

国际评估标准的比较

威廉·伯特·克雷托尔

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: [10.67330/y3ejb015](https://doi.org/10.67330/y3ejb015)

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0 License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Abstract. 评估实践受专业标准、法定要求、具体委托规则、财务报告要求以及既定方法的约束。美国的房地产估价行业处于分散状态，缺乏一套类似于 RICS《红皮书》的可比实例执业标准体系。虽然《美国专业评估实践准则》(USPAP)和《国际估值标准》(IVS)是主要框架，但其他重要的标准还包括《RICS 红皮书》、欧洲估值标准(EVS)、《加拿大统一专业评估实践标准》(CUSPAP)、澳大利亚和新西兰的指导方针、美国联邦土地征用标准，以及企业估值和财务报告标准。USPAP 涉及职业道德、专业能力、工作范围、执业表现及报告编制。然而，详细的评估方法却分散在专业文献、政府机构要求、贷款规则、成文法、法院判决及惯例之中。这种分散性凸显了区分合规标准、执业标准、方法论原则以及具体委托要求的重要性。附录针对每个相关司法管辖区，列出了适用的估值标准、发布机构、其法律地位及其与《国际估值标准》(IVS)的关系。

Keywords: 估值标准、USPAP、IVS、RICS《红皮书》、欧洲估值标准、执业标准、可比实例

Contents

1 简介	133
2 《估值标准的功能分类》	133
3 《美国公共资产评估准则》(USPAP)	134
4 《国际评估准则》	134
5 RICS《红皮书》	134
6 《欧洲估值准则》	135
7 《加拿大统一专业评估实务标准》	135
8 澳大利亚和新西兰	135
9 UASFLA:《美国黄皮书》	136
10 企业估值准则	136
11 财务报告准则	136
12 监管估值体系：以德国为例	137

13 贷款标准及具体项目要求	137
14 美国执业标准差距	137
15 美国估值方法的碎片化	138
16 估值治理的三个不同层次	138
17 房地产估值治理本体论提案	139
18 迈向估值工程	139
19 比较总结	139
20 结论	141
A 保障范围及现行标准	142
A.1 相关报道	142
A.2 司法管辖区名录	142
A.3 各地区现行标准	143

1 简介

人们在讨论房地产估价时，往往将其视为受一套统一的专业标准所规范。实际上，估价治理是分层进行的。一名估价师或估价师可能同时需遵守职业道德标准、一般性专业标准、特定司法管辖区的法律、财务报告要求、贷款规则、代理要求，以及针对具体委托任务的方法论要求。

在美国，《统一专业评估实务标准》(USPAP)是主流的专业评估标准。在国际上，《国际评估标准》(IVS)提供了一个广受认可的通用评估框架。然而，无论是 USPAP 还是 IVS，单凭其本身都无法全面涵盖现代评估实务的全部结构。

其他重要系统还包括：

- 英国皇家特许测量师学会 (RICS)《估值—全球标准》，通常称为 *Red Book* ；
- 欧洲估值标准 (EVS)，通常称为 *Blue Book* ；
- 加拿大《统一专业评估实务标准》(CUSPAP)；
- 与《国际估值标准》(IVS)一并发布的澳大利亚和新西兰指导文件；
- 《联邦土地征用统一评估标准》(UASFLA)，通常称为《联邦土地征用评估标准》(*Yellow Book*)；
- 美国估价师协会 (ASA) 的企业估值标准；
- 美国注册会计师协会 (AICPA)《估值服务标准声明》(SSVS)；
- 监管性房地产估值体系，例如德国的《房地产估值条例》(ImmoWertV)；以及
- 财务报告框架，例如《国际财务报告准则第 13 号》(IFRS 13)和《会计准则第 820 号》(ASC 820)。

要进行有意义的比较，就需要区分这些标准所发挥的不同作用。

2 《估值标准的功能分类》

并非所有估值标准都服务于同一目的。一种实用的分类法是：

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

- 6.
- 7.
- 8.

这一区别很重要，因为规范估价师行为的专业标准，与界定价值基础（即评估任务必须得出的价值类型，例如市场价值）的技术框架、法定估值公式或抵押贷款报告规范并非同一回事。

3 《美国公共资产评估准则》(USPAP)

《统一专业评估实践标准》(USPAP) 是美国的主要专业评估标准 (The Appraisal Foundation 2024)。USPAP 规定了关于职业道德、专业能力、工作范围、可信评估结果的制定、报告编制及记录保存的要求。

《美国专业评估准则》(USPAP) 的制定有意保持宽泛。其主要功能是确立专业评估实践的最低标准，而非针对每一种房地产估值问题规定一套完整的技术方法。

从概念上讲，

$$\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}$$

因此，《美国房地产估价准则》(USPAP) 虽然规定了估价师必须完成的任务，但通常并不作为一份详细的手册，来具体规定应如何选择可比实例、估算调整值、构建统计模型或进行市场分析。

4 《国际评估准则》

国际评估准则委员会 (IVSC) 颁布了《国际评估准则》，该准则提供了一个全球性的评估框架 (International Valuation Standards Council 2024)。国际评估准则涵盖了一般评估原则、价值基础、评估途径与方法、数据与输入、模型、文件编制以及特定资产类别。

与《美国公认评估准则》(USPAP) 相比，国际评估准则 (IVS) 的适用范围更为广泛，对于已采纳或纳入该准则的司法管辖区而言，其在跨境评估、财务报告、机构投资及专业实务方面尤为重要。

从宏观层面来看，IVS 作为一套通用的国际估值框架发挥作用：

$$\text{IVS} = \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}$$

因此，IVS 主要是一个技术估值标准框架，而非道德准则。

5 RICS 《红皮书》

《RICS 估值——全球标准》（通常被称为《红皮书》）是全球最重要的专业估值框架之一 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024)。

《红皮书》之所以尤为重要，是因为它不仅纳入了《国际估值标准》(IVS)，还补充了英国皇家特许测量师学会 (RICS) 的专业要求、程序要求、治理规则及实务指南。

从概念上讲，这可以表示为：

$$\text{RICS Red Book} \approx \text{IVS} + \text{Professional Rules} + \text{Practice Requirements} + \text{Application Guidance}$$

《红皮书》及相关 RICS 专业标准涉及以下方面：

-
-

- 委托
-
- 条款;
-
-
-
-
-
-
-
-

因此,《红皮书》不仅是一部道德和报告准则,它还将高水平的估值标准与实际的估值工作联系了起来。

6 《欧洲估值准则》

欧洲评估师协会联盟 (TEGoVA) 发布了《欧洲评估准则》(European Valuation Standards), 通常简称为《欧洲评估准则》(*Blue Book*), 网址为 (TEGoVA [2025](#))。在欧洲大陆, EVS 对房产评估尤为重要。

EVS 探讨了欧洲法律、金融和监管环境下的估值原则与实践。该课程与抵押贷款、银行业监管、有担保信贷以及房产市场密切相关。

因此,在欧洲,两种重要的专业传统并存:

RICS Red Book

以及

TEGoVA European Valuation Standards

它们在很大程度上存在重叠,但在体制上却有所不同。

7 《加拿大统一专业评估实务标准》

《加拿大统一专业评估实践标准》为加拿大评估学会 (Appraisal Institute of Canada) 的会员 (Appraisal Institute of Canada [2026](#)) 提供了主要的专业评估框架。

一个有用的简明对比是:

United States → USPAP

Canada → CUSPAP

《CUSPAP》规定了适用于评估、审查、咨询及相关估值服务的专业执业要求。

8 澳大利亚和新西兰

澳大利亚和新西兰不再制定各自的评估标准。澳大利亚房地产协会和新西兰房地产协会要求其会员全面采用《国际估值标准》(IVS) (现行版本 IVS 2025 已于 2025 年 1 月 31 日生效), 并辅以澳大利亚和新西兰的指导文件 (参见表10)。

因此,这些是 IVS 在国家层面的应用,辅以地方指导,而非与之并行运作的独立框架。

因此,可以将该结构概念化为:

IVS → Australia/New Zealand Guidance Papers
→ National and Application Requirements

9 UASFLA:《美国黄皮书》

《联邦土地征用统一评估标准》适用于涉及美国政府征用房产财产权益的评估委托。

这些标准通常被称为《黄皮书》(Interagency Land Acquisition Conference 2016)。

由于《统一征用法》(UASFLA)与联邦“公平补偿”法理密切相关,因此在征用权、通行权及联邦土地征购工作中尤为重要。

不应将其视为《美国公认评估准则》(USPAP)的替代品;相反,它是一个针对特定目的而设计的体系。

$$\text{Federal Acquisition Appraisal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Applicable Federal Law}$$

一项评估即使符合《美国专业评估准则》(USPAP)的一般标准,也可能无法满足联邦采购要求。

当《佛罗里达州统一评估标准》(UASFLA)与《美国专业评估准则》(USPAP)存在冲突时,例如在将价值与挂牌时间挂钩的问题上(即 USPAP 所定义的“在生效日期价值评估意见中,该房产在售出前本应在市场上挂牌的时间”),估价师应援引 USPAP 的“管辖权例外规则”,并遵循 UASFLA (UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2)。

10 企业估值准则

估值的范围不仅限于房产。美国主要的企业估值标准包括美国估价师协会(American Society of Appraisers)制定的标准,以及美国注册会计师协会(AICPA)发布的《估值服务准则声明》((American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007))。

这些标准适用于:

- 商业企业;
- 证券;
- 无形资产;
- 知识产权; 以及
- 所有权权益。

因此,对估值标准的全面分类应当认识到,估值是一门涉及多种资产的学科。

11 财务报告准则

财务报告准则对估值有着重大影响,但其运作方式与《美国公共会计准则》(USPAP)或英国皇家特许测量师学会(RICS)的《红皮书》并不相同。

两个重要的例子是:

- 《国际财务报告准则第 13 号——公允价值计量》(International Accounting Standards Board 2011); 以及
- 《会计准则汇编第 820 号——公允价值计量》(Financial Accounting Standards Board n.d.)。

这些准则规定了在财务报告目的下,应如何理解和计量公允价值。

这一区别可表述为:

USPAP / IVS / RICS → How valuation services are performed

鉴于

IFRS 13 / ASC 820 → What accounting measurement is required

财务报告准则规范了估值目标,而专业估值准则则规范了估值师的行为和流程。

12 监管估值体系：以德国为例

德国提供了一个采取更明确监管方式的范例：《不动产估价条例》(ImmoWertV) 是一项联邦法规，其中规定了房产估价的方法 (Bundesrepublik Deutschland 2021)。这与《美国公认评估准则》(USPAP) 形成了根本性的对比：USPAP 主要是一套职业行为准则和最低绩效标准，而《房地产估价条例》(ImmoWertV) 则是通过联邦法规对估价方法作出规定。

USPAP → Professional Standards

ImmoWertV → Statutory / Regulatory Valuation Methodology

这一区分与比较估值法学具有重要关联。

13 贷款标准及具体项目要求

抵押贷款为估值治理增添了另一层机制。

在美国，评估结果可能会受到以下方面规定的影响：

- 房利美 (Fannie Mae)；
- 房地美 (Freddie Mac)；
- 联邦住房管理局 (FHA)；
- 退伍军人事务部 (VA)；
- 联邦银行监管机构；
- 根据《1989 年金融机构改革、复苏和执法法案》(FIRREA) 第十一章制定的评估规定；以及
- 各贷款机构特定的承保要求。

这些要求不能取代《美国公认评估准则》(USPAP)。

相反，

$\begin{aligned} \text{Applicable Appraisal Requirements} &= \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ &+ \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions} \end{aligned}$

“统一评估数据集” (UAD)，包括其后续版本 (如 UAD 3.6)，与其将其视为一项通用评估标准，不如将其归类为报告和数据规范更为恰当 (Freddie Mac n.d.)。

14 美国执业标准差距

将美国的评估实务与 RICS 体系进行比较时，会发现两者在结构上存在显著差异。

美国虽有《美国房地产估价准则》(USPAP) 作为道德和绩效标准框架，但缺乏一个相当于 RICS《红皮书》的、统一且全面的房地产估价实务框架。

《美国公共会计准则》(USPAP) 通常涉及：

- 职业道德；
- 专业能力；
- 工作范围；
- 可靠的任务结果；
- 报告；以及
- 记录保存。

它所缺乏的是一个统一、详尽的、具有强制性或准强制性的实务准则体系，以明确规定房地产估价分析通常应如何进行。

相比之下，RICS 将其强制性标准和建议性应用指南 (即 VPGA) 合并为一份文件发布。

因此，一个有用的区分是：

USPAP $\approx$ Ethics + Minimum Performance Requirements

鉴于

RICS Red Book $\approx$ Professional Standards + Valuation Process Standards + Practice Guidance + Application Guidance
--

15 美国估值方法的碎片化

在美国，那些总体上相当于《红皮书》功能的资料分散在许多来源之中。

其中包括：

- 《美国房地产估价准则》(USPAP)；
- 估价基金会咨询资料；
- 估价协会教材及专业文献；
- 房利美和房地美的要求；
- 联邦住房管理局 (FHA) 和退伍军人事务部 (VA) 的要求；
- 联邦银行业监管规定；
- UASFLA；
- 各州评估法规与条例；
- 法院判决；
- 各机构特定要求；
- 国际评估师协会 (IAAO) 关于批量评估的技术标准 (《不动产批量评估标准》、《比率研究标准》等)；以及
- 惯常的专业实践。

