

國際估價標準之比較

威廉·伯特·克雷托

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. 估價實務受專業標準、法定要求、特定委託規則、財務報告要求及既定方法論所規範。美國的房地產估價體系呈現碎片化，缺乏一套能與 RICS 紅皮書相媲美的單一且全面的實務標準體系。雖然《美國專業評估實務準則》(USPAP) 和《國際估值準則》(IVS) 是主要框架，但其他重要的標準還包括《RICS 紅皮書》、《歐洲估值準則》(EVS)、《加拿大統一專業評估實務準則》(CUSPAP)、澳洲與紐西蘭的指引、美國聯邦土地徵收標準，以及企業估值與財務報告標準。USPAP 涵蓋職業道德、專業能力、工作範圍、執行表現及報告編製等內容。然而，詳細的估價方法卻分散於專業文獻、政府機關要求、貸款規則、成文法、法院判決及慣例之中。這種分散性凸顯了區分合規標準、實務標準、方法論原則以及特定委託要求之必要性。附錄針對各相關司法管轄區，列出了適用的估值標準、發布機構、其法律地位，以及與《國際估值標準》(IVS) 的關係。

Keywords: 估值標準、USPAP、IVS、RICS 紅皮書、歐洲估值標準、實務標準、比較估值法

Contents

1 簡介	134
2 《估值標準的功能分類》	134
3 USPAP	135
4 《國際估值準則》	135
5 RICS 《紅皮書》	135
6 《歐洲估值準則》	136
7 《加拿大專業評估實務統一標準》	136
8 澳洲與紐西蘭	136
9 UASFLA :《美國黃皮書》	137
10 《企業估值準則》	137
11 財務報告準則	137
12 監管估值體系：以德國為例	138

13 借閱標準與特定課程要求	138
14 美國執業標準的差距	138
15 美國估值方法的碎片化	139
16 估值治理的三個不同層級	140
17 《房地產估價治理本體論提案》	140
18 邁向估值工程	140
19 比較摘要	141
20 結論	142
A 保障範圍及現行標準	143
A.1 相關報導	143
A.2 司法管轄區名錄	143
A.3 各區域現行標準	144

1 簡介

人們在討論不動產估價時，往往彷彿其受單一專業標準體系規範一般。實際上，估價的規範體系是多層次的。一名估價師或估值師可能同時須遵守道德標準、一般專業標準、特定司法管轄區的法律、財務報告要求、貸款規則、代理要求，以及特定委託案的方法論期望。

在美國，《統一專業評估實務準則》(USPAP) 是主流的專業評估標準。在國際層面上，《國際估值準則》(IVS) 則提供了一個廣受認可的通用估值框架。然而，無論是 USPAP 還是 IVS，單憑其中任何一項都無法完整涵蓋現代估值實務的整體架構。

其他重要的系統還包括：

- 英國皇家特許測量師學會 (RICS) 估值—全球標準，通稱《Red Book》；
- 歐洲估值標準 (EVS)，通稱《Blue Book》；
- 加拿大統一專業估價實務標準 (CUSPAP)；
- 與《國際估值標準》(IVS) 一併發布的澳洲及紐西蘭指引；
- 《聯邦土地徵收統一估價標準》(UASFLA)，通稱《聯邦土地徵收估價準則》(Yellow Book)；
- 美國估價師協會 (ASA) 企業估值標準；
- 美國註冊會計師協會 (AICPA)《估值服務標準聲明》(SSVS)；
- 監管性不動產估值體系，例如德國的《不動產估值條例》(ImmoWertV)；以及
- 財務報告框架，例如《國際財務報告準則第 13 號》(IFRS 13) 及《會計準則第 820 號》(ASC 820)。

要進行有意義的比較，必須區分這些標準所發揮的不同功能。

2 《估值標準的功能分類》

並非所有估值標準都具有相同的目的。一個實用的分類法如下：

1. 道德與專業標準，
2. 一般估值標準，
3. 專業執業標準，
4. 法定與監管估值體系，
5. 特定目的估值標準，

6. 財務報告標準，
7. 特定資產估值標準，以及
8. 報告與資料規範。

這項區別至關重要，因為規範估價師行為的專業標準，與界定價值基礎（即委託任務必須產出的價值類型，例如市場價值）的技術框架、法定估價公式，或抵押貸款報告規範，並非同一回事。

3 USPAP

《統一專業評估實務標準》(USPAP) 是美國的主要專業評估標準 (The Appraisal Foundation 2024)。USPAP 規定了有關職業道德、專業能力、工作範圍、可信的評估結果制定、報告撰寫及紀錄保存等要求。

《美國專業估價準則》(USPAP) 的涵蓋範圍刻意設計得相當廣泛。其主要功能在於確立專業估價實務的最低標準，而非針對每類不動產估價問題制定一套完整的技術方法論。

從概念上來說，

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

因此，《美國房地產估價準則》(USPAP) 雖告知估價師必須達成哪些目標，但通常並未作為一份詳細手冊，來具體規定應如何選取可比成交案例、估算調整值、建構統計模型，或進行市場分析。

4 《國際估值準則》

國際估值標準理事會 (IVSC) 頒布《國際估值標準》，該標準提供了一個全球性的估值框架 (International Valuation Standards Council 2024)。國際估值標準涵蓋一般估值原則、價值基礎、估值途徑與方法、數據與輸入資料、模型、文件記錄，以及特定資產類別。

相較於《美國公共會計實務準則》(USPAP)，《國際估值準則》(IVS) 的國際適用範圍更為廣泛，對於已採納或納入該準則之司法管轄區內的跨境估值、財務報告、機構投資及專業實務而言，尤為重要。

從宏觀層面來看，IVS 作為一個通用的國際估值框架發揮作用：

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

因此，IVS 主要是一個技術性估值標準的框架，而非一套道德準則。

5 RICS《紅皮書》

《RICS 估值——全球標準》（通常簡稱為《紅皮書》）是全球最重要的專業估值框架之一 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024)。

《紅皮書》之所以特別重要，在於它不僅納入《國際物業服務標準》(IVS)，更進一步增列了皇家特許測量師學會 (RICS) 的專業要求、程序要求、治理規則及實務指引。

從概念上來說，這可以表示為：

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

《紅皮書》及相關的 RICS 專業標準涵蓋以下事項：

- 委任條款；

- 估值基礎；
- 查勘與調查；
- 估值途徑與方法；
- 估值模型；
- 文件與紀錄；
- 報告要求；
- 可比案例；
- 擔保貸款；
- 開發中物業；
- 物業組合；
- 重大估值不確定性；以及
- 其他特定應用。

因此，《紅皮書》不僅是一套道德與報告標準；它更將高層次的估值標準與實際的估值工作相互連結。

6 《歐洲估值準則》

歐洲估價師協會聯盟 (TEGoVA) 頒布《歐洲估價準則》(European Valuation Standards)，通常簡稱為《歐洲估價準則》(*Blue Book*)，網址為 (TEGoVA 2025)。在歐洲大陸，EVS 對於不動產估價尤為重要。

EVS 探討在歐洲法律、金融及監管環境下的估值原則與實務。其內容特別與抵押貸款、銀行監管、有擔保信貸及房地產市場息息相關。

因此，在歐洲，有兩種重要的專業傳統並存：

RICS Red Book

以及

TEGoVA European Valuation Standards

兩者雖有相當程度的重疊，但在制度上卻有所區別。

7 《加拿大專業評估實務統一標準》

《加拿大專業評估實務統一標準》為加拿大評估學會 (Appraisal Institute of Canada) (Appraisal Institute of Canada 2026) 的會員提供了主要的專業評估框架。

一個有用的簡要比較是：

United States → USPAP

Canada → CUSPAP

《CUSPAP》訂定適用於估價、審查、諮詢及相關估值服務之專業執業要求。

8 澳洲與紐西蘭

澳洲與紐西蘭已不再制定各自的估價標準。澳洲物業學會及紐西蘭物業學會要求其會員全面採用《國際估值標準》(IVS) (現行版本 IVS 2025 已於 2025 年 1 月 31 日生效)，並輔以澳洲及紐西蘭的指引文件 (參見表格10)。

因此，這些是 IVS 在國家層面的應用，並輔以地方層面的指導，而非與其並行運作的獨立框架。

因此，該結構可概念化為：

9 UASFLA :《美國黃皮書》

《聯邦土地徵收統一估價標準》適用於涉及美國政府徵收財產權益之估價委託。

這些標準通常被稱為《黃皮書》(Interagency Land Acquisition Conference 2016)。

由於《聯邦土地徵收法》(UASFLA)與聯邦「公正補償」司法判例密切相關，因此在徵用權、通行權及聯邦土地徵收相關工作中，該法尤為重要。

不應將其視為《美國公認評估準則》(USPAP)的替代品；相反地，這是一個針對特定目的而設計的系統。

Federal Acquisition Appraisal = USPAP + UASFLA + Applicable Federal Law

一項評估報告即使符合《美國專業評估準則》(USPAP)的一般標準，仍可能無法滿足聯邦採購要求。

當《佛羅里達州評估準則》(UASFLA)與《美國專業評估準則》(USPAP)發生衝突時，例如在將價值與「曝光時間」(即根據《美國專業評估準則》的定義，指在有效日價值意見中，該物業在售出前本應在市場上停留的時間)掛鉤的情況下，評估師將援引《美國專業評估準則》的「管轄權例外規則」，並遵循《佛羅里達州評估準則》(UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2)。

10 《企業估值準則》

估值的範圍不僅限於不動產。美國主要的企業估值標準包括美國估價師協會(American Society of Appraisers)的標準，以及美國註冊會計師協會(AICPA)的《估值服務標準聲明》(American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007)。

這些標準適用於：

- 商業企業；
- 證券；
- 無形資產；
- 智慧財產權；以及
- 所有權權益。

因此，對估值標準的全面分類應體認到，估值是一門涵蓋多種資產的學科。

11 財務報告準則

財務報告準則對估值有重大影響，但其運作方式與《美國專業會計實務準則》(USPAP)或《皇家特許測量師學會紅皮書》(RICS Red Book)並不相同。

以下是兩個重要的例子：

- 《國際財務報告準則第 13 號》——公允價值計量 (International Accounting Standards Board 2011)；以及
- 《會計準則第 820 號》——公允價值計量 (Financial Accounting Standards Board n.d.)。

