**北京资产评估协会资产评估专业技术委员会**

**执业问题解答[2019]年第1期**

**—关于权属资料的核查验证**

**第一部分 特别提示**

《资产评估法》第十三条规定了评估专业人员应当履行的义务，对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。第四章评估程序第二十五条规定，评估专业人员应当根据评估业务具体情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。《资产评估基本准则》资产评估程序第十五条规定，资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。核查验证成为目前评估实践中资产评估专业人员普遍关注的问题。

北京资产评估协会资产评估专业技术委员会就不动产产权登记及权属有关政策问题，邀请了自然资源部不动产登记中心有关领导专家进行现场咨询研讨，并组织业内专家对权属资料的核查验证部分评估实践问题思路进行了初步归纳，对有关问题做了相应解答，并经自然资源部不动产登记中心有关专家审定，与船舶、专利、计算机软件、军队不动产的权属资料核查验证有关问题一起形成本问答，供大家在资产评估业务实践中参考。

本解答仅根据部分评估实践归纳形成，提出的有关看法仅代表起草专家个人的观点，不是对相关法律法规、资产评估执业准则的解读，也不能替代资产评估专业人员个人的职业判断。在执业中资产评估专业人员应结合项目实际情况、自身职业判断合理使用，不能直接照搬照抄。

**第二部分 问题目录**

[1. 什么是权属证明或凭证？什么文件代表真正的权属？二者的关系是什么？ 2](#_Toc26599535)

[2. 为什么说权属证明或凭证不能绝对认定权属的真伪？ 2](#_Toc26599536)

[3. 当前，有效的不动产产权证明或凭证有哪些类型？ 3](#_Toc26599537)

[4. “真的假的证”，是什么情形？ 4](#_Toc26599538)

[5. 如何通过查询不动产登记簿和登记原始资料，核实不动产产权证明？ 5](#_Toc26599539)

[6. 查询不动产登记资料，对于电子化查询结果，如何收集记录？ 5](#_Toc26599540)

[7. 当前使用“产权正在办理中”为什么是错误的？“已受理”如何核实状态？ 6](#_Toc26599541)

[8. 企业改制，房屋和土地分属不同主体，权属资料核查验证需要注意哪些方面？ 7](#_Toc26599542)

[9. 产权登记证明资料中的相关信息不完整，如何处理？ 8](#_Toc26599543)

[10. 采矿许可证和勘查许可证核查验证有什么渠道？ 8](#_Toc26599544)

[11. 林地、林木的权属资料核查验证需注意哪些主要方面？ 9](#_Toc26599545)

[12. 军队所属单位房地产权属资料核查验证需要注意哪些方面？ 11](#_Toc26599546)

[13. 计算机著作权权属资料核查验证需要注意哪些主要方面？ 12](#_Toc26599547)

[14. 专利资产权属资料核查验证需要注意哪些主要方面？ 13](#_Toc26599548)

[15. 船舶权属核查需要注意哪些主要方面？ 14](#_Toc26599549)

**第三部分 问题解答**

# 什么是权属证明或凭证？什么文件代表真正的权属？二者的关系是什么？

不动产权属证书，是指在[不动产登记](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=59541430&ss_c=ssc.citiao.link)机构对不动产情况进行审查、登记后，颁发给不动产权利人用于证明其享有不动产权利的证书。不动产权属证书是某人享有[不动产物权](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=7877005&ss_c=ssc.citiao.link)的凭证，当事人之间发生权属争议时，应依据登记簿记载的权利状况来解决纷争，确认权利。

一般情况下，不动产登记权属证书反映的权利状况与[不动产登记簿](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=96963991&ss_c=ssc.citiao.link)记载的内容是一致的，但在它们不一致的情况下，应当依据什么情况来确认物权的归属呢？我国《[物权法](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=71623031&ss_c=ssc.citiao.link)》第17条规定：不动产权属证记载的事项，应当与不动产登记簿一致，记载不一致的除有证据证明不动产登记簿有错误外，以不动产登记簿为准。不动产登记簿的证明力强于不动产登记权属证书。

