决定受理之日与委托方联系，确认接收鉴定资料的方式与时间，尽快完成鉴定资料的移交。

2. 初步阅卷与拟定鉴定方案。鉴定人应在收到鉴定资料的3个工作日内完成初步阅卷工作，拟定鉴定工作实施方案，并重点关注鉴定依据是否完整、是否需要现场勘验、当事人应配合的有关工作。

3. 召集当事人召开鉴定准备会议。鉴定人完成初步阅卷后，应及时召集当事人召开鉴定准备会议，告知当事人鉴定程序及主要时间安排、重点关注的问题、工作内容，以及需要当事人配合的工作等。

4. 提请委托方补充资料。鉴定人完成初步阅卷后，可在召开鉴定准备会议后，提请委托方要求当事人在规定的时限内提交补充资料，以及不按时提交的法律后果。

5. 鉴定资料的核对与确认。鉴定人可在受理委托后参加委托方组织的鉴定资料核对工作。如有鉴定委托人未质证的材料或当事人提交的补充材料，鉴定人可对当事人均书面认可真实性、合法性的材料直接作为鉴定依据使用；对当事人不认可真实性或存在分歧的材料可提请鉴定委托人组织质证或确认，鉴定委托人未组织质证或确认的，鉴定人宜根据当事人的证据分歧或意见出具选择性意见。

6. 自行进行鉴定的基础工作。鉴定人在受理委托后，应立即进行鉴定基础工作，包括熟悉鉴定项目的基本情况、当事人的诉讼和抗辩理由、争议焦点、鉴定范围与内容、鉴定依据等，并自行进行工程量、要素价格、有关费用的分析、询价、计算、核对、准备工作底稿等。

7. 必要的现场勘验工作。鉴定人应在召开鉴定准备会议后，或最迟于收到补充材料后3个工作日内，确认是否需

要进行现场勘验，并通知双方当事人和委托方参加现场勘验，形成现场勘验记录。

8. 核对及澄清有关问题。鉴定人完成上述1至7项工作后，鉴定人认为有需要核对或澄清的问题，应组织当事人进行必要的核对工作，并澄清有关问题。鉴定人在核对及澄清有关问题时，应逐项形成工作成果记录，由当事人签字确认。

9. 鉴定人应在接收全部证据资料后的30-60个工作日内完成鉴定意见书的编制。鉴定人因案件标的额较大、案情疑难复杂等情形影响鉴定程序进展的可向委托方申请延期，并与委托方协商确定鉴定期限。

说明：鉴定人的鉴定依据，特别是当事人的证据资料是否全面、现场勘验和核对工作是否顺利，直接影响鉴定效率，因此，30-60个工作日的鉴定期限仅能从整体上把握，且该时限不包括因当事人或法院责任而拖延的时间。

10. 编制鉴定意见书征求意见稿。鉴定人完成核对及澄清有关问题后，或认为不需要核对及澄清问题的，应及时编制工程造价鉴定意见书征求意见稿。

11. 处理反馈意见及编制鉴定意见书。鉴定人在收到当事人对鉴定意见书征求意见稿的反馈意见后，应逐项核对，对调整的主要内容在鉴定意见书或在回复意见中予以说明，并完成鉴定意见书的编制。

12. 出庭作证。委托方要求鉴定人出庭的，在鉴定意见书上签字的鉴定人（一级注册造价工程师）应按委托方的要求出庭作证。

说明：上述程序适用于有序推进工程造价鉴定一般工作

程序，鉴定人可根据案件已查清的事实、证据资料、意见分歧等实际情况，进行适当的增减。

III 技术标准

1. 鉴定人开展工程造价鉴定业务除应符合委托方的要求和当事人的合同约定外，应符合以下技术标准：

- (1) 《建设工程造价鉴定规范》(GB/T51262)；
- (2) 《建设工程造价咨询规范》(GB/T50195)。

2. 鉴定人开展工程造价鉴定业务除应符合委托方的要求和当事人的合同约定外，可选择适用包括但不限于以下标准：

- (1) 《工程造价术语标准》(GB/T50875)；
- (2) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500)；
- (3) 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854)；
- (4) 《仿古建筑工程工程量计算规范》(GB50855)；
- (5) 《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856)；
- (6) 《市政工程工程量计算规范》(GB50857)；
- (7) 《园林绿化工程工程量计算规范》(GB50858)；
- (8) 《构筑物工程工程量计算规范》(GB50859)；
- (9) 《矿山工程工程量计算规范》(GB50860)；
- (10) 《城市轨道交通工程工程量计算规范》(GB50861)；
- (11) 《爆破工程工程量计算规范》(GB50862)；
- (12) 《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353)；
- (13) 《建设工程计价设备材料划分标准》(GB/T50531)；
- (14) 《建设工程造价咨询成果文件质量标准》(CECA/GC-7)。

说明：上述标准是工程造价管理的有关标准，鉴定人应在符合委托方和当事人合同要求的前提下，根据项目的实际情况选择使用。

IV 鉴定材料及要求

1. 委托工程造价鉴定需提交以下材料：

（1）起诉状、答辩状、反诉状、反诉答辩状、鉴定申请、庭审笔录、证据资料及其质证意见等；

（2）当事人签订的工程承包（施工）合同、招标文件、投标文件、中标通知书、补充协议等合同性资料；

（3）工程地质勘察文件、工程设计文件、施工图审查报告、图纸会审记录等设计及其审查资料；

（4）施工组织设计文件、深化设计文件、优化设计文件等设计及其审查资料；

（5）工程变更（洽商）有关的指令、设计文件、现场签证、工程洽商单、会议纪要，以及对工程变更费用审核的处理意见等；

（6）工程索赔报告书及其有关的详细计算书、证据资料，以及工程索赔费用审核的处理意见等；

（7）施工过程（或期中）结算报告、工程竣工结算报告及其审查资料等的正文、工程量计算书及其电子文件，预付工程款、工程进度款、履约保证金等付款资料；

（8）设备、材料招标采购文件、合同或认价单，甲供设备材料领料单等资料；

（9）合同工程的开工报告、工程验收记录、工程质量检测报告、工程验收报告、与证明事项有关的监理或施工日

志等资料;

(10) 与工程造价鉴定有关的其他资料。

说明：鉴定人应自行收集并准备与鉴定项目相关的法律、法规、规范性文件，以及国家、行业、地方公开颁布的技术标准。国际、社团、企业等标准应由当事人提交。

2. 委托要求

(1) 在当事人对合同效力存在争议、存在两份或多份合同，以及没有合同的情况下，委托方应确定鉴定所依据的合同或合同条款，以及在无合同情况下的工程造价鉴定原则。

(2) 在鉴定所需的工程图纸等基本资料存在争议或缺失的情形下，委托方应确定相应的原则或方法。

(3) 在合同工期、工程质量、修复范围和方案等存在争议的情形下，宜委托具备相应资质的机构进行工期鉴定、质量鉴定、以及修复范围、方案、内容、标准等鉴定。

(4) 鉴定人认为需要进行现场勘验的，应提请鉴定委托人决定，并由鉴定委托人组织现场勘验。现场勘验的结果应以现场勘验笔录的形式书面形成，并由当事人、鉴定委托人、鉴定人，以及委托勘验的专业机构（如有）签字确认，并附现场勘验的完整资料。

说明：现场勘验结果一般会作为重要的证据使用，这也是确定是否需要现场勘验的重要基础，因此，鉴定委托人、鉴定人、当事人务必重视现场勘验，并取得预期的成果。

现场勘验时，有时会对一些技术内容、技术参数进行专业的测量、测定，在鉴定人及当事人的专业能力不及时，应

委托专业机构进行勘验。

V 注意事项

1. 委托方

对于现场勘验工作，当事人均参加且同意由鉴定人组织的，可以书面形式授权鉴定人相应的工作任务和权限等。

2. 当事人

（1）需要现场勘验的，当事人应参加现场勘验，并在现场勘验记录上签字；或在勘验记录上说明拒绝勘验结果，不予签字的理由；当事人拒绝签字且不说明理由的，鉴定人应在勘验记录上做出明确记录。

（2）当事人应按时配合鉴定人推进鉴定工作，包括配合资料完善、签署核对记录、反馈意见等。

说明：工程造价鉴定的鉴定依据主要有赖于当事人提供鉴定所需的资料或证据，同时，需要当事人积极配合工程量、人材机要素价格核对或确认等工作，以便消除分歧，甚至达成和解。另外，编制鉴定意见书征求意见稿是确保最终鉴定意见书准确、全面的重要措施，也是行业惯例，因此，当事人应按要求反馈意见。