這些準則闡明了如何為財務報告目的而理解及計量公允價值。

此區別可表述為：

USPAP / IVS / RICS → How valuation services are performed

鑒於

IFRS 13 / ASC 820 → What accounting measurement is required

財務報告準則規範估值目標，而專業估值準則則規範估值師的行為與程序。

12 監管估值體系：以德國為例

德國提供了一個更為明確的監管模式範例：《不動產估價條例》（Immobilienwertermittlungsverordnung，簡稱 ImmoWertV）是一項聯邦法規，其中明文規定了不動產估價的方法（Bundesrepublik Deutschland 2021）。這與《美國專業評估實務準則》（USPAP）存在根本性的差異：《USPAP》主要是一套專業行為準則及最低績效標準，而《ImmoWertV》則是透過聯邦法規來規範評估方法。

USPAP → Professional Standards

ImmoWertV → Statutory / Regulatory Valuation Methodology

此項區別對比較估值法學具有極高的相關性。

13 借閱標準與特定課程要求

房貸業務為估值治理增添了另一層架構。

在美國，不動產估價可能會受到下列方面所規定之要求所影響：

- 房利美（Fannie Mae）；
- 房地美（Freddie Mac）；
- 聯邦住房管理局（FHA）；
- 退伍軍人事務部（VA）；
- 聯邦銀行監管機構；
- 依據《1989 年金融機構改革、復甦與執法法案》（FIRREA）第十一章制定的估價法規；
- 以及
- 各貸款機構的特定承保要求。

這些要求並未取代《美國專業評估準則》（USPAP）。

相反地，

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

「統一估價資料集」（UAD），包括其後續版本（如 UAD 3.6），與其說是一般估價標準，不如說更應歸類為報告與資料規範（Freddie Mac n.d.）。

14 美國執業標準的差距

若將美國的估價實務與 RICS 體系相比較，便會發現兩者存在顯著的結構性差異。

美國雖有《美國房地產估價準則》（USPAP）作為道德與績效標準的框架，卻缺乏一套相當於英國皇家特許測量師學會（RICS）《紅皮書》的、單一旦全面的房地產估價實務框架。

《美國公共資產評估準則》（USPAP）通常涵蓋以下內容：

- 倫理；
- 專業能力；
- 工作範圍；
- 可信的任務結果；

- 報告；以及
- 紀錄保存。

其不足之處在於缺乏一套統一且詳盡的、具有強制性或準強制性的實務準則，以明確定義房地產估價分析通常應如何進行。

相較之下，RICS 將其強制性標準及其建議性應用指引（即 VPQA）彙整於一份文件中發布。

因此，一個有用的區分是：

USPAP $\approx$ Ethics + Minimum Performance Requirements

鑒於

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

15 美國估值方法的碎片化

在美國，整體上發揮與《紅皮書》相當功能的資料分散於許多來源之中。

其中包括：

- USPAP；
- 估價基金會諮詢資料；
- 估價學會教科書及專業文獻；
- 房利美與房地美之要求；
- 聯邦住房管理局（FHA）與退伍軍人事務部（VA）之要求；
- 聯邦銀行監管法規；
- UASFLA；
- 各州估價法規與條例；
- 法院判決；
- 各機構特定要求；
- 國際估價師協會（IAAO）關於批量估價的技術標準（《不動產批量估價標準》、《比率研究標準》及其他）；以及
- 慣常專業實務。

目前尚無任何一份文件能全面闡明：

以下是進行不動產估價時普遍採用的專業方法。

美國評估學會透過《房地產評估》（(Appraisal Institute 2020)），以及專業課程、專著、文章和其他方法論文獻，部分彌補了這方面的不足。

該系列作品描述了一種大致的流程，例如：

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

然而，僅僅因為某項評估是依據《美國專業評估準則》（USPAP）進行的，並不表示此類方法必然是強制性的。

因此，美國的制度比英國皇家特許測量師學會（RICS）更明確地將專業標準與專業方法論區分開來。

16 估值治理的三個不同層級

一個有用的分析模型將估值治理區分為至少三個層級：

- | |
|---|
| 1. Ethics and Professional Conduct |
| 2. Valuation Performance Standards |
| 3. Valuation Practice and Methodology Standards |

《美國公共資產評估準則》(USPAP) 對第 1 級和第 2 級有詳盡的論述。

就個別不動產的估價而言—本條文將此主張的適用範圍限於此—美國並無一套普遍適用的第三級標準；相反地，第三級標準分散於教科書、專業教育、政府機關規則、貸款機構要求、監管指引、司法先例及慣常的專業實務之中，而英國皇家特許測量師學會 (RICS) 則更接近於將這三個層級整合在一起。

這兩種分類並非一對一對應，而是存在重疊：第 1 至 2 級屬於圖 1 的第 1 層，第 3 級則屬於第 3 至 4 層，而第 2 層 (IVS) 涵蓋了這三個級別。

17 《房地產估價治理本體論提案》

圖 1 將此本體（即規則類型的分類及其相互關係）劃分為六個層級，從最通用到最特定於某項指派。

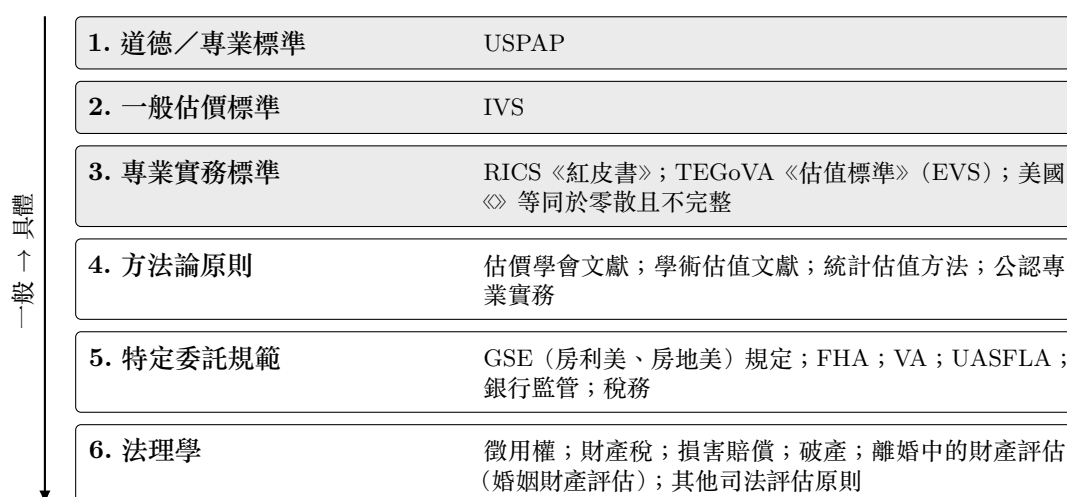


Figure 1: 不動產估價治理的本體論：六個層級，從行為準則到約束特定估價的司法原則。陰影標示的層級屬於狹義上的標準；其餘則為原則、法規及判例法。

此結構避免將每項與估值相關的規則都視為同一類型的標準。

18 邁向估值工程

合規標準與實務標準之間的區別，指向一個更廣泛的概念：估值工程。

估值工程框架不僅是為了判定一項估價是否符合《美國專業估價準則》(USPAP)；更在於將能得出可信估值結論的分析流程制度化。

圖 2 概述了這樣的框架。

此種做法承認，估價合規性與估值方法是兩回事。

一項估值在程序上雖可能符合專業標準，但所採用的分析方法卻可能較為薄弱。反之，即使進行精密的定量分析，仍須符合道德、法律及報告義務。

因此，估值工程可表示為：

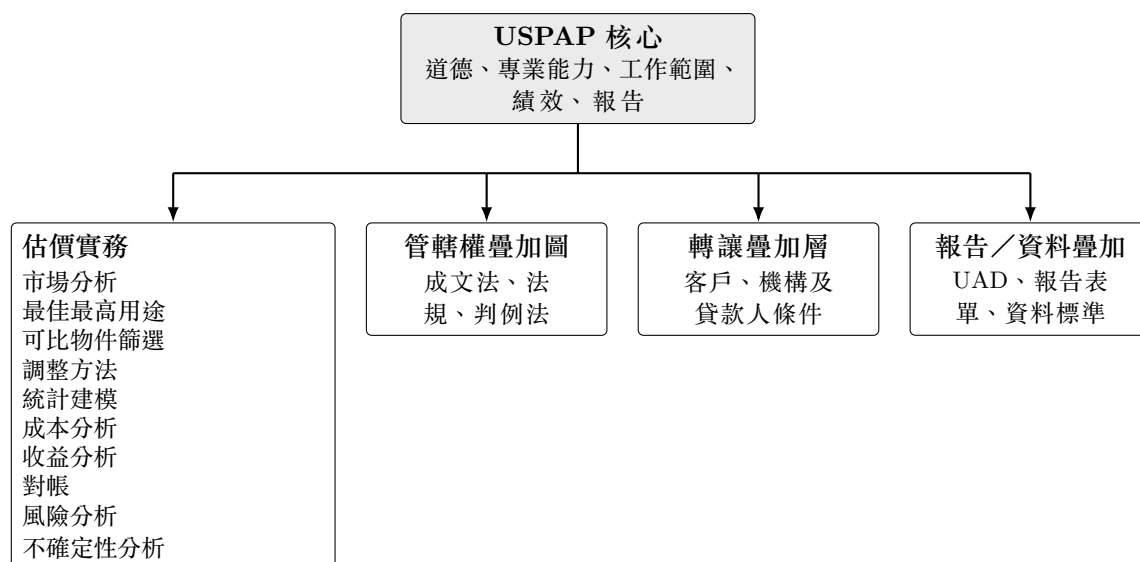


Figure 2: 美國《專業估價實務準則》^① 估值工程系統：以《美國專業估價實務準則》(USPAP) 為行為核心，其下設實務層，並疊加三層因司法管轄區、委託任務及報告制度而異的模組。

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

根據此種表述，所缺失的美國實務標準層面便顯得尤為重要。

19 比較摘要

Table 1: 估值治理框架的比較摘要

框架	管轄權／機構	主要功能	角色
USPAP	美國 / 評估基金會	專業鑑價標準	道德、專業能力、服務範圍、表現、報告
IVS	國際 / IVSC	一般估值標準	價值基礎、方針、方法、資產標準
RICS 《紅皮書》	國際 / RICS	專業與實務框架	IVS Plus 專業規則、流程要求及實務指引
EVS	歐洲 / TEGoVA	歐洲估值標準	以房地產為重點的專業標準，其草擬過程已將歐盟貸款法規納入考量
CUSPAP	加拿大 / 加拿大估價學會	專業鑑價標準	加拿大國家專業框架
IVS 搭配 API / PINZ 指引文件	澳洲與紐西蘭	IVS，會員必須遵守	已全面採納 IVS；並以當地指引作為補充
UASFLA	美國聯邦政府	聯邦土地徵收估價	具特定目的；與公平補償法密切相關
ASA 標準	美國 / ASA	企業與資產估值	企業、無形資產、機械設備及相關估值

