附件1：

资产评估操作专家提示

——抵（质）押品评估

（征求意见稿）

本专家提示是一种专家意见。评估机构执行资产评估业务，可以参照本专家提示，也可以根据具体情况采用其他适当的做法。中国资产评估协会将根据业务发展，对本专家提示进行更新。

第一条 为指导抵（质）押活动中的押品评估业务，中国资产评估协会组织起草了本专家提示。

第二条 押品评估业务涉及《担保法》等多项法律法规和相关金融机构的内部规定。押品评估业务应当遵循相关监管规定和评估准则。

本专家提示是以押品评估实践和有关金融机构的需求为基础，针对此类评估业务评估要素中的关注点提出的建议。

第三条 本专家提示所称押品评估是指依据相关法律、法规和资产评估准则，对用于抵押或质押财产或权利（以下简称押品）的价值进行分析、估算并发表专业意见的过程。常见押品按登记管理方式有动产、不动产、矿业权、林权、知识产权、股权等。

　　第四条 从事押品评估业务，应当关注抵押与质押在性质上存在差异，评估报告应明确披露评估对象已设定或将要设定的权利。

执行特定押品评估业务需要特殊专业知识和经验时，可以聘请相关专家协助工作，并对聘请专家的独立性与专业性进行必要的判断。

第五条　押品评估时应当根据相关法律规定，结合押品特点，考虑权利设定条款、行使方式、可能变现方式等因素，合理选择价值类型和假设前提。

 不同交易市场的价格水平可能存在差异，应当根据采用的价值类型，选择合适的交易市场数据作为评估输入，并在评估报告中予以披露。

 第六条 在选用适当的价值类型、评估方法后，应注意押品评估价值中相关税费的计算原则。并在评估报告中披露是否考虑与押品处置相关的处置、保管、运输、安装、调试、基础、配套软件、税收等成本费用及其计算方式。

第七条　押品评估委托时，应当明确评估对象、评估范围、抵（质）押权设定方式、行权条件等相关事项。应当关注评估对象的法律、经济、技术等具体特征，评估对象抵（质）押权的设定情况，评估对象已设定的抵（质）押权登记情况，及其可能对押品价值产生的影响。

涉及境外押品评估的业务，还应该关注不同国家或地区相关法规存在的差异，及其可能对押品价值产生的影响。

应当关注押品抵（质）押的合法性、变现的可能性。

第八条　接受押品评估委托时，应当根据评估报告预期用途，与委托方协商确定评估前提，在评估业务约定书中明确业务类型和相关责任。评估前提包括初评、重估和处置评估。

第九条 押品的初评是指对拟设定抵（质）押权的评估对象，以抵（质）押为目的进行的价值评估。

对押品的初评，应当按照法律、法规和相关评估准则，执行必要的评估程序。

第十条 押品的重估是指根据委托方的要求，对其所持有押品的相关价值，按委托方的特定要求进行的价值评估。

重估业务应当关注押品相关法律权属变化情况、押品物理属性、政策环境、市场环境、技术发展等的变化对押品价值的影响；关注重估与初评价值变动的原因。

 对押品的重估，一般应采用与初评采用相同的价值类型。

对押品的重估，可以根据与初评的时间间隔、资料掌握情况、对市场环境和评估对象状况变化情况的判断，合理简化评估工作内容。

第十一条 处置评估是指债务人出现违约，债权人或相关方拟对押品处置而进行的价值评估。

处置评估可以参照《金融不良资产评估指导意见》和其他相关准则的规定。

 第十二条　当采用未来时点评估基准日时，应在合理设定评估前提和假设基础上，谨慎判断未来市场环境、评估对象的状况和变化趋势，并针对影响评估价值主要因素进行敏感性分析。

第十三条　以市场价值作为押品评估的价值类型的，应当是以未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去已知悉的法定优先受偿款。

第十四条　应当根据评估对象特点、价值类型、资料搜集情况等条件，合理选择收益法、市场法、成本法（涉及企业价值评估时为资产基础法）中一种或多种方法，并选择恰当的方式得出最终评估结论。