目前尚无任何一份文件能全面阐述：

以下是进行房产评估时普遍采用的专业方法。

评估学会通过《房地产评估》((Appraisal Institute 2020)) 以及专业课程、专著、文章和其他方法论文献，在一定程度上填补了这一空白。

该系列作品描述了一个大致的流程，例如：

Market Analysis $\rightarrow$ Highest and Best Use $\rightarrow$ Data Analysis
 $\rightarrow$ Approaches to Value $\rightarrow$ Reconciliation

然而，仅因某项评估是根据《美国专业评估准则》(USPAP) 进行的，并不意味着此类方法就必然是强制性的。

因此，与 RICS 相比，美国体系将专业标准与专业方法论区分得更为明确。

16 估值治理的三个不同层次

一种有用的分析模型将估值治理划分为至少三个层次：

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Ethics and Professional Conduct2. Valuation Performance Standards3. Valuation Practice and Methodology Standards |
|---|

《美国公共资产评估准则》(USPAP) 对第 1 级和第 2 级进行了详细阐述。

就单项房产的评估而言——本条将本主张的范围限定于此——美国缺乏一项普遍适用的第 3 级标准；相反，第 3 级标准分散于教科书、专业教育、机构规章、贷款机构要求、监管指南、司法判例以及惯常的专业实践中，而 RICS 则更接近于将这三个级别整合在一起。

这两类划分之间存在重叠，而非一一对应：第 1 至第 2 级属于图 1 中的第 1 层，第 3 级属于第 3 至第 4 层，而第 2 层（IVS）则涵盖了所有三个级别。

17 房地产估值治理本体论提案

图 1 将该本体（即规则类型的分类及其相互关系）划分为六个层次，从最通用到最具体。

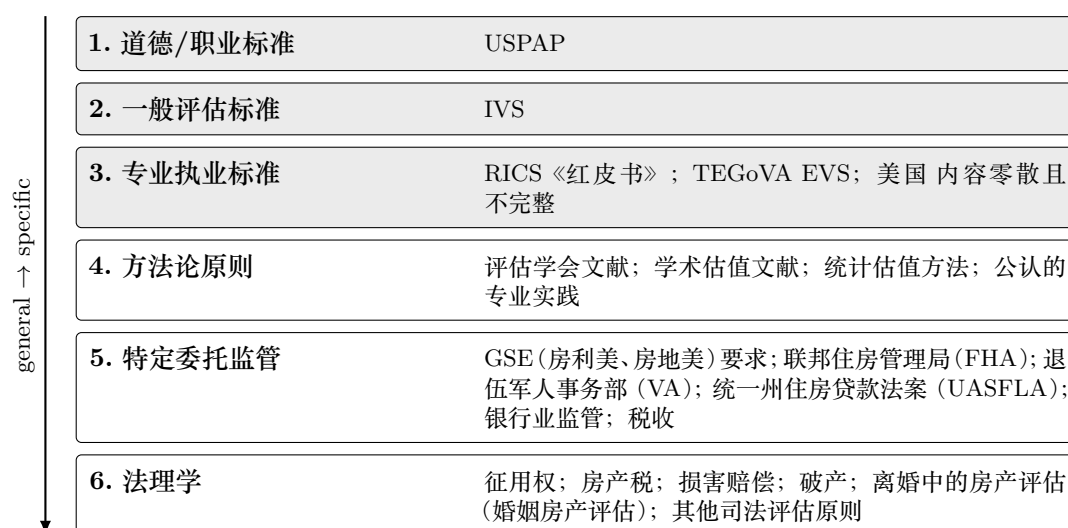


Figure 1: 房地产估值治理本体论：从行为准则到约束特定估值的司法原则，共六层。阴影部分为严格意义上的标准；其余部分为原则、法规和判例法。

这种结构避免将每条与估值相关的规则都视为同一类型的标准。

18 迈向估值工程

合规标准与实践标准之间的区别指向了一个更广泛的概念：估值工程。

估值工程框架不仅用于确定评估报告是否符合《美国专业评估准则》(USPAP)，还将使能够得出可信估值结论的分析过程规范化。

图 2 概述了这样的框架。

这种方法承认，评估合规性与估值方法是两码事。

一项估值在程序上可能符合专业标准，但所采用的分析方法却可能存在缺陷。反之，即使是复杂的定量分析，也必须履行道德、法律和报告方面的义务。

因此，估值工程可以表示为：

$$\text{Valuation Engineering} = \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}$$

在此框架下，缺失的美国实务标准这一层变得尤为重要。

19 比较总结

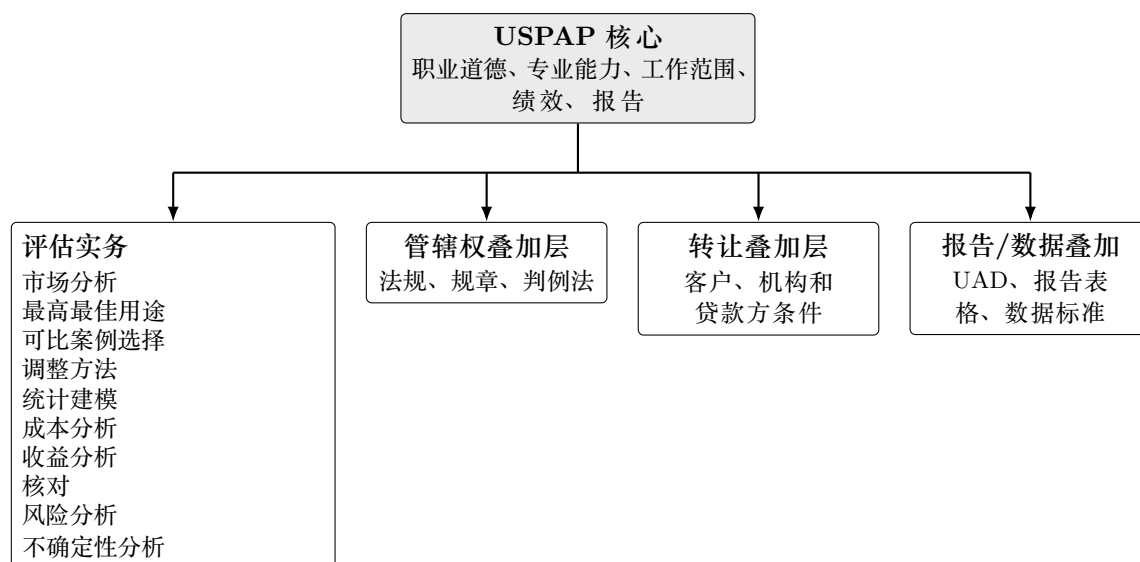


Figure 2: 美国《专业评估准则》() 估值工程体系：以《美国专业评估准则》(USPAP) 为核心，其下为实务层，并设有三个根据管辖区域、委托类型及报告制度而有所不同的附加层。

Table 1: 估值治理框架的比较总结

框架	管辖权／机构	主要功能	字符
《美国公共资产评估准则》(USPAP)	美国 / 评估基金会	专业评估标准	职业道德、胜任能力、职责范围、绩效、报告
IVS	国际 / IVSC	一般估值标准	价值基础、方法、手段、资产标准
RICS《红皮书》	国际 / RICS	专业与实践框架	IVS Plus 专业规则、流程要求和实践指南
EVS	欧洲 / TEGoVA	欧洲估值标准	以房产为重点的专业标准，其起草工作是基于欧盟贷款监管规定
CUSPAP	加拿大 / 加拿大评估学会	专业评估标准	加拿大国家专业框架
IVS 与 API / PINZ 指导文件	澳大利亚和新西兰	IVS，会员须知	IVS 已全面采纳；地方指南对其进行了补充
UASFLA	美国联邦政府	联邦土地征用评估	具有特定目的；与公平补偿法密切相关
ASA 标准	美国 / ASA	企业与资产估值	企业、无形资产、机械及相关资产的估值
AICPA SSVS	美国 / 美国注册会计师协会 (AICPA)	企业估值服务	估值业务的职业准则
ImmoWertV	德国	联邦政府对房产估价的监管	《联邦建筑法典》(Baugesetzbuch，德国的规划与土地使用法规) 下法规规定的方法界定了财务报告的计量目标
《国际财务报告准则第 13 号》	国际会计	公允价值计量	
ASC 820	美国会计	公允价值计量	美国公认会计准则 (US GAAP) 公允价值框架

20 结论

国际估值治理最好被理解为一个分层体系，而非由相互竞争的标准构成的单一级结构。

《美国专业评估准则》(USPAP) 仍是美国的主要专业评估标准。《国际估值标准》(IVS) 提供了一个广泛的国际估值框架。英国皇家特许测量师学会 (RICS) 则增添了一层重要的专业实践内容，将《国际估值标准》与详细的程序、技术及应用指南相结合。《欧洲估值标准》(EVS) 在欧洲大陆发挥着类似但又有所区别的作用，而其他国家性及针对特定目的的估值体系则适用于特定的司法管辖区和估值目的。

这一比较揭示了美国房地产估值的一个显著结构性特征：美国缺乏一套相当于 RICS《红皮书》的、普遍适用的专业执业标准。

相反，美国的估值方法分散在专业文献、政府法规、机构规章、法院判决、贷款方要求以及惯例之中。

这一区分表明，未来在将估值实践制度化方面，应将以下四个问题区分开来：

1. 哪些道德和职业义务约束着评估师？
2. 什么构成技术上可接受的评估表现？
3. 哪些分析方法构成具有辩护力的专业实践？
4. 还适用哪些额外的管辖区域或任务特定的规则？

一个正式的估值工程框架或许能填补这些层级之间缺失的衔接。这样的框架将对《美国专业评估准则》(USPAP) 起到补充而非取代的作用，同时提供一种明确的方法论架构——其功能虽与《RICS 红皮书》的实践导向型结构可比，但机构形式未必相同。

A 保障范围及现行标准

A.1 相关报道

本刊旨在涵盖所有名义国内生产总值超过 \$100 亿美元的国家——这是国际货币基金组织对 2026 年的名义预测 (International Monetary Fund 2026)——此外还将涵盖少数低于该门槛的司法管辖区，纳入这些司法管辖区的原因要么是其财富集中程度与其规模极不相称（开曼群岛便是典型案例），要么是为了使已涵盖地区的完整性得到保障（欧盟中较小的成员国便是典型案例）。

某些司法管辖区未被纳入，原因是其政府属于威权体制（在《经济学人》信息部 2025 年民主指数中排名最低 (Economist Intelligence Unit 2026)），且其法院记录难以获取。这是一种实际限制，而非硬性规定：如果能够获取该司法管辖区的法律和判决，则将其纳入调查范围。

A.2 司法管辖区名录

表 2 列出了超过阈值的司法管辖区，按本刊近期判例系列各期的分组方式分组，并列出以十亿美元计的国内生产总值 (GDP)。在超过阈值且实行威权政体的国家中，本期调查了俄罗斯、沙特阿拉伯、阿拉伯联合酋长国、埃及、阿尔及利亚、伊拉克、卡塔尔、科威特、安哥拉、刚果民主共和国、埃塞俄比亚和阿曼，未调查中国（含香港）、越南、哈萨克斯坦、伊朗、乌兹别克斯坦、委内瑞拉和白俄罗斯。凡研究所及之处，所有这些国家的标准均记录于下文各区域表格中，因为本文的比较论证并不取决于判例系列各期涵盖哪些司法管辖区。

地区	超过阈值的司法管辖区 (GDP, 十亿美元)
北美	美国 32,384; 加拿大 2,507; 墨西哥 2,121; 波多黎各 129 (美国领土)
中美洲和加勒比地区	多米尼加共和国 136; 危地马拉 129; 哥斯达黎加 110
南美洲	巴西 2,636; 阿根廷 688; 哥伦比亚 540; 智利 408; 秘鲁 381; 厄瓜多尔 138; 委内瑞拉 111*
英国和爱尔兰	英国 4,265; 爱尔兰 779
西欧和北欧	德国 5,453; 法国 3,596; 意大利 2,738; 西班牙 2,091; 荷兰 1,450; 瑞士 1,147; 比利时 777; 瑞典 760; 奥地利 624; 挪威 599; 丹麦 504; 葡萄牙 381; 芬兰 338; 希腊 308; 卢森堡 110
中欧和东欧	波兰 1,134; 罗马尼亚 481; 捷克 433; 匈牙利 271; 乌克兰 225; 斯洛伐克 169; 保加利亚 148; 克罗地亚 117; 塞尔维亚 112; 立陶宛 106
中东和北非	土耳其 1,640; 沙特阿拉伯 1,389; 以色列 720; 阿拉伯联合酋长国 622; 埃及 430; 阿尔及利亚 317; 伊朗 300*; 伊拉克 265; 卡塔尔 217; 摩洛哥 194; 科威特 173; 阿曼 117
俄罗斯、白俄罗斯和中亚	俄罗斯 2,656; 哈萨克斯坦 360*; 乌兹别克斯坦 182*; 白俄罗斯 102*
撒哈拉以南非洲	南非 480; 尼日利亚 377; 安哥拉 152; 肯尼亚 147; 刚果民主共和国 123; 埃塞俄比亚 122; 加纳 118; 科特迪瓦 112
南亚	印度 4,153; 孟加拉国 511; 巴基斯坦 408 (2025 年估计值; 《世界经济展望》(WEO) 未提供巴基斯坦 2026 年的预测数据)
东南亚	印度尼西亚 1,540; 新加坡 660; 泰国 580; 越南 527*; 马来西亚 516; 菲律宾 512
东亚	中国 (含香港) 21,302*; 日本 4,379; 韩国 1,931; 台湾 977
大洋洲	澳大利亚 2,124; 新西兰 279
低于门槛的，为完整起见（建议）：欧盟成员国斯洛文尼亚、爱沙尼亚、拉脱维亚、塞浦路斯和马耳他；开曼群岛，基于相同逻辑，百慕大、巴哈马、泽西岛、根西岛、马恩岛、摩纳哥和列支敦士登亦属候选范围；以及已由某期内容涵盖、且刚好低于阈值的司法管辖区：乌拉圭、巴拿马、玻利维亚、巴拉圭、圭亚那、亚美尼亚、阿塞拜疆、格鲁吉亚、摩尔多瓦以及英联邦加勒比地区。	