框架	管轄權／機構	主要功能	角色
美國註冊會計師協會 (AICPA)	美國 / 美國註冊會計師協會 (AICPA)	企業估值服務	估值委任的專業標準
SSVS			
ImmoWertV	德國	聯邦對不動產估價的監管	根據《聯邦建築法典》(Baugesetzbuch, 德國的規劃與土地使用法規) 所規定之法規所訂定的方法論
國際財務報告準則第 13 號	國際會計	公允價值計量	界定財務報告的計量目標
ASC 820	美國會計	公允價值計量	美國一般公認會計原則 (US GAAP) 的公允價值框架

20 結論

國際估值治理最好被理解為一個分層系統，而非由相互競爭的標準所構成的單一層級結構。

《美國專業資產評估準則》(USPAP) 仍是美國的主要專業評估標準。《國際估值標準》(IVS) 則提供了一個廣泛的國際估值框架。英國皇家特許測量師學會 (RICS) 則增添了一層重要的專業實務層面，將《國際估值標準》與詳盡的程序、技術及應用指引相結合。《歐洲估值標準》(EVS) 在歐洲大陸發揮著類似但有所區別的功能，而其他國家性及特定用途的體系則針對特定司法管轄區及估值目的而設。

這項比較揭示了美國房地產估值的一個顯著結構性特徵：美國缺乏一套相當於 RICS《紅皮書》的、單一且普遍適用的專業實務標準。

相反地，美國的估值方法分散於專業文獻、政府法規、機構規則、法院判決、貸款機構要求以及慣例之中。

此區分表明，未來在將估值實務制度化時，應將以下四個問題區分開來：

1. 哪些倫理與專業義務規範著估價師的行為？
2. 何謂技術上可接受的估價表現？
3. 哪些分析方法構成可辯護的專業實務？
4. 還有哪些管轄區或任務特定的規則適用？

一套正式的估值工程框架，或許能彌補這些層級之間所缺乏的整合。此類框架將與《美國專業估值準則》(USPAP) 相輔相成，而非取而代之；同時提供一套明確的方法論架構，其功能雖未必在制度形式上與《皇家特許測量師學會紅皮書》(RICS Red Book) 的實務導向架構相同，但兩者在功能上可相媲美。

A 保障範圍及現行標準

A.1 相關報導

本期刊旨在涵蓋所有名義國內生產總值超過 \$1000 億美元的國家——這正是國際貨幣基金組織對 2026 年的名義預測 (International Monetary Fund 2026) ——此外，亦涵蓋少量低於該門檻的司法管轄區，納入原因不外乎是該地財富集中程度與其規模不成比例（開曼群島即為典型案例），或是為了完善已涵蓋地區的完整性，其中歐盟較小的成員國即為典型案例。

部分司法管轄區未被納入，是因為其政府屬威權體制（在《經濟學人》情報部《2025 年民主指數》(Economist Intelligence Unit 2026) 中排名最低），且其法院判決紀錄難以取得。這是一項實際上的限制，而非硬性規定：若能取得該司法管轄區的法律及判決，則會納入調查範圍。

A.2 司法管轄區名錄

表 2 列出高於門檻的司法管轄區，依本刊近期判決系列各期的分組方式分組，並列出以十億美元計的國內生產總值。在高於門檻且實行威權體制的國家中，本期調查了俄羅斯、沙烏地阿拉伯、阿拉伯聯合酋長國、埃及、阿爾及利亞、伊拉克、卡達、科威特、安哥拉、剛果民主共和國、衣索比亞及阿曼，未調查中國（含香港）、越南、哈薩克、伊朗、烏茲別克、委內瑞拉及白俄羅斯。凡研究所及之處，所有這些國家的標準均記載於下文各區域表格中，因為本文的比較論證並不取決於判決系列各期涵蓋哪些司法管轄區。

地區	超過門檻的司法管轄區（國內生產總值，十億美元）
北美洲	美國 32,384；加拿大 2,507；墨西哥 2,121；波多黎各 129（美國屬地）
中美洲與加勒比海地區	多明尼加共和國 136；瓜地馬拉 129；哥斯大黎加 110
南美洲	巴西 2,636；阿根廷 688；哥倫比亞 540；智利 408；秘魯 381；厄瓜多 138；委內瑞拉 111*
英國與愛爾蘭	英國 4,265；愛爾蘭 779
西歐與北歐	德國 5,453；法國 3,596；義大利 2,738；西班牙 2,091；荷蘭 1,450；瑞士 1,147；比利時 777；瑞典 760；奧地利 624；挪威 599；丹麥 504；葡萄牙 381；芬蘭 338；希臘 308；盧森堡 110
中歐與東歐	波蘭 1,134；羅馬尼亞 481；捷克 433；匈牙利 271；烏克蘭 225；斯洛伐克 169；保加利亞 148；克羅地亞 117；塞爾維亞 112；立陶宛 106
中東與北非	土耳其 1,640；沙烏地阿拉伯 1,389；以色列 720；阿拉伯聯合酋長國 622；埃及 430；阿爾及利亞 317；伊朗 300*；伊拉克 265；卡達 217；摩洛哥 194；科威特 173；阿曼 117
俄羅斯、白俄羅斯與中亞	俄羅斯 2,656；哈薩克 360*；烏茲別克 182*；白俄羅斯 102*
撒哈拉以南非洲	南非 480；奈及利亞 377；安哥拉 152；肯亞 147；剛果民主共和國 123；衣索比亞 122；迦納 118；象牙海岸 112
南亞	印度 4,153；孟加拉 511；巴基斯坦 408（2025 年預估；《世界經濟展望》(WEO) 未針對巴基斯坦提供 2026 年的預測)
東南亞	印尼 1,540；新加坡 660；泰國 580；越南 527*；馬來西亞 516；菲律賓 512
東亞	中國（含香港）21,302*；日本 4,379；南韓 1,931；台灣 977
大洋洲	澳洲 2,124；紐西蘭 279
低於門檻，為求完整性而列入（提案）：歐盟成員國斯洛維尼亞、愛沙尼亞、拉脫維亞、塞浦路斯及馬爾他；開曼群島，基於相同邏輯，百慕達、巴哈馬、澤西島、根西島、馬恩島、摩納哥及列支敦士登亦列為候選地區；以及已由某期內容涵蓋、且數值略低於門檻的司法管轄區：烏拉圭、巴拿馬、玻利維亞、巴拉圭、蓋亞那、亞美尼亞、阿塞拜疆、格魯吉亞、摩爾多瓦，以及英聯邦加勒比地區。	

Table 2: 按地區劃分、高於涵蓋門檻的司法管轄區。GDP：國際貨幣基金組織 (IMF) 名義值，2026 年預測（《世界經濟展望》，2026 年 4 月）。* 雖高於門檻但未在本期調查中納入（詳見正文）。中國（含香港）的數據為國際貨幣基金組織 (IMF) 中國 (20,852) 與香港特別行政區 (450) 數據之和。

A.3 各區域現行標準

下表中每一欄均針對某一地區，記載其適用的估值標準、頒布或執行該標準的機構、其法律地位、該標準與《國際估值準則》的關係、現行版本，以及執業是否須取得法定執照或完成註冊。法定（*statutory*）意指受法律或法規約束；專業（*professional*）意指對該機構成員具有約束力；諮詢性（*advisory*）則不具上述任何約束力。劍形符號（†）標示的研究結果未能透過第一手資料獲得確認的事實。

有三種模式反覆出現，值得在列出表格之前先加以說明。首先，在英美法系以外的地區，透過法令或法規正式採納《國際估值準則》（IVS）現已相當普遍：土耳其、沙烏地阿拉伯、巴林、杜拜、南非、奈及利亞、馬來西亞、菲律賓，以及在破產領域的印度，均依法要求其估價師在估值表所涵蓋的範圍內，適用《國際估值標準》（IVS）或基於該標準制定的國家標準。其次，本文以德國《不動產價值評估條例》（ImmoWertV）為例闡述的「監管方法論模式」，在日本、南韓、台灣、秘魯、阿根廷、波蘭、捷克及越南均有類似案例，這些地區皆透過部長級法規而非專業標準來規範評估方法。第三，在拉丁美洲的大部分地區（包括中美洲和多明尼加共和國）以及南亞，實際運作的規則是銀行監管機構的擔保品法規以及經核准估價師名冊，完全沒有通用的估價標準。

Table 3: 撒哈拉以南非洲與北非。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
南非	南非估值準則 (SAVS)：IVS 加上用於物業評稅的市政估值	SACPVP (法定理事會)；SAIV (學會)	法定規定：註冊估值師必須遵守	已採納《國際估值標準》(IVS) 及其國家補充條款；南非專業估值師協會 (SACPVP)、南非獨立估值師協會 (SAIV)、南非特許會計師公會 (SAICA) 及總估價師均為國際估值標準委員會 (IVSC) 成員	SAVS 頁面更新於 2025 年 1 月，IVS 2025 隱含 [†]	2000 年第 47 號《物業估價師專業法》；SACPVP 登記冊
奈及利亞	《奈及利亞估值準則》(《綠皮書》)	ESVARBON (法定委員會)；NIESV (研究所)	法定：對註冊測量師及估價師具有約束力	IVS 照搬了國家指導方針；三位尼日利亞 IVSC 成員	2018 年第一版 [†]	根據《1975 年法案》註冊的 ESVARBON
肯亞	《2021 年肯亞估值準則》及《IVS》	估值師註冊委員會 (法定機構)；ISK (學會，國際估值師協會成員)	專業 (KVS)；法定註冊	已對齊；ISK 援引《KVS 2021》、IVS 2025 及《紅皮書》	2021	《估價師法》Cap. 532；VRB 登記冊
迦納	非國家級；成員使用 IVS 及《紅皮書》	GhIS (IVSC 成員)	僅限專業人士	透過會員資格建立聯繫	—	尚無法定登記冊；《測量委員會法案》尚待審議 (2026 年 2 月)
埃及	《埃及不動產估價標準》，第 2 版 (羅馬化拼寫：al-Ma'ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-'Aqari)	金融監管局 (第 10/2009 號法律)	針對在 FRA 註冊之估價師的監管規定	符合 IVS 2025 計畫	FRA 董事會決議第 191/2026 號 (2015 年第 1 版)	法國金融監管局 (FRA) 的資產重估專家名冊；CBE 銀行則另行列出
摩洛哥	無法定規定；AMEI 章程 (2017 年) 參照法國章程制定；大型企業採用 RICS 及 IVS 標準	AMEI (協會)；司法專家法庭	注意事項：唯有「 <i>expert judiciaire</i> 」是受法律保護的稱謂	非正式地結盟；非 IVSC 成員	《2017 年章程》	沒有估價師名冊；僅有司法專家名單
坦尚尼亞	由委員會「訂定」的標準 (第 13(m) 條)；均未公布	估價師註冊委員會；首席估價師	法定	法案中未載明 [†] ；非 IVSC 成員	2016 年第 7 號法案 (Cap. 138 R.E. 2023)	《2016 年退伍軍人復職法案》(VVRA 2016)；年度執業證書
烏干達	待定：根據《2025 年估值法》頒布的標準	烏干達註冊估價師協會 (新)	法定	《法案》中未提及 IVS [†]	於 2025 年 9 月 4 日通過，並於 2026 年 2 月 19 日獲批准	必須成為 ICVU 會員
盧安達	IRPV 估價師手冊	不動產估價師學會 (IVSC 會員)	法定 (第 17/2010 號法律)	對齊	第 17/2010 號法律	IRPV 認證
衣索比亞	第 1357/2024 號公告 (不動產開發、行銷及估價)	聯邦及地區發牌當局 [†]	法定	獨立；無 IVS 參考資料；非 IVSC 會員	於 2025 年 3 月 31 日刊登於憲報	專業及營業執照，三年一次的審查