第十五条 评估报告应当提醒委托方及其他评估报告使用者，评估结论是评估对象在报告披露的评估目的、前提与假设下，在评估基准日选定的价值类型下的价值参考意见。评估结论不是对抵（质）押权行使结果的保证。同一押品在初评、重估和处置评估时，物理状态、数量、性能、自然环境等原因，可能导致评估价值存在差异。

　　押品评估出具正式评估报告的，除遵循《资产评估准则-评估报告》外，还应该明确说明下列内容：（1）押品评估范围，与设定的抵（质）押权的关系；（2）押品评估选择的价值类型及其具体定义；（3）评估前提或假设条件；（4）评估程序及是否简化了工作内容；（5）评估依据的信息来源及相关方的责任；（6） 特殊事项说明。

第十六条　押品评估时应当关注影响押品价值的特殊事项，合理考虑特殊事项对押品评估值的影响，并在评估报告书中披露对特殊事项的考虑方式及结果。

押品评估中常见的特殊事项有：押品的产权归属、法定优先受偿权利，以及押品使用与转让受到的国家产业政策、环境保护政策的影响。

 以下按抵（质）押登记的分类，说明常见押品评估的关注要点。

**1、动产抵(质)押评估**

 第十七条　动产抵（质）押价值评估应当明确评估对象类型、实物范围、现实状况和权益状况。常见用于抵（质）押的类型包括生产设备、原材料、半成品、产品等。

 第十八条 通过对评估对象进行现场勘察核实，在动产抵押价值评估报告说明评估对象在评估基准日的实物范围，包括存放地点、存放形式、清查核实方式、核实数量等；实物的现实状况，如外观、使用/运行、检验记录、质量分类、性能等情况；查验或获取的权属证明、他项权利登记情况。

 第十九条 押品评估的价值类型、评估假设不同，评估计价范围也有区别。

 选用有序变现、快速变现前提评估动产押品时，评估范围应为抵押的包括生产设备、原材料、半成品、产品等本身，不应包含生产设备的安装、基础费用，原材料、产品的包装、运输等费用。

 选用原地续用前提评估抵押品时，评估范围除抵押的生产设备外，还应关注生产设备必须的安装、基础、附属设施，并应考虑是否包括软件、技术服务、技术资料等无形资产。

 第二十条　动产押品评估一般优先采用市场法。选择成本法和收益法评估动产抵押品价值时，应结合抵押品的特点和采用的价值类型，合理计算抵押品的变现成本、变现折扣，并在评估报告中对变现成本、变现折扣和其他变现的影响因素予以披露。

**2、交通运输工具抵押评估**

 第二十一条 已抵押或拟抵押交通运输工具在不同管理部门进行抵押登记，适用于不同的法律规定。常见的可以抵押的交通运输工具有机动车、船舶（包括一般船舶、渔业船舶）、航空器。

第二十二条 应当了解与被评估运输工具相关的协议和约定，是否包含优先于抵押权人获取收益的权利，如租赁、担保、保险协议等，以及法律规定的优先权益；关注这些权益对运输工具抵押价值的影响。

 第二十三条 机动车的权属证明包括登记证明、购置证明。登记证明是申领机动车号牌、行驶证时，机动车所有人从住所地的车辆管理所获得的注册登记凭证，登记证明表明机动车的类型、性能参数和使用性质。

 第二十四条 对于有活跃交易市场机动车类型抵押评估时，应优先采用市场法。对于没有交易市场的专门用途机动车、定制机动车的评估可以采用成本法或收益法评估。采用成本法或收益法评估的，应当关注相关环保政策、产业政策等，对于机动车使用寿命年限或收益期限的影响。