不动产登记簿是指用于记载不动产现状以及与该不动产相关的权利关系的簿册。不动产登记簿由登记机构管理。《物权法》16条第一款“不动产登记簿是物权归属和内容的根据。”即不动产登记簿应当是不动产物权的法律依据。不动产权属证书是不动产登记簿的外在表现形式，其应当以不动产登记簿为根据。

# 为什么说权属证明或凭证不能绝对认定权属的真伪？

如上，不动产登记权属证书反映的权利状况与[不动产登记簿](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=96963991&ss_c=ssc.citiao.link)记载的内容有可能不一致，而且，不动产登记簿是由登记机构管理，不动产登记权属证书是权利人保存的，所以，不排除权利人自身以及其他人对权属证明的修改、伪造以及过失误用、故意误用，作废等情形。

经咨询法律专业人士，主流观点认为，单依据不动产登记权属证书判定权属真伪，显然是片面的。核实权属也只有一条途径，即：核实不动产登记权属证书反映的权利状况与[不动产登记簿](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=96963991&ss_c=ssc.citiao.link)记载的内容的一致性。

我们认为，评估实践中，常以权属证书不全或缺失，就认定“产权瑕疵”，是不严谨的，属证书不全或缺失充其量是权属资料或证明瑕疵，而不是产权的瑕疵；权属证书齐全充其量是权属资料或证明完整，而不能绝对认定产权无瑕疵。

我们认为，在目前法律框架内，评估师依法不具有查询不定产权属资料（包括登记簿和登记原始资料）的权限，进而无法核实不动产登记权属证书反映的权利状况与[不动产登记簿](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=96963991&ss_c=ssc.citiao.link)记载的内容的一致性，也就无法做到所谓的“核查验证”。

据悉，目前有关部门正在研究起草《不动产法》，建议有关部门与自然资源部门联系协调，将评估师列为不动产权属查询合法主体，进而真正实现评估师对权属资料“三性”的核查验证。

# 当前，有效的不动产产权证明或凭证有哪些类型？

不动产登记簿采取电子介质，并具有唯一、确定的纸质转化形式。不动产登记簿以宗地、宗海为单位编制，一宗地或者一宗海范围内的全部不动产编入一个不动产登记簿。宗地或宗海权属界线发生变化的，应当重新建簿，并实现与原不动产登记簿关联。不动产登记簿由不动产登记机构负责管理，并永久保存。

目前，不动产登记实行“发新停旧”登记原则，所以统一登记后存在各种有效的权证类型。如下：

1. 《不动产权证书》
2. 《国有土地使用证》
3. 《集体土地所有证》
4. 《集体土地使用证》
5. 《土地他项权利证明书》
6. 《房屋所有权证》
7. 《房屋他项权证》
8. 《土地房屋权证》
9. 《房地产权证》
10. 《在建工程抵押登记证明》
11. 《不动产抵押登记证明》

# “真的假的证”，是什么情形？

评估实务中经常遇到“真的假的证”，何为“真的假的证”？不动产权证主要包括2方面内容，一是不动产权证样式，即不动产权证外观、颜色、内页形式、印章（不动产登记专用章）等；二是不动产权证内容，如权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型（国有建设用地、集体建设用地）、权利性质（出让、划拨）、用途、面积、使用期限、权利其他状况等。

从上述2方面进行分析基本可以判断该证的真伪了，比如可以核实不动产权证样式是否符合国土资源部门颁发的证书样式，证载内容是否完整、清晰，印章是否清楚，通过查询端口是否可以查到该证编号及全部信息等。但如果申请人在向不动产产权登记部门申请登记时，提供了虚假的不动产信息，该信息包括但不限于坐落、界址、面积、用途、权利人、权属资料来源、权利类型、权利性质等，使得不动产证登记的内容失实，此时就会形成“真的假的证”，即不动产权证本身是真的，但所记载的信息（或内容）是假的。

# 如何通过查询不动产登记簿和登记原始资料，核实不动产产权证明？

《不动产登记簿》是不动产统一登记的核心依据，由登记机构持有并保存。按照“暂行条例”的规定，《不动产登记簿》记载不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况;不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况;以及涉及不动产权利限制、提示的事项等。

《物权法》第十七条规定“不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。”