3. 鉴定人

（1）鉴定人接受委托后，应向委托方汇报时间安排，推进鉴定程序。

（2）鉴定过程中，当事人对鉴定材料有争议的，鉴定人可提请委托方确认。当事人对现场勘验、核对、意见反馈等主要程序不予配合的，鉴定人应及时提请委托方协调。

（3）鉴定人应参加现场勘验工作，并完成鉴定委托人

书面授权的其他工作。

(4) 鉴定人在鉴定过程中应对核对过的内容形成有各方当事人签字的过程记录或会议纪要。

(5) 鉴定人应对各方当事人对鉴定意见书征求意见稿的反馈意见进行回复或在正式的鉴定意见书中作出说明。

(6) 鉴定人应对鉴定项目中委托人没有明确要求，但当事人的证据存在矛盾、认定事实存在分歧的部分，基于不同依据等做出两种或两种以上的结果，做出供鉴定委托人决定的选择性意见。鉴定人对于出具选择性意见应当从双方分歧、鉴定依据、计算方法与结论等作出说明。

(7) 鉴定工作应有2名以上的一级注册造价工程师承担具体的编制、审核和文件签署等工作。

(8) 鉴定人在鉴定过程中发现当事人意见趋近，可以形成和解意见的，应及时与委托方沟通，促成当事人和解。

附录：

术 语

1. 鉴定项目：诉讼活动中，需要对工程造价进行鉴定的具体工程项目，该工程项目可以是一个建设项目，一个或多个单项工程、单位工程、分部工程、分项工程，也可以是针对某一或多项要素费用。

2. 现场勘验：委托人组织诉讼案件的当事人、鉴定人对鉴定项目现场情况进行的测量、查勘等证据收集活动。

3. 鉴定依据：鉴定项目适用的法律、法规、规章、专业标准、规范、工程计价依据，以及鉴定委托人要求，经过质证认定或当事人一致认可后用作鉴定的证据或资料。

4. 工程计价依据：由国家和省、自治区、直辖市建设行政主管部门，行业其他管理部门颁布的建设工程计量、计价等相关的标准、工程计价定额（消耗量标准）、工程计价信息等，以及当事人在合同中约定的涉及工程计量、计价相关的其他依据。

5. 工程计价定额：直接用于工程计价的定额或指标，包括预算定额、概算定额、概算指标和投资估算指标，以及反映预算、概算、估算的消耗量定额。

6. 工程计价信息：工程造价管理机构、社会组织、企事业单位等发布的建设工程人工、材料、工程设备、施工机械台班的价格信息，以及各类工程的造价指数、指标等。

7. 认价单：建设工程中发包人对承包人采购的暂估价材料（设备）、限定的主要材料（设备）做出的价格签认单（表）。

8. 甲供材料：建设工程中由发包人供应，承包人施工中领取并使用的材料及设备。

9. 工程变更：合同实施过程中由发包人提出或由承包人提出经发包人批准的对合同工程的工作内容、工程数量、质量要求、施工顺序与时间、施工条件、施工工艺或其他特征及合同条件等的改变。

10. 工程索赔：工程承包合同履行中，当事人一方因非己方的原因而遭受经济损失或工期延误，按照合同约定或法律规定，而向对方提出工期和（或）费用补偿要求的行为。

土地、房地产评估类

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会

编 制

土地、房地产评估

(本类项下鉴定事项可一并委托)

一、国有建设用地使用权评估

I 含义

国有建设用地使用权，是指自然人、法人或非法人组织依法对国家所有的土地享有的建造并保有建筑物、构筑物及其附属设施的用益物权。

国有建设用地使用权评估，是土地估价专业人员依据相关法规和规程，评估国有建设用地使用权在设定的价值时点、设定的规划条件、设定的权利状况、设定的开发程度、设定的价值类型情况下的价格。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《城镇土地估价规程》
2. 《城镇土地分等定级规程》
3. 《房地产估价规范》
4. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》
5. 《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见》

III 规范委托表述

为XXX案件的需要，对位于XXX的国有建设用地使用权评估市场价值，评估基准日为：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属文件：《国有土地使用证》《不动产权证书》《房地产权证》，如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿等不动产登记资料。

2. 合同文件：国有建设用地使用权出让合同及补充协议、转让合同和租赁合同，以及地价款缴纳票据和完税凭证、国有建设用地划拨决定书等。

3. 规划文件：项目立项批复或核准文件、建设用地规划许可证、建设项目用地预审与选址意见书、建设项目规划条件（土地储备供应）、“多规合一”协同平台审核意见的函（简称“多规合一意见”）、建设工程设计方案、建设工程设计方案审查意见、规划意见复函、建设工程规划许可证等。

4. 已抵押的，提供不动产登记证明。

5. 已设定地役权，提供不动产登记证明。

6. 有关文字、图纸、影像等资料。

7. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、规划文件，需要逐页复印，包含附记页、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有资质的测绘机构进行测绘，确定财产范围。

3. 委托评估的财产范围如包括地上附着物、定着物，还应提供相应的权属证明文件等。在不能提供权属证明的情况下，应提供购买建材等凭证，能够证明建设时间的照片、视频等。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 带有转让限制条件的出让国有建设用地使用权、划拨国有建设用地使用权、集体建设用地使用权，评估的价值类型为特定市场条件下形成的价格。

6. 根据土地估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

7. 集体经营性建设用地，参照国有建设用地。

二、在建工程评估

I 含义

在建工程是指正在建设尚未竣工投入使用的建设项目。可以是单独的正在建造的建筑物；也可以是正在建造的建筑物与建设用地使用权，一并构成在建工程。其实物状况可以处于在建状态，也可以处于停工状态。

在建工程评估，是土地、房地产估价专业人员依据相关法规和规程，评估在建工程在设定的价值时点、设定的工程进度、设定的权利状况、设定的价值类型情况下的价

格。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《房地产估价规范》
2. 《城镇土地估价规程》

III 规范委托表述

- 1、在建工程（含建设用地使用权+正在建造的建筑物）

（1）适用整体房地产开发项目：

为XXX案件的需要，对位于XXX的在建工程的现状价值进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。要求建设用地使用价值和正在建造的建筑物价值单列的需要明确。

（2）适用预售项目、单套未完工的商品房：

为XXX案件的需要，对位于XXX的在建工程期房预售的市场价值进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

- 2、正在建造的建筑物

为XXX案件的需要，对位于XXX的正在建造的建筑物现状价值进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属文件：《国有土地使用证》《不动产权证书》《房地产权证》，如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿复印件。

2. 合同文件：国有建设用地使用权出让合同及补充协

议、转让合同和租赁合同，以及地价款缴纳票据和完税凭证、国有建设用地划拨决定书等。

3. 规划文件：项目立项批复或核准文件、建设用地规划许可证、建设项目用地预审与选址意见书、建设项目规划条件（土地储备供应）、“多规合一”协同平台审核意见的函（简称“多规合一意见”）、建设工程设计方案、建设工程设计方案审查意见、规划意见复函、建设工程规划许可证等。

4. 建设工程文件：建筑设计说明、建筑工程施工许可证、总承包合同等。

5. 工程进度说明（包括是在建状态、还是停建状态说明，可由监理提供或实地查勘时双方当事人确认）。

6. 建设工程款欠付说明。

7. 已办理预售项目提供：《预售许可证》、房产预测绘报告、已售商品房明细、商品房预售合同。

8. 已抵押的，提供不动产登记证明。

9. 工程造价概预算资料。

10. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、规划文件，需要逐页复印，包含附记页、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的

全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有资质的测绘机构进行测绘，确定财产范围。

3. 委托评估的财产范围如包括地上附着物、定着物，还应提供相应的权属证明文件等。在不能提供权属证明的情况下，应提供购买建材等凭证，能够证明建设时间的照片、视频等。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 根据土地、房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

三、住宅评估

I 含义

住宅是指专供居住的房屋，分为商品住房、自住型商品住房、限价商品住房（又称两限房）、经济适用住房、已购公有住房、共有产权住房、租赁公有住房，不包括宅基地上的住房。

1. 商品住房：是指按法律、法规及有关规定可在市场上自由交易，不受政府政策限制的各类商品住宅，包括新建商品房、二手房（存量房）等。属于具有完整产权居住类房屋。

2. 自住型商品住房：中低价位自住型改善型商品住房（亦称单限房），是指房地产开发企业通过“限房价、竞地价”等出让方式取得土地使用权，按照限定销售对象、限定销售价格的原则，满足居民自住性、改善性住房需求的商品住房。

3. 限价商品住房（又称两限房）：是指政府采取招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地时，提出限制销售价格、住房套型面积和销售对象等要求，由建设单位通过公开竞争方式取得土地，进行开发建设和定向销售的普通商品住房。

4. 经济适用住房：

（1）经济适用住房（一类经济适用住房）：是指政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房。包括本市城镇按照高于国家和市人民政府有关城镇住房制度改革政策规定的成本价的价格购买的安居工程住房和集资合作建设的住房。

（2）按经济适用住房管理（二类经济适用住房）：是指按照经济适用住房产权管理的定向安置房、危改回迁房、单位集资建房等，房产证上房屋性质处标示“按照经济适用房住房管理”，又称“二类经济适用住房”。

5. 已购公有住房：

（1）普通已购公有住房（又称京产房）：是指本市城镇职工根据国家和市人民政府有关城市住房制度改革政策

的规定，按照成本价或者标准价（含标准价优惠办法）购买的公有住房，本市城镇职工根据国家和市人民政府有关城镇住房制度改革政策的规定，按照成本价或者标准价购买的安居工程住房和集资合作建设的住房，应当视为已购公有住房。