 第二十五条 执行机动车抵押评估应当对机动车进行查勘，了解机动车使用和维修保养状况，必要时进行专项技术检验，并披露检验结果对评估结论的影响。

 第二十六条 船舶的所有权人与船籍可能分属不同国家或地区，不同的司法管辖区适用不同的法律体系，对于船舶的价值产生特别影响。

 应当明确拟行使抵押人与船舶所有人的关系。常见行使抵押人包括，船东、船舶建造者（在建船舶）。

 应当获取船舶登记机构、船舶检验机构对被评估船舶的建造、使用、维修等记录信息或查验证据。

 第二十七条 一般应对被评估船舶进行现场勘查。当无法进行现场勘查时，应当判断依据委托方提供的资料、过往勘查记录，或第三方专业机构出具的近期检验报告，是否可以估算船舶用于抵押目的的价值。评估报告应当对未履行勘查程序的风险及价值判断依据进行披露。

 第二十八条 民用航空器的权属证明为民用航空器权利登记簿，统一记载民用航空器权利登记事项。包括国籍、国籍标志和登记标志，所有人姓名或者名称、地址及其法定代表人姓名，共有人的共有情况，所有权的取得方式和取得日期，制造人名称、制造日期和制造地点，价值、机体材料和主要技术数据，抵押权的设定情况等。

应当从航空器登记机构、专业检验机构或专业维修机构获取被评估航空器的购买、使用、维修等记录信息或查验证据。

 两架以上民用航空器可以共同设定一项抵押权，同一民用航空器也可以设定两项以上抵押权。

 第二十九条 对于已设定抵押权的民用航空器评估时，应当了解抵押权人和抵押人的姓名或者名称、地址及其法定代表人的姓名，抵押所担保的债权数额、利息率、受偿期限，抵押权登记日期，分析并披露该抵押权对于本次民用航空器评估值的影响。

 第三十条 评估时一般应对被评估航空器进行现场状况勘查。当无法进行现场勘查时，应当判断依据委托方提供的资料、过往勘查记录，或第三方专业机构出具的近期检验报告，是否可以估算航空器用于抵押目的的价值。评估报告应当对未履行勘查程序的风险及价值判断依据进行披露。

**3、不动产抵押评估**

第三十一条　不动产押品评估应当明确评估对象的实物范围、法定用途、实际用途、收益范围和权益状况。

 法律、法规规定不得抵押的不动产、不能作为不动产附属权益的资产，不应作为抵押估价对象或纳入评估范围。

 不同类型不动产，如投资性不动产、自用不动产、专用不动产、经营性不动产、开发性不动产等，具有不同的风险因素和价值特征，应当充分考虑租约、空置率、持有期等因素对价值的影响。

 第三十二条　应当根据评估对象法律状况、不动产特点、已设定抵押权情况、已知优先受偿款、处置方案等，对市场环境、评估对象范围、评估基准日评估对象状况、未来可能权利和义务、其他不确定性因素等，设定必要的前提，做出合理假设。

 第三十三条　存在不确定因素时应当保持必要的职业谨慎，充分估计抵押不动产处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失、已知的法定优先受偿款、土地出让金补缴，并在评估报告中予以披露并做出必要的风险提示。

 根据委托方的要求，可以采用敏感性分析、情景分析等工具，对不确定性对于评估对象价值的影响进行分析，在评估报告中予以披露并做出必要的风险提示。

 第三十四条　应当了解评估对象在评估基准日是否存在法定优先受偿权利等情况，法定优先受偿权利对于评估价值的影响应该在评估报告中予以披露。

第三十五条　不动产抵押评估应当执行必要的评估程序，逐项进行现场查勘，形成记录。

 不动产抵押的处置评估，应当进行变现能力分析。变现能力分析包括但不限于对抵押不动产的通用性、独立使用性或者可分割转让性，假定在评估基准日拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估价值的差异程度，变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序等。

**4、矿业权抵押评估**

第三十六条 应当关注矿业权资产权属状态，如压覆矿产资源、矿业权范围重叠、矿业权争议与纠纷、矿业权被查封、冻结、资源整合、《矿产资源勘查许可证》和《采矿许可证》有效期、已设定的抵押权等。