根据《[不动产登记](http://www.64365.com/baike/bdcdj/" \t "_blank" \o "不动产登记)资料查询暂行办法》的规定，[不动产权](file:////www.64365.com/tuwen/arpjp/%20)利人、利害关系人可到不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构查询不动产登记资料，权利人可以查询包括不动产登记簿和原始资料在内的不动产登记资料，利害关系人仅可以查询登记簿。单位查询的，由单位经办人持单位介绍信申请查询;不动产权利人查询的，持[房屋所有权](http://www.64365.com/baike/fwsyq/" \t "_blank" \o "房屋所有权)证、本人有效[身份证](http://www.64365.com/baike/sfz/)件申请查询;其他利害相关人查询的，持[授权委托书](http://www.64365.com/baike/sqwts/" \t "_blank" \o "授权委托书)、亲属关系证明等申请查询。

# 查询不动产登记资料，对于电子化查询结果，如何收集记录？

不动产登记资料包括不动产登记簿等不动产登记结果和不动产登记原始资料。不动产登记原始资料，包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。对于不动产登记资料通过电子化查询获得的结果，建议为两种情况收集记录：

（1）在不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构查询

评估人员和不动产权利人、利害关系人或其委托代理人在不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构获得的电子化查询结果，现场打印并由不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构出具不动产登记资料查询结果证明，查询结果证明应当注明出具的时间，并加盖不动产登记机构查询专用章。

（2）通过不动产登记机构官方网站或指定渠道获取的电子化查询结果

根据自然资源部和各地方政府的要求，不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，以不动产登记信息管理基础平台为基础，通过运用互联网技术、设置自助查询终端、在相关场所设置登记信息查询端口等方式，为查询人提供便利。不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构已开通互联网、自助查询终端或登记信息查询端口等查询方式的，评估人员可能通过上述渠道查询并打印电子化查询结果（查询结果，带有登记机构电子签章和查询日期）。

该方式获取的电子化查询结果只能作为参考，评估人员可以对其进行分析判断后作为评估依据资料。最准确的不动产登记资料应当以从不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构复制的不动产登记资料并加盖不动产登记机构查询专用章为准。

# 当前使用“产权正在办理中”为什么是错误的？“已受理”如何核实状态？

对于部分尚未取得房屋所有权证、国有土地使用证或不动产权证等法律权属登记文件的不动产，在目前的资产评估实践中，有的委托人或被评估单位会出具“产权正在办理中”的声明、说明或承诺等文件。

根据《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）中第十七条规定“不动产登记机构收到不动产登记申请材料，应当分别按照下列情况办理：（一）属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理并书面告知申请人；（二）申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；（三）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容；（四）申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理。”不动产登记管理部门对于申请不动产登记的，按规定必须向申请人出具书面的受理通知书或不予受理通知书，因此仅有委托人或被评估单位自行出具“产权正在办理中”的声明、说明或承诺不符合相关法规政策规定，应当以不动产登记部门出具的受理通知书作为“产权正在办理中”的依据。同时《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）第二十条规定“不动产登记机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。”按照《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》，自然资源部根据国务院的要求，出台了配套制度，进一步压缩办理不动产登记时间，经向自然资源部相关部门调查了解，目前要求到2019年底全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至10个、5个工作日以内，2020年底全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争全部压缩至5个工作日以内。评估人员可以根据相关部门和当地政府的规定在现场调查工作期间核实其不动产登记办理进度情况。

《不动产登记资料查询暂行办法》（自然资源部令第80号2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）第六条规定“不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，以不动产登记信息管理基础平台为基础，通过运用互联网技术、设置自助查询终端、在相关场所设置登记信息查询端口等方式，为查询人提供便利。”

对于不动产登记部门已出具“受理通知书”处于正在办理中的不动产登记事项，评估人员可以同委托人或被评估单位相关人员一同前往县级人民政府不动产登记机关或行政服务中心等办公窗口凭不动产登记申请“受理通知书”现场查询核实登记事项办理进度，部分城市在相关办公场所设置了自助查询终端，通过扫描二维码或输入“受理通知书”号码等方式自助查询并打印查询结果，有的还开通了互联网查询方式，通过不动产登记部门官方网站查询“已受理”事项的办理进度和结果。总之，对于不动产登记部门已受理的不动产登记申请事项的查询方式，评估人员应当首先到当地不动产登记部门受理申请的办公场所咨询了解获取查询渠道、方法。