Table 2: 按地区划分的、超过覆盖门槛的司法管辖区。GDP: 国际货币基金组织 (IMF) 名义值, 2026 年预测 (《世界经济展望》, 2026 年 4 月)。* 虽高于门槛但未在本期中纳入调查 (详见正文)。中国的数据 (含香港) 为国际货币基金组织对中国 (20,852) 和香港特别行政区 (450) 数据的总和。

A.3 各地区现行标准

下表针对每个地区，分别记录了适用的估值标准、发布或执行该标准的机构、其法律地位、其与国际估值标准的关系、当前版本，以及是否需要法定执照或注册方可执业。法定 (*statutory*) 指受法律或法规约束；专业 (*professional*) 指对某机构成员具有约束力；咨询性 (*advisory*) 指两者均不适用。剑形符号 (†) 表示该事实经研究后无法通过一手资料予以证实。

有三种模式反复出现，值得在表格之前予以说明。首先，在英美法系以外的地区，通过法律法规正式采纳《国际估值标准》(IVS) 如今已很普遍：土耳其、沙特阿拉伯、巴林、迪拜、南非、尼日利亚、马来西亚、菲律宾，以及在破产领域方面，印度，这些国家均通过法律规定，要求其评估师在评估表所涵盖的范围内，应用《国际估值标准》(IVS) 或基于该标准制定的国家标准。其次，本文以德国《房地产估值条例》(ImmoWertV) 为例阐述的“监管-方法论”模式，在日本、韩国、台湾、秘鲁、阿根廷、波兰、捷克和越南均有类似做法，这些地区均通过部级规章而非行业标准来规定估值方法。第三，在拉丁美洲的大部分地区（包括中美洲和多米尼加共和国）以及南亚，现行规则主要由银行监管机构的抵押品监管规定和经批准的评估师名录构成，完全没有通用的评估标准。

Table 3: 撒哈拉以南非洲和北非。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
南非	《南非评估准则》(SAVS): IVS 以及用于房产税评定的市政评估	SACPVP (法定理事会); SAIV (研究所)	法定要求: 注册估价师必须遵守	《国际估值标准》(IVS) 连同国家补充条款一并采用; 南非专业估值师协会 (SACPVP)、南非独立估值师协会 (SAIV)、南非特许会计师协会 (SAICA) 以及总估价师均为国际估值标准委员会 (IVSC) 的成员	SAVS 页面更新于 2025 年 1 月, IVS 2025 的隐含 [†]	2000 年第 47 号《房产估价师职业法》; SACPVP 注册名录
尼日利亚	《尼日利亚评估准则》(《绿皮书》)	ESVARBON (法定委员会); NIESV (研究所)	法定性质: 对注册测量师和评估师具有约束力	IVS 照搬了国家指导方针; 三名尼日利亚 IVSC 成员	2018 年第 1 版 [†]	ESVARBON 根据《1975 年法案》进行注册
肯尼亚	《2021 年肯尼亚评估准则》及 IVS	评估师注册委员会 (法定机构); ISK (协会, IVSC 成员)	专业 (KVS); 法定注册	已对齐; ISK 援引了《KVS 2021》、IVS 2025 以及《红皮书》	2021	《估价师法》Cap. 532; VRB 登记册
加纳	非国家性组织; 成员使用 IVS 和《红皮书》	GhIS (IVSC 成员)	仅限专业人士	通过会员资格实现对齐	—	尚无法定登记册;《测绘委员会法案》待审议 (2026 年 2 月)
埃及	《埃及房地产估价标准》(第 2 版) (罗马化拼写: al-Ma'ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-'Aqari)	金融监管局 (第 10/2009 号法律)	针对在 FRA 注册的估价师的监管规定	与《IVS 2025》保持一致	FRA 董事会第 191/2026 号决定 (2015 年第 1 版)	FRA 资产重估专家名录; CBE 银行另行列出
摩洛哥	无法定规定; AMEI 章程 (2017 年) 参照法国章程制定; 大型企业采用 RICS 和 IVS 标准	AMEI (协会); 司法专家法庭	提示: 只有 “ <i>expert judiciaire</i> ” 这一头衔受法律保护	非正式结盟; 非 IVSC 成员	《2017 年章程》	没有评估师名录; 仅有司法专家名录
坦桑尼亚	由委员会 “制定的” 标准 (第 13(m) 条); 均未公布	估价师注册委员会; 首席估价师	法定	《法案》中未作规定 [†] ; 非 IVSC 成员	2016 年第 7 号法案 (Cap. 138 R.E. 2023)	《2016 年退伍军人权利法案》(VVRA 2016); 年度执业证书
乌干达	待定: 根据《2025 年估价法》拟发布的标准	乌干达注册评估师协会 (新)	法定	《法案》中未提及 IVS [†]	2025 年 9 月 4 日通过, 2026 年 2 月 19 日获批准	必须成为 ICVU 会员
卢旺达	IRPV 评估师手册	不动产估价师协会 (IVSC 成员)	法定 (第 17/2010 号法律)	对齐	第 17/2010 号法律	IRPV 认证
埃塞俄比亚	第 1357/2024 号公告 (房地产开发、营销和评估)	联邦和地区许可机构 [†]	法定	独立; 无 IVS 关联; 非 IVSC 成员	于 2025 年 3 月 31 日刊登于政府公报	专业及营业执照, 三年期审查

续

Table 3: 撒哈拉以南非洲和北非（续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
赞比亚	未发布；ZIVS 对执业活动进行规范	赞比亚评估师协会（法定机构，国际评估师协会会员）	法定	通过 IVSC 进行对齐 [†]	《2023 年 ZIVS 法》	ZIVS 注册
津巴布韦	未发布	津巴布韦评估师协会（法定机构，国际评估师协会会员）	法定	未知 [†]	《估价师法》Ch. 27:18（1996 年）	评估师委员会名录
博茨瓦纳	无；该机构既不制定标准，也不强制要求采用 IVS	房地产咨询委员会（法定机构）；REIB（IVSC 成员）	法定登记，无标准	未参加强制性 IVS 的 IVSC 成员	《2003 年房地产专业人员法》	REAC 注册表
毛里求斯 塞内加尔	无；从业者使用《红皮书》和 IVS 无；ONES 设有 <i>évaluation immobilière</i> （房地产估值）分部	政府估价部门（评税） Ordre national des Experts du Sénégal	未找到法定登记册 [†] 法定（第 2017-16 号法律）	经 RICS 认证 独立的	— 2017	事实上的 RICS 资格 必须在 ONES 名册上登记
科特迪瓦	无；现有一个由专家组成的自愿性组织	Ordre des Géomètres-Experts（法定）；CNEI-CI（自愿）	未找到关于估价师的法规 [†]	独立的	—	仅有 géomètre-expert（测量鉴定师）名册
喀麦隆	未找到	MINH DU 向代理商和推广人员颁发许可证	未找到关于估价员的法规 [†]	独立的	—	未找到评估师名录

注：南非和尼日利亚是非洲地区将《国际估值标准》(IVS) 作为具有约束力标准的法定机构案例。OHADA 的《统一法》未对估值作出规定；《证券统一法》(2010 年) 仅提及在止赎时由专家进行的估值。目前尚无泛非洲标准：《非洲房地产估价准则》(AfRES) 是一个研究协会，不具备制定标准的职权；且未发现东非共同体针对估价师的相互承认安排。来源：(South African Council for the Property Valuers Profession [2025](#); Republic of South Africa [2000](#); Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers [2018](#); Republic of Kenya [n.d.](#); Institution of Surveyors of Kenya [2025](#); Ghana Institution of Surveyors [n.d.](#); Daily News Egypt [2026](#); Association Marocaine des Experts Immobiliers [2017](#); United Republic of Tanzania [2016](#); Parliament of Uganda [2025](#); Republic of Rwanda [2010](#); Dablo Law Firm [2025](#); International Valuation Standards Council [n.d.\[b\]](#))。

Table 4: 土耳其与中东。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
土耳其	<i>Uluslararası Değerleme Standartları</i> (UDS): 土耳其文版 IVS, 由 TDUB 和 TSPB 根据 SPK 公告 (Communiqué) III-62.1 发布	SPK (监管机构); TDUB (法定自律组织,《资本市场法》第 6362 号第 76 条)	法定要求: 资本市场估值必须遵循; 土耳其银行与金融市场监管局 (BDDK) 要求银行抵押品的估值须由经授权的机构进行	译文完全照搬原文, 经 SPK 按各版次批准; TDUB 是 IVSC 和 TEGoVA 的成员	III-62.1 (OG 29966, 2017 年 2 月 1 日); IVS 2017 于 2017 年 6 月 22 日获批; 当前土耳其语版很可能是 IVS 2022 [†]	<i>Gayrimenkul Değerleme Lisansı</i> (不动产评估执照): 通过考试并完成注册 (SPL) 取得; 必须成为 TDUB 会员
沙特阿拉伯	IVS (阿拉伯语, 自 2013 年起获得 Taqueem 认证的翻译) 及 Taqueem 行业手册	Taqueem, 沙特认证评估师管理局	法律法规:《注册评估师法》, 皇家法令 M/43 (2012)	原封不动地采纳; 以当地法律为准, 如有偏离须予以披露; Taqueem 是 IVSC 的成员	IVS 最新一期 [†]	Taqueem 认证名录
阿联酋 (迪拜)	《阿联酋法典》(房产估价法典)	迪拜土地局 / RERA	法律依据: 行政会议第 37/2015 号决议; 行政会议第 67/2020 号决议	采用了最新的 IVS (2019 年经 IVSC 修订版); DLD 是 IVSC 的成员	2019 [†]	RERA 评估师名录, 年度续期
阿联酋 (阿布扎比)	IVS 已获采纳 (2018 年); 培训机构引用了 ADREVS	DMT / ADREC	法律法规:《第 3/2015 号法律》(经 2025 年修订)——估价师执照	已通过; 该部门是 IVSC 的成员	版本 [†]	DMT/ADREC 执照及续期课程
卡塔尔	无具体内容; Aqarat 推出评估师评选标准 (2026 年)	阿卡拉特 (第 28/2023 号法令); 司法部注册委员会 (第 5/2024 号法律)	法律框架; 标准咨询	未正式采纳; QIA 是 IVSC 的成员	第 5/2024 号法律	新兴 [†]
巴林	巴林估值标准 (BVS)	RERA	法律法规: 第 27/2017 号法律、第 69/2017 号法令、第 2/2019 号决议	全面采纳了《国际兽药标准》(IVS), 并附有国家补充条款 (BVS 101—105、400、410) 及《红皮书》附件	BVS 2022 (首届举办于 2019 年)	RERA 许可证, 年度续期
科威特	无; 司法部专家规定 (第 585/2026 号决定) 要求遵守“专业标准”	商业和工业部	法定许可; 无约束力标准	该评估师协会 (IVSC 成员) 致力于推广 IVS	2010; 2026 (简体中文 (大陆))	中国商务部估价师名录
阿曼	无具体内容	住房和城乡建设部	法律法规: 第 79/2025 号皇家法令涉及估值; 相关条例尚待出台	未正式通过; 该投资管理局是 IVSC 的成员	2025	行业从业人员名录 [†]
以色列	《土地评估标准》, 第 22 条已获批准 (罗马化拼写: Takanei Shamaut Mekarke'in)	土地估价师委员会 (司法部); 自 2005 年起担任标准委员会委员	法律法规:《房地产估价师法》5761-2001	独立且基于规则; 不符合 IVS 标准; IREAA (IVSC 成员) 将 IVS 翻译成希伯来语	自 2006 年至今	市政许可与登记

续

Table 4: 土耳其与中东（续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
约旦	无；DLS 说明中提到“参考国际标准”	土地与测绘局	法律法规：第 38/1980 号法律；关于房地产估价及估价师注册的第 37/2020 号条例（取代 2004 年条例）；注册为强制性要求	未正式收养；非 IVSC 成员	2020	DLS 估价师名录
黎巴嫩	未识别 [†]	司法部特聘专家；中央银行名录	—	非 IVSC 会员	—	无专用许可证
伊朗 伊拉克	未确定；司法系统官方专家 《房地产估价法》第 85/1978 号 (税收与国家定价)	司法机构 税务总局	— 属于法定标准，但并非 专业标准	非 IVSC 会员 无	— 1978	仅限专家认证 [†] 未找到 [†]