續

Table 3: 撒哈拉以南非洲與北非（續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
尚比亞	未發布；ZIVS 規範相關實務	尚比亞估價測量師學會 (法定機構，國際估價測量 師理事會成員)	法定	透過 IVSC 對齊 [†]	《2023 年 ZIVS 法》	ZIVS 登記冊
辛巴威	尚未發佈	辛巴威估價師公會（法定 機構，國際估價師協會成 員）	法定	未知 [†]	《估價師法》Ch. 27:18（1996 年）	估價師公會登記冊
波札那	無；該研究所未頒布任何標準，亦 未強制要求採用 IVS	房地產諮詢委員會（法定 機構）；REIB（IVSC 成 員）	法定登記，無標準	未受強制性 IVS 規範的 IVSC 成員	《2003 年房地產 專業人士法》	REAC 註冊表
毛里求斯 塞內加爾	無；從業者使用《紅皮書》和 IVS 無；ONES 設有 <i>évaluation immobilière</i> （不動產估價）部門	政府估價處（差餉） Ordre national des Experts du Sénégal	未找到法定登記冊 [†] 法定（第 2017-16 號法 律）	經 RICS 認證 獨立	— 2017	RICS 事實上的資格 必須在 ONES 名冊上登記
象牙海岸	無；現有一個由專家組成的自發性 組織	Ordre des Géomètres-Experts（法 定）；CNEI-CI（自願性質）	未找到有關估價師的法 規 [†]	獨立	—	僅有 géomètre-expert（測 量鑑定師）名冊
喀麥隆	未找到任何結果	MINHDU 負責核發代理 商及推廣人員的執照	未找到有關估價師的法 規 [†]	獨立	—	未找到估價師名冊

註：南非與奈及利亞是非洲地區中，由法定機構將《國際估值標準》(IVS) 採納為具約束力的案例。《西非商事法統一公約》(OHADA) 的《統一法案》並未規範估值事宜；《證券統一法案》(2010 年) 僅提及在抵押品贖回時由專家進行的估值。目前尚無泛非洲標準：非洲估值研究學會 (AfRES) 是一個研究學會，並無制定標準的職權；且未發現東非共同體針對估值師的相互承認安排。資料來源：(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: 土耳其與中東。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
土耳其	<i>Uluslararası Değerleme Standartları</i> (UDS)：土耳其文版 IVS，由 TDUB 及 TSPB 依據 SPK 公告 (Communiqué) III-62.1 發佈	SPK (監管機構)；TDUB (法定自律機構，《資本市場法》第 6362 號第 76 條)	法定規定：資本市場估值須遵循此規定；土耳其銀行與金融市場監管局 (BDDK) 規定，銀行抵押品估值須由經授權的機構進行	經翻譯逐字採納，並經 SPK 核准；TDUB 為 IVSC 及 TEGoVA 成員	III-62.1 (OG 29966，2017 年 2 月 1 日)；IVS 2017 於 2017 年 6 月 22 日獲准；現行土耳其語版應為 IVS 2022 [†]	<i>Gayrimenkul Değerleme Lisansı</i> (不動產估價執照)：須通過考試並完成註冊 (SPL)；必須為 TDUB 會員
沙烏地阿拉伯	IVS (阿拉伯語，自 2013 年起獲 Taqeeem 授權翻譯) 及 Taqeeem 各行業手冊	Taqeeem，沙烏地阿拉伯認證估價師管理局	法規依據：《經認證估價師法》，皇家法令 M/43 (2012)	全文照錄；以當地法律為準，如有異動須予以披露；Taqeeem 為 IVSC 會員	IVS 最新一期 [†]	Taqeeem 認證名錄
阿聯酋 (杜拜)	《阿聯酋法典》(不動產估價法典)	杜拜土地局 / RERA	法定依據：《行政會議第 37/2015 號決議》；《行政決議第 67/2020 號》	整合了最新的 IVS (2019 年經 IVSC 修訂版)；DLD 是 IVSC 的成員	2019 [†]	RERA 估價師名冊、年度續期
阿聯酋 (阿布達比)	IVS 已採納 (2018 年)；培訓機構引用 ADREVS	DMT / ADREC	法規依據：《第 3/2015 號法律》(經 2025 年修正) 關於估價師執照之規定	已通過；該部門為 IVSC 會員	版本 [†]	DMT/ADREC 執照及續期課程
卡達	無具體內容；Aqarat 將引入估價師評選標準 (2026 年)	阿卡拉特 (第 28/2023 號法令)；司法部註冊委員會 (第 5/2024 號法律)	法定框架；標準諮詢	未經正式採納；QIA 為 IVSC 會員	第 5/2024 號法律	新興 [†]
巴林	巴林估值準則 (BVS)	RERA	法規依據：《第 27/2017 號法律》、《第 69/2017 號法令》、《第 2/2019 號決議》	已完整採納《國際車輛規範》(IVS)，並附有國家補充條款 (BVS 101—105、400、410) 及《紅皮書》附件	BVS 2022 (首屆於 2019 年舉辦)	RERA 許可證，年度續期
科威特	無；司法部專家規定 (第 585/2026 號決定) 要求遵循「專業標準」	工商部	法定授權；無具約束力的標準	該估價師協會 (IVSC 會員) 致力推廣 IVS	2010；2026	商業及工業部 (MoCI) 評估師名冊
阿曼	無特定內容	住房與城市規劃部	法規依據：《第 79/2025 號皇家法令》規範估值事宜；相關法規尚待頒布	未經正式採納；該投資管理局為 IVSC 成員	2025	行業從業人員登記冊 [†]
以色列	《土地估價標準》，共 22 項獲批 (羅馬化拼寫：Takanei Shamaut Mekarke')	土地估價師委員會 (司法部)；自 2005 年起擔任標準委員會委員	法規：《房地產估價師法》5761-2001	獨立運作且基於規則；不符合 IVS 規範；IREAA (IVSC 會員) 將 IVS 翻譯成希伯來語	自 2006 年至今	市議會執照與登記

續

Table 4: 土耳其與中東（續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
約旦	無；DLS 指示「參考國際標準」	土地及測量署	法規依據：《第 38/1980 號法律》；《第 37/2020 號規章》（關於不動產估價及估價師登記），該規章取代了 2004 年的規章；登記屬強制性	未經正式收養；非 IVSC 會員	2020	DLS 估價師名冊
黎巴嫩	未識別 [†]	司法部宣誓專家；中央銀行名單	—	非 IVSC 會員	—	無專用授權
伊朗 伊拉克	未列出；司法機關官方專家 《1978 年第 85 號不動產估價法》（稅務與國家定價）	司法機關 稅務總委員會	— 屬法定標準，但並非專業標準	非 IVSC 會員 無	— 1978	僅限專家認證 [†] 未找到 [†]

註：通告 é III-62.1 取代了通告 é 系列 VIII 第 45 號（2006 年）；BDDK 規定銀行抵押品的估值須由 BDDK 或 SPK 授權的機構進行，但並未公布其自身的估值標準。Taqeem 自身的說法是，IVS 是「核心標準 ... ，因此具有強制力」，違反者將面臨罰款、停業及監禁。杜拜與阿布達比分別頒發執照；阿聯酋並無聯邦標準。以色列的標準部分參照了房利美（Fannie Mae）的指引，且未正式納入 IVS 內容。資料來源：(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: 東南亞。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
新加坡	SISV 估值標準與實務指引	新加坡測量師及估價師學會	專業；新加坡交易所 (SGX) 上市規則中有所提及	已對齊，並更新以符合 IVS 規範；SISV 與 IVAS 均為 IVSC 成員	出版年份 [†]	根據《1906 年估價師法》頒發的估價師執照，由新加坡稅務局 (IRAS) 每年核發；執業資格由新加坡估價師學會 (SISV) 核發。
馬來西亞	《馬來西亞估值準則》(<i>Standard Penilaian Malaysia</i>)	估價師、鑑定師、地產代理及物業經理委員會	法定：根據 1981 年第 242 號法案頒布的附屬法例；必須遵守	已採納，並附有國家補充說明（財務報告、融資、馬來西亞央行、證監會標準）	第 7 版，自 2025 年 6 月 1 日起生效 [†]	根據第 242 號法案註冊的估價師
印尼	《印尼評審道德準則》與《印尼評審標準》(KEPI 與 SPI)	MAPPI 轄下的 KPSPi 委員會	透過法規納入：財政部法規規定，持牌估價師必須持有 SPI 資格	已連同國家補充文件一併採納；SPI VII 遵循 IVS 2017；MAPPI 為 IVSC 成員	2018 年第 VII 期；根據徵求意見稿制定的主題標準	財政部長頒發的「公共評估師執照」（經修訂之 PMK 101/2014）
泰國	物業估值專業的標準與道德守則	泰國估價師協會；泰國估價師協會 (IVSC 會員)；SEC	專業；資本市場業務須經美國證交會 (SEC) 核准；抵押品適用 BOT 政策	對齊 [†]	版本 [†]	無一般許可；美國證交會核准清單；BOT 關於抵押品及法拍物業估值之政策聲明 (2019 年)
菲律賓	菲律賓估值準則 (PVS)	財政部 / BLGF (IVSC 成員)	法定依據：《財政部第 037-18 號命令》；依據《第 12001 號共和國法案》(RPVARA) 規定，地方政府須制定市場價值表	已採納並附有國家補充條文 (PVS 第 2 版，納入 IVS 2017)	第 2 版，2018 年；三年期審查待定	根據《第 9646 號法案》(2009 年) 取得執照之房地產估價師，菲律賓房地產委員會 (PRC) 註冊
越南	《越南估值準則》(羅馬化拼寫：Chuan muc tham dinh gia Viet Nam)	財政部依據《價格法》第 16/2023 號及第 78/2024 號法令	法定文件 (部長公文)	獨立運作；雖以 IVS 方法為架構，但並非採納該方法；該部價格管制處為 IVSC 成員	2024 年第 30、31、32、36 及 37 號通告 (2024 年 7 月 1 日) 及 2024 年第 42 號房地產通告 (2024 年 8 月 5 日)	部發出的估價師證 (第 34/2024 號通告)；各公司須有五名持證人
柬埔寨	柬埔寨估值準則	經濟與財政部；NBFSa 監管機構頒發的牌照	法規 (許可)；標準狀態不明 [†]	目標對齊；非 IVSC 成員	11 項標準，僅限不動產 [†]	執照及一年期證明書 (2022 年 12 月 27 日第 064 號公告)
文萊	未發佈 [†]	估價師及地產代理委員會	法定註冊	非 IVSC 會員	—	《2009 年估價師及地產代理令》(Cap. 281)