# 企业改制，房屋和土地分属不同主体，权属资料核查验证需要注意哪些方面？

企业出现房屋和土地分属不同权利主体的现象，通常是不动产统一登记实施之前由于房屋所有权和土地使用权分散登记产生的历史遗留问题。企业改制时，房屋和土地权属登记信息需要改变，接受相关房屋和土地使用权的企业就需要申请不动产变更或转移登记，换发《不动产权证书》。根据自然资源部的要求，对于多部门分散登记时期因相关管理环节不完善、不规范导致的历史遗留问题，各地要积极主动与规划、住建等部门会商研究，报请市县人民政府出台政策及时解决。建议资产评估专业人员注意收集不动产所在地的地方政府出台的解决历史遗留问题处理意见。

资产评估专业人员需要被评估企业说明造成房屋和土地分属不同权利主体的原因，对于权利人名称变化但同步办理不动产变更登记的需要核查企业发生变更的材料等申请权属变更登记的资料；对于合法取得土地上的房屋所有权发生转移且已取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用权转移的，需要核查企业是否具有或者在其配合下通过到不动产登记机构查询登记资料获得办理房屋、土地权利主体一致的建设用地使用权及房屋所有权不动产登记所需的资料。对于过去登记尚未解决的历史遗留问题需要关注是否能够满足当地政府解决历史遗留问题处理意见对办理相关登记事项所要求的条件（例如，房地权利人能否就办理更正登记达成一致等）。

# 产权登记证明资料中的相关信息不完整，如何处理？

《不动产权证书》或《不动产登记证明》出现信息不完整，一种情况是登记簿和权证填写时允许不填写的内容，例如《不动产权证书》中的“权利性质”不填写国有还是集体，国有土地未填写“使用期限”等。异议登记的《不动产登记证明》可以不填写“义务人”。另一种情况可能是证载信息填写发生失误或存在其他不规范行为所致。这种情形下，资产评估人员需要权利人提供能够说明相关信息的原始资料，必要时在权利人配合下根据不动产所在地不动产登记信息的查询条件，向当地不动产登记部门申请登记信息和原始资料查询，以查明原因。作为资产评估专业人员进行评估操作和信息披露的依据。对已经确认的登记差错，权利人可以依法申请更正登记。

# 采矿许可证和勘查许可证核查验证有什么渠道？

在我国，采矿许可证和矿产资源勘查许可证，客观上既是一种行政许可证明，又是一种物权产权证明（二合一），但没有产权登记性质的产权管理制度。目前，也未纳入不动产登记范畴。评估实践中对其权属资料的核查验证，可以核实一些管理审批的信息。目前，自然资源部建立了有关矿产资源信息数据系统，开通了互联网查询方式，可以通过自然资源部官方网站对采矿权信息、探矿权信息和矿业权人勘查开采信息等进行查验。具体查询操作情况如下：

**（1）登记信息查验**

从自然资源部官网（http://www.mnr.gov.cn/）选择“服务”点击--“网上办事”，选择点击“采矿权登记信息查验”或 “探矿权登记信息查验”，输入许可证号和校验码后即可进行查询。

**（2）勘查开采信息查验**

通过自然资源部“矿业权人勘查开采信息公示系统”可以对采矿权涉及的开采矿种、开采方式、生产规模、采矿权有效期限、矿区面积、矿权价款、矿产资源补偿费、环境恢复保证金、设计采矿能力和实际采矿能力、设计开采回采率和实际开采回采率、矿石地质品位、设计选矿回收率和实际选矿回收率、精矿品位、尾矿品位等有关矿产资源开采许可情况和重要评估参数进行查验，也可以对探矿权涉及的勘查项目名称、勘查单位名称和地址、探矿权有效期限、登记勘查矿种、勘查实施方案计划总投资和计划当年投资、是否完成勘查进度、处罚情况、探矿权使用费缴纳情况、当年完成主要实物工作量及投入技术力量等有关矿产资源勘查情况和重要评估参数进行查验。从自然资源部官网（http://www.mnr.gov.cn/）选择“服务”点击--“网上办事”，选择点击“矿业权人勘查开采信息公示系统”，输入许可证编号后点击搜索，再点击查询显示的权利人名称，即可对矿业权人的相关勘查开采信息数据内容进行查询。