注：第 é 号公报 III-62.1 取代了 2006 年第 号公报 é 系列 VIII 第 45 号；BDDK 要求由 BDDK 或 SPK 授权的公司对银行抵押品进行估值，但未发布自己的估值标准。Taqeem 自己的说法是，IVS 是“核心标准 ...”，因此具有强制性”，违反者将面临罚款、暂停执业和监禁。迪拜和阿布扎比分别颁发牌照；阿联酋没有联邦标准。以色列的标准部分参照了房利美（Fannie Mae）的指导方针，但并未正式纳入 IVS 体系。来源：(Hashemite Kingdom of Jordan [2020](#); Sermaye Piyasası Kurulu [2017](#); Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği [2017](#); Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu [n.d.](#); International Valuation Standards Council [2021](#); Government of Dubai [2015](#); International Valuation Standards Council [2019](#); International Valuation Standards Council [2018](#); Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain [2022](#); Sultanate of Oman [2025](#); Financial Regulatory Authority, Egypt [n.d.](#); Royal Institution of Chartered Surveyors [n.d.](#); International Valuation Standards Council [n.d.\[a\]](#); Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar [n.d.](#); Times Kuwait [2026](#))。

Table 5: 东南亚。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
新加坡	SISV 估值标准与实务指南	新加坡测量师与估价师学会	专业；新加坡交易所上市规则中有相关规定	已调整，更新以符合 IVS 标准；SISV 和 IVAS 均为 IVSC 成员	出版年份 [†]	根据《1906 年估价师法》颁发的估价师执照，由新加坡税务局（IRAS）每年签发；执业资格由新加坡特许估价师协会（SISV）负责认证。
马来西亚	《马来西亚评估准则》（ <i>Standard Penilaian Malaysia</i> ）	估价师、评估师、房地产经纪人和物业管理师委员会	法定：根据 1981 年第 242 号法案制定的附属立法；必须遵守	已采纳，附有国家补充内容（财务报告、融资、马来西亚国家银行、证券委员会标准）	第 7 版，自 2025 年 6 月 1 日起生效 [†]	根据第 242 号法案注册的评估师
印度尼西亚	《印度尼西亚评估师职业道德准则》和《印度尼西亚评估标准》（KEPI 和 SPI）	MAPPI 下属的 KPSPI 委员会	通过纳入法规实现法定化：财政部条例规定，持证评估师必须使用 SPI	已连同国家补充条款一并通过；SPI VII 遵循 IVS 2017 标准；MAPPI 是 IVSC 的成员	2018 年第 VII 期；根据征求意见稿制定的专题标准	财政部颁发的《公共评估师许可》（经修订的 PMK 101/2014 号文件）
泰国	房地产估价行业的标准与职业道德准则	泰国评估师协会；泰国评估师协会（IVSC 成员）；泰国证券交易委员会	专业资质；美国证券交易委员会（SEC）针对资本市场业务的监管批准；BOT 抵押品政策	对齐 [†]	版本 [†]	无通用许可；美国证券交易委员会（SEC）批准清单；银行监管委员会（BOT）关于抵押品及被没收房产估值的政策声明（2019 年）
菲律宾	《菲律宾评估准则》（PVS）	财政部 / BLGF（IVSC 成员）	法定依据：财政部第 037-18 号令；根据《共和国法案第 12001 号》（RPVARA）规定，制定地方市场价值表法定文件（部长通告）	已采纳，附有国家补充条款（PVS 第 2 版，包含 IVS 2017）	第 2 版，2018 年；三年期审查待定	根据《共和国法案第 9646 号》（2009 年）获得执业资格的房地产估价师，菲律宾房地产委员会注册
越南	《越南估值准则》（罗马字母拼写：Chuan muc tham dinh gia Viet Nam）	财政部依据《价格法》第 16/2023 号和第 78/2024 号法令	法定文件（部长通告）	独立；虽以 IVS 方法为框架，但并非直接采用；该部价格管制司是 IVSC 的成员	2024 年第 30、31、32、36 和 37 号通告（2024 年 7 月 1 日）及 2024 年第 42 号房地产通告（2024 年 8 月 5 日）	部颁估价师执业证（第 34/2024 号通知）；企业需配备五名持证人员
柬埔寨	柬埔寨估值准则	经济和财政部；NBFSA 监管机构颁发的牌照	监管（许可）；标准状况不明 [†]	目标一致性；非 IVSC 成员	11 项标准，仅限房产 [†]	执照和一年期证书（2022 年 12 月 27 日第 064 号公告）

续

Table 5: 东南亚 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
文莱	未发布 [†]	估价师和房地产经纪人委员会	法定登记	非 IVSC 会员	—	《2009 年估价师及地产代理条例》（Cap. 281）
缅甸	无：由评估委员会确定印花税估值	国税局	无	无	—	无评估师执照
老挝	《老挝估值标准实务》 [†]	老挝证券委员会；司法部负责执法工作	仅适用于证券监管及法院工作	声称是 IVS；非 IVSC 成员	—	LSC 对律所的批准

注：东盟评估师协会（1981 年成立）是一个合作机构，不设具有约束力的标准、注册制度或相互承认机制；东盟的相互承认安排不包括评估领域。协调工作通过国际估值标准委员会（IVSC）的会员资格以及位于新加坡的 IVSC 亚洲办事处来实现。来源：(Singapore Institute of Surveyors and Valuers [n.d.](#); Inland Revenue Authority of Singapore [n.d.](#); Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia [2025](#); Kementerian Keuangan Republik Indonesia [2014](#); Penilaian.id [2025](#); Valuers Association of Thailand [n.d.](#); Bank of Thailand [2019](#); Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines [2018](#); Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines [2025](#); Government of Viet Nam [2024](#); Vietnam Valuation Association [n.d.](#); DFDL [2023](#); Brunei Darussalam [2009](#); ASEAN Valuers Association [n.d.](#))。

Table 6: 南亚。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可
印度	所有破产评估均须依据 IVS 进行 (IBBI 通告 RV/93/2026); 企业及金融资产应遵循《2018 年 ICAI 评估准则》; 根据第 18 条规定, 从未发布过任何“印度评估准则”	IBBI 作为《2017 年公司 (注册评估师和评估) 规则》下注册评估师组织的监管机构; ICAI; 各注册评估师组织 (RVOs)	《公司法》及《破产法》资产类别的监管要求; ICAI 标准的专业要求	IVS 标准被原封不动地采纳用于 IBC 工作 (2026 年 4 月); 与 ICAI 标准保持一致; 共有十三名 IVSC 成员	2017 年规则, 2026 年 6 月 1 日修订; IVS 2025	IBBI 登记册 (土地和建筑物; 厂房和机械; 有价证券); 与第 34AB 条规定的财富税登记册并行的登记册; 银行指定名单
巴基斯坦	无国家标准; 根据巴基斯坦央行 (SBP) 审慎监管条例 R-8 聘请评估师的 PBA 指南	巴基斯坦银行协会; 巴基斯坦国家银行	仅限监管用途及抵押用途	独立; 非 IVSC 成员	2026 年 PBA 指南	无法定许可; PBA 评审小组; 第一评审小组要求评审员须为 PEC 注册工程师、建筑师或规划师
孟加拉国	无国家标准; 孟加拉国银行关于抵押品估值公司的注册政策 (2023 年)	孟加拉国银行; 财务报告委员会	监管要求, 抵押品价值超过 1000 万塔卡	FRC、ICAB 和评估师行业协会均为 IVSC 成员; IVS 仅作为参考, 未被采纳	《Policy》2023 年; 共收录 131 家企业 (2024 年)	通过公司办理, 有效期三年; 不发放个人许可证
斯里兰卡	IVS 及随后加入的 IVSL 成员; CBSL《银行法》第 13/2020 号指令关于房产估值的规定	斯里兰卡评估师协会 (1975 年第 33 号法律, 2019 年修订); 中央银行; 政府评估局	法定机构; 央行的指示对银行具有约束力	已采纳 IVS 标准; IVSL 是 IVSC 的成员; 未发现单独的国家标准 [†]	第 13/2020 号指示	法定会员等级; 银行仅可聘用 IVSL 资深会员、高级会员或 RICS 会员
尼泊尔	无国家标准; NRB 第 12 号统一指令中的担保条款; 评估师协会遵循 IVS 标准	尼泊尔国家银行; 尼泊尔评估师协会 (IVSC 成员); 工程委员会	仅限监管用途及银行抵押品	通过会员资格实现对接; 未通过法律形式采纳	《统一指令》第 2081 号 (2024/25)	没有评估师相关法规 (所引用的《2076 年评估法》未收录于法律委员会目录中) [†] ; 银行注册工程师名录
不丹	政府费率表: 土地补偿费率 (2022 年, 2023 年修订); 抵押品和建筑物费率	财政部房产评估与估价司; 国家土地委员会	行政定价	独立; 非 IVSC 成员	LCR 2023; CLBR 2025	无执照; 仅限政府评估师
马尔代夫	根据《特许会计师法》制定的关于评估师注册的第 103-R/2025 号条例	马尔代夫公司法; 货币当局的审慎监管规则	监管 (财务报告估值)	未经验证 [†] ; 非 IVSC 成员	2025	个人及公司评估师名录
阿富汗	无; 仅适用央行拨备监管规定	阿富汗中央银行	监管 (拨备)	非 IVSC 会员	2023	无

注：印度同时运行着多个制度：由印度公司注册局（IBBI）通过注册评估师组织管理的《公司法》登记册；印度特许会计师协会（ICAI）针对《公司法》相关业务对特许会计师具有约束力的标准；破产监管机构 2026 号通告，该通告规定在《破产法》（IBC）估值中必须采用独立估值标准（IVS）；财富税登记册——该登记册在该税种废除后仍继续存在；印度储备银行（RBI）关于银行抵押品的入围规则；以及 2013 年土地征用法规中规定的补偿计算公式。《2020 年评估师法案》草案从未获得通过；《2026 年公司法（修正案）》将指定 IBBI 为评估机构。目前尚无南亚区域合作联盟（SAARC）层面的相关法规。来源：(Insolvency and Bankruptcy Board of India 2026; Taxmann 2026; Institute of Chartered Accountants of India 2018; Reserve Bank of India 2007; Pakistan Banks' Association 2026; The Daily Star 2024; Sri Lanka 1975; Central Bank of Sri Lanka 2020; Nepal Rastra Bank n.d.; Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan 2023; CA Maldives 2025)。

Table 7: 南美洲。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
巴西	ABNT NBR 14653 <i>Avaliação de bens</i> , 第 1–7 部分	ABNT (起草工作由 IBAPE 牵头); CONFEA/CREA 和 CAU 负责规定哪些人可以签字	技术标准, 在被采纳时具有约束力: 关于信贷担保的 CMN 第 4.676/2018 号决议; 法院及根据惯例进行的征收	已达成一致; IBAPE 已采纳 IVS 标准; IVSC 将 COFECI 列为会员 [†]	第 1 和第 3 部分: 2019 年; 第 2 部分: 2011 年; 第 4 至第 7 部分: 2002 年至 2009 年, 部分标注为已撤回 [†]	无评估师执照; 评估报告由工程师或农学家 (第 5.194/66 号法令) 或建筑师签署
阿根廷	<i>Normas Nacionales de Valuación</i> (《国家评估规范》, NNV), 2025 年 10 月 23 日汇编摘要	Tribunal de Tasaciones de la Nación (国家估价法庭) (第 21.626 号法律)	是国家公共部门评估的法定标准; 对私营机构不具约束力	独立; 摘要中未提及 IVS; 非 IVSC 成员机构	第 TTN 80/2025 号决议	无国家执照; 各省 拍卖师协会及专业委员会
智利	NCh 3658 <i>Tasación de bienes, obligaciones y derechos</i>	Instituto Nacional de Normalización (国家标准化研究院), 与住房部及评估师协会合作	自愿性技术标准	在 IVS 上被诬陷; 非 IVSC 成员	NCh3658/1:2021; /2:2022	无需许可证或登记; SII 确定税务估值; 由专家委员会实施征收; CMF 第 2.373 号通告 (2026 年 7 月 14 日) 新增担保章节 RAN 21-10, 自 2028 年 1 月 1 日起生效
哥伦比亚	<i>Normas Técnicas Sectoriales</i> (《行业技术规范》), 通过认可的登记机构实施; IGAC 第 941/2026 号决议适用于商业评估	工业和商业监督局 (第 1673/2013 号法律); 各登记机构; IGAC	法定规定: 必须进行登记; IGAC 决议对公共用途和征收评估具有约束力	已对齐; 第 941/2026 号决议提及 IVS 的模型; 国家登记处是 IVSC 的成员	第 941 号决议 (2026 年 7 月 31 日), 废止第 620/2008 号决议	评估师公开名录, 共十三类; 根据金融监管局规定提供的银行担保
秘鲁	《国家评估条例》(RNT)	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (住房、建筑和卫生部)	监管: 出于国家目的而强制实施, 在整个市场范围内适用	独立的方法论; 该评估师机构是国际估值标准委员会 (IVSC) 和法国评估师协会 (UPAV) 的成员	RM 172-2016, 2017 年和 2020 年修订 [†]	两个登记册: 该部的名册和 SBS 银行评估师登记册 (决议 3225-2021)
乌拉圭	非本国籍	Dirección Nacional de Catastro (国家地籍局, 计税价值); 抵押品方面由中央银行负责	无估值标准; 仅适用地籍和银行规定	独立; 非 IVSC 成员	—	无需执照; 根据第 15.508/1983 号法令注册的拍卖师可进行估价; 建筑师和工程师可从事相关执业活动
厄瓜多尔	非国家层面; 银行监管机构关于评估师资格的规定	银行监管局; 负责合作社事务的 SEPS; 负责地籍管理的市政当局	监管 (银行业); 未规定具体方法	独立; 未找到 IVSC 成员	2020 年法典编纂	督学资格 (学位或五年工作经验, 120 小时培训)
委内瑞拉	无法律规定; SOITAVE 专业规范	SUDEBAN、SUDEBIP 和 SUDEASEG 寄存器	法规注册; 标准专业人员	SOITAVE 教授 IVS; 非 IVSC 成员	2010 年 [†]	从事受监管的工作需进行注册