續

Table 5: 東南亞（續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
緬甸 寮國	無；由評估委員會釐定印花稅估值 《寮國估值標準實務》 [†]	國稅局 老撾證券委員會；司法部 負責執法工作	無 僅限證券監管及法院相 關工作	無 聲稱是 IVS；非 IVSC 成員	— —	無估價師執照 LSC 對律師事務所的核准

註：東協估價師協會（1981 年成立）是一個合作組織，並無具約束力的標準、登記制度或相互承認機制；東協的相互承認安排並不涵蓋估價領域。標準的協調是透過國際估值標準委員會 (IVSC) 的會員資格，以及設於新加坡的 IVSC 亞洲辦事處來實現的。資料來源：(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: 南亞。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
印度	所有破產估值均須依據 IVS 進行 (參見 IBBI 通告 RV/93/2026)；企業及金融資產應遵循《2018 年 ICAI 估值準則》；根據第 18 條規則，從未發布過任何「印度估值準則」	IBBI 作為《2017 年公司 (註冊估值師及估值) 規則》下註冊估值師組織的監管機構；ICAI；各註冊估值師組織 (RVOs)	針對《公司法》及《破產與清盤法》(IBC) 資產類別的監管規範；針對印度會計師公會 (ICAI) 標準的專業規範	IVS 已原封不動地採納為 IBC 工作 (2026 年 4 月)；與 ICAI 標準保持一致；共有十三位 IVSC 成員	2017 年規則，2026 年 6 月 1 日修訂；IVS 2025	IBBI 登記冊 (土地及建築物；廠房及機械；有價證券)；與財富稅法第 34AB 條並行的登記冊；銀行名錄
巴基斯坦	無國家標準；根據巴基斯坦央行 (SBP) 審慎監管條例 R-8 招募估價師的 PBA 指引	巴基斯坦銀行協會；巴基斯坦國家銀行	僅限監管用途及擔保用途	獨立；非 IVSC 會員	2026 年 PBA 指引	無法定許可；PBA 評審小組；第一小組須由 PEC 註冊的工程師、建築師或都市計畫師擔任
孟加拉國	無國家標準；孟加拉銀行針對擔保品估值公司的登錄政策 (2023 年)	孟加拉銀行；財務報告委員會	監管規定，擔保品價值超過 1 克羅爾塔卡	FRC、ICAB 及估價師行業組織均為 IVSC 會員；IVS 僅供參考，未被採納	《Policy》2023 年；共計 131 家企業入選 (2024 年)	透過公司註冊，有效期三年；不發放個人執照
斯里蘭卡	IVS 及 IVSL 會員請注意；CBSL《銀行法》第 13/2020 號指示關於不動產估值之規定	斯里蘭卡估價師協會 (1975 年第 33 號法律，2019 年修訂)；中央銀行；政府估價署	法定機構；中央銀行的指示對銀行具有約束力	已採納 IVS；IVSL 為 IVSC 成員；未發現獨立的國家標準 [†]	第 13/2020 號指示	法定會員級別；銀行僅可聘用 IVSL 院士、資深會員或 RICS 會員
尼泊爾	無國家標準；NRB 第 12 號統一指引之附帶條款；估價師協會遵循 IVS	尼泊爾國家銀行；尼泊爾估價師協會 (IVSC 會員)；工程師理事會	僅限監管用途及銀行擔保	透過會員資格予以規範；未經法律採納	《統一指令》第 2081 號 (2024/25)	無估價師法規 (所引用的「2076 年估價法」未見於法律委員會目錄) [†] ；銀行註冊工程師名冊
不丹	政府費率表：土地補償費率 (2022 年，2023 年修訂)；抵押品及建築物費率	財政部不動產評估與估價處；國家土地委員會	行政定價	獨立；非 IVSC 會員	LCR 2023；CLBR 2025	無執照；僅限政府估價師
馬爾代夫	根據《特許會計師法》頒布的《第 103-R/2025 號規例》——關於估價師註冊事宜	馬爾代夫會計準則；貨幣當局的審慎監管規則	監管 (財務報告估值)	未經核實 [†] ；非 IVSC 會員	2025	個人及公司估價師名冊
阿富汗	無；僅適用中央銀行的撥備監管規定	阿富汗中央銀行	監管 (撥備)	非 IVSC 會員	2023	無

註：印度同時運作數套制度：由印度公司註冊局（IBBI）透過註冊估價師組織管理的《公司法》登記冊；印度特許會計師公會（ICAI）針對《公司法》相關業務對特許會計師具約束力的標準；破產監管機構於 2026 年頒布的通告，規定在《破產與清算法》（IBC）估值中必須採用「獨立估值標準」（IVS）；財富稅登記冊，該登記冊在該稅項廢除後仍持續運作；印度儲備銀行（RBI）針對銀行擔保品的名單遴選規則；以及 2013 年土地徵收法令所訂定的補償計算公式。《2020 年估價師法案草案》從未獲得通過；《2026 年公司法（修訂）法案》將指定 IBBI 為「估價管理局」。目前尚無南亞區域合作聯盟（SAARC）層級的相關法規。資料來源：(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。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
巴西	ABNT NBR 14653 <i>Avaliação de bens</i> ，第 1 至 7 部分	ABNT（由 IBAPE 主導起草）；CONFEA/CREA 及 CAU 規範誰有資格簽署	技術標準，於被納入時具約束力：關於信貸擔保的 CMN 第 4.676/2018 號決議；法院及徵收之實務	已對齊；IBAPE 已採納 IVS；IVSC 將 COFECI 列為會員 [†]	第 1 及 3 部分：2019 年；第 2 部分：2011 年；第 4 至 7 部分：2002 年至 2009 年，部分標示為已撤回 [†]	無估價師執照；估價報告由工程師或農藝師（第 5.194/66 號法令）或建築師簽署
阿根廷	<i>Normas Nacionales de Valuación</i> （《國家估價標準》，NNV），2025 年 10 月 23 日彙編摘要	Tribunal de Tasaciones de la Nación（國家估價法庭）（第 21.626 號法律）	此為國家公共部門估值的法定規定；對私營機構不具約束力	獨立；摘要中未提及 IVS；非 IVSC 成員機構	第 TTN 80/2025 號決議	無全國性執照；各省拍賣師公會及專業委員會
智利	NCh 3658 <i>Tasación de bienes, obligaciones y derechos</i>	Instituto Nacional de Normalización（國家標準化研究院），與住房部及估價師協會合作	自願性技術標準	在 IVS 上被指控；非 IVSC 會員	NCh3658/1：2021；/2：2022	無需執照或登記；由 SII 核定財政價值；由專家委員會進行徵收；CMF 第 2.373 號通告（2026 年 7 月 14 日）新增一章關於擔保的規定（RAN 21-10），自 2028 年 1 月 1 日起生效
哥倫比亞	<i>Normas Técnicas Sectoriales</i> （《行業技術規範》），透過認可的登記機構實施；關於商業評估的 IGAC 第 941/2026 號決議	工業與商業監督局（第 1673/2013 號法律）；各登記機關；IGAC	法定規定：登記屬強制性；IGAC 決議對公共目的及徵收估價具有約束力	已對齊；第 941/2026 號決議提及 IVS 作為模型參考；國家登記處為 IVSC 成員	第 941 號決議（2026 年 7 月 31 日），廢止第 620/2008 號決議	「評估師公開登記冊」，共十三類；依據金融監督管理局規定之銀行擔保
秘魯	《國家估價條例》（RNT）	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento（住房、建設及衛生部）	監管性質：基於國家目的而強制實施，適用於整個市場	獨立的評估方法；該評估師機構為 IVSC 及 UPAV 的會員	RM 172-2016，經 2017 年及 2020 年修訂 [†]	兩份登記冊：該部之名冊及 SBS 銀行估值師登記冊（決議 3225-2021）
烏拉圭	非國民	Dirección Nacional de Catastro（國家地籍局，課稅價值）；擔保品方面由中央銀行負責	無估值標準；僅適用地籍及銀行相關規定	獨立；非 IVSC 會員	—	無需執照；依據第 15.508/1983 號法令登記的拍賣師可進行估價；建築師及工程師可從事相關業務
厄瓜多爾	非國家層級；銀行監管機構關於估價師資格的規定	銀行監督局（Superintendencia de Bancos）；合作社相關事務由 SEPS 負責；地籍登記由各市鎮政府負責	監管（銀行業）；無強制規定之方法論	獨立；未找到 IVSC 會員	2020 年法典編纂	督學資格（學歷或五年工作經驗，以及 120 小時的培訓）

Table 7: 南美洲（續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
委內瑞拉	無法定規定；SOITAVE 專業規範	SUDEBAN、SUDEBIP 和 SUDEASEG 寄存器	法規註冊；標準專業人員	SOITAVE 教授 IVS；非 IVSC 成員	2010 [†]	受規管工作須辦理登記
玻利維亞	非國家層級；針對 估價師的 ASFI 法規	根據第 393/2013 號法律設立的 ASFI	僅限監管及金融業	獨立；非 IVSC 或 UPAV 實體	通告 ASFI/326/2015	各銀行所保存的登記簿
巴拉圭	非國家層級；中央銀行的技術性估值規範	巴拉圭中央銀行	監管、金融業	獨立；UPAV 成員協會	決議 SB.SG 288/2002；通告 246/2019	BCP 估價師名冊