# 林地、林木的权属资料核查验证需注意哪些主要方面？

在我国实施不动产统一登记制度前，国务院林业主管部门或者县级以上人民政府向权利人核发的确认森林、林木和林地所有权或使用权的法律凭证是《林权证》。2015年3月1日《中华人民共和国不动产登记暂行条例》正式实施。实行不动产统一登记制度后，森林、林木和林地的权利归属和其他法定事项的登记由县级以上人民政府依法确定的、统一负责不动产登记的不动产登记机构负责；国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地的不动产登记，由自然资源部受理并会同有关部门办理；完成登记依法向权利人核发《不动产权证书》或者《不动产登记证明》。

我国2015年3月1日在江西省崇义县颁发了全国首批林权类《不动产权证书》，但各地启用新证书的进度并不一样（例如，2019年11月6日媒体报道北京发出了第一本林权类《不动产权证书》）。按照规定，不动产统一登记后，已经依法发放的《林权证》、《林权抵押登记证明书》等证书或证明继续有效。各地会按照“不变不换”（即：权利不变动，簿证不更换）的原则，在需要依法办理变更、转移等登记时逐步更换新簿证。

林权类《不动产登记簿》以宗为单位登记土地中林地的所有权、农户的林地承包经营权、通过流转取得的林地使用权，并按照不动产单元登记位于相关林地的森林、林木的所有权及使用权。登记簿的内容包括“宗地基本信息”、“不动产权利登记目录”、“不动产权利及其他事项登记信息”，反映其首次、变更、转移、注销、更正等登记的内容。其中，“不动产权利及其他事项登记信息”的“林权登记信息”记载的具体登记内容主要有：林地权利人、林地共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、使用权（承包）面积、林地使用（承包）起止日期、林地所有权性质、森林/林木所有权人、森林/林木使用权人、主要树种、株数、林种、起源、造林年度、小地名、林班、小班、不动产权证书号、登记时间、附记等。“不动产权利及其他事项登记信息”还包括相关不动产的抵押权登记、地役权登记、预告登记、异议登记和查封登记等信息。

不动产登记机构应当根据不动产登记簿填写，并向不动产权利人核发《不动产权证书》；办理抵押权登记、地役权登记、预告登记和异议登记，则应当向申请人核发不动产登记证明。林权类《不动产权证书》主要登记林地/森林、林木的：不动产权证书号、权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型、权利性质（森林、林木填写林种）、用途、面积、使用期限（起止时间）、权利其他状况（记载主要树种、造林年度、小地名，以及依据《森林资源规划设计调查技术规程》确定的用途）、附记、附图等内容。

根据《物权法》，不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

不动产登记簿上记载的权利人可以向不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构申请，根据当地的管理和技术条件运用互联网技术、信息查询端口、自助查询终端、登记机构现场查询等方式查询不动产登记结果和不动产登记原始资料。因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产构成利害关系，因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁而构成利害关系，以及法律法规规定的其他情形的利害关系人也可以通过申请查询有利害关系的不动产登记结果。查询后还可以要求复制不动产登记资料或要求不动产登记机构出具不动产登记资料查询结果证明。

资产评估专业人员对执行评估业务时需要核查的不动产登记信息，可以根据评估目的和评估委托关系陪同不动产权利人或不动产利害关系人查询，也可以作为不动产权利人或不动产利害关系人的委托代理人在其授权委托范围内查询不动产登记资料。

# 军队所属单位房地产权属资料核查验证需要注意哪些方面？

《中国人民解放军房地产管理条例》规定，中国人民解放军房地产，是指依法由军队使用管理的土地及其地上地下用于营房保障的建筑物、构筑物、附属设施设备，以及其他附着物。军队房地产的权属归中央军委，其土地使用权和建筑物、构筑物以及其他附着物的所有权，由总后勤部代表行使。军队房地产使用管理单位依据有关规定，到房地产所在地县级以上地方人民政府办理房地产登记手续，领取土地使用权、房屋所有权证书。2018年6月，中共中央办公厅、国务院办公厅、中央军委办公厅印发《关于深入推进军队全面停止有偿服务工作的指导意见》，明确了包括房地产租赁在内的15个行业有偿服务活动全部停止，主要采取委托管理、资产置换、保障社会化等方式进行处理。由此我们理解，军队房地产权属资料核查验证，主要是停止有偿服务项目涉及的军队房地产。