第三十七条 探矿权抵押评估时应当关注：

 （1）探矿权抵押是否符合相关规定；

 （2）探矿权依法转为采矿权的可能性并作出合理假设前提；

 （3）勘查成本与探明资源储量的对应关系对评估结论的影响。

第三十八条 矿业权抵押评估可以利用专业报告确定评估参数，但应当分析专业报告的可靠性、时效性。

 第三十九条 根据评估对象的特点、矿产勘查开发阶段、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。恰当选择勘查成本效用法、地质要素评序法、折现现金流量法、折现现金流量风险系数调整法、可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等具体评估方法。

 第四十条 采用收益法评估矿业权时，应当关注矿产资源储量的利用和变化情况。包括矿产资源储量报告的评审备案情况、有偿处置价款缴纳情况、未处置部分储量对应的价款承担方、内蕴经济储量的可利用程度、生产动用储量等。

 结合有效的设计文件资料、批准动用储量和对生产规模和保护性开采的相关规定，合理确定生产能力、收益期限和建设需要的资本性支出。

第四十一条 采用成本法评估探矿权时，应当根据《矿产资源勘查许可证》载明的目标矿种，确定相关勘查实物工作作为费用项目。根据相关矿种勘查规范要求，确定有效实物工作量。

第四十二条 采用市场法评估矿业权时，应当考虑到不同的矿产地和勘查区，其矿体赋存状态及其开采技术条件、矿石特征及其选（冶）加工条件、矿山建设外部条件等的差异，对可比对象选择的重大影响。

第四十三条 评估报告中应当披露可能存在的应交未交的矿业权价款对矿业权评估结论的影响。

**5、林权资产抵押评估**

 第四十四条　可抵押林权资产包括用材林、经济林、薪炭林的林木所有权和使用权及相应林地使用权；用材林、经济林、薪炭林的采伐迹地、火烧迹地的林地使用权；国家规定可以抵押的其他森林、林木所有权、使用权和林地使用权。

第四十五条　应当注意以下特殊事项对评估结论的影响：

 （一）林权资产可能存在的权属争议；

 （二）在评估基准日后，林权资产经营方式、经营强度和使用目的变动；

 （三）法律法规、林业政策对林权资产评估结论的影响

 （四）林地使用权和林木使用权取得的方式和使用期限不同对林权资产评估结论的影响；

 （五）林权资产规模经营条件的不同对林权资产评估结论的影响；

 （六）林权资源资产清单是否满足林权资源资产评估的需要。

**6、知识产权质押评估**

 第四十六条　应该明确出质人的姓名或名称、出质知识产权的种类、名称、数量、范围、法律状态及法定有效期限，当事人约定的其他事项。

 对于同一出质人的在相同领域内注册的商标应一并纳入评估范围。

 第四十七条　应当对评估对象转让和出质的合法性、时效性、可分割性设定合理的前提；对评估对象对应企业未来经营状况设定合理假设。

第四十八条　应当关注同一权利人控制的与评估对象同类型的其他知识产权情况，并在评估报告中予以披露。

对于评估对象为实用新型专利和外观设计专利的，应当要求委托方提供专利检索报告。

对于评估对象已经转让或许可给他人使用的，应当收集相关资料，并分析其对评估结论的影响。

第四十九条 应当关注押品是否存在尚在有效期之内的许可第三方使用的许可协议，并考虑这些第三方使用许可协议对知识产权质押价值的影响。

**7、股权（股票）质押评估**

第五十条　应当核实质押股权出质人的姓名或名称、出质股权所在公司的名称、出质股权的数额、出质股权的类型（上市或非上市公司股权，流通估或限制流通股，普通股或优先股）。