续

Table 7: 南美洲 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
玻利维亚	非国家层面；ASFI 关于 评估专家的规定	根据第 393/2013 号法律设立的 ASFI	监管，仅限金融行业	独立；不属于 IVSC 或 UPAV 旗下任何实体	ASFI/326/2015 号通告	各银行保存的登记簿
巴拉圭	非国家层面的；中央银行的技术估值标准	巴拉圭中央银行	监管、金融领域	独立；UPAV 成员协会	第 SB.SG 288/2002 号决议；第 246/2019 号通告	BCP 评估师名录

注：泛美估值协会联盟 (UPAV) (利马, 1949 年) 在决议采纳《国际估值标准》(IVS) 后, 于 2017 年 10 月以机构会员身份加入国际估值标准委员会 (IVSC), 并牵头负责西班牙语和葡萄牙语版《国际估值标准》的翻译工作; 该联盟自身的《UPAV 规范》仅具建议性质。智利的 NCh 3658 是该国首部估值标准, 目前仍属自愿采用。秘鲁的 RNT 是一套包含 208 条条款的、基于费率的强制性方法。来源: (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019; Conselho Monetário Nacional 2018; Conselho Federal de Engenharia e Agronomia 1990; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025a; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025b; Instituto Nacional de Normalización 2021; Congreso de Colombia 2013; Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2016; República Oriental del Uruguay 1983; Superintendencia de Bancos del Ecuador 2020; Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero 2015; Banco Central del Paraguay n.d.; International Valuation Standards Council 2017)。

Table 8: Europe. *Stat* 指法定; *Prof* 指专业; *Adv* 指咨询。

管辖权	标准	正文	状态	IVS/EVS 关系	版本	许可协议
德国	《2021 年不动产估值条例》(ImmoWertV 2021) (《建筑法》(BauGB) 下的市场价值评估方法 §199); 《抵押估值条例》(BelWertV) (《抵押法》(PfandBG) 下的抵押贷款价值 §16); 通过 BVS、IVD、BDVI 进行的 EVS 评估	联邦政府; 德国联邦金融监管局 (BaFin) 负责《德国证券价值条例》(BelWertV)	Stat (均为联邦法规); Prof (EVS)	TEGoVA: 已获得 BVS、IVD、BDVI 及 REV 认证	《ImmoWertV》自 2022 年 1 月 1 日起生效; 《BelWertV》于 2022 年修订	无通用许可; 经公共机构任命并宣誓的专家; 根据 ISO/IEC 17024 标准获得认证的专家, 根据《BelWertV》被推定为具备资质
法国	<i>Charte de l'expertise en évaluation immobilière</i> (《房地产评估专业宪章》); 通过签署机构适用 EVS 和《红皮书》	由 IFEI 牵头、十七个签署方参与的章程	Prof (签署人); 无相关法律法规	符合《EVS 2025》; 八名法国 TEGoVA 成员; 采用了 REV	第 6 版, 2025 年 11 月	无法定许可; 仅限法院专家名单
西班牙	第 ECO/805/2003 号法令 (用于财务目的的评估及抵押价值); 通过建筑师协会进行的 EVS 评估	经济部; 西班牙银行 (Banco de España) 负责监管评估公司	Stat	TEGoVA: AEVIU、CGATE、CSCAE; AEV 正在推进 ECO、EVS 和 IVS 的整合	经 ECM/599/2025 号命令 (能源效率) 修订	公司, 而非个人: 经西班牙银行 (Banco de España) 认可的评估公司 (<i>sociedades de tasación</i>)
意大利	《房地产评估规范》; UNI 11612:2015 和 UNI 11558:2014; ABI 抵押品指南	Tecnoborsa; UNI; ABI	Adv; 通过银行专家小组具有合同约束力	Codice 整合了 IVS 和 EVS; 五名 TEGoVA 成员; REV	《Codice》第 6 版, 2025 年	无; 自愿性 UNI 11558 认证
荷兰	NRVT 规定要求使用 EVS 或 IVS	荷兰房地产评估师注册名录	Prof, 自我监管; 监管机构要求进行注册 [†]	注册评估师采用 EVS 或 IVS 方法, 并声明采用哪种方法; 四名 TEGoVA 会员	2025 年 10 月 1 日起生效的商会章程	无法定许可; NRVT 注册系市场强制要求
波兰	《1997 年房地产管理法》; 2023 年 9 月 5 日关于估值的条例; PFSRM 专业标准; PFSRM 证券化标准 (2010 年部长通告)	发展与技术部; PFSRM	Stat (法律和法规); Prof (标准, “建议”); 通过通知具有约束力的证券化标准	PFSRM 标准与 TEGoVA 和 IVSC 标准保持一致; REV	该法规自 2023 年 9 月 9 日起生效	国家执照 评估师 <i>q</i> 技术类, 中央登记册
奥地利	<i>Liegenschaftsbewertungsgesetz</i> (《不动产评估法》, LBG 1992); ÖNORM B 1802 系列 [†] ; 通过 ARE 和 ÖVI 适用 EVS	联邦立法; 奥地利标准	Stat (司法评估用 LBG); Adv (ÖNORM); Prof (EVS)	TEGoVA: ARE, ÖVI; LBG 合并报表 REV	该法规自 2023 年 9 月 9 日起生效	经法院认证的专家; 否则无
比利时	通过 BELGAVAL、KAVEX、UGEB-ULEB 的 EVS	这三个协会	Prof	TEGoVA: 三名成员; REV	EVS 2025	无评估师执照 [†] ; 持有执照的房地产经纪人

待续

Table 8: Europe. Stat 法定; Prof 专业; Adv 咨询 (续)

管辖权	标准	正文	状态	IVS/EVS 关系	版本	许可协议
葡萄牙	第 153/2015 号法令 (关于金融系统实体房产评估师制度); 通过 ASAVAL、ANAI、APAE 实施	CMVM (注册); 葡萄牙央行	Stat	TEGoVA: 三名成员; REV	第 153/2015 号法令 [†]	经 CMVM 注册的 <i>perito avaliador de imóveis</i> (房地产评估师), 基金、银行和保险公司必须聘请 无法定许可; 授权机制
瑞典	注册房产估价师规则	Samhällsbyggarna	Prof, 志愿者	TEGoVA 成员; IVS/EVS 参考链接: [†]	—	房地产经纪人注册属法定要求; 评估师资质为自愿性要求
丹麦	协会伦理与估值规范; <i>Valuar</i> 资质认证; 抵押贷款估值令 [†]	丹麦房地产经纪人协会 (æglerforening); 金融监督管理局 (Finanstilsynet)	Prof; Stat (抵押贷款与信贷)	TEGoVA 成员; REV 和 TRV	—	法院及法定用途 的 “Znalec” (司法部注册); 根据营业执照 持有的 “odhadce” 资格
捷克	关于房产估价及年度估价法令的第 151/1997 号法案; 关于专家的第 254/2019 号法案; EVS 相关信息请访问 ČKOM	财政部 (法令); 司法部 (专家); ČKOM	Stat	ČKOM 成为 TEGoVA 的正式成员; REV	法令版本 [†]	在财政部注册的持证评估师
希腊	第 4152/2013 号法律 (经认证评估师名录) 及行为准则; 通过 AVAG 获取 EVS	财政部; AVAG	Stat (注册); Prof	自 2010 年起成为 AVAG TEGoVA 成员, REV 认证机构	—	授权评估师; 必须是 ANEVAR 会员
罗马尼亚	OG 24/2011 (ANEVAR 法规) 和 ANEVAR 标准 (SEV), 强制性	ANEVAR (公益组织)	Stat (SEV 系法律强制要求)	基于 IVS 的 SEV [†] ; ANEVAR TEGoVA 成员; REV	SEV 年度活动 [†]	无法定许可; RICS 估价师注册; 苏格兰仅在《房屋报告》制度方面有所不同 [†]
英国	RICS 估值——《全球标准》(《红皮书·全球版》) 及英国国家补充条款; 《红皮书》完整收录了《国际估值标准》(IVS)	RICS	Prof (对会员及受监管机构具有约束力; 英国审慎监管局、金融行为监管局及《公司法》均援引该条例)	已纳入 IVS 2025; RICS 并非 TEGoVA 成员 (CAAV 和 IRRV 是)	全球版自 2025 年 1 月 31 日起生效; 英国补充版自 2024 年 5 月 1 日起生效, 2025 年 1 月重新发布 2025	PSRA 负责颁发物业服务执照; 而估值业务本身则无需执照 [†]
爱尔兰	SCSI/RICS 《红皮书》; IPAV 遵循 EVS 标准	SCSI; IPAV	Prof	IPAV TEGoVA 会员; 通过 RICS 认证的 SCSI 会员	版本 [†] NS 3600:2025	无; 州法院专家无法定许可
瑞士	《瑞士评估准则》(SVS)	SIV 和 SEK/SVKG	Prof; Adv	符合 IVS 和 EVS 标准 [†]	—	持牌房地产经纪人进行市场估值 [†]
挪威	挪威估价师认证; NS 3600:2025 报告; 商业项目中的 EVS 或 IVS	挪威估价	Prof, 志愿者	TEGoVA 成员; REV 和 TRV	—	
冰岛	根据第 6/2001 号法进行的官方评估; 无私人估价标准	住房与建设局	Stat (仅限评估)	非 TEGoVA 会员	—	

待续

Table 8: Europe. *Stat* 法定; *Prof* 专业; *Adv* 咨询 (续)

管辖权	标准	正文	状态	IVS/EVS 关系	版本	许可协议
塞尔维亚	《房地产估价师法》(《官方公报》第 108/2016 号、第 113/2017 号); 国家标准、职业道德准则和职业行为规范 (第 70/2017 号)	财政部根据其专家委员会的建议; NAVS	Stat	自 2011 年起成为 NAVS TEGoVA 成员, 同时也是 IVSC 成员; 是 EVS 国家标准的基础 [†]	2017	财政部颁发的执照; 只有持证评估师才能为担保贷款和破产案件进行资产评估 [†]
保加利亚	《2008 年独立估价师法》及保加利亚评估准则	独立估价师协会	Stat	TEGoVA: 两名成员; REV	BVS 2018 [†]	法定许可和登记
克罗地亚 塞浦路斯	《房地产估价法》及估价方法条例《红皮书》和 EVS; ETEK 登记册 (第 224/1990 号法律)	建设部; HDSViP ETEK; 塞浦路斯评估师协会	Stat Stat (注册)	HDSViP TEGoVA 成员 CVA TEGoVA 成员; REV	NN 78/15 [†] —	法庭专家和 调查员 已在 ETEK 注册, 土地评估分支机构 [†]
爱沙尼亚	EVS 875 瓦拉评估标准系列	爱沙尼亚评估师协会; 标准化中心	Adv; Prof	基于 IVS 和 EVS; TEGoVA 成员; REV	EVS 875, 部分内容已修订	通过 Kutsekoda 获得的职业资格
芬兰	AKA (授权) 和 KHK (基金与抵押银行法规定的法定) 评估师; 须符合 “国际评估标准”	商会估价委员会	Stat (KHK); Prof (AKA)	未指定 IVS 或 EVS; 非 TEGoVA 成员	—	KHK: 法定; AKA: 自愿
匈牙利	关于抵押贷款估值的第 25/1997 PM 号法令 [†] ; EUFIM 认证	MAISZ	Stat (贷款价值)	MAISZ 将 TEGoVA 列为合作伙伴; 但未将其列入成员名单	—	无通用许可
拉脱维亚	LVS 401 标准; 根据内阁条例认证的评估师 [†]	LIVA	Stat (认证)	TEGoVA 成员; REV	—	注册评估师
立陶宛	《房产与企业估值基础法》; 估值方法 [†]	AVNT (国家主管部门); 三个协会	Stat	三位 TEGoVA 成员; REV	—	国家资格证书
卢森堡	通过 LPVI 提供的 EVS (2023 年成立)	LPVI	Prof	LPVI 自 2024 年 10 月起成为 TEGoVA 正式成员	EVS 2025	无
马耳他 斯洛伐克	《佩里蒂法案》; 商会指南; EVS 关于专家的第 382/2004 号法案; 关于一般价值的第 492/2004 号法令 [†]	专家委员会 司法部	Stat (官方执业许可) Stat	TEGoVA 成员 非 TEGoVA 会员	— —	经认证的 专家 [†] <i>Znalec</i> (司法部注册)
斯洛文尼亚	IVS 通过审计师协会获得认可; 审计法 [†]	斯洛文尼亚审计师协会	Stat (许可证)	TEGoVA 和 IVSC 成员	—	持牌房地产估价师