军队所属单位房地产产权证书，包括三种类型，一是当地县级以上地方人民政府印发的土地使用权证书，二是当地县级以上地方人民政府印发的房屋所有权证书（停止有偿的租金评估项目，都是这两类“老证”），三是中央军委后勤保障部印发的《军队房地产使用许可证》（停止有偿的接收评估项目，接收后逐步变更为该证）。房屋产权证证载权利人一般会显示部队对外番号，但是因为部队对外番号会定期更换，所以部队现对外番号和证载信息不一致也是较普遍的现象，在提供时部分涉及保密需要进行脱密处理。

军队所属单位房地产产权资料核查验证，需注意以下几个方面：

（1）一般来说，无法到发证机关核实产权资料。由于军队资产的评估有诸多限制，委托人一般不会配合评估人员去发证机关核实产权证。

（2）资料缺失或信息前后不一。部分军队房地产没有办理产权登记，也无法提供相关规划审批和设计文件，无法确定用途，或已有证但实际使用用途和法定权益用途不一致，如部分租赁合同中原房屋已被拆除，租户重新进行了翻建，造成用途不一致。

（3）现场核查中存在多种产权证与实际情况不符或约定产权的情况，如加建、拆除重建、以租代建--以空地出租，由承租方出资建设房屋，一般约定租赁期满后房屋产权归军队所有，相应的租期较长、租金较低。

如果评估对象没有办理产权证或证载面积、用途与实际不符，需要查验取得不动产的相关证明文件如军队登记清册、合同等资料。

# 计算机著作权权属资料核查验证需要注意哪些主要方面？

评估实务当中，涉及计算机软件著作权的评估项目大量出现，无论是对计算机软件著作权的评估还是企业价值评估中涉及到软件著作权，按照相应的评估准则，均需要对计算机软件著作权的法律权属资料进行收集，并履行核查验证程序。那么计算机软件著作权的权属资料都有哪些？如何对其真实性、准确性、完整性进行核查验证都是我们直接面对的问题。

（1）计算机软件著作权权属资料的名称、种类

我国实行计算机软件著作权登记制度。根据《计算机软件保护条例》《计算机软件著作权登记办法》， [计算机软件著作权登记](https://baike.baidu.com/item/%E8%AE%A1%E7%AE%97%E6%9C%BA%E8%BD%AF%E4%BB%B6%E8%91%97%E4%BD%9C%E6%9D%83%E7%99%BB%E8%AE%B0)证书是软件著作权有效或登记申请文件所述事实的初步证明。计算机软件著作权权属资料包括：计算机软件著作权登记证书、软件著作权专有许可使用合同、转让软件著作权合同、软件著作权质押合同等。

（2）计算机著作权权属资料核查验证需要注意哪些主要方面

根据《计算机软件著作权登记办法》，软件著作权、软件著作权专有[许可合同](https://baike.baidu.com/item/%E8%AE%B8%E5%8F%AF%E5%90%88%E5%90%8C/8197832)和转让合同，需要在国务院著作权行政管理部门认定的软件登记机构进行登记，因此，可以通过查询登记管理机关相关公告的方式，对权属证明资料进行核查验证。

目前的国务院著作权行政管理部门为中央宣传部国家版权局，国家版权局版权保护中心负责计算机软件著作权的登记等工作。任何人均可查阅软件登记公告以及可公开的有关登记文件。软件登记公告的内容包括：软件著作权的登记；软件著作权合同登记事项；[软件登记](https://baike.baidu.com/item/%E8%BD%AF%E4%BB%B6%E7%99%BB%E8%AE%B0/9843930)的撤销；软件著作权质押合同等其他事项。