（2）已购公有住房（央产房）：是指职工按房改成本价或标准价（含标准价优惠办法）购买的原产权属于中央在京单位的公有住房。职工根据国家政策，按照房改成本价或者标准价购买的由中央在京单位建设的安居工程住房和集资合作建设的住房，也视为已购公房。

（3）已购公有住房（军产房）：是指军队（武警部队）人员按照所在地方人民政府公布的房改成本价购买的原产权属于军队（武警部队）的公有住房。

6. 共有产权住房：是指政府提供政策支持，组织建设单位建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限制使用范围和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

7. 租赁公有住房

（1）租赁公有住房（直管公房）：是指由政府房产管理部门或政府授权经营管理单位依法直接进行经营和管理，并根据有关规定按照租金标准出租给个人的公有住房。

（2）租赁公有住房（自管公房）：是指由各机关、团体、企事业单位自行经营和管理，并根据有关规定按照租金标准出租给职工的公有住房。农租房参照自管公房。

住宅评估，是房地产估价专业人员依据相关法规和规程，评估住宅在设定的价值时点、设定的利用条件、设定的权利状况、设定的价值类型情况下的价格。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《房地产估价规范》
2. 《房地产估价基本术语标准》

III 规范委托表述（包括但不限于）

为XXX案件的需要，对位于XXX住宅的市场价格进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

为XXX案件的需要，对位于XXX住宅的市场租金进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日—XX年XX月XX日。（期间的租金按起始时间点的租金计算）

涉及房地产价值减损评估：

为XXX案件的需要，对位于XXX住宅的价值减损进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属证明文件：《不动产权证书》、《房屋所有权证》，如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿复印件；租赁公有住房提供公房租赁合同。

2. 合法来源证明文件：房地产买卖合同、购房发票、

继承证明（公证书、判决或调解书等）、相关批文、契税发票、测绘成果等。

3. 已出租的，提供租赁合同，并明确是否考虑租约对价值的影响。

4. 已抵押的，提供不动产登记证明。

5. 已设定居住权，提供居住权登记证明。

6. 规划用途与现状用途不一致时，在合法的前提下，需提供双方当事人认可的评估用途设定说明。

7. 已购公房：除提供权属证明文件外，还需提供房改售房合同或原产权单位出具的可上市交易证明。

8. 涉及房地产价值减损评估，由房屋质量缺陷引起的，应先委托有资质的鉴定机构进行工程质量鉴定，提供鉴定报告及修复方案；由其他原因造成的，提供法院查明的造成价值减损原因的相关材料。

9. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、规划文件，需要逐页复印，包含附记页、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 委托评估的财产范围如包括家具家电等非固着的设施设备，应当进行说明。

3. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有

资质的测绘机构进行测绘，确定财产范围。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 不能上市的住宅类型，评估的价值类型可根据案件的具体需要确定。

6. 需要单独评估装修价值的，房地产评估依据《北京市房屋重置成新价技术标准》进行估价，如需精确造价，另行委托工程造价机构。

7. 根据房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

VI 其他

现有住宅需委托评估房地产市场价值时，需满足以下上市交易条件：

1. 商品住房：无上市交易限制。

2. 自住型商品住房：根据《关于加快中低价位自住型改善商品住房建设的意见》（京建发〔2013〕510号）要求，自住型商品住房存在以下交易限制：

（1）自住型商品住房购房人取得房屋所有权证后，原则上5年内不得转让。

（2）购房人取得房屋所有权证5年以后转让的，如有增值，应当按照届时同地段商品住房价格和该自住型商品住房购买时价格差价的30%交纳土地收益等价款。购房人将

自住型商品住房转让后，不得再次购买自住型商品住房。

3. 限价商品住房（又称两限房）：

根据《北京市限价商品住房管理办法（试行）》（京政发〔2008〕8号）、《北京市限价商品住房申购家庭收入、住房、资产准入标准及已购限价商品住房上市交易补交比例》（京建住〔2008〕226号）要求，限价商品住房存在以下交易限制：

（1）已购限价商品住房购房人取得房屋权属证书后五年内不得转让所购住房。

（2）已购限价商品住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年后，可以按市场价出售所购住房，应按照市有关部门公布的届时同地段普通商品住房价格和限价商品住房价格之差的一定比例交纳土地收益等价款，交纳比例为35%。

4. 经济适用住房：

（1）经济适用住房（一类经济适用住房）：

根据《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》（京建住〔2008〕225号）、《关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知》（京建住〔2009〕255号）、《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的补充通知》（建发〔2010〕237号）要求，经济适用住房交易存在以下限制：

①2008年4月11日起签订购房合同的已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后，可以按市场价出售所购住房。产权人应按原购房价格和出售价格

价差的70%补交土地收益等价款，购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

②2008年4月11日（含）前签订购房合同的已购经济适用住房家庭和《关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知》（京建住〔2009〕255号）中第一条所列家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后，可以上市出售，产权人应按出售价格的10%补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

（2）按经济适用住房管理（二类经济适用住房）

房屋上市交易时间不受限制，上市交易过程中需按照网签价格缴纳3%土地出让金。

5. 已购公有住房：

（1）普通已购公有住房（又称京产房）：根据《北京市已购公有住房上市出售办法》（京政发〔2003〕3号）、《关于执行〈北京市已购公有住房上市出售实施办法〉有关问题的补充通知》（京国土房管市〔2003〕378号）要求，已购公有住房（京产房）交易存在以下限制：

①除对法律、法规规定不得上市出售的已购公有住房和在与产权单位签订的公有住房买卖合同中有特殊约定（规定住满五年内容的除外）的已购公有住房，应按照国家法律、法规规定和与单位的约定执行外，可以上市出售。

②城镇居民上市出售按房改标准价（含优惠售房）购买的公有住房，可自愿选择在按规定缴纳税费并扣除按当年房改成本价6%计算的价款后，收入全部归产权人个人所

有；也可以向房屋所在区、县国土房管局交易管理部门申请按当年房改成本价的6%补交房价款后，按照房改成本价的有关政策上市出售已购公有住房。

③按房改成本价购买公有住房的城镇居民，也可以按照当年房改成本价的1%补交土地出让金或土地收益后，向房屋所在区、县不动产登记机构申请办理商品房房屋所有权证。

（2）已购公有住房（央产房）：根据《中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法的通知》（国管房改〔2003〕165号）、《关于做好中央在京单位已购公房上市出售工作有关问题的通知》（国机房改〔2003〕41号）要求，已购公有住房（央产房）交易存在以下限制：

①已报备不可上市交易的，不得上市；

②除对法律、法规规定不得上市出售的已购公有住房和在与产权单位签订的公有住房买卖合同中有特殊约定（规定住满五年内容的除外）的已购公有住房，应按照法律、法规规定和与单位的约定执行外，可以上市出售，还须完成超标处理并申请批准。可以上市出售住房应提供可上市交易证明。

（3）已购公有住房（军产房）：根据《军队现有住房出售管理办法》（总后勤部〔1999〕后营字第530号印发）第四条规定：出售军队现有住房，必须经军区级单位审查并报总后勤部批准，由售房单位组织实施。按军队房地产管理规定，军产房的产权单位是总后勤部，军队产权房屋向

地方转让，必须取得总后勤部的审批，否则无权转让，转让无效。

6. 共有产权住房：根据《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号）、《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）要求，共有产权住房交易受以下限制：

（1）共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由代持机构回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。

（2）共有产权住房购房人取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。

7. 租赁公有住房

按照有关法规规章规定，承租人应按租金标准及时足额缴纳租金，不得擅自转租、转让、转借；承租人不得擅自改变房屋使用用途，不得利用房屋进行违法违规活动。

四、商业、办公和工业房地产评估

I 含义

商业房地产，是指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身服务、休闲等商业用途的房地产，主要包括百货店、商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场、便利店、专卖店、仓储商业、商业用途公寓、酒店等。

办公房地产，又称商务办公房地产，是指用于公司或企业从事各种业务经营活动的建筑物及其附属设施和相关场地。

工业房地产，是指用于生产制造、仓储物流、工业研发等工业类使用的房地产，包括厂房、物流仓储用房、工业研发楼及其附属用房等。

商业、办公和工业房地产评估，是房地产估价专业人员依据相关法规和规程，评估商业、办公和工业房地产在设定的价值时点、设定的利用条件、设定的权利状况、设定的价值类型情况下的价格。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《房地产估价基本术语标准》
2. 《房地产估价规范》

III 规范委托表述（包括但不限于）

为XXX案件的需要，对位于XXX房地产的市场价格进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

为XXX案件的需要，对位于XXX房地产的市场租金进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日—XX年XX月XX日。（期间的租金按起始时间点的租金计算）

涉及房地产价值减损评估：

为XXX案件的需要，对位于XXX房地产的价值减损进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属文件：《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》、《房地产权证》，如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿等不动产登记资料。

如未办理不动产登记，提供相关规划文件，如项目立项批复或核准文件，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设工程竣工备案资料等。