位于各国标准之上的欧洲层级标准。《EVS 2025》（即 TEGoVA 《蓝皮书》第十版）于 2025 年 1 月 1 日生效；RICS 《红皮书》全球版于 2025 年 1 月 31 日生效，其中完整纳入了《IVS》。除非通过会员协会的规则或国家层面的采纳，否则这两份文件均不约束评估师。欧盟自身的法规仅对贷款人和成员国具有约束力，而非对评估师：《抵押贷款信贷指令》（2014/17/EU，第 19 条）要求采用可靠的评估标准，并在其序言中明确列举了 IVSC、TEGoVA 和 RICS；经 CRR3 修订的《资本要求条例》界定了抵押贷款价值和房产价值，并要求由独立、合格的评估师采用审慎保守的标准（第 229 条）；而欧洲银行管理局（EBA）的贷款发放指南要求抵押品须依据“适用的国际、欧洲及国家标准”进行评估。这些标准通过国家法律传导至评估师，例如《BelWertV》、《ECO/805》、《Lei 153/2015》以及波兰的 2023 年条例；或通过行业自愿采纳的方式。德国的双重估值体系——即《ImmoWertV》下的市场价值《ImmoWertV》规定的市场价值，以及《BelWertV》规定的抵押贷款价值，是典型的范例；西班牙的《ECO/805》既是评估方法，也是抵押价值规则，适用于企业而非个人；唯有荷兰允许评估师根据具体委托选择采用 EVS 或 IVS。来源：(Republika Srbija 2016; TEGoVA 2025; TEGoVA n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors 2024; European Parliament and Council 2014; European Parliament and Council 2024; Bundesrepublik Deutschland 2021; Bundesrepublik Deutschland 2022; Charte de l'expertise en évaluation immobilière 2025; Ministerio de Economía 2003; Banco de España n.d.; Tecnoborsa 2025; Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 2025; Minister Rozwoju i Technologii 2023; Republik Österreich 1992; Slovenská republika 2004)。

Table 9: 东亚。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
日本	《房地产估价标准及指导说明》(<i>Fudōsan kantei hyōka kijun</i>)，依据《房地产估价法》(1963 年第 152 号法律) 制定	MLIT; JAREA 实践指南 补充资料	法定行政性：由部委颁布的、对持证人有约束力的标准	独立的国家标准；2014 年修订版新增了“市场参与者”这一概念；JAREA 是 IVSC 的成员，并发布 IVS 的译本	最后修订于 2014 年 5 月 1 日 (2002 年全面重写)；英文译本完成于 2023 年	<i>Fudōsan kanteishi</i> (不动产鉴定士)：国家考试及国土交通省注册
韩国	《评估与注册估价师法》；《评估规则》(部级条例，国土交通部第 1253 号)；《评估实务标准》(国土交通部公告 2023-522)	MOLIT; KAPA (估价师协会，《法案》第 33 条)	法定：法律、部长规章和通告均具有约束力	独立；KAPA 是 IVSC 的成员；文本中未正式采用 IVS	2023 年修订的法案 (第 19403 号，2023 年 8 月 10 日生效)；2023 年 9 月的规则与标准	《考试及资格认证条例》：由部长颁发的考试及资格认证
台湾	《房地产估价师法》和《房地产估价技术规则》(依据第 19 条颁布)	内政部；地方政府；全国估价师联合会	法定：法律及授权法规	独立；IVSC 中没有台湾地区的估值机构	该法案于 2024 年 8 月 7 日修订；技术规则最近一次修订于 2013 年 12 月 20 日	<i>Budòngchǎn gūjiàshī</i> ：考试院考试、内政部证书、两年后取得当地执业许可证
中国	《资产评估法》(2016 年，2016 年 12 月 1 日起施行)；GB/T 50291-2015《房地产估价规程》；财政部基本标准及中国注册会计师协会实务标准	全国人民代表大会；中国注册会计师协会 (CAS) 下属的财政部 (MOF)；住房和城乡建设部 (MOHURD) 及自然资源部 (MNR) 下属的房地产估价师；中国注册会计师协会 (CAS)；中国房地产估价师协会 (CIREA)	成文法；国家标准 (推荐型，法规中予以引用)；行业标准	CAS 是 IVSC 的成员；正式的趋同声明见 [†]	2016 年法律；GB/T 50291-2015；2021 年许可规定	房地产估价师 (<i>Fángdìchǎn gūjiàshī</i>)：依 2021 年规则取得的国家资格 (土地估价师类别已并入)；经 CIREA 注册
香港	《2024 年香港测量师学会估值标准》；RICS 会员使用的《红皮书》	香港测量师学会综合实践部	专业，会员必须遵守	符合 IVS 和《红皮书》的规定；HKIS 是 IVSC 的成员	2024 年，自 2024 年 12 月 31 日起生效	无专门的估价执照；根据 Cap. 417 获得“注册专业测量师”资格
澳门	未找到 [†]	—	未找到相关法规或许可证	非 IVSC 会员	—	未找到
蒙古	《房产估价法》	财政部；注册估价师协会 (IVSC 成员)	法定 [†]	IVS 的采用 [†]	版本 [†]	事工认证 [†]

注：日本的相关标准于 1964 年首次发布，2002 年进行了修订，增加了“现金流折现”和“证券化房产”章节，并于 2014 年进行了最后一次修订；《地价公布法》（1969 年）规定估价师和公共征用方必须将公布的标准地价作为基准。韩国 2016 年的法案将评估与官方价格法规分离，将公布的标准地价作为土地的法定依据，并将评估方法授权给部级规章，该规章针对每种资产类型规定一种主要评估方法；其《实务标准》中分别设有抵押、财务报告和补偿评估的独立章节。台湾的《技术规则》规定了八步程序和四种评估方法，其中包括土地开发分析法。中国 2016 年的法律要求遵守国务院各部门及行业协会发布的评估标准。来源：(Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism [2014](#); Japan [1963](#); Japan Association of Real Estate Appraisers [2023](#); Republic of Korea [2023](#); Republic of China (Taiwan) [2024](#); Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) [2013](#); National People's Congress [2016](#); China Institute of Real Estate Appraisers and Agents [n.d.](#); Hong Kong Institute of Surveyors [2024](#))。

Table 10: 北美和大洋洲。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
美国	《美国公认评估准则》(USPAP) (十项标准: 不动产 1—2、复核 3—4、批量评估 5—6、动产 7—8、企业 9—10)	评估标准委员会, 评估基金会	根据《金融机构改革、恢复与执行法案》(FIRREA, 1989 年) 第十一章的规定, 在涉及联邦事务的交易中, 持有州执照和认证的估价师必须遵守此规定; 各州通过立法予以采纳	该基金会是 IVSC 的成员; USPAP 并非基于 IVS	2024 年版, 自 2024 年 1 月 1 日起生效; 现根据需要重新发布 [†]	根据 AQB 标准获得的州级执照和认证; ASC 监督
美国 (实务层)	《黄皮书》(UASFLA, 第 6 版, 2016 年); IAAO 批量评估标准 (咨询性文件; 部分州已采纳); 《机构间评估与估值指南》(2010 年 12 月 2 日); 包含 UAD 3.6 条款的政府支持企业 (GSE) 销售指南 (2026 年 11 月 2 日起强制实施); 评估协会《估值实务标准》; 美国注册会计师协会 (AICPA)《企业估值标准》(VS) 第 100 节 (2008 年); ASA《企业估值标准》	机构间土地征用会议; IAAO; 联邦银行监管机构; 房利美和房地美; 评估师协会; 美国注册会计师协会; ASA	适用范围: 联邦采购的监管规定 (《统一法案》法规, 49 C.F.R. § 24.103); 受监管贷款机构的监管及监督指引 (第十一章法规; 机构间指南); 政府支持企业 (GSE) 贷款销售的合同规范; 针对 AI、AICPA 和 ASA 的专业规范; 针对 IAAO 的咨询规范	—	如所列	—
加拿大	CUSPAP	加拿大评估学会	对 AIC 成员具有约束力; 非法定	AIC 和 CBV 研究所均为 IVSC 的成员	CUSPAP 2026, 自 2026 年 4 月 1 日起, 所有委托项目均须遵守该标准	无全国性执照; 魁北克省、新不伦瑞克省、新斯科舍省以及自 2020 年 12 月 1 日起的阿尔伯塔省均设有相关法律法规
魁北克	职业实践准则	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (魁北克注册估价师协会, 1969 年)	法定: 根据《职业法典》设立的专业协会; 专属头衔	未说明	2025 年 3 月 24 日的文本	教团授予使用该头衔的许可
加拿大 (贷款)	关于住宅抵押贷款承销的 B-20 号指南	OSFI	对受联邦监管的机构的监管期望	—	2017 年 (2018 年 1 月 1 日起生效) [†]	—
澳大利亚	IVS (必填) 及澳新银行 (ANZ) 房产指导文件	澳大利亚房地产协会	会员规则; 专业标准计划是贷款机构要求投保的基础	全面采用 IVS; IVSC 成员	IVS 自 2025 年 1 月 31 日起生效	仅在昆士兰州 (《1998 年土地估价师注册法》 [†]) 和西澳大利亚州 (《1978 年土地估价师执照法》) 实行法定注册

待续

Table 10: 北美和大洋洲 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可
澳大利亚（贷款）	APS 220 信用风险管理	APRA	《1959 年银行法》规定的具有约束力的审慎标准	—	自 2022 年 1 月 1 日起生效 [†]	—
新西兰	IVS（必选）及 ANZ 指导文件	新西兰房产协会 / 新西兰评估师协会	会员规则；通过《1948 年估价师法》注册实现的法定依据	全面采用 IVS；IVSC 成员	IVS 自 2025 年 1 月 31 日起生效	根据《1948 年估价师法》设立的估价师注册委员会 [†]
巴布亚新几内亚 斐济	《1967 年估价法》 未找到；该专业机构已存在	土地局；评估师协会 —	法定 [†] —	— —	— —	法定注册 [†] [†]

注：美国部分的行是刻意分开的。USPAP 属于行为与绩效层面；第二行属于实务层面，其适用范围按领域划分：《黄皮书》适用于联邦采购，《IAAO 标准》适用于从价评估工作，《机构间指南》和 GSE 指南，评估学会针对其会员制定的标准，以及美国注册会计师协会（AICPA）和澳大利亚证券评估师协会（ASA）针对企业估值制定的标准。一般房地产估值属于该第二行未涵盖的领域，这正是本文以表格形式呈现的核心论点。旧的澳大利亚与新西兰联合标准已被取代：这两个机构现均将《国际估值标准》（IVS）列为强制性标准，并将各自的指导文件列为最佳实践。来源：(Real Estate Council of Alberta [n.d.](#); The Appraisal Foundation [2024](#); International Association of Assessing Officers [n.d.](#); Board of Governors of the Federal Reserve System [2010](#); Freddie Mac [n.d.](#); Appraisal Institute [n.d.](#); American Institute of Certified Public Accountants [2007](#); Appraisal Institute of Canada [2026](#); Ordre des évaluateurs agréés du Québec [2025](#); Office of the Superintendent of Financial Institutions [2017](#); Consumer Protection, Government of Western Australia [n.d.](#); Property Institute of New Zealand [2025](#))。

Table 11: 加勒比地区、中美洲和墨西哥。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
墨西哥	INDAABIN 联邦房产技术规范；SHF 住房抵押贷款估值通用规则；NMX-C-459-SCFI-2007（自愿性） [†]	INDAABIN；SHF；CNBV；FECOVAL（52 所学院）	法定监管（INDAABIN、SHF）；自愿性规范；FECOVAL 守则对会员具有约束力	FECOVAL 和 UPAV 均为 IVSC 成员；尚未通过法律形式在全国范围内采用 IVS	《国家资产总法》第 143 至 146 条（2021 年修订）；INDAABIN 2027 年名册登记征集	无统一执照：INDAABIN 国家名录；SHF 授权的评估师和评估机构；各邦登记机构规定不一 [†]
波多黎各	《美国公共资产评估准则》（USPAP）	专业房地产估价师考试委员会（州务卿办公室）	法定	根据联邦 AQB 标准制定的 USPAP	1974 年第 277 号法案（经修订）	州执照；住宅类和通用类认证
多米尼加共和国	《资产评估条例》（REA）第 56–59、68 条；ITADO 规范 [†]	货币委员会和银行监管局；ITADO 和 CODIA	监管（银行抵押品）；专业（ITADO）	REA 要求遵循“国内和国际”标准；银行评估师必须注册于 ITADO、CODIA 或 UPAV 认可的机构	REA 2017 年 9 月 28 日通过的第二项决议	没有州执照；加入行会就是进入银行的大门
牙买加	事实上采用《红皮书》 [†] ；《土地估价法》用于编制税单	牙买加测量师协会 [†] ；土地估价专员；房地产委员会	专业；仅适用于税务方面的法定要求	《红皮书》；非 IVSC 成员	—	无法定评估师执照
特立尼达和多巴哥	事实上采用《红皮书》 [†] ；《土地估价法》Ch. 58:03（关于税收）	测量师协会 [†] ；财政部估价司	专业；法定（税务）	《红皮书》；非 IVSC 成员	—	未找到《估价师法》 [†]
巴巴多斯	事实上采用《红皮书》 [†]	巴巴多斯专业评估师协会 [†] ；土地税局	专业	《红皮书》；非 IVSC 成员	—	非法定 [†]
巴哈马	无已发布的标准；行业协会的专业标准	根据 1995 年法案成立的巴哈马房地产协会	通过协会进行法定注册	非 IVSC 成员；未说明标准 [†]	1995 年法案	注册经纪人/估价师和销售员/估价师类别
开曼群岛和百慕大	事实上的《红皮书》；百慕大土地估价署（用于征税）	RICS 会员；政府评估部门	专业	《红皮书》（基于 IVS）	《红皮书·全球 2025》	非法定 [†]
东加勒比国家组织（OECS）成员国	事实上的《红皮书》；由各州税务部门进行的法定税务估价	财政部	私人工作无	《红皮书》	—	未找到 [†]
古巴	仅限国家（政府）估值	国家	法定-行政	无	—	不得从事私人执业 [†]
海地	未找到	央行审慎监管标准未提及评估机构	无	无	—	无
危地马拉	建立估价师名录的银行信贷风险监管；DICABI 房地产税评估手册	银行监管局；DICABI；各市镇	监管	未找到	[†]	SIB 注册表 [†]
哥斯达黎加	SUGEF 抵押品规则；ONT 市政房产税手册（第 7509 号法律）	CONASSIF/SUGEF；ONT；CFIA	监管（银行、税务）；专业（加拿大食品检验局）	未找到	[†]	无专用许可证；CFIA 会员资格
巴拿马	第 4-2013 号协议（经第 8-2025 号协议修订，涉及相关条款）	Superintendencia de Bancos de Panamá（巴拿马银行监管局）	监管	无	修订于 2025 年 8 月 5 日	没有估价师执照；房地产委员会仅管辖经纪人