（3）查询的渠道和方法

查询的渠道有两种，一种是网站，一种是微信公众号。第一种方式，可以登陆“中国版权保护中心www.ccopyright.com.cn”官网查询，右则会有向导，点击“证书查询”，可以看到“软件著作权登记”、“作品著作权登记”、“商标注册查询”、“专利申请查询”等，点击“软件著作权登记”，可以按照相应的选型进行查询。另外一种方式就是通过微信公众平台1、关注“中国版权服务”，2、点击“中国版权服务”，3、进入公众号；4、选择下方的“微平台”模块，5、进入微平台首页；6、选择“登记公告”，选择“计算机软件著作权登记公告”进入登记信息查询界面；7、根据下方提示：输入登记证书上面的至少两项信息即可查询到是否公示。如果有你的登记信息证明证书是真实有效的。

# 专利资产权属资料核查验证需要注意哪些主要方面？

根据现行有关规定，尚未获得授权的专利申请的权属资料有（1）专利申请受理通知书；（2）专利申请转让或专利申请人名称、地址变更时，还会需要手续合格通知书。（专利申请人名称变更，是指专利申请人的名称变化，如，从XX有限责任公司变更为XX股份有限公司）。已获得授权的专利的权属资料有（1）专利证书；（2）专利转让或专利权人名称变更时，还会需要手续合格通知书。（3）评估基准日（或评估基准日后的某日）专利登记薄副本（专利登记簿副本是一种表明专利即时法律状态的证明）。

如果是单项专利的专利登记簿副本，除专利名称、专利号、专利权人等基本内容外，专利登记簿副本的内容还包括：专利权的授予；专利申请权、专利权的转移；专利权的质押、保全及其解除；专利实施许可合同的备案；专利权的无效宣告；专利权的终止；专利权的恢复；专利实施的强制许可；专利权人姓名或者名称、国籍和地址的变更。如果是批量专利的专利登记簿副本，专利登记簿副本的内容，除专利名称、专利号、专利权人外，只显示上述日期当日的法律状态，是专利权维持，还是专利权的终止等等。

专利权属资料查询渠道相对开放，在很多网站可以查询相关资料。如，正在申请中的专利可在国家知识产权局官网（http://www.cnipa.gov.cn/zwfwpt/index.htm）查询。已申请专利的查询，有国知局检索网站（<http://cpquery.sipo.gov.cn/>）（数据跟新速度快、中国数据最全），速派（<http://www.soopat.com/>）（响应速度快；日活量高3. Global Dossier（<https://link.zhihu.com/?target=https%3A//globaldossier.uspto.gov/%23/>）（由美国专利商标局推出，能够检索到2001年以后的中美日韩欧五大局的每件申请的审查过程，对于有同族的检索尤其有效），佰腾网（<https://www.baiten.cn/>）专利之星（<http://www.patentstar.cn/frmLogin.aspx>）（国知局旗下的检索中心开发的一款具备免费检索功能的检索系统（以游客的方式登录即可免费使用），检索方式贴近审查员使用的检索系统，对于普通用户来说需要稍微学习一下检索规则。）大为专利搜索引擎（<http://www.innojoy.com/search/index.html>）

WIPO（世界知识产权组织）检索系统（<https://patentscope2.wipo.int/search/en/structuredSearch.jsf>）（

主要针对有PCT的申请文件，数据范围是全球性的）。专利汇（<https://www.patenthub.cn/>）（速度快，中文数据很全）中国知识产权大数据与智慧服务系统（<http://www.zldsj.com/>）（数据全更新快，具备初步知识图谱和分析功能，还能提供下载功能）。万象云（<https://www.wanxiangyun.net/search/index>）（功能与incopat的类似，有初步分析功能和下载功能。）INCOPAT（<https://www.incopat.com/>）（上手容易，有初步分析功能和下载功能。智慧芽（<https://www.zhihuiya.com/?utm_source=baidu&utm_medium=cpc&utm_campaign=Patsnap-%E4%B8%93%E5%88%A9%E5%93%81%E7%89%8C&utm_content=%E5%93%81%E7%89%8C-%E4%B8%93%E5%88%A9-%E9%87%8D%E7%82%B9&utm_term=%E6%99%BA%E6%85%A7%E8%8A%BD>）