2. 合同文件：国有建设用地使用权出让合同及补充协议、转让合同和租赁合同，以及地价款缴纳票据和完税凭证、国有建设用地划拨决定书等；房地产买卖合同、契税发票、测绘成果等。

3. 酒店：按客房、餐饮、商业等功能分区，提供相应的面积、数量及收益资料等。

4. 已出租的，提供租赁合同，并明确是否考虑租约对价值的影响。

5. 已抵押的，提供不动产登记证明。

6. 规划用途与现状用途不一致时，在合法的前提下，需提供双方当事人认可的评估用途设定说明。

7. 涉及房地产价值减损评估，由房屋质量缺陷引起的，应先委托有资质的鉴定机构进行工程质量鉴定，提供鉴定报告及修复方案；由其他原因造成的，提供法院查明的造成价值减损原因的相关材料。

8. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、规划文件，需要逐页复印，包含附记页、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 委托评估的财产范围如包括家具家电、机器设备等非固着的设施设备，应当进行说明。

3. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有资质的测绘机构进行测绘，确定财产范围。委托评估的财产范围一般不包括家具家电、机器设备等非固着的设施设备，如因案件特殊性需要包括的，应当进行说明。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 评估的财产带有转让限制条件的，价值类型为特定市场条件下形成的价格。

6. 根据房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

五、集体土地上房屋及构筑物、附着物评估

I 含义

集体土地上房屋及构筑物、附着物，是指宅基地及地上住宅房屋、构筑物、附着物。

集体土地上房屋及构筑物、附着物评估，是指是房地产估价专业人员依据相关法规和规程，在设定的价值时点，对宅基地地区位补偿价及地上房屋建筑物、构筑物、附着物的重置成新价进行评估。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《房地产估价规范》
2. 《农村集体土地定级与估价技术指南》
3. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》

III 规范委托表述

为XXX案件的需要，对位于XXX宅基地地区位补偿价及地上房屋、构筑物、附着物的重置成新价进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 《集体土地建设用地使用证》、《村镇宅基地登记审批表》等用地情况材料及相关建房批准文件等房屋情况材料。如无法取得，由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构调取不动产登记簿等不动产登记资料。

2. 房屋面积测绘文件、地上构筑物、附着物等调查登记资料。

3. 宅基地标准用地面积和超占用地面积的证明文件。
4. 已出租的，提供租赁合同。
5. 已抵押的，提供不动产登记证明。
6. 通过继承取得的，提供继承证明（公证书、判决或调解书等）

7. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书、批准文件，需要逐页复印，包含附图、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 评估范围是否包含房屋装修、机器设备、附着物和宅基地上的构筑物、附着物，需要在委托事项中注明。

3. 通常情况下，委托评估的财产范围为不动产登记的全部范围。根据案件需要，如果委托评估的财产范围为不动产登记的部分范围，且未登记相应面积，应先行委托有资质的测绘机构进行测绘，或双方认定，确定财产范围。未进行登记的，需明确宅基地用地范围或用地面积（包括整宗宅基地、部分宅基地）。

4. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

5. 根据房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

六、构筑物评估（限于与民用建筑物关联的构筑物）

I 含义

构筑物是指那些仅具有基础结构和上部结构、不具有内部空间，或虽有一定的内部空间、但不以人类在其中活动为功能目的的建筑产品，如桥梁、铁路、公路、隧道、涵洞、烟囱、机坪、水塔等。

构筑物评估，是指是房地产评估专业人员依据相关法规和规程，在设定的价值时点，对构筑物重置成新价进行评估。房地产估价专业仅接受与民用建筑物关联的构筑物（烟囱、水塔、贮仓（库）、池类等）的估价委托。

II 技术规范的名称（包括但不限于）

1. 《构筑物设计规范》
2. 《工程预算定额》
3. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》

III 规范委托表述

为XXX案件的需要，对位于XXX构筑物（名称或类型，例如烟囱、水塔等）的重置成新价进行评估，评估基准日：XX年XX月XX日。

根据案件需要，对于委托评估的财产范围、价值类型、评估基准日等有特殊要求的，参见V注意事项。

IV 鉴定材料及要求（以下材料为一般要求，个案中需要根据具体情况提供）

1. 权属文件：不动产权证书等材料。
2. 构筑物设计、施工等工程材料：比如建筑图纸及竣

工决算、施工合同等。

3. 诉讼当事人提交的鉴定材料应当经法庭质证。评估机构不得接受当事人自行提交的未经法庭质证的鉴定材料。

V 注意事项

1. 各类权属证书，需要逐页复印，包含附记页、附表、附图。如有缺项等瑕疵，应进行说明。

2. 委托评估的财产范围如为不动产登记的部分范围，应委托有资质的测绘机构进行测绘，确定范围。

3. 评估基准日（价值时点），现时价值的评估基准日一般为估价师现场查勘的时间或委托书中规定的时间。根据案件需要评估过去时点的价值，需在委托书中明确具体的时间。

4. 根据房地产估价专业人员调查的情况，可以要求补充提供相关资料。

资产评估类

北京资产评估协会资产评估专业技术委员会

编 制

资产评估

第一类 动产

凡是自行能够移动或者用外力能够推动，并且又不改变其性质和价值的财产，属于动产。比如，车辆、家具、器皿、设备等。

一、运输车辆

（一）含义

运输车辆的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的运输车辆的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则-机器设备》;

《道路交通安全法 机动车类型》，GA802-2019;

《机动车运行安全技术条件》，GB7258-2019;

相关的资产评估执业准则、指南和指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***所有/占有的（**车牌号、品牌）车辆的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料¹

- （1）车辆行驶证、车辆购置发票等；
- （2）车辆注册登记证、设定的抵押担保等他项权利情况。

2. 一般资料²

- （1）车辆使用地以及车辆的运行状态（正常使用、维修状态、待报废状态）；
- （2）车辆的使用情况（自用、租赁给他人使用、借给他人使用、抵偿给他人占用、强行被他人占用）；
- （3）与实际使用人签订的相关协议（租赁协议、借用协议、抵债协议等）；
- （4）车辆的管理制度和维修维护制度，车辆出现重大事故的情况说明，由车管所出具的车辆查询登记表等。

（五）注意事项

- 1. 评估人员需要对涉案车辆进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认；
- 2. 委托评估的车辆，若系拼装车或非法改装车，直接以报废车辆回收价格作为其评估值；

¹ 必需资料：是委托进行资产评估所必须的资料，也就是所需评估资料的最低要求；

² 一般资料：是为了保证评估结果的合理性、公允性，所需要进一步补充的资料。

3. 对于部分运营车辆，政府实行特许经营管理制度，比如出租车，如果评估对象包含特许权，其评估结果远高于不包含特许经营权的车辆价格。

二、机器设备

机器设备是指人类利用机械原理以及其他科学原理制造的、特定主体拥有或者控制的有形资产，包括机器、仪器、器械、装置、以及附属的特殊建筑物等。司法实务中常见的机器设备有电子产品及办公设备、生产性机器设备等，具体包括电子产品/办公设备（比如电子计算机、打印机、空调、移动电话）、通用设备（比如泵、风机、机床）、专用设备（比如电力工业设备、工程机械、饮料加工设备、医疗设备）、电气设备、仪器仪表/计量标准器具及量具/衡器、文体娱设备（比如乐器、体育器械、娱乐设施）等。

（一）含义

机器设备的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的机器设备的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则—机器设备》；

相关的资产评估执业准则、指南和指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***拥有的位于**处的*项机器设备的

市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估,评估基准日即指履行现场调查的日期。

(四) 委托材料及要求

1. 必需资料

(1) 评估对象的财产清单,列明标的资产名称、规格型号、购置年月、使用情况;

(2) 权属资料:国产设备的购置发票、合同,进口设备的合同、报关单、装箱单等;

(3) 涉及抵押担保、涉诉等事项,需提供抵押登记文件、担保协议(如有)、诉讼证明(如有),或者权属说明文件。

2. 一般资料

(1) 机器设备的技术性能及使用状况(正常、待维修、闲置、待报废),最近一次维修记录;

(2) 机器设备当前所在地以及事实占用、保管、仓储等情况;

(3) 机器设备账面值组成(原始购置价格、清产核资入账价值、前次评估入账价值);

(4) 企业生产工艺流程图及相关技术文件说明、设备档案(包括设备日常管理制度、运行记录、事故记录、维修保养情况);

(5) 精密、大型、价值量大的设备应提供有关技术检测资料,重要设备的运行状况和大修理技术改造情况的历史记录和详细说明;

(6) 需要年检设备（电梯、起重设备、压力容器、锅炉等）的年检合格证书或检测报告等。

（五）注意事项

1. 评估人员需要对资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认；

2. 委托评估的机器设备的评估结果需明确是否包含增值税以及相应的设备安装费用。

三、字画

（一）含义

字画评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的字画作品的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

字画，也称为书画作品，是中国书法艺术品和中国绘画艺术品的统称。可分为：名家字画和普通字画，一般而言名家作品具有较高的价值。另外还包括装饰用字画作品，价值比较低。决定书画作品的价值因素通常包括：