续

Table 11: 加勒比地区、中美洲和墨西哥（续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
洪都拉斯 萨尔瓦多	CNBS 评估师名录 NRP-27 评估师注册技术规范	CNBS 央行规范委员会；由 SSF 负责管理	监管 监管	无 无	通告 [†] 注册轮次仍在进 行中	CNBS 注册库 SSF 评估师名录
尼加拉瓜	关于为金融机构提供服务的评估师 的规范，决议 CD-SIBOIF-868-1 (2014 年，2020 年更新)	SIBOIF	监管	无；自定义定义	2014；2020	REPEV 注册库
伯利兹	未找到	伯利兹中央银行	无	无	—	未找到 [†]

注：在调查的英联邦加勒比地区各司法管辖区中，均未发现设有法定评估师执照；《红皮书》通过 RICS 认证会员发挥着标准作用，而当地机构是否正式采纳该标准尚无法确认。在 IVSC 该地区的名录中，仅列有墨西哥相关机构及 UPAV。来源：如加勒比和中美洲研究报告中所列；主要参考资料包括 IVSC 会员名录 (International Valuation Standards Council [n.d.\[b\]](#))、墨西哥联邦法规、多米尼加银行监管局 (Superintendencia de Bancos) 的法规、波多黎各州务院、巴拿马监管局汇编的《第 4-2013 号协议》(Acuerdo 4-2013)，以及洪都拉斯、萨尔瓦多和尼加拉瓜监管机构的评估师注册名录。

Table 12: 俄罗斯、乌克兰、白俄罗斯、南高加索和中亚。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
俄罗斯	根据第 135-FZ 号联邦法律制定的《联邦评估标准》(拉丁字母拼写: <i>Federalnye standarty otsenki</i> , 简称 <i>FSO</i>)	由经济发展部发布; 由估价师自律组织负责执行	法定: 对所有估价师具有约束力 (第 20 条)	独立; FSO I 表示, 这些标准是“参照”IVS 制定的, 刻意未采用其标准; 俄罗斯估价师协会和 SIAA 均为 IVSC 成员; 俄罗斯 TEGoVA 的会员资格已被暂停	2022 年 4 月 14 日第 200 号命令 (FSO I-VI, 修订版 7-11), 经第 659 号命令 (2022 年 11 月 30 日) 修订; 第 135-FZ 号法令最近一次修订于 2026 年 8 月 4 日	SRO 会员资格及国家资格证书 (第 4 条、第 21.1 条)
乌克兰	根据《第 2658-III 号法》关于房产估价和专业估价活动的规定, 制定的《国家估价标准》第 1 至 4 号	由部长内阁批准; 由国家财产基金负责监管	法定 (“强制性”)	与之保持一致: 是“基于”IVS 原则制定的; 包括四名 IVSC 成员和两名 TEGoVA 成员	截至 2025 年 1 月 1 日的现行法律	国家财产基金颁发的评估师资格证书和机构证书; 资格证书有效期为两年, 机构证书有效期为三年
白俄罗斯	根据 2006 年第 615 号法令制定的估值惯例技术规范 (原 STB 52 系列)	国有房产委员会	法定	独立; 未引用 IVS; 非 IVSC 或 TEGoVA 成员	2024 年 6 月 27 日修订的法令	国家考试合格证书, 有效期三年
亚美尼亚	《评估活动法》(HO-419-N); 根据第 1355-N 号政府决定 (2022 年 8 月 24 日) 制定的标准	地籍委员会; 政府批准相关标准	法定	对齐: 标准必须与 IVS“保持一致”; 非 IVSC 成员; TEGoVA 成员	法律自 2022 年 7 月 1 日起生效; 标准为 2022 年版	资格证书, 有效期五年, 通过国家考试获得
格鲁吉亚	未发现专门的估价法规 [†]	国家银行仅对银行处置估值进行监管	专业、志愿	四名 IVSC 成员; 关于 IVS 已被法律采纳的说法尚未得到证实 [†]	—	未找到法定许可 [†]
阿塞拜疆	《估值活动法》第 1052-VIQ 号 (2023 年 12 月 8 日), 废止 1998 年法律	估价师公会和估价师协会 (IVSC 成员)	法定	收养模式 [†]	2023	通过考试获得的资格证书; 必须成为商会会员
哈萨克斯坦	《关于评估活动的第 133-VI 号法》规定的评估标准 (2018 年 1 月 10 日)	授权机构 (财政部) [†] ; 估价师协会	具有法定效力; 这些标准“并非标准化文件”	符合要求: 标准是“基于”IVS“制定的” (第 13 条), 而非 IVS 本身; 该分庭是 IVSC 的成员	2018 年, 修订为 2026 年	经商会组织的笔试后颁发的估价师证书 (第 23 条)

续

Table 12: 俄罗斯、乌克兰、白俄罗斯、南高加索和中亚 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
乌兹别克斯坦	根据经修订的 1999 年第 811-I 号法律颁布的《统一国家估价标准》(2023 年 10 月 25 日机构令，登记号 3487)	国家资产管理署；由内阁制定的程序	法定	法律中未作规定；估价师协会是 TEGoVA 的成员；评估机构协会是 IVSC 的成员	2025 年 2 月 7 日修订的法律；2023 年标准，2025 年 6 月 5 日修订（注册号：3487-2）	代理机构资质证书；企业必须加入行业协会并投保责任险
吉尔吉斯斯坦	政府批准的强制性标准（2006 年） [†]	政府；吉尔吉斯斯坦估价师公共协会（IVSC 成员）	监管 [†]	对齐方式 [†]	—	[†]
塔吉克斯坦和土库曼斯坦	据报告，关于估值活动的法律已经出台 [†]	—	—	没有 TEGoVA 成员；土库曼斯坦经济学家联盟是 IVSC 的成员，塔吉克斯坦没有相关组织	—	—

注：俄罗斯的地籍估价是根据《第 237-FZ 号联邦法》（2016 年）设立的独立制度，由各地区预算机构依据俄罗斯联邦不动产登记局（Rosreestr）的方法论实施，联邦统计局（FSO）不适用该制度；宪法法院已于 2026 年 7 月 14 日就此作出裁决。由于该地区的研究工作开展期间搜索引擎无法使用，因此格鲁吉亚、阿塞拜疆、吉尔吉斯斯坦、塔吉克斯坦和土库曼斯坦的相关信息均基于可直接获取的资料，并已相应标注；关于格鲁吉亚已通过法律采纳 IVS 的普遍说法，在任何可获取的来源中均未得到证实。来源：(Republic of Azerbaijan 2023; Russian Federation 1998; Ministry of Economic Development of the Russian Federation 2022; Menes n.d.; Russian Federation 2016; Republic of Armenia 2021; Government of the Republic of Armenia 2022; Republic of Kazakhstan 2018; Republic of Uzbekistan 1999; Verkhovna Rada of Ukraine 2001; Republic of Belarus 2006; TEGoVA n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[b])。

References

- American Institute of Certified Public Accountants (June 2007). *Statement on Standards for Valuation Services, VS Section 100*. Effective for engagements accepted on or after 1 January 2008. URL: <https://www.aicpa-cima.com/resources/download/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-section-100> (visited on 09/20/2026).
- American Society of Appraisers (Feb. 2022). *ASA Business Valuation Standards*. URL: <https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards> (visited on 09/20/2026).
- Appraisal Institute (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15th ed. Chicago: Appraisal Institute. — (n.d.). *Professional Practice*. URL: <https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/> (visited on 09/12/2026).
- Appraisal Institute of Canada (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. URL: <https://www.aicanda.ca/about-aic/cuspap/>.
- Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar (n.d.). *Legislations*. URL: <https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/> (visited on 09/12/2026).
- ASEAN Valuers Association (n.d.). *ASEAN Valuers Association*. URL: <https://www.aseanvaluers.org/> (visited on 09/12/2026).
- Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *ABNT NBR 14653-1:2019 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. URL: <https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/taimacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf>.
- Association Marocaine des Experts Immobiliers (2017). *Charte de l'expertise immobilière*. URL: <https://caprealty.ma/wp-content/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobilier%C3%A8re.pdf>.
- Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (2015). *Reglamento para Peritos Tasadores (RNSF Libro 6, Título II)*. URL: <https://bolivia.infoleyes.com/norma/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas-servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii>.
- Banco Central del Paraguay (n.d.). *Registro de Peritos Valuadores*. URL: <https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215> (visited on 09/12/2026).
- Banco de España (n.d.). *Sociedades de tasación*. URL: <https://www.bde.es/wbe/en/areas-actuacion/normativa/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html> (visited on 09/12/2026).
- Bank of Thailand (2019). *Policy Statement Re: Valuation of Collaterals and Foreclosed Properties Obtained from Debt Settlement, Provision of Security for Credits Granted or Purchased from a Public Auction for Financial Institutions*. Unofficial English translation. URL: <https://www.bot.or.th/content/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf> (visited on 09/19/2026).
- Board of Governors of the Federal Reserve System (Dec. 2, 2010). *SR 10-16: Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines*. URL: <https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm>.

- Brunei Darussalam (2009). *Valuers and Estate Agents Order 2009, Laws of Brunei Chapter 281*. URL: https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf.
- Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.
- (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html>.
- Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines (2018). *Philippine Valuation Standards, 2nd Edition*. URL: <https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pdf>.
- (Jan. 6, 2025). *Memorandum Circular No. 001-2025: Implementing Rules and Regulations of RA 12001 (RPVARA)*. URL: <https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025-IRR-of-RA-No.-12001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf>.
- CA Maldives (Oct. 20, 2025). *CA Maldives Publishes Regulation for Registration of Valuers*. URL: <https://camaldives.org/2025/10/20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/>.
- Central Bank of Sri Lanka (Dec. 31, 2020). *Banking Act Directions No. 13 of 2020: Valuation of Immovable Property*. URL: https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf.
- Charte de l'expertise en évaluation immobilière (Nov. 2025). *La 6e édition*. URL: <https://charteexpertiseimmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html>.
- China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (n.d.). *China Institute of Real Estate Appraisers and Agents*. URL: <https://www.cirea.org.cn/> (visited on 09/12/2026).
- Congreso de Colombia (2013). *Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador*. URL: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881>.
- Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (1990). *Resolução CONFEA n° 345/1990*. URL: https://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf.
- Conselho Monetário Nacional (2018). *Resolução CMN n° 4.676, de 31 de julho de 2018*. URL: https://normativos.bcb.gov.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf.
- Consumer Protection, Government of Western Australia (n.d.). *Land Valuers*. URL: <https://www.consumerprotection.wa.gov.au/land-valuers> (visited on 09/12/2026).
- Dablo Law Firm (2025). *Real Property Valuation under Proclamation No. 1357/2024*. URL: <https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/>.
- Daily News Egypt (Sept. 12, 2026). *FRA Comprehensively Updates Real Estate Valuation Standards after 11 Years*. URL: <https://www.dailynewsegypt.com/2026/09/12/fra-comprehensively-updates-real-estate-valuation-standards-after-11-years/>.
- DFDL (2023). *Cambodia: New Prakas on Real Estate Business Service Licensing*. URL: <https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/>.
- Economist Intelligence Unit (2026). *Democracy Index 2025*. Four bands: full democracy 8.00–10.00; flawed democracy 6.00–7.99; hybrid regime 4.00–5.99; authoritarian regime below 4.00. URL: <https://www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/>.
- European Parliament and Council (2014). *Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property*. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017>.
- (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