註：泛美估值協會聯盟（UPAV）（利馬，1949 年）於 2017 年 10 月決議採納《國際估值準則》（IVS）後，以機構會員身分加入國際估值標準委員會（IVSC），並主導西班牙語及葡萄牙語版《國際估值準則》的翻譯工作；該聯盟自身的《UPAV 準則》（*Normas UPAV*）僅具建議性質。智利的 NCh 3658 是該國首部估值標準，目前仍屬自願性標準。秘魯的 RNT 則是一套包含 208 條文、以費率為基礎的規範性方法論。資料來源：(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* 指專業；*Adv* 指諮詢。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 與 EVS 之間的關係	版本	授權條款
德國	《ImmoWertV 2021》(依據《德國建築法》(BauGB) 規定之市價評估方法 § 199)；《BelWertV》(依據《抵押權法》(PfandBG) 規定之抵押貸款價值 § 16)；透過 BVS、IVD、BDVI 進行的 EVS 評估	聯邦政府；德國聯邦金融監管局 (BaFin) 就《德國證券價值法》(BelWertV)	Stat (兩項聯邦法規)；Prof (EVS)	TEGoVA：已獲 BVS、IVD、BDVI 及 REV 認證	《ImmoWertV》自 2022 年 1 月 1 日起生效；《BelWertV》於 2022 年修訂	無通用許可證；經公共機構任命並宣誓的專家；依據 ISO/IEC 17024 取得認證者，依據《BelWertV》被推定為具備專業能力
法國	<i>Charte de l'expertise en évaluation immobilière</i> (《不動產估價專業憲章》)；透過簽署機構適用 EVS 及《紅皮書》	由 IFEI 主導、共有十七個簽署方的憲章	Prof (簽署人)；無相關法令或規章	符合 EVS 2025 計畫；八名來自法國的 TEGoVA 成員；採用 REV 系統	第 6 版，2025 年 11 月	無法定許可；僅限法院指定專家名單
西班牙	第 ECO/805/2003 號法令 (財務評估及抵押價值)；透過建築師公會進行的房產估值 (EVS)	經濟部；西班牙銀行 (Banco de España) 負責監督估值公司	Stat	TEGoVA：AEVIU、CGATE、CSCAE；AEV 正致力於 ECO-EVS-IVS 的整合	經 ECM/599/2025 號命令 (能源效率) 修正	企業，而非個人：經西班牙銀行 (Banco de España) 核准的估價公司 (<i>sociedades de tasación</i>)
義大利	《不動產估價規範》；UNI 11612:2015 及 UNI 11558:2014；ABI 擔保品指引	Tecnoborsa；UNI；ABI	Adv；透過銀行評審委員會具有合約約束力	Codice 整合了 IVS 與 EVS；五名 TEGoVA 成員；REV	《Codice》第 6 版，2025	無；自願性 UNI 11558 認證
荷蘭	NRVT 規定須配備 EVS 或 IVS	荷蘭房地產估價師註冊名冊	Prof，自律監管；監管機構要求進行註冊 [†]	註冊估價師須採用 EVS 或 IVS 其中一種方法，並聲明採用哪一種；四名 TEGoVA 會員	2025 年 10 月 1 日起生效的商會規則	無法定許可；NRVT 登記為市場強制要求
波蘭	《1997 年房地產管理法》；2023 年 9 月 5 日關於估值的法規；PFSRM 專業標準；PFSRM 證券化標準 (2010 年部長公告)	發展與科技部；PFSRM	Stat (法案與法規)；Prof (標準、「建議」)；經公告後即具約束力的證券化標準	PFSRM 標準已與 TEGoVA 及 IVSC 標準協調一致；REV	該規例於 2023 年 9 月 9 日生效	國家執照： <i>rzeczoznawca majątkowy</i> ，中央登記冊
奧地利	<i>Liegenschaftsbewertungsgesetz</i> (《不動產估價法》，LBG 1992)；ÖNORM B 1802 系列 [†] ；透過 ARE 及 ÖVI 適用 EVS	聯邦立法機關；奧地利標準	Stat (司法估價用的 LBG)；Adv (ÖNORM)；Prof (EVS)	TEGoVA：ARE，ÖVI；REV	LBG 合併報表	經法院認證的專家；否則無
比利時	透過 BELGAVAL、KAVEX、UGEB-ULEB 提供的 EVS	這三個協會	Prof	TEGoVA：三名成員；REV	EVS 2025	無估價師牌照 [†] ；持牌地產代理

續

Table 8: Europe. *Stat* 法定；*Prof* 專業；*Adv* 諮詢（續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 與 EVS 的關係	版本	授權條款
葡萄牙	第 153/2015 號法令（金融體系實體之不動產估價師制度）；透過 ASAVAL、ANAI、APAE 進行 EVS	CMVM（註冊）；葡萄牙央行	Stat	TEGoVA：三名成員；REV	第 153/2015 號法令 [†]	經葡萄牙證券市場監管委員會（CMVM）註冊的 <i>perito avaliador de imóveis</i> （不動產估價師），為基金、銀行及保險公司之法定要求 無法定許可；授權機制
瑞典	認可物業估價師規則	Samhällsbyggarna	Prof，志願性質	TEGoVA 會員；IVS/EVS 參考連結： [†]	—	地產代理登記屬法定要求；估價師資格則屬自願性質
丹麥	協會倫理與估值規範； <i>Valuar</i> 專業資格；房貸信用估值令 [†]	丹麥房地產經 貿 商協會；金融監督管理局	Prof；Stat（房貸與信貸）	TEGoVA 會員；REV 與 TRV	—	法院及法定用途之「 <i>Znalec</i> 」（司法部登記）；依據營業執照之「 <i>odhadce</i> 」
捷克	關於不動產估價及年度估價法令的第 151/1997 號法案；關於專家資格的第 254/2019 號法案；透過 ČKOM 查閱 EVS	財政部（法令）；司法部（專家）；ČKOM	Stat	ČKOM 為 TEGoVA 的正式會員；REV	法令版本 [†]	
希臘	第 4152/2013 號法律（經認證估價師名冊）及行為準則；透過 AVAG 進行 EVS 認證	財政部；AVAG	Stat（註冊）；Prof	自 2010 年起成為 AVAG TEGoVA 會員，REV 認證機構	—	經財政部註冊之認證估價師
羅馬尼亞	OG 24/2011（ANEVAR 章程）及 ANEVAR 標準（SEV），具強制性	ANEVAR（公益組織）	Stat（SEV 依法為強制性）	基於 IVS 的 SEV [†] ；ANEVAR TEGoVA 成員；REV	SEV 年度活動 [†]	授權評估師；必須為 ANEVAR 會員
英國	RICS 估值——《全球標準》（《紅皮書全球版》）附英國國家補充條款；《紅皮書》完整納入《國際估值標準》（IVS）	RICS	Prof（對會員及受監管機構具約束力；英國審慎監管局、金融行為監管局及《公司法》均援引此守則）	已納入 IVS 2025；RICS 並非 TEGoVA 會員（CAAV 和 IRRV 則是）	全球版自 2025 年 1 月 31 日起生效；英國補充版自 2024 年 5 月 1 日起生效，並於 2025 年 1 月重新發行	無法定許可；RICS 估價師註冊；蘇格蘭僅在「房屋報告」制度方面有所不同 [†]
愛爾蘭	SCSI/RICS 紅皮書；IPAV 遵循 EVS	SCSI；IPAV	Prof	IPAV TEGoVA 會員；透過 RICS 取得 SCSI 資格	2025	PSRA 負責核發物業服務執照；但物業估值本身則無需取得執照 [†]
瑞士 挪威	瑞士估值準則（SVS） 挪威估價師認證；NS 3600:2025 狀況報告；商業專案適用 EVS 或 IVS	SIV 與 SEK/SVKG 挪威費率	Prof；Adv Prof，志願性質	符合 IVS 與 EVS 標準 [†] TEGoVA 會員；REV 及 TRV	版本 [†] NS 3600:2025	無；州級法院專家 無法定授權
冰島	依據第 6/2001 號法令進行的官方評估；無私人估價標準	房屋及建築管理局	Stat（僅供評估之用）	非 TEGoVA 會員	—	持牌地產代理進行市場估值 [†]

續

Table 8: Europe. *Stat* 法定；*Prof* 專業；*Adv* 諮詢（續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 與 EVS 的關係	版本	授權條款
塞爾維亞	《不動產估價師法》（《官方公報》第 108/2016 號、第 113/2017 號）；《國家標準、職業道德守則及專業行為準則》（第 70/2017 號）	財政部，根據其專家委員會的建議；NAVS	Stat	自 2011 年起成為 NAVS TEGoVA 會員，並為 IVSC 會員；此為 EVS 國家標準的基礎 [†]	2017	須獲財政部長頒發執業牌照；僅持牌估價師方可就擔保貸款及破產事宜進行估價 [†]
保加利亞	《2008 年獨立估價師法》及保加利亞估值準則	獨立估價師公會	Stat	TEGoVA：兩名成員；REV	BVS 2018 [†]	法定許可與登記
克羅埃西亞 塞浦路斯	《不動產估價法》及估價方法規章《紅皮書》與 EVS；ETEK 登記冊（第 224/1990 號法律）	建設部；HDSViP ETEK；塞浦路斯估價師協會	Stat Stat（註冊）	HDSViP TEGoVA 成員 CVA TEGoVA 會員；REV	NN 78/15 [†] —	法庭專家與 檢察官已向 ETEK 註冊，土地估價分部 [†]
愛沙尼亞	EVS 875 <i>Vara</i> 評估標準系列	愛沙尼亞估價師協會；標準化中心	Adv；Prof	基於 IVS 與 EVS；TEGoVA 會員；REV	EVS 875，零件已修訂	透過 Kutsekoda 取得的職業資格
芬蘭	AKA（經授權）及 KHK（基金與抵押貸款銀行法規定的法定）估值師；須符合「國際估值標準」	商會估價委員會	Stat（KHK）；Prof（AKA）	未指定 IVS 或 EVS；非 TEGoVA 會員	—	KHK 屬法定；亦稱 AKA 屬自願性質
匈牙利	關於抵押貸款價值的第 25/1997 號總理令 [†] ；EUFIM 認證	MAISZ	Stat（貸款價值）	MAISZ 將 TEGoVA 列為合作夥伴；但未列入會員名單	—	無通用授權
拉脫維亞	LVS 401 標準；依據內閣規例獲認證的估價師 [†]	LIVA	Stat（認證）	TEGoVA 會員；REV	—	註冊估價師
立陶宛	《財產與企業估值基礎法》；估值方法 [†]	AVNT（國家主管機關）；三個協會	Stat	三位 TEGoVA 會員；REV	—	國家資格證書
盧森堡	透過 LPVI 參與 EVS（2023 年成立）	LPVI	Prof	LPVI 自 2024 年 10 月起成為 TEGoVA 的正式會員	EVS 2025	無
馬耳他 斯洛伐克	《佩里蒂法案》；議院指引；EVS 關於專家之第 382/2004 號法案；關於一般價值之第 492/2004 號法令 [†]	專家委員會 司法部	Stat（官方執業許可） Stat	TEGoVA 會員 非 TEGoVA 會員	— —	經認證的 專家 [†] <i>Znalec</i> （司法部登記名錄）
斯洛維尼亞	IVS 經由審計師協會採納；審計法 [†]	斯洛維尼亞審計師協會	Stat（授權）	TEGoVA 及 IVSC 會員	—	持牌物業估價師