1. 艺术价值，指技法的难度、高度、时代气息、格调修养和风格等。不同画家的作品，艺术价值存在差异，即使是同一画家，其精品力作与应酬之作，艺术价值也会相差较大，相应地作品的市场价格也会呈现较大差异。

2. 作者知名度。

3. 书画的大小和品相。通常书画艺术品幅式越大价格也越高。

4. 书画的题材与风格。

5. 书画作品的珍稀度。

6. 书画的传承以及收藏者共识和需求。同等艺术水平的书画中，那些传承有绪、有名人上款、名人题跋比没有的价格高；得到收藏者共识和需求的书画比没有得到的价格高。

7. 书画作品所处的社会状态和出售者的综合状态。书画处在经济繁荣的社会状态时价格就高，反之就便宜。

（二）程序规范、技术规范

尚无专门的字画作品的评估准则或者规范。可参照资产评估执业准则、指导意见和专家意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对**拥有的**项字画作品（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

（1）字画作品的基本情况，主要包括：作品名称、作品图片、作者、创作时间、尺寸（尺幅）、装裱形式等；

（2）字画作品的权属资料，主要包括：拍卖取得文件、

购置发票和付款凭证，家传证明材料等；

（3）名家字画的鉴定文件，鉴定文件的内容主要包括：作品的真伪、年代、书画作品表现的内容、装裱形式、书画的尺寸、作者的款识和印记、重要的题跋等，书画新旧度，有无破损及修复等；

（4）书画作品的图片资料。

2. 一般资料

（1）书画作品获奖情况，收藏平台（家）对书画作品的评价；

（2）作品在专业交易平台上询得的交易价格等资料。

（五）注意事项

1. 评估人员需要对资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认；

2. 字画评估要求评估人员具有一定的专业胜任能力。对字画作品鉴定的现状是组织一些文博、拍卖、收藏、创作等资深的专业人士，综合评判，进行鉴定。评估人员应能够在资深专家鉴定的基础上，合理对书画作品进行评估。

四、家具

（一）红木家具

1. 含义

红木家具的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通

过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的红木家具的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

红木家具是实木家具的一种，它是以红木为原料，加工形成的家具。因为红木的稀缺性，红木家具一般具有较高的价格。按照国家技术监督局的有关规定，红木家具主要是指用紫檀木、酸枝木、乌木、瘿木、花梨木、鸡翅木制成的家具，除此之外的木材制作的家具都不能称为红木家具。目前市场上的红木家具以花梨木居多。

2. 程序规范、技术规范

《木家具通用技术条件》(GB/T 3324-2008);

《红木家具通用技术条件》(GB/T 28010-2011);

《红木》(GB/T 18107-2017);

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

3. 规范委托表述

在***案件中，对***持有的*项红木家具（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

4. 委托材料及要求

（1）必需资料

①评估资产的基本情况，主要包括：家具名称、家具材质、家具制作时间、家具制作厂家、使用状况（正常使用、

待维修、待报废)、购买时间、数量等;

②权属资料:家具等定制合同或者购置合同、付款凭证,其他关于家具权属的说明材料;

③家具鉴定资料:有关部门或者专家出具的红木家具的鉴定材料;

④家具检验合格证书等;

⑤家具的图片资料,图片应能够反映家具的样式、颜色等特征。

(2) 一般资料

同类家具在当地交易平台上展示或者询价情况,当地同类家具的交易价格资料。

5. 注意事项

(1) 评估人员需要对资产进行现场调查,相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料,以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等,参与调查的相关当事人应当共同确认;

(2) 关注红木家具鉴定资料,非红木家具的价格远低于红木家具的价格。

(二) 其他家具

1. 含义

其他家具的评估是指具有胜任能力的评估专业人员,通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序,对指定的除红木家具之外的其他家具的市场价值

进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

2. 程序规范、技术规范

《木家具通用技术条件》(GB/T 3324-2008);
相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

3. 规范委托表述

在***案件中,对***持有的*项其他家具(非红木家具,详见财产清单)的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估,评估基准日即指履行现场调查的日期。

4. 委托材料及要求

(1) 必需资料

①财产清单,应列明:家具名称、家具材质、制作时间、家具制作厂家、使用状况(正常使用、待维修、待报废)、购买时间、数量等;

②权属资料:家具定制合同或者购置合同、付款凭证,其他关于家具权属的说明材料;

③家具图片资料,图片应能够反映家具结构、颜色等。

(2) 一般资料

同类家具在当地家具市场中的交易价格资料。

5. 注意事项

评估人员需要对资产进行现场调查,相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料,以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等,

参与调查的相关当事人应当共同确认。

五、存货

（一）含义

存货的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的存货的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。根据会计核算的要求，存货通常包括原材料、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。存货具有品类多、数量大、周转快等特征，一般通过销售产品实现其价值。

如果存货属于生物性资产，适用生物性资产的评估。

（二）程序规范、技术规范

《企业会计准则第1号-存货》；

《资产评估执业准则-企业价值》；

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的*项存货/原材料/在产品/产成品（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

（1）存货财产清单：至少包括名称、规格型号、购置年月、入库时间、账面值、存货质量状况等；

（2）权属资料：对于一般的存货，需提供购货发票、仓库入库登记材料；存货涉及的抵押担保（如有）、涉诉证明文件（如有）、或者权属说明文件；

（3）异地存放的存货需提供与管理方签订的协议；

（4）存货盘点表等存货核实文件。

2. 一般资料

（1）存货管理制度；

（2）存货管理流程图（或简要文字描述），原材料、产成品、库存商品、在用低值易耗品近期的采购合同和销售合同等；

（3）存货的质量状况说明（主要包括：正常、残次、毁损、待报废等情况），如有不良存货（不能按照原用途正常使用的存货），提供不良存货的明细及形成原因说明；

（4）特殊存货（比如食品、生鲜、药品、化工品）的保质期证明材料（产品合格证、出厂证明、存放地点、抽样检测报告等）。

（五）注意事项

1. 评估人员需要对存货进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，

参与调查的相关当事人应当共同确认；

2. 关注无法正常使用的存货，包括（但不限于）存货霉烂、变质、失效、毁损、待报废等，以及相应的检测证明材料。

六、其他动产

除上述之外的其他动产。可参考上述动产的程序进行评估委托。

第二类 不动产中的建（构）筑物

《资产评估执业准则——不动产》中，不动产定义为“土地、建筑物及其他附着于地上的定着物，包括物质实体及其相关权益。不包含海域、林木等”。

根据评估行业分业管理的现状，对于土地、房屋等不动产、以及矿产资源资产（矿业权）不再表述，对于林木等森林资源资产分类到生物性资产进行概述。根据司法实践中常见的资产类型，对于海域使用权的评估暂不表述。本部分仅对装修工程、建（构）筑物的司法评估委托事项进行说明。

一、装修工程

（一）含义

装修工程的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的装修工程的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则-不动产》;

《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500-2013);

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中,对***持有的位于**的装修工程的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估,评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

(1) 财产清单,至少包括装修工程名称、地址、完工时间、造价金额等;

(2) 装修工程依附房屋建筑物权属证明文件、装修工程合同或协议;

(3) 装修工程验收文件;

(4) 图片资料(能够反映装修工程特征)。

2. 一般资料

(1) 装修工程付款凭证;

(2) 装修预算或者结算清单明细资料;

(3) 装修工程设计图纸及相关工程资料。

（五）注意事项

1. 评估人员需要对装修工程进行现场调查,相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、

影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认；

2. 现场调查过程中应当关注装修工程各子分部工程使用的材料材质、工程量等，对于使用价值量较大的材料可以要求当事人提供合同、发票等证明文件。

二、建（构）筑物

（一）含义

建（构）筑物的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的建（构）筑物的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则-不动产》；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）；

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对位于**处的**项建（构）筑物（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

(1) 财产清单，包括项目名称、项目地点、开工竣工时间、建安成本、投产时间等；

(2) 权属证明文件。对于已办理权属登记的建（构）筑物，主要包括：所占用土地的国有土地使用权证、集体土地所有权证、集体建设用地使用证、集体土地承包权证、房屋所有权证、不动产权证等；对于尚未办理权属登记的建（构）筑物，主要包括：建设项目核准（备案）文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、竣工验收证书以及资产买卖合同、资产继承证明（比如公证书、判决或调解书）等；对于未取得项目建设合法文件的建（构）筑物（比如城市或者农村的违建），需提供合法来源证明或关于资产权属的书面说明。对于存在抵押担保、租赁、涉诉事项的，需提供抵押合同、他项权利证明、租赁合同或者涉诉证明文件。