- Financial Accounting Standards Board (n.d.). *Accounting Standards Codification Topic 820, Fair Value Measurement*. URL: <https://asc.fasb.org/820/> (visited on 09/12/2026).
- Financial Regulatory Authority, Egypt (n.d.). *Asset Revaluation Experts*. URL: <https://fra.gov.eg/en/asset-revaluation-experts-p/> (visited on 09/12/2026).
- Freddie Mac (n.d.). *Uniform Appraisal Dataset (UAD) and Forms Redesign*. URL: <https://sf.freddiemac.com/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad> (visited on 09/12/2026).
- Ghana Institution of Surveyors (n.d.). *Ghana Institution of Surveyors*. URL: <https://www.ghis.org.gh/> (visited on 09/12/2026).
- Government of Dubai (2015). *Executive Council Resolution No. (37) of 2015 Regulating the Real Property Valuation Profession*. URL: [https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20\(37\)%20of%202015.html](https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html).
- Government of the Republic of Armenia (Aug. 24, 2022). *Decision No. 1355-N of 24 August 2022 Approving the Valuation Standards*. URL: <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982>.
- Government of Viet Nam (2024). *Decree 78/2024/ND-CP Detailing the Law on Prices regarding Valuation*. URL: <https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415>.
- Hashemite Kingdom of Jordan (2020). *Regulation No. 37 of 2020 on Real Estate Valuation and the Registration of Real Estate Appraisers*. URL: <https://qistas.com/legislations/jor/view/MzE2MDQ5NDQ=> (visited on 09/19/2026).
- Hong Kong Institute of Surveyors (Dec. 31, 2024). *HKIS Valuation Standards 2024*. Server refused the fetch on 2026-09-12; edition and date from the institute's listing. URL: https://www.hkis.org.hk/ufiles/HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf.
- Inland Revenue Authority of Singapore (n.d.). *About Appraiser's Licence*. URL: <https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence> (visited on 09/12/2026).
- Insolvency and Bankruptcy Board of India (2026). *Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017, as Amended*. URL: <https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf>.
- Institute of Chartered Accountants of India (2018). *ICAI Valuation Standards 2018*. URL: <https://icairvo.in/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf>.
- Institution of Surveyors of Kenya (Aug. 2025). *Press Release on the Valuation Policy*. URL: <https://isk.or.ke/wp-content/uploads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf>.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 941 de 2026*. URL: <https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026>.
- Instituto Nacional de Normalización (2021). *NCh3658/1:2021 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1*. URL: <https://www.inn.cl/nch365812021>.
- Interagency Land Acquisition Conference (2016). *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (the Yellow Book)*. Sixth edition. URL: <https://www.justice.gov/file/408306/download> (visited on 09/20/2026).
- International Accounting Standards Board (May 2011). *IFRS 13 Fair Value Measurement*. Effective 1 January 2013. URL: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/>.
- International Association of Assessing Officers (n.d.). *Technical Standards*. URL: https://www.iaao.org/wcm/Resources/Publications_access/Technical_Standards/wcm/Resource_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx (visited on 09/12/2026).
- International Monetary Fund (Apr. 2026). *World Economic Outlook, April 2026: GDP, Current Prices (NGDPD), Billions of U.S. Dollars*. IMF DataMapper; 2026 projections. URL: <https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO> (visited on 10/06/2026).

- International Valuation Standards Council (Oct. 31, 2017). *Panamerican Union of Valuation Associations Joins IVSC*. URL: <https://www.ivsc.org/panamerican-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/>.
- (2018). *Abu Dhabi Adopts IVS*. URL: <https://ivsc.org/abu-dhabi-adopts-ivs/>.
- (2019). *Dubai Mandates the Use of International Valuation Standards as It Publishes the Revamped Emirates Book*. URL: <https://ivsc.org/dubai-mandates-the-use-of-international-valuation-standards-as-it-publishes-the-revamped-emirates-book/>.
- (Sept. 2021). *Case Study: Tazeem, the Saudi Authority for Accredited Valuers*. URL: <https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Tazeemcasestudy.pdf>.
- (Jan. 31, 2024). *International Valuation Standards*. Effective 31 January 2025. URL: <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/>.
- (n.d.[a]). *IVS Translated into Hebrew*. URL: <https://ivsc.org/ivs-translated-into-hebrew/> (visited on 09/12/2026).
- (n.d.[b]). *IVSC Members*. URL: <https://www.ivsc.org/members/> (visited on 09/12/2026).
- Japan (1963). *Fudōsan no kantei hyōka ni kansuru hōritsu (Act No. 152 of 1963)*. URL: <https://laws.e-gov.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152>.
- Japan Association of Real Estate Appraisers (2023). *Real Estate Appraisal Standards (English Translation)*. URL: https://jarea.org/english/appraisal_standards/index.html.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik*. URL: <https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014>.
- Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (2025). *Malaysian Valuation Standards*. Site unreachable on 2026-09-12; seventh-edition effective date taken from practitioner reports. URL: <https://lpeph.gov.my/standards>.
- Menes (n.d.). *FSO I: Structure of Valuation Standards (text)*. URL: <https://menes.ru/standarty-otsenki/fso1-struktura-standartov-ocenki/> (visited on 09/12/2026).
- Minister Rozwoju i Technologii (2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)*. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/0/D20231832.pdf>.
- Ministerio de Economía (2003). *Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253>.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2016). *Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Tasaciones*. URL: <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/12700-172-2016-vivienda>.
- Ministry of Economic Development of the Russian Federation (Apr. 14, 2022). *Order No. 200 of 14 April 2022 Approving Federal Valuation Standards I–VI and Amending Standards 7–11*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/.
- Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan (Nov. 2023). *Amended Land Compensation Rates 2023*. URL: <https://www.mof.gov.bt/wp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf>.
- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (May 1, 2014). *Fudōsan kantei hyōka kijun (Real Estate Appraisal Standards)*. URL: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html.
- Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Dec. 20, 2013). *Real Estate Appraisal Technical Rules*. URL: <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077>.
- National People's Congress (July 2, 2016). *Zichan pinggu fa (Asset Appraisal Law of the People's Republic of China)*. Wikisource text of the law; in force 1 December 2016. URL: <https://zh.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95>.

- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2025). *Regelgeving*. URL: <https://www.nrvt.nl/voor-register-taxateurs/regelgeving>.
- Nepal Rastra Bank (n.d.). *Unified Directives*. URL: <https://www.nrb.org.np/bfr/unified-directives-2067-english/> (visited on 09/12/2026).
- Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers (2018). *Nigerian Valuation Standards (The Green Book)*. URL: https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf.
- Office of the Superintendent of Financial Institutions (2017). *Guideline B-20: Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*. URL: <https://www.osfi-bsif.gc.ca/en/guidance/guidance-library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures>.
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Mar. 24, 2025). *Normes de pratique professionnelle*. URL: <https://oeaq.qc.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/>.
- Pakistan Banks' Association (Mar. 2026). *Guidelines for Enlistment and Monitoring of Professional Valuers*. URL: <https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidelines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf>.
- Parliament of Uganda (Sept. 4, 2025). *Real Estate Sector Leaps Forward: Passing of the Valuation Bill*. URL: <https://www.parliament.go.ug/news/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-bill>.
- Penilaian.id (Jan. 30, 2025). *KEPI dan SPI Edisi VII-2018 Disusun Berdasarkan IVS 2017*. URL: <https://penilaian.id/2025/01/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/>.
- Property Institute of New Zealand (2025). *IVS – International Valuation Standards*. URL: <https://www.propertyinstitute.nz/ivs>.
- Real Estate Council of Alberta (n.d.). *Real Estate Appraisal*. URL: <https://www.reca.ca/consumers/property-considerations/real-estate-appraisal/> (visited on 09/19/2026).
- Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain (2022). *Bahrain Valuation Standards*. URL: <https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf>.
- Republic of Armenia (Dec. 10, 2021). *Law on Valuation Activity, HO-419-N*. URL: <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159023>.
- Republic of Azerbaijan (Dec. 8, 2023). *Law on Valuation Activity, No. 1052-VIQ of 8 December 2023*. URL: <https://e-qanun.az/framework/55994> (visited on 09/19/2026).
- Republic of Belarus (Oct. 13, 2006). *Presidential Decree No. 615 of 13 October 2006 on Valuation Activity (as amended 27 June 2024)*. URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615> (visited on 09/12/2026).
- Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. URL: <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076>.
- Republic of Kazakhstan (Jan. 10, 2018). *Law No. 133-VI of 10 January 2018 on Valuation Activity, Articles 13 and 23*. Consulted on a mirror; the official adilet.zan.kz database was unreachable. URL: https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/13.htm (visited on 09/12/2026).
- Republic of Kenya (n.d.). *Valuers Act, Chapter 532*. URL: <http://kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/ValuersActCap532.pdf>.
- Republic of Korea (Aug. 10, 2023). *Gamjeongpyeongga mit gamjeongpyeonggasa e gwanhan beomnyul (Act on Appraisal and Certified Appraisers), Act No. 19403*. Korean title: Act on Appraisal and Certified Appraisers; consulted via the National Law Information Center. URL: <https://www.law.go.kr/>.
- Republic of Rwanda (May 17, 2010). *Law No. 17/2010 Establishing and Organising the Real Property Valuation Profession in Rwanda*. URL: https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf.

- Republic of South Africa (2000). *Property Valuers Profession Act 47 of 2000*. URL: https://www.saflii.org/za/legis/consol_act/pvpa2000363/.
- Republic of Uzbekistan (Aug. 19, 1999). *Law No. 811-I of 19 August 1999 on Valuation Activity (as amended to 2025)*. URL: <https://lex.uz/docs/24701> (visited on 09/12/2026).
- República Oriental del Uruguay (1983). *Decreto-Ley 15.508 de 1983: Rematadores*. URL: <https://www.impco.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983>.
- Republik Österreich (1992). *Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)*, BGBl. Nr. 150/1992. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036> (visited on 09/12/2026).
- Republika Srbija (2016). *Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti*. Službeni glasnik RS, br. 108/2016 and 113/2017. URL: <https://mfin.gov.rs/sr/propisi-1/-zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1> (visited on 09/19/2026).
- Reserve Bank of India (2007). *Guidelines on Valuation of Properties – Empanelment of Valuers*. URL: <https://www.rbi.org.in/commonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf>.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (Dec. 2024). *RICS Valuation – Global Standards*. Effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global> (visited on 09/19/2026).
- (n.d.). *Real Estate Valuation in Israel*. URL: <https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/real-estate-valuation-in-israel-.html> (visited on 09/12/2026).
- Russian Federation (July 29, 1998). *Federal Law No. 135-FZ of 29 July 1998 on Valuation Activity in the Russian Federation (as amended to 2026)*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (visited on 09/12/2026).
- (July 3, 2016). *Federal Law No. 237-FZ of 3 July 2016 on State Cadastral Valuation*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (visited on 09/12/2026).
- Sermaye Piyasası Kurulu (Feb. 1, 2017). *Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)*. Official Gazette 29966. URL: <https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2017/sermaye-piyasasinda-degerleme-standartlari-hakkinda-teblig-il-e-ilgili-basin-duyurusu>.
- Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (n.d.). *Lisans Türleri*. URL: <https://spl.com.tr/lisans-turleri/> (visited on 09/12/2026).
- Singapore Institute of Surveyors and Valuers (n.d.). *Valuation Standards and Practice Guidelines*. URL: <https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx> (visited on 09/12/2026).
- Slovenská republika (2004). *Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch*. URL: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/>.
- South African Council for the Property Valuers Profession (Jan. 2025). *South African Valuation Standards*. URL: <https://www.sacpvpp.co.za/standards/>.
- Sri Lanka (1975). *Institute of Valuers of Sri Lanka Law, No. 33 of 1975*. URL: https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovos1133o1975413/.
- Sultanate of Oman (Sept. 10, 2025). *Royal Decree 79/2025*. URL: <https://decree.om/2025/rd20250079/>.
- Superintendencia de Bancos del Ecuador (2020). *Normas para la calificación y registro de peritos valuadores (Libro I, Título XVII, Capítulo IV)*. URL: https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf.
- Taxmann (2026). *IBBI Amends Liquidation Regulations, Revises Valuation Reporting Norms*. Reports Circular IBBI/RV/93/2026 making IVS mandatory for IBC valuations. URL: <https://www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms>.

- Tecnoborsa (2025). *Il Codice delle Valutazioni Immobiliari*. URL: <https://www.tecnoborsa.com/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari>.
- TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.
- (n.d.). *Members*. URL: <https://tegova.org/members/> (visited on 09/12/2026).
- The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. URL: <https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap>.
- The Daily Star (2024). *BB Enlists 131 Collateral Valuation Firms to Curb Loan Fraud*. URL: <https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996>.
- Times Kuwait (2026). *New Real Estate Valuation Rules to Improve Property Price Accuracy in Kuwait*. URL: <https://timeskuwait.com/new-real-estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-in-kuwait/>.
- Tribunal de Tasaciones de la Nación (2025a). *Normas Nacionales de Valuación*. URL: <https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion>.
- (Oct. 23, 2025b). *Resolución 80/2025: Digesto de Normas Nacionales de Valuación*. URL: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto>.
- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (2017). *Genelge No. 3: Uluslararası Değerleme Standartları*. URL: https://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf.
- United Republic of Tanzania (2016). *Valuation and Valuers Registration Act, Chapter 138 (R.E. 2023)*. URL: <https://www.vkadvocates.co.tz/LIBRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%20Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf>.
- Valuers Association of Thailand (n.d.). *About Us*. URL: <https://vat.or.th/about-us/> (visited on 09/12/2026).
- Verkhovna Rada of Ukraine (July 12, 2001). *Law No. 2658-III on Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/print> (visited on 09/12/2026).
- Vietnam Valuation Association (n.d.). *Van ban phap luat ve tham dinh gia (Legal Texts on Valuation)*. Vietnamese title given without tone marks: the article builds under pdfLaTeX, and biber re-encodes accent macros to characters T1 cannot set. URL: <https://hoithamdi nhgia.vn/van-ban-phap-luat-ve-tham-dinh-gia> (visited on 09/12/2026).