第五十一条　股权质押评估应当谨慎使用市场价值以外的价值类型。

第五十二条　应当对评估对象转让和出质的合法性、时效性、可分割性设定合理的前提；对评估对象对应企业未来经营状况设定合理假设。

第五十三条　应当根据质押股权对应企业经营状况、质押权人行权能力、质押保证措施、约定或可能的行权方式等，合理选择收益法、成本法、市场法和期权法一种或多种评估方法。

对于持续经营或质押权行使后按原方式持续经营的企业股权的评估，应当在按照《资产评估准则——企业价值》的要求进行质押股权评估基础上，考虑质押权行权的相关成本。

对于有活跃交易市场的质押股权评估，应当优先考虑市场法评估，并合理考虑交易数量、股权转让限制条件对押品价值的影响。

第五十四条　应当关注评估对象同一质押人在出质股权所在公司股权质押情况、评估对象质押变更登记、撤销登记情况，并在评估报告中予以披露。

 **8、其他财产和权利的抵（质）押评估**

 第五十五条 其他抵押物是指按照《担保法》规定的“其他财产”，包括下列内容： (1)个人、事业单位、社会团体和其他非企业组织所有的机械设备、牲畜等生产资料；(2)位于农村的个人私有房产；(3)个人所有的家具、家用电器、金银珠宝及其制品等生活资料；(4)其他除《担保法》第三十七条和第四十二条规定之外的财产。

第五十六条 其他质押物是指按照《担保法》规定的，本专家提示已单独列示权利之外的其他权利，包括内容有：[汇票](http://wiki.mbalib.com/wiki/%C3%A6%C2%B1%C2%87%C3%A7%C2%A5%C2%A8%22%20%5Co%20%22%E6%B1%87%E7%A5%A8)、[支票](http://wiki.mbalib.com/wiki/%C3%A6%C2%94%C2%AF%C3%A7%C2%A5%C2%A8%22%20%5Co%20%22%E6%94%AF%E7%A5%A8)、[本票](http://wiki.mbalib.com/wiki/%C3%A6%C2%9C%C2%AC%C3%A7%C2%A5%C2%A8%22%20%5Co%20%22%E6%9C%AC%E7%A5%A8)、[债券](http://wiki.mbalib.com/wiki/%C3%A5%C2%80%C2%BA%C3%A5%C2%88%C2%B8%22%20%5Co%20%22%E5%80%BA%E5%88%B8)、存款单、[仓单](http://wiki.mbalib.com/wiki/%C3%A4%C2%BB%C2%93%C3%A5%C2%8D%C2%95%22%20%5Co%20%22%E4%BB%93%E5%8D%95)、[提单](http://wiki.mbalib.com/wiki/%C3%A6%C2%8F%C2%90%C3%A5%C2%8D%C2%95%22%20%5Co%20%22%E6%8F%90%E5%8D%95)；依法可以质押的其他权利。

 第五十七条 押品评估时应当关注财产的权属和状况，包括： (1)所有权为个人的，应载明其姓名、性别、出生日期、身份证明号码、工作单位、住址、联系方式等；所有权为法人或其他组织的，应载明法人或其他组织的名称、地址、法定代表人或负责人和代理人的姓名、性别、职务、联系方式；（2）抵押物的名称、数量、质量、状况、所在地、所有权或者使用权权属；（3）拟抵押担保的范围；（4）抵押物属再次抵押的，应载明再次抵押的情况；（5）其他需要说明的权属相关问题。

第五十八条 应结合其他财产的性质、特点，设定合理的假设和前提，选择适当的方法进行评估，应当考虑相关政策、规定、约定，对于抵押物价值实现的影响。

《资产评估操作专家提示——抵（质）押品评估（征求意见稿）》起草说明

**一、制定专家提示的必要性**

随着我国金融体制的改革，商业银行贷款抵（质）押的模式进一步丰富，押品的种类多样化。同时，其他形式的融资，如信托、小额信贷等更加灵活的形式也日益增加。从原来的主要以不动产抵押为主，发展为动产、知识产权、矿业权、林权、股权、收费权抵（质）押等多种形式。抵（质）押品的价值越来越多的需要第三方专业机构出具专业报告，作为抵押方和融资方确定抵质押品（以下简称押品）价值的主要依据。通过第三方评估机构对抵押品进行评估，起到了保护抵质押方和融资方各自合法权益的作用，同时也有利于我国金融秩序的稳定。