(3) 资产购建合同，包括施工合同、竣工验收证书、竣工决算报告、工程款支付凭证等；

(4) 图片资料（应能够反映建、构筑物全面情况）。

2. 一般资料

(1) 建（构）筑物状况相关资料，如建（构）筑物交付等资料，资产维护情况，资产使用情况等资料；

(2) 工程建设资料，规划总平面图、建筑设计平面图、隐蔽工程图纸、施工总承包合同、工程预结算资料、测绘报告或建筑面积明细表、工程付款凭证等。

（五）注意事项

评估人员需要对建（构）筑物进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认。

三、其他不动产

其他不动产是指除上述不动产之外的其他不动产，可以参考类似不动产开展资产评估委托事项。

第三类 无形资产

无形资产是特定主体拥有或者控制的，不具有实物形态，能持续发挥作用并能带来经济利益的资源（参照《资产评估执业准则—无形资产》）。包括商标权、专利权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名等可辨认无形资产和商誉这一不可辨认无形资产。

一、专利资产

（一）含义

专利资产评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的专利资产的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

在我国，根据《中华人民共和国专利法》，专利可分为发明专利、实用新型专利、外观设计专利。专利由于具有专有的特性，当其能够给使用者带来收益时则具备了资产的属

性，其价值就可以进行评估。

专利资产评估业务的评估对象是指专利资产权益，包括专利所有权和专利使用权。专利使用权是指专利实施许可权，具体包括专利权独占许可、排他许可、普通许可和其他许可形式。

(二) 程序规范、技术规范

《资产评估执业准则-无形资产》;

《知识产权资产评估指南》;

《专利资产评估指导意见》;

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

(三) 规范委托表述

在***案件中，对***持有的**项专利资产（详见财产清单）所有权的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。

在***案件中，对***持有的**项专利资产（详见财产清单）使用权的市场价值进行评估，需明确使用权的形式（包括独占使用许可、排他使用许可、普通使用许可和其他许可形式），评估基准日为*年*月*日。

(四) 委托材料及要求

1. 必需资料

(1) 专利证书、专利登记簿副本或法院认可的其他权属资料，实用新型专利、外观设计专利还应提交专利评价报告；

(2) 专利的获利能力相关的信息、资料，包括收益方

式及具体收益的详细财务数据；如果无法提供收益情况，也可提供专利的研发、申请等费用的情况。

2. 一般资料

(1) 专利权利要求书、专利说明书及其附图；

(2) 专利技术的研发过程、技术实验报告、专利资产所属技术领域的发展状况、技术水平、技术成熟度、同类技术竞争状况、技术更新速度等有关信息、资料，如果技术效果需要检测，还应当收集相关产品检测报告；

(3) 与分析专利产品的适用范围、市场需求、市场前景及市场寿命、相关行业发展状况等相关的信息、资料。

(五) 注意事项

1. 关注专利的法律状态，包括是否在保护期，专利维护费是否及时足额缴纳。通常而言，超过保护期、未及时足额缴纳专利维护费的专利技术没有价值；

2. 关注专利产品/服务是否已在市场出售/应用，如果出售/应用，关注专利产品/服务销售收入的占比情况；

3. 专利已经实施的评估，评估人员需要进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认。

二、商标资产

(一) 含义

商标资产评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，

通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的商标资产的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

商标权，又称商标专用权。商标经过注册后，商标所有者依法享有商标权权益，受到法律保护。商标权由于具有专有的特性，当其能够给使用者带来收益时则具备了资产的属性，其价值就可以进行评估。

注册商标包括商品商标、服务商标、集体商标、证明商标。商标资产评估涉及的商标通常为商品商标和服务商标。商标资产评估对象是指受法律保护的注册商标权益。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则—无形资产》；

《知识产权资产评估指南》；

《商标资产评估指导意见》；

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**项商标资产（详见财产明细）的专用权市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。

在***案件中，对***持有的**项商标资产（详见财产明细）许可使用权的市场价值进行评估，需明确许可权的形式（包括独占使用许可、排他使用许可、普通使用许可和其他许可形式），评估基准日为*年*月*日。

如果商标注册人在相同或者类似商品和服务上注册了多个相同或者近似的商标，则应当将这些商标作为商标组合

进行评估。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

- （1）有效的商标注册证书或其他权属及登记资料；
- （2）商标使用情况资料，包括使用人、使用范围、收益方式及具体收益的详细财务数据（可提供财务报表）；
- （3）如果无法提供收益情况，也可提供商标的注册、宣传推广费用等资料；
- （4）商标获奖情况，是否为驰名商标等。

2. 一般资料

- （1）商标应用的商品或者服务名称、类别；
- （2）相关商品或者服务的使用范围、市场需求、销售渠道、销售网络、同类商品或者服务的竞争状况等；
- （3）商标权利人近一个会计年度以及最近一个会计期间的经审计的财务报表和审计报告；
- （4）商标宣传工作的持续时间、程度、费用和地理范围；
- （5）商标权利维护方面的情况，包括权利维护方式、效果、成本费用等；
- （6）近似商标近期的市场交易情况。

（五）注意事项

- 1. 关注商标权的法律状态，包括是否在有效期，商标权是否存在转让或者使用许可、商标权是否设定质押权等情况；
- 2. 关注商标使用的地域性特征，即商标专用权是否限定

在某一特定区域；

3. 关注商标延及的产品/服务是否已在市场出售/应用，如果出售/应用，关注商标延及的产品/服务销售收入的占比情况；

4. 对注册商标已使用的评估，评估人员需要进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认；

5. 商标权人在申请注册商标时会声明主动放弃部分标志的商标专用权，此类声明会影响商标专用权范围，进而影响商标权价值。评估专业人员应在评估报告中充分披露。

三、著作权资产

（一）含义

著作权资产评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的著作权资产的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

著作权由于具有专有的特性，当其能够给使用者带来收益时则具备了资产的属性，其价值就可以进行评估。

著作权资产评估对象是指著作权中的财产权益以及与著作权有关权利的财产权益，一般不包括人身权项，财产权益包括复制权、发行权、出租权、展览权、表演权、放映权、广播权、信息网络传播权、摄制权、改编权、翻译权、汇编权、其他权利等权项。根据作品不同，常包括下列组成形式：

作品著作权的单项财产权利，作品著作权的多项财产权利组合，分属于不同作品著作权的单项或者多项财产权利组合，著作权中财产权和与著作权有关权利的财产权益组合，在权利客体不可分割或者不需要分割的情况下著作权资产与其他无形资产的组合。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则-无形资产》;

《知识产权资产评估指南》;

《著作权资产评估指导意见》;

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**项著作权（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。评估对象需要明确，比如是对“**作品**权利”的评估，或者是“**作品**、**等权利组合”的评估。

在***案件中，对***持有的**项著作权使用权（详见财产清单）的市场价值进行评估，需明确许可权的形式（包括独占使用许可、排他使用许可、普通使用许可和其他许可形式），评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

（1）著作权登记证书，其他权属证明材料，包括但不限于：著作权的底稿、原件、合法出版物、认证机构出具的

证明、取得权利的合同、当事人购买侵权复制品而取得的实物、发票等；

（2）作品基本情况说明；

（3）许可使用协议；

（4）本著作权或类似著作权的收益方式及具体收益的详细财务数据（如财务报表）；

（5）如果无法提供收益情况，可提供著作权的创作、宣传推广等费用的资料。

2. 一般资料

（1）著作权权利维护情况；

（2）宏观经济发展和相关行业政策与作品市场发展状况；

（3）作品的使用范围、市场需求、同类产品的竞争状况；

（4）国家、行业对相关作品支付报酬的相关规定；

（5）权利人的财务报表及其审计报告、自身知名度等证据。

（五）注意事项

1. 关注著作权的法律状态，包括是否在有效期、是否存在授权许可、是否设定质押权等情形；

2. 关注著作权是否存在已经做出相反认定的在先判决；

3. 关注著作权相应产品/服务是否已在市场出售/应用，如果出售/应用，关注相应产品/服务销售收入的占比情况；

4. 评估人员需要进行现场调查，相关当事人应当给予配

合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认。

四、其他无形资产

其他无形资产包括专有技术、集成电路布图设计、植物新品种权、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名和数据资产等。

上述其他无形资产可参照类似无形资产的规范进行相应的资产评估委托事项。

第四类 生物资产

生物资产是有生命的动物和植物，具有能够进行生物转化的能力。根据司法实践当中涉及的标的资产类别，以下划分为动物、农作物以及森林资源资产进行表述。

一、动物

（一）含义

动物的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的动物的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《中华人民共和国畜牧法》；

《中华人民共和国进出境动植物检疫法》;
《中华人民共和国渔业法》;
《中华人民共和国民法典》;
《国家畜禽遗传资源目录》;
《中华人民共和国渔业法实施细则》;
《中华人民共和国水生野生动物保护实施条例》;
《水产苗种管理办法》;
《企业会计准则第 5 号——生物资产》;
相关资产评估执业准则、指南和指导意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**动物的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。对于涉及动物死亡的案件，评估基准日通常为案件发生的日期。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

（1）资产权属文件：资产购置证明及付款凭证，报关单、进口动植物检验检疫许可证（国外进口），相关当事人关于资产权属的书面说明；

（2）关于资产情况的说明，至少包括名称、饲养目的、所处位置、年（月）龄、数量、重量、繁育能力（繁育开始年龄、胎/年、头/胎）、预计出栏（捕捞、收获）时间等内容。对于宠物，还需要说明宠物种类等；