同样与incopat和万象云类似，有初步分析功能和下载功能。Patentics（<http://www.patentics.com/scn.htm>）（索智推出的这个专利检索系统最大的特点就是语义检索的匹配度很高，特别符合审查员专利审查时的检索策略和检索习惯。）

# 船舶权属核查需要注意哪些主要方面？

船舶证书是根据联合国和其他国际组织的有关公约、规则、规定和协定来制定的，由船舶登记的国家当局或当局授权的机构签发。未获得必要的证书或证书过期或未进行检验并延期，有关港口当局可以进行强制检验或将船舶滞留。

总体来讲，船舶所必须持有的证书大体上分为两大类：一类是由船旗国主管机关颁发的相关法律证书，一类是由各国政府授权的相关船舶检验机构颁发的技术证书。

国际航运船舶证书多达30多种。与资产评估最为密切的是由船旗国政府颁发的《船舶登记证书》CERTIFICATE OF REGISTRY）(船舶国籍证书)。任何一艘船舶，船舶所有人（船东）必须向一个国家政府主管机关进行登记注册，取得登记国的国籍，悬挂登记国的国旗，并以登记国的某一个港口作为船籍港，由船舶登记国家主管机关颁发船舶登记证书。船舶的登记基本上有两种方式，一种是在本国进行登记，如中国的船舶所有人在中国境内进行登记，悬挂中国国旗，注册港口一般为船公司所在地，中国船舶登记的政府主管机关是中国海事局。还有一种登记方式是船舶所有人不在本国境内登记，而是将船舶在国外某一国家进行登记注册，悬挂登记注册国的国旗，受登记注册国的相关法律制约，向登记注册国政府交纳营业税，针对中国航运企业，这种现象也非常普遍。

中国籍的船舶还应取得《船舶所有权证书》，上述证书中注均明了船舶的所有人。中国籍船舶的《船舶所有权证书》上会注明船舶的共有情况、它项权利情况。

船舶权属核查验证时，需要关注如下问题：

（1）船舶证书有效性或时效性核查。船舶特殊性和极高的安全性要求对各类证书有有效期的严格要求，证书失效将导致船舶不具备适航条件。以中华人民共和国船舶检验局为例，其颁发的船舶检验证书称为《船舶检验证书簿》。船舶检验证书（ship certificates of inspection）是验船机构对船舶进行技术检验后签发的证明文件，其作用是证明船舶结构、船舶载重线、船舶稳性、抗沉性、吨位、舾装设备、消防设备、起货设备、主辅机械设备、锅炉和受压容器、电气设备、无线电通信设备和信号设备符合有关国际公约或船舶规范的要求。对于中国籍的船舶，评估师需要取得《船舶检验证书簿》，并查验其中的各项证书是否在有效期内。

（2）船舶证书完整性核查。根据船舶的类型、船籍和航线等确定所搜集证书的种类。一般情况下，船东现场会提供一套完整的船舶证书。中国籍船舶，《船舶检验证书簿》基本涵盖了所需的各类船舶证书。

（3）船舶和证书真实性核查。船舶资产价值较高，大型船舶的造价甚至高达上亿美元，属于企业的最重要的资产，评估师现场对各类证书需与原件进行核实，并要求企业盖章确认。此外，评估师需要对船舶进行现场勘察核实，一方面确定船舶的真实性，另一方面根据对船体、轮机、舾装和电气设备的勘察，从而作为确定船舶成新率的依据。

随着科技手段的不断发展进步，对于由于船舶在航线中行驶无法现场勘察时，评估师可以查询相关网站确定航行历史记录和现时航线，例如，我们可以登录“船讯网”（http://www.shipxy.com/）查询船舶的现时航行情况以及相关数据，以确定船舶资产的真实性。

**第四部分 问题解答起草专家名单**

编写人：王生龙 高艳华 中瑞世联资产评估集团公司

杨剑萍 中水致远资产评估有限公司

刘 珂 中企华资产评估有限责任公司

刘伍堂 连城资产评估有限公司

王崇虎 中和资产评估有限公司

赵 林 中同华资产评估有限公司

刘兴旺 天健兴业资产评估有限公司

潘 宇 方 炜 中通诚资产评估有限责任公司

李向亮 北京工商大学经济学院