押品评估与其他经济行为的评估业务相比，具有其特殊性。同一件押品，在初次贷款、连续贷款、变现押品时，需要按照有不同的技术路径和价值基础进行估算。

涉及抵押、质押的法规很多，如《担保法》、《合同法》、《物权法》等法律和《土地登记办法》等管类资产抵（质）押登记规定，但对押品的评估的规范非常少。因此，出台一项专家提示有利于对现阶段押品评估进行指导，以形成适应市场业务需求的逐渐规范化的押品评估路径。

**二、国内外相关规范情况分析**

（一）国际评估界的规范

欧洲评估准则中对不动产专门定义了抵押贷款价值，并在准则文件的技术附件中列示了欧盟关于不动产抵押评估的相关规定。国际评估准则评估应用“IVS310 以担保贷款为目的的不动产权益评估”中，采用市场价值类型，但说明可以设定特殊假设说明强制出售或限制出售等对市场价值的影响。

（二）国内现有规范和研究成果

国内现有规范主要有中国房地产估价师学会编制的《房地产抵押估价指导意见》。该指导意见仅适用于房地产抵押，采用的价值定义为“房地产抵押价值为抵押房地产在估价时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。”与欧洲评估准则基本一致。

一些研究文章讨论了押品评估面临的主要问题，但并没有理论基础稳定、与现有评估路径兼容、操作性很强的结论和建议。

**三、起草指导思想**

本专家提示的指导思想是，根据押品评估的特点、业务需求和监管要求，对押品评估中现有准则体系中没有细化但应予关注的问题提供指导意见。

对于抵（质）押评估这一特殊目的评估来说，评估工作有必要对整个抵押过程中押品价值进行判断。因此完善的抵押评估工作应该是涉及到抵押设立时，抵押进行中，押品处置时三个阶段。本评估专家提示旨在适用于各类常见的押品评估，提出在价值类型、评估程序、不同阶段、各类资产评估关注点上应当关注的原则性建议。

**四、起草过程**

2013年4月立项。 2013年9月初提交初稿。2013年9月中旬，中评协召开专家会论证初稿。后经多次讨论修改， 2014年9月中旬，完成征求意见稿。

**五、起草中的主要意见和专家提示中的解决方式**

1、本专家提示拟应用各类押品价值评估，为银行、担保公司、信托公司、小额贷款公司、典当公司等多种报告使用者服务，

2、因为涉及抵（质）押品管理的部门较多，如不动产（房地产管理）、动产（工商管理）、宅基地、机动车、股权（工商部门）、专利权（专利管理）、著作权（版权管理）、林权（林业管理）、矿权（国土资源管理）、航空器（民用航空管理）、船舶（船级社）、应收账款（征信管理）等，关于抵（质）押活动的管理法律法规也各部相同。专家提示题目最终改为《抵（质）押品评估》。

3、考虑到本专家提示应用包括不动产的各类押品价值评估，且《房地产抵押估价指导意见》采用的也是市场价值类型，本专家提示也采用市场价值标准，抵押评估的特殊性采用设定评估假设和前提的方式解决。

**六、专家提示的主要创新和重要内容介绍**

1、实务中抵押贷款评估分为初评（贷前）、重估（贷中）和处置（违约）三种情形。经专家论证，本专家提示最终以初评为基础编写。重估的方式由于依赖于各银行的具体要求，专家提示设置一条，原则上允许适当简化评估程序。处置评估则建议评估师参考金融不良资产的评估方法。

2、考虑不同类型资产的特点，专家提示先对押品评估的共性问题统一提出建议。然后对主要有特点的资产类型，不动产、矿业权、林权、知识产权分节说明。

3、明确提出“评估报告应当提醒委托方及其他报告使用者，评估结论是评估对象在报告披露的评估目的、前提与假设下，在评估基准日选定的价值类型下的价值参考意见。评估结论不是对抵（质）押权行使结果的保证。”解决实务中是否应该由评估报告决定抵（质）押率、变现折扣的问题。

4、借鉴国际评估准则，提醒关注不同类型不动产作为押品评估时的特征和差异。