（3）对于特殊种类动物，比如种牛（马、羊、猪等种畜）、特殊种类宠物，需要提供相应的血统证明文件；

(4) 照片（应能够反映其主要特征）。

2. 一般资料

(1) 能够反映动物历史投入情况的资料，至少包括购置成本、饲料、药品（含疫苗）、人工等投入情况；

(2) 反映动物经营情况的资料或内部规程，如饲养技术规程、平均饲养周期、历史死亡率、经济寿命期、淘汰率、产品产出情况（比如繁育数量、单位产奶/肉/蛋/其他产量和平均产出期等）、处置残值等资料。

（五）注意事项

评估人员需要对资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认。

二、农作物（粮食作物、蔬菜、花卉、药材等）

（一）含义

农作物评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的农作物的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

农作物指农业上栽培的各种植物。包括粮食作物、经济作物（油料作物、蔬菜作物、花、草、树木）、工业原料作物、饲料作物，药材作物等。树木类归入“三、森林资源资产（包含森林、林木、林地等）”进行表述。

（二）程序规范、技术规范

《中华人民共和国民法典》；
《中华人民共和国农业法》；
《中华人民共和国种子法》；
《中华人民共和国农村土地承包法》；
《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》；
《中华人民共和国进出境动植物检疫法实施条例》；
《企业会计准则第 5 号——生物资产》；
相关资产评估执业准则、指南和指导意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对**拥有的**项农作物（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

(1) 资产权属文件，比如农村土地承包经营权证、农村土地承包协议/转包协议等，协议款项支付凭证，相关当事人关于资产权属情况的书面说明，以及存在的抵押担保等其他权利（如有）；

(2) 资产情况说明，至少包括以下内容：种植品种、种植面积、种植方式（水田/旱田）、历史单位面积产量（达销售状态的产量）、预计采收月份等。

2. 一般资料

(1) 反映农作物历史投入情况的资料，比如投入的种子、化肥、农药、农资（大棚、地膜等）、人工（工日）、机械（台

班)、其他投入等成本资料;

(2) 该地块同物种历史平均产量、销售价格等情况。

(五) 注意事项

1. 评估人员需要对资产进行现场调查, 相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料, 以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等, 参与调查的相关当事人应当共同确认;

2. 如果评估对象为地下资产, 需进行破坏性抽样挖掘验证以核实资产存在及数量时, 评估机构需提前出具挖掘规模、数量等书面方案, 相关方需出具书面同意文件。

三、森林资源资产(包含森林、林木、林地等)

(一) 含义

森林资源资产评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员, 通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序, 对指定的森林资源资产的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

森林资源资产是指由特定主体拥有或控制并能带来经济利益的, 用于生产、提供商品和生态服务功能的森林资源, 包括森林、林木(苗木)、林地、森林景观等。

(二) 程序规范、技术规范

《中华人民共和国森林法》及其实施条例;

《资产评估执业准则-森林资源资产》;

《森林资源规划设计调查主要技术规定》(林资发

[2003] 61 号);

《森林资源规划设计调查技术规程》(GB/T 26424);

《森林采伐作业规程》(LY/T 1646);

《旅游资源分类、调查与评价》(GB/T 18972);

《旅游区(点)质量等级的划分与评定》(GB/T 17775);

《中国森林公园风景资源质量等级评定》(GB/T 18005);

《森林资源资产评估管理暂行规定》(财企[2006]529号);

《森林资源资产评估技术规程》(LY/T 2407-2015)

相关资产评估执业准则、指南和指导意见。

(三) 规范委托表述

在***案件中,对**拥有的*项森林资源资产(详见财产清单)的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。

(四) 委托材料及要求

1. 必需资料

(1) 资产权属文件:林权证书/不动产权证,与资产所有人签订的承包/租赁合同/合作造林分成协议,以及对应的款项支付凭证;相关当事人关于资产权属情况的书面说明;可能存在的抵押担保等他项权利;

(2) 对于用材林、经济林、能源林类资产,由林业资源管理主体或专业调查机构编制,不低于“二类”资源调查A级标准误差级别的小班因子一览表,至少包括资产位置(林场/乡镇)、林班号、小班号、四权情况(林地所有权、林地使用权、林木所有权、林木使用权)、面积、起源、林种、

林龄、林组（产期）、株数、树高、胸径、蓄积量等相关林况因子；

（3）对于苗圃、四旁散生树，需提供分品种、规格（树高、冠幅、地径/米径/胸径、）的数量清单；

（4）对于绿化工程类资产，需提供施工合同、工程预决算报告、验收报告等资料；

（5）相关图件资料：对于用材林、经济林、能源林类资产，需提供小班因子一览表对应林业基本图（比例尺不小于 1:25000，含林相图区划信息（林班、小班区划）、等高线、公里网、行政区划等信息）；对于绿化工程，需提供相关施工及验收图件。

2. 一般资料

近两年售卖类似林木、苗木、经济林资产的销售合同。

（五）注意事项

评估人员需要对资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认。

第五类 股权、债权

一、上市公司股权（股份）

（一）含义

上市公司股权（股份）评估是指具有胜任能力的资产评

估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的上市公司股权（股份）的市场价值或内在价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

上市公司股权（股份），也称为股票，包括在深圳证券交易所、上海证券交易所、北京证券交易所的主板、创业板、科创板等各种板块上市交易的股票。不含在香港联交所以及境外证券交易所上市交易的股票。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则-企业价值》；

相关的资产评估执业准则、指南和指导意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**上市公司的**（万股）股份的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日；

或者，在***案件中，对***持有的**上市公司的**（万股）股份的非正常情况下（比如存在限售期、较大股份数量）股票的内在价值进行评估，评估基准日为*年*月*日；

或者，在***案件中，对***持有的**上市公司的**（万股）股份的以控股为目的长期持有的股票的内在价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

（1）持有股票的证明（凭证）；

(2) 股票发行企业的财务报表等。

2. 一般资料

企业经营的相关材料。

(五) 注意事项

股票本身存在交易价格，委托评估是对交易价格的各种处理，比如对限售股份缺乏流动性的处理。

二、非上市公司股权

(一) 含义

非上市公司股权评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的非上市公司股权的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

非上市公司股权，也就是单位和个人对外投资形成的股权，包括具备控制权的对外长期股权投资（即控股股权），和缺乏控制权的对外长期股权投资（即非控股股权）。

(二) 程序规范、技术规范

《资产评估执业准则—企业价值》；

《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》（中国证券投资基金业协会）；

《非上市公司股权估值指引》（中国证券业协会）；

相关的资产评估执业准则、指南和指导意见。

(三) 规范委托表述

在***案件中，对***持有的**公司**%的股权市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日；评估基准日通常为企业财务报表日，为月末、季末或年末，也可以为其他时点，比如股权交割日。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

（1）投资协议，被投资企业营业执照和公司章程，利润分配协议（政策）；

（2）被投资企业截至基准日的当期财务报表和审计报告及之前至少一个会计年度的财务报表和审计报告；

（3）企业经营情况及经营指标；

（4）被投资企业拥有的房屋、土地、专利、著作权、矿业权等资产的权属证明文件（如有）；

（5）如果涉及控股权，需要被投资企业资产评估申报表一套；

（6）如果相应的股权设定了质押担保或者冻结（轮候冻结）等情形，需提供相应的质押登记文件和股权冻结证明文件。

2. 一般资料

（1）被投资企业前三年的审计报告及会计报表电子账套及记账凭证、账册；

（2）被投资企业近三年的分红情况。

（五）注意事项

1. 关注产权持有人对被投资企业出资的认缴额与实缴

额，相关当事人需书面提供并确认实缴金额；

2. 评估人员需要对资产进行现场调查时，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认。

三、上市交易的债券

（一）含义

上市交易的债券评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的上市交易的债券的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

上市交易的债券，也称为可流通债券，是指可以在证券市场上交易、自由买卖的债券，不包括不能在证券市场自由交易的债券。

（二）程序规范、技术规范

尚无专门的评估准则，可参考相关的资产评估执业准则、指南和指导意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**元上市交易的债券的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

持有的债券购买凭证，或者可以证明债券数量的相关材料

料。

（五）注意事项

债券可以在市场上自由买卖、交易时，债券的现行市价就是债券的评估值，一般按照评估基准日的收盘价确定评估值，相关当事人应当注意该评估价值应随市场价格变化而适当调整。

四、非上市交易的债券

（一）含义

非上市交易债券的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的不可流通债券的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

非上市交易债券（不可流通债券），是指不能在证券市场上交易、自由买卖的债券。

（二）程序规范、技术规范

尚无专门的评估执业准则，可参考其他资产评估执业准则、指南和指导意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**元的不可流通的债券的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

1. 持有的债券购买凭证，或者可以证明债券数量的相关

材料；

2. 发行债券的利息率及其付息方式等材料。

（五）注意事项

对于非上市交易债券的本金、利息、付息方式等，需要有明确的证明材料。

五、企业一般债权

（一）含义

企业一般债权的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的债权的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