位於各國層級之上的歐洲層級。《EVS 2025》，即 TEGoVA《藍皮書》的第十版，已於 2025 年 1 月 1 日生效；而 RICS《紅皮書》全球版則於 2025 年 1 月 31 日生效，並完整納入了《IVS》。除非經由會員協會的規則或國家層級的採納，否則這兩份文件均不對估價師具有約束力。歐盟自身的法規僅對貸款機構及成員國具有約束力，而非對估價師：《抵押貸款指令》（2014/17/EU，第 19 條）要求採用可靠的估價標準，並在其前言中明確列出 IVSC、TEGoVA 及 RICS；經 CRR3 所修訂的《資本要求法規》，定義了抵押貸款價值與物業價值，並要求由獨立且具備資格的估價師，採用審慎保守的準則（第 229 條）；而歐洲銀行業管理局（EBA）的貸款發放指引則要求抵押品須依照「適用的國際、歐洲及國家標準」進行估價。這些標準透過國家法律傳達給估價師，例如《BelWertV》、《ECO/805》、《Lei 153/2015》及波蘭的 2023 年法規，或透過專業界採納而實施。德國的「雙價值體系」——即《ImmoWertV》下的市場價值《ImmoWertV》所規定的市場價值，以及《BelWertV》所規定的抵押貸款價值，是典型的範例；西班牙的《ECO/805》既是評估方法，也是抵押貸款價值規則，適用於企業而非個人；唯有荷蘭允許估價師根據每項委託選擇採用 EVS 或 IVS。資料來源：(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: 東亞。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
日本	《不動產估價標準與指導說明》(<i>Fudōsan kantei hyōka kijun</i>)，依據《不動產估價法》(1963 年第 152 號法律) 制定	MLIT；JAREA 臨床實踐指南補充資料	法定行政：由部會頒布、對持照人員約束力的標準	獨立的國家標準；2014 年修訂版新增了「市場參與者」的概念；JAREA 是 IVSC 的成員，並出版 IVS 譯本	最後修訂於 2014 年 5 月 1 日 (2002 年全面改寫)；英文譯本 2023 年	<i>Fudōsan kanteishi</i> (不動產鑑定士)：國家考試及國土交通省登記
南韓	《估價及認證估價師法》；《估價規則》(部級法規，MOLIT 第 1253 號)；《估價實務標準》(MOLIT 公告 2023-522 號)	MOLIT；KAPA (估價師協會，《法案》第 33 條)	法定規定：法案、部長規則及公告均具約束力	獨立；KAPA 是 IVSC 的成員；文本中並未正式採用 IVS 標準	2023 年修訂之法案 (第 19403 號，2023 年 8 月 10 日生效)；2023 年 9 月之規則與標準	《考證法》：由部長核發的考試及資格
台灣	《不動產估價師法》及《不動產估價技術規則》(依據第 19 條頒布)	內政部；地方政府；全國估價師聯合會	法定：法案及授權法規	獨立；IVSC 內無台灣評值機構	該法案於 2024 年 8 月 7 日修訂；技術規則最近一次修訂於 2013 年 12 月 20 日	<i>Budòngchǎn gūjiàshī</i> ：考試院考試、內政部證書、兩年後取得地方執業執照
中國	《資產估價法》(2016 年，2016 年 12 月 1 日生效)；GB/T 50291-2015《不動產估價規範》；財政部基本標準及中國會計準則實踐標準	全國人民代表大會；中國建築學會 (CAS) 的財政部；房地產估價師的住房和城鄉建設部及自然資源部；中國建築學會 (CAS)；中國房地產估價師協會 (CIREA)	成文法；國家標準 (建議性標準，由法規引用)；協會標準	CAS 是 IVSC 的成員；正式收斂聲明請參閱 [†]	2016 年法律；GB/T 50291-2015；2021 年許可證規定	<i>Fángdìchǎn gūjiàshī</i> ：依據 2021 年規定頒發的國家資格 (與土地估價師類別合併)；透過 CIREA 辦理註冊
香港	《香港測量師學會 2024 年估值準則》；英國皇家特許測量師學會 (RICS) 會員採用的《紅皮書》	香港測量師學會 (HKIS) 綜合實務部	專業性質，會員必須遵守	符合 IVS 及《紅皮書》的規定；HKIS 為 IVSC 會員	2024 年，自 2024 年 12 月 31 日起生效	無需持有特定估價執照；依據 Cap. 417 取得「註冊專業測量師」資格
澳門	未找到 [†]	—	未找到相關法規或許可證	非 IVSC 會員	—	未找到任何結果
蒙古	《物業估值法》	財政部；註冊估價師協會 (IVSC 會員)	法定 [†]	IVS 的採用 [†]	版本 [†]	事工認證 [†]

註：日本的標準最初於 1964 年頒布，2002 年重新修訂以增列「現金流量折現法」及「證券化不動產」章節，並於 2014 年進行最後一次修訂；《地價公佈法》(1969 年) 規定估價師及公共徵收機關必須將公布的標準地價作為基準。韓國 2016 年的法案將估價與官方價格法規分開，將公布的標準地價定為土地的法定依據，並將估價方法授權予部級規則，該規則針對每種資產類型規定一種主要估價方法；其《實務標準》設有分別針對抵押品、財務報告及補償估價的獨立章節。台灣的《技術規則》規定了八步驟程序及四種估價方法，其中包括土地開發分析法。中國 2016 年的法律規定必須遵守由國務院各部委及相關協會頒布的估價標準。資料來源：(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: 北美洲和大洋洲。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
美國	《美國專業評估準則》(USPAP) (十項標準：不動產 1-2、複核 3-4、批量估價 5-6、動產 7-8、企業 9-10)	估價標準委員會，估價基金會	根據《金融機構改革與復甦法案》(FIRREA，1989 年) 第十一編的規定，在涉及聯邦事務的交易中，持有州政府核發執照及認證的估價師必須遵守此規定；各州則透過立法予以採納	該基金會是 IVSC 的成員；USPAP 並非基於 IVS 制定的標準	2024 年版，自 2024 年 1 月 1 日起生效；現正視需要進行再版 [†]	依據 AQB 標準頒發的州級執照與認證；ASC 監督
美國（實務層級）	《黃皮書》(UASFLA，第 6 版，2016 年)；IAAO 批量估價標準 (建議性質；部分州已採納)；《跨機構估價與評估指引》(2010 年 12 月 2 日)；包含 UAD 3.6 的 GSE 銷售指南 (2026 年 11 月 2 日起強制實施)；估價師協會《估值實務標準》；美國註冊會計師協會 (AICPA)《企業估值》第 100 節 (2008 年)；ASA《企業估值標準》	跨機構土地徵收會議；IAAO；聯邦銀行監管機構；房利美與房地美；估價師協會；美國註冊會計師協會；ASA	適用範圍：聯邦採購法規 (《統一法案》法規，49 C.F.R. § 24.103)；受監管貸款機構的法規與監督指引 (第十一編法規；跨機構指引)；針對政府贊助企業 (GSE) 貸款銷售的合約規範；針對 AI、AICPA 及 ASA 的專業規範；針對 IAAO 的諮詢規範	—	如所列	—
加拿大	CUSPAP	加拿大估價學會	對 AIC 成員具約束力；非法定	AIC 與 CBV 研究所均為 IVSC 的成員	CUSPAP 2026，自 2026 年 4 月 1 日起，所有委託專案均須遵循此規範	無全國性執照；魁北克省、新布倫瑞克省、新斯科舍省以及自 2020 年 12 月 1 日起，亞伯達省均設有法定規範
魁北克	專業實務準則	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (魁北克註冊估價師公會，1969 年)	法定：依據《職業法典》設立的专业組織；專屬稱謂	未說明	日期為 2025 年 3 月 24 日的文本	教團授予使用該頭銜的許可
加拿大（貸款）	《住宅抵押貸款承保指引 B-20》	OSFI	對受聯邦監管機構的監管期望	—	2017 年 (2018 年 1 月 1 日起生效) [†]	—
澳洲	IVS (必填) 附帶 ANZ 房地產指引文件	澳洲地產學會	會員規則；專業標準計劃是貸款機構所要求之保險的基礎	全面採用 IVS；IVSC 會員	IVS 自 2025 年 1 月 31 日起生效	僅在昆士蘭州 ([†]) 及西澳大利亞州 (《1978 年土地估價師執照法》) 實施法定註冊制度

續

Table 10: 北美洲與大洋洲（續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
澳洲（貸款）	APS 220 信用風險管理	APRA	根據《1959 年銀行法》所訂定的具約束力的審慎標準	—	自 2022 年 1 月 1 日起實施 [†]	—
紐西蘭	IVS（必修）搭配 ANZ 指導文件	紐西蘭地產學會 / 紐西蘭估價師學會	會員規則；透過《1948 年估價師法》註冊所建立的法定依據	全面採用 IVS；IVSC 會員	IVS 自 2025 年 1 月 31 日起生效	根據《1948 年估價師法》設立的估價師註冊委員會 [†]
巴布亞新幾內亞 斐濟	《1967 年估價法》 未找到；該專業機構確實存在	土地局；估價師公會 —	法定 [†] —	— —	— —	法定註冊 [†] [†]