债权在法律上是一种权利，在会计上是一种定义。评估中的一般债权包括企业的应收账款、其他应收款、预付账款和应付票据等，可以“打包”委托评估，也可以单独委托评估。

（二）程序规范、技术规范

尚无专门的资产评估准则，可参考相关的资产评估执业准则、指南和指导意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**元债权（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

(1) 委托评估的债权财产清单，包括企业的应收账款、其他应收款、预付账款和应收票据的一类或者几类，分列各项债权明细，每项需列明债务人、发生时间、形成原因、账龄、金额等要素；

(2) 债权证明文件，包括记账凭证、交易事项合同、判决/裁定/裁决书、法院裁定终(中)止执行法律文书、董事会决议等一种或多种文件；

(3) 还(收)款记录以及最近一次催收款项的文件；

(4) 应收票据如为商业汇票，需要提供票据复印件或电子影印件；

(5) 债权市场交易记录(如有)；

(6) 债务重组协议或法院批准破产重整计划(如有)；

(7) 对于大额的债权，需要提供债务人经营状况、财务状况(财务报表)等材料。

2. 一般资料

(1) 应收款项涉及的业务是否仍在开展，是否与债务人持续发生业务；

(2) 企业的坏账政策以及同类企业的坏账政策。

(五) 注意事项

关注债权形成及存在的法律依据，债权人需提供书面证据。

第六类 损失类评估

损失类评估是一种不同于资产以交易为目的的评估业务，一般将该类业务理解为一项其他权益类评估。

一、资产损失

（一）含义

资产损失的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定资产由于当事人的过错（或过失）行为导致的价值损失进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

在司法审判实践中，涉及资产损失的评估事项主要包括车辆贬值损失、漏水资产损失（比如漏水导致装修、家具或者字画、奢侈品包等物品损失）、火灾资产损失（比如火灾导致装修、家具或者字画等物品损失）。

（二）程序规范、技术规范

资产损失类评估尚没有明确的准则和规范，可以参考相关的资产评估执业准则、指南、指导意见。

（三）规范委托表述

在**案件中，对***（资产拥有者、产权人）的资产（比如车辆、装修、家具或者字画、奢侈品包等）损失进行评估。评估基准日为*年*月*日，为资产发生损失的日期。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

(1) 造成损失的资产清单。具体包括资产的名称、规格型号、数量、购置成本、购置时间、资产损失程度等；

(2) 资产损失的责任判定文件；

(3) 资产损失的鉴定报告或者相关方达成的一致意见；

(4) 损失资产的权属文件：比如车辆所有权登记证书、车辆行驶证，资产的购建合同及付款凭证，装修工程的图纸及预决算资料等；

(5) 损失发生前资产的状态，能够正常使用的证明文件、损失前资产的影像资料等。

2. 一般资料

(1) 相关资产的市场购置资料；

(2) 第三方出具的修复工程资料，修复工程预算资料等。

（五）注意事项

1. 评估人员需要对发生损失的资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料，以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等，参与调查的相关当事人应当共同确认；

2. 评估人员不仅要调查损失形成后的现状情况，还需要调查了解资产损失前的物理状况和利用状况；

3. 对于事故导致的资产损失以及范围，需要提供能够说明因果关系的证据材料。

二、运营损失（比如运营车辆运营损失，店铺运营损失）

（一）含义

运营损失评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定业务的运营损失进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

运营损失，是由于过错方的责任，导致受害主体的经营活动无法正常进行，从而导致受害主体经济利益受损。比如由于事故导致出租车无法行驶引起的运营损失、由于火灾导致店铺停业引起的运营损失、由于经营场地遭受人为破坏引起的运营损失等。

（二）程序规范、技术规范

运营损失评估尚没有明确的准则和规范，一般参考相关资产评估执业准则、指南、指导意见。

（三）规范委托表述

在**案件中，对**方因为某事项或行为引起的某期间的运营损失进行评估。评估基准日为*年*月*日（通常为某事项或行为的发生日期）。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

（1）运营损失的依据或者法院认定的鉴定文件，具体包括受损业务、受损程度（比如停业*天、成本增加***元或者利润下降**%）等内容；

(2) 损失发生前, 相应业务的前一年及一期(年初至发生日)财务数据(比如经过审计或者经过法院认可的财务报表);

(3) 如果业务涉及行政许可或特许经营, 需要提供许可合同或者特许经营合同。

2. 一般资料

(1) 相关业务的管理制度、会计制度;

(2) 同类企业、同类业务的财务资料。

(五) 注意事项

1. 评估人员需要对发生运营损失的资产进行现场调查, 相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、语音、照片、影像等资料, 以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等, 参与调查的相关当事人应当共同确认;

2. 对于同一案件引发的损失, 可能同时发生资产损失和运营损失;

3. 对于经营期限变化导致的损失, 一般只涉及运营损失。

三、知识产权侵权损失

(一) 含义

知识产权侵权损失评估是指具有胜任能力的评估专业人员, 通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序, 对指定的知识产权侵权损失进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

知识产权侵权是指违反知识产权保护法规, 未经知识产

权所有人许可，非法利用其知识产权，侵犯国家对知识产权的管理秩序和知识产权所有人的合法权益的行为。顾名思义，知识产权侵权损失即由于侵权行为的发生，从而给知识产权所有人带来利益上的损失。

（二）程序规范、技术规范

侵权损失评估尚没有专门的准则和规范，一般参考《资产评估执业准则—无形资产》、《知识产权资产评估指南》、《专利资产评估指导意见》、《商标资产评估指导意见》、《著作权资产评估指导意见》以及其他资产评估执业准则、指南、指导意见、相关专业规范开展评估工作。

（三）规范委托表述

对被诉侵权行为导致的**项专利权（商标权、著作权）的侵权损失进行评估，评估基准日为*年*月*日，通常为侵权行为发生的日期。

对于著作权侵权，需要明确被侵权的财产权项，比如“**作品**权利”或者“**作品**、**等权利组合”。

（四）委托材料及要求

1. 必需资料

对于专利侵权，必需提供：①专利证书、专利登记簿副本或法院认可的其他权属资料，实用新型专利还应提交专利评价报告；②专利的获利能力相关的信息、资料，包括收益方式及具体收益的详细财务数据，如果无法提供收益情况，也可提供专利的研发申请等费用的情况；③侵权方的非法所

得相关情况和/或权利方由于被侵权的损失情况和/或权利方专利转让或许可情况。

对于商标侵权，必需提供：①有效的商标注册证书或其他权属及登记资料；②商标使用情况，包括使用人、使用范围、使用时间，商标产品收益方式及具体收益的详细财务数据，如果无法提供收益情况，也可提供商标的注册、宣传推广等费用的情况；③侵权方的非法所得相关情况和/或权利方由于被侵权的损失情况和/或权利方商标权转让或许可情况。

对于著作权侵权，必需提供：①著作权登记证书或其他权属证明材料；②作品基本情况，本著作权或类似著作权的收益方式及具体收益的详细财务数据，如果无法提供收益情况，也可提供著作权的创作、宣传推广等费用的情况；③侵权方的非法所得相关情况和/或权利方由于被侵权的损失情况和/或权利方著作权转让或许可情况。

2. 一般资料

对于专利侵权，可提供：①专利权利要求书、专利说明书及其附图；②专利技术的研发过程、技术实验报告，专利资产所属技术领域的发展状况、技术水平、技术成熟度、同类技术竞争状况、技术更新速度等有关信息、资料；③如果技术效果需要检测，还应当收集相关产品检测报告；④专利产品的适用范围、市场需求、市场前景及市场寿命、同类产品的竞争状况等相关的信息资料。

对于商标侵权，可提供：①商标的知名度，相关商品或者服务的销售渠道和销售网络等；②商标宣传工作的持续时

间、程度、费用和地理范围；③商标核定使用的商品或者服务的使用范围、市场需求、同类商品或者服务的竞争状况、相应的行业协会定期发布的行业利润率或平均利润率资料；④商标权利维护方面的情况，包括权利维护方式、效果、成本费用等；⑤商标以往的评估及交易情况。

对于著作权侵权，可提供：①著作权权利维护情况；②相关行业政策与作品市场发展状况；③作品的使用范围、市场需求、同类产品的竞争状况等。

（五）注意事项

1. 关注侵权行为涉及的知识产权（专利、商标、著作权）的法律状态，比如专利权是否在保护期内，商标权和著作权是否处于有效期内；

2. 关注侵权行为涉及的知识产权是否已经转让或者许可他方使用；

3. 关注侵权行为所涉及的知识产权标的、所处行业及产业发展需求；

4. 关注被诉侵权方的主观恶意情形，尤其是是否符合知识产权惩罚性赔偿规则的适用条件；

5. 关注知识产权的应用情况，包括相应的产品/服务的销售情况及收入占比。比如专利技术的产品/服务是否已在市场出售/应用，以及销售收入的占比情况，商标延及的产品/服务市场销售情况及销售收入的占比，著作权的产品/服务的市场销售情况及销售收入的占比等。

四、其他财产损失

其他财产损失是指除上述情形以外的其他财产或者利益损失，可参考上述委托事项开展资产评估工作。