註：美國這一欄是刻意分開的。USPAP 屬於「行為與績效層面」；第二行則屬於「實務層面」，且其適用範圍依領域而定：聯邦採購適用《黃皮書》(Yellow Book)，從價評估工作適用 IAAO 標準，跨機構指引及 GSE 貸款指南、評估學會針對其會員制定的標準，以及美國註冊會計師協會 (AICPA) 與澳洲證券評估師協會 (ASA) 針對企業估值制定的標準。一般房地產估值屬於該第二行中未列出項目的領域，這正是本文以表格形式呈現的核心論點。舊有的澳洲與紐西蘭聯合標準已遭取代：兩大機構現均將《國際估值標準》(IVS) 列為強制性規範，並將各自的指導文件視為最佳實務。資料來源：(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: 加勒比海、中美洲及墨西哥。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
墨西哥	INDAABIN 聯邦不動產技術規範；SHF 住房抵押貸款估值一般規則；NMX-C-459-SCFI-2007（自願性） [†]	INDAABIN；SHF；CNBV；FECOVAL（52 所學院）	法定與監管規定（INDAABIN、SHF）；自願性規範；FECOVAL 守則對會員具約束力	FECOVAL 和 UPAV 均為 IVSC 會員；目前尚無國家層級的法律採納 IVS	《國家資產一般法》第 143 至 146 條（2021 年修訂）；INDAABIN 2027 年名冊登記徵集 1974 年第 277 號法案（經修正）	無單一執照制度：INDAABIN 全國名冊；SHF 授權的估價師及估價單位；各邦登記處規定不一 [†]
波多黎各	USPAP	專業不動產估價師考試委員會（州務院）	法定	依據聯邦 AQB 標準制定的 USPAP	REA 於 2017 年 9 月 28 日通過的第二項決議	州執照；住宅及一般認證
多明尼加共和國	《資產評估條例》（REA）第 56–59、68 條；ITADO 規範 [†]	貨幣委員會與銀行監督局；ITADO 與 CODIA	監管（銀行抵押品）；專業（ITADO）	REA 要求遵循「國內及國際」標準；銀行估價師必須註冊於 ITADO、CODIA 或經 UPAV 認證的機構	REA 於 2017 年 9 月 28 日通過的第二項決議	無州政府執照；加入公會即是進入銀行的大門
牙買加	實質上採用《紅皮書》 [†] ；《土地估價法》則用於編製稅單	牙買加測量師學會 [†] ；土地估價專員；房地產委員會	專業；僅適用於稅務方面的法定規定	《紅皮書》；非 IVSC 會員	—	未持有法定估價師執照
千里達及托巴哥	實質上採用《紅皮書》 [†] ；《土地估價法》Ch. 58:03（關於稅務）	測量師學會 [†] ；財政部估價處	專業；法定（稅務）	《紅皮書》；非 IVSC 會員	—	未找到《估價師法》 [†]
巴貝多	實質上採用《紅皮書》 [†]	巴巴多斯專業估價師協會 [†] ；土地稅務局	專業的	《紅皮書》；非 IVSC 會員	—	非法定 [†]
巴哈馬	尚無已發布的標準；協會專業標準	根據《1995 年法案》成立的巴哈馬房地產協會	透過協會進行法定登記	非 IVSC 會員；未載明標準 [†]	1995 年法案	註冊經紀人 / 估價師及銷售員 / 估價師類別
開曼群島與百慕達	實質上的《紅皮書》；百慕達土地估價署（用於課稅）	RICS 會員；政府估價部門	專業	《紅皮書》（基於 IVS）	《紅皮書全球版 2025》	非法定 [†]
東加勒比國家組織（OECS）成員國	實質上的《紅皮書》；由各州稅務部門進行的法定稅務估價	財政部	私人工作無	《紅皮書》	—	未找到 [†]
古巴	僅限國家（政府）估值	國家	法定與行政	無	—	不得從事私人執業 [†]
海地	未找到任何結果	中央銀行的審慎規範未提及估價師	無	無	—	無
瓜地馬拉	設有估價師登記冊的銀行信貸風險監管；DICABI 物業稅估價手冊	銀行監管局；DICABI；各市鎮	監管	未找到任何結果	[†]	SIB 註冊庫 [†]
哥斯大黎加	SUGEf 擔保品規定；ONT 市政財產稅手冊（第 7509 號法律）	CONASSIF/SUGEf；ONT；CFIA	監管（銀行、稅務）；專業（加拿大食品檢驗局）	未找到任何結果	[†]	無專用執照；CFIA 會員資格
巴拿馬	第 4-2013 號協議，經第 8-2025 號協議修正（相關條文）	Superintendencia de Bancos de Panamá（巴拿馬銀行監督局）	監管	無	修訂於 2025 年 8 月 5 日	沒有估價師執照；房地產委員會僅管轄經紀人

續

Table 11: 加勒比海、中美洲及墨西哥（續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
宏都拉斯 薩爾瓦多	CNBS 估價師名冊 NRP-27 《估價師註冊技術規範》	CNBS 中央銀行規範委員會；由 SSF 負責管理	監管 監管	無 無	通告 [†] 報名階段持續進 行中	CNBS 註冊庫 SSF 估價師名冊
尼加拉瓜	關於為金融機構提供服務的估價師 之規範，決議 CD-SIBOIF-868-1 (2014 年，2020 年更新)	SIBOIF	監管	無；自訂定義	2014；2020	REPEV 登記處
貝里斯	未找到任何結果	貝里斯中央銀行	無	無	—	未找到 [†]

註：經查，該加勒比海英聯邦轄區中，均未設有法定估價師執照；《紅皮書》透過具備 RICS 資格的會員發揮標準作用，而當地機構是否正式採納該標準則無法確認。在 IVSC 該地區名錄中，僅列有墨西哥相關機構及 UPAV。資料來源：參照加勒比海及中美洲研究報告所列；主要參考頁面包括國際估值標準委員會（IVSC）會員名錄（International Valuation Standards Council [n.d.\[b\]](#)）、墨西哥聯邦法規、多明尼加銀行監督局（Superintendencia de Bancos）的法規、波多黎各國務院、巴拿馬銀行監督局彙編的《第 4-2013 號協議》（Acuerdo 4-2013），以及宏都拉斯、薩爾瓦多和尼加拉瓜監管機構的估價師登記名冊。

Table 12: 俄羅斯、烏克蘭、白俄羅斯、南高加索及中亞。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
俄羅斯	根據聯邦法律第 135-FZ 號頒布的《聯邦估價標準》（羅馬化拼寫： <i>Federalnye standarty otsenki</i> ，FSO）	由經濟發展部發布；由估價師自律組織負責執行	法定規定：對所有估價師均具約束力（第 20 條）	獨立；FSO I 表示，相關標準是「參照」IVS 制定的，刻意未採用其標準；俄羅斯鑑定師協會與 SIAA 均為 IVSC 會員；俄羅斯 TEGoVA 的會員資格已被暫停	2022 年 4 月 14 日第 200 號命令（FSO I—VI，修訂版 7—11），經第 659 號命令（2022 年 11 月 30 日）修正；第 135-FZ 號法令最後一次修正於 2026 年 8 月 4 日	SRO 會員資格，加上國家資格證書（第 4、21.1 條）
烏克蘭	依據《第 2658-III 號法律》關於不動產估價及專業估價活動之規定，頒布之《國家估價準則》第 1 至 4 號	由內閣批准；由國家財產基金負責監管	法定（「強制性」）	與之對齊：依據 IVS 的「原則」所開發；四名 IVSC 成員、兩名 TEGoVA 成員	截至 2025 年 1 月 1 日有效的法律	由國家財產基金核發的估價師資格證書及機構證書；資格證書有效期為兩年，機構證書有效期為三年
白俄羅斯	依據 2006 年第 615 號法令頒布之估值既定實務技術規範（原 STB 52 系列）	國家財產委員會	法定	獨立；未引用 IVS；非 IVSC 或 TEGoVA 會員	2024 年 6 月 27 日修訂之法令	國家考試合格證明書，有效期三年
亞美尼亞	《估值活動法》（HO-419-N）；依據政府第 1355-N 號決議（2022 年 8 月 24 日）頒布之標準	地籍委員會；政府批准相關標準	法定	對齊：標準必須與 IVS「一致」；非 IVSC 成員；TEGoVA 成員	法律於 2022 年 7 月 1 日生效；標準於 2022 年生效	資格證書，有效期五年，經國家考試核發
喬治亞	未發現任何專門的估值法規 [†]	國家銀行僅對銀行危機處置的估值進行監管	專業的、自願的	四名 IVSC 成員；關於 IVS 已獲法律採納的說法尚未得到證實 [†]	—	未找到法定許可 [†]
阿塞拜疆	《估值活動法》第 1052-VIQ 號（2023 年 12 月 8 日），廢除 1998 年法律	估價師公會及估價師學會（IVSC 會員）	法定	採用模式 [†]	2023	經考試取得之資格證書；必須為商會會員
哈薩克斯坦	《第 133-VI 號法》關於估值活動的估值標準（2018 年 1 月 10 日）	授權機構（財政部） [†] ；估價師公會	具有法定效力；這些標準「並非標準化文件」	符合：標準係「基於」IVS「制定」（第 13 條），而非 IVS 本身；該分庭為 IVSC 成員	2018 年，修訂為 2026 年	經商會舉辦筆試後頒發的估價師證書（第 23 條）
烏茲別克	根據經修訂之 1999 年第 811-I 號法律所頒布之《全國統一估價標準》（2023 年 10 月 25 日機關命令，登記編號 3487）	國有資產管理署；由內閣制定的程序	法定	法律中未提及；該估價師協會為 TEGoVA 會員；該估價機構協會為 IVSC 會員	2025 年 2 月 7 日修訂之法律；2023 年標準，2025 年 6 月 5 日修訂（註冊編號：3487-2）	代理機構資格證書；企業必須加入協會並投保責任險

續

Table 12: 俄羅斯、烏克蘭、白俄羅斯、南高加索及中亞（續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
吉爾吉斯斯坦	政府核准的強制性標準（2006 年） [†]	政府；吉爾吉斯斯坦估價師公會（IVSC 會員）	監管 [†]	對齊方式 [†]	—	[†]
塔吉克斯坦與土庫曼斯坦	據報導，現有針對估價活動的相關法律 [†]	—	—	沒有 TEGoVA 會員；土庫曼斯坦經濟學家聯盟是 IVSC 的會員，塔吉克斯坦則沒有任何會員	—	—

註：俄羅斯的地籍估價係依據《聯邦法第 237-FZ 號》（2016 年）設立之獨立制度，由各區域預算機構依照俄羅斯地籍局（Rosreestr）之方法論執行，聯邦統計局（FSO）之規定不適用於此；憲法法院已於 2026 年 7 月 14 日就此作出裁決。針對該地區的研究過程中，搜尋引擎無法使用，因此格魯吉亞、阿塞拜疆、吉爾吉斯斯坦、塔吉克斯坦及土庫曼斯坦的資料均基於可直接取得的資訊，並已據此標示；關於格魯吉亞已依法採納 IVS 的普遍說法，在任何可查閱的來源中均未獲證實。資料來源：(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/taianacan-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: Taqueem, the Saudi Authority for Accredited Valuers*. URL: <https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Taqueemcasestudy.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.imo.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.sacpvp.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).