

USA



周叔敏 汤究达 译

*Uniform Standards
of Professional
Appraisal Practice*



经济科学出版社

美国评估行业统一操作规范

周叔敏 汤究达 译

经济科学出版社

责任编辑：周秀霞

责任校对：董蔚挺

版式设计：周国强

技术编辑：舒天安

美国评估行业统一操作规范

周叔敏 汤究达 译

网址：[www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件：[esp@public2. east. net. cn](mailto:esp@public2.east.net.cn)

(版权所有 翻印必究)

社址：北京海淀区万泉河路66号 邮编：100086

出版部电话：62630591 发行部电话：62568485

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

永清第一福利厂印刷

后奕装订厂装订

850×1168毫米 32开 9.5印张 230000字

2000年9月第1版 2000年9月第1次印刷

印数：0001 1000册

ISBN 7-5058-1835-X/F·1305 定价：16.00元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

译者序言

亚洲金融危机爆发以来，业内人士一致认为银行不良资产是心腹之患，必须予以消除。日本政府采取的对策是从国库拨出几万亿日元，去填补因不动产抵押贷款不能收回造成的窟窿。这就是所谓的“住专”金融案。其实，类似的不动产坏账所造成的金融危机在80年代中后期的美国就已经进行了预演。这段美国经济发展中的插曲就与本书《美国评估行业统一操作规范》发生了关联。事情经过是这样的：

80年代末，美国也因收不回不动产抵押贷款倒闭了一批银行。由于美国银行都向联邦政府缴纳了保险金，所以，联邦政府也只得动用国库去支付存款人的损失。虽然这次危机造成的损失不如以后日本发生的严重，但美国的国库也因此损失了数十亿美元。而美国的有关人士认为造成这种恶果的主要原因是不动产评估人员的舞弊行为。

不动产评估人员的舞弊是怎样造成银行倒闭的呢？原来，美国人普遍抵押房产向银行贷款。而银行贷款限额是以不动产评估人员的估价为依据的。这样，如果评估人员对房产的估价过高，房主所获的贷款数额就会大大超过房产的实际市场价格。在这种情况下，房主若弃房而走，对其本身最多留下一个信用不佳的记录；而对银行来说，就是能把作为抵押的房产按市价卖掉，也远远抵消不了贷款的损失，损失的贷款却再也不能收回。这类银行坏账终于在80年代末的美国大量出现了。于是，大批银行因此破产。

亡羊补牢，为时未晚。美国国会在1989年通过了11号强制法令《不动产评估改革法案》，对涉及了国家利益的不动产评估

行业进行整顿。在美国，现代意义的资产评估行业已经发展了上百年，参与了投资融资、企业购并、税基计价、抵押保险等各类经济活动。但美国政府原来以为美国作为市场经济国家，应崇尚个人和企业的经济独立性，只要以契约约束双方的经济行为就可以了，不必对评估行业进行直接管理。银行的大量坏账才使美国政府突然醒悟，决心要对不动产抵押贷款的评估进行直接的政府管理。

制定法律是为了维护和调整有利于国家利益的社会秩序。美国联邦政府颁布的 11 号法令，就是为了维护和调整国家的金融秩序。11 号法令决定由联邦储备委员会、联邦货币管理局、联邦储蓄保险委员会、联邦审计署、联邦信贷管理局五个联邦政府部门抽调具备评估知识和经验的人员，成立联邦评估监督管理委员会。法令规定：只要联邦政府参与或管理的涉及金融的不动产交易，其价值评估必须由政府注册的评估人员担任。同时，法令规定：这样的不动产评估必须按照所属标准委员会所颁布的得到普遍认可约评估规范进行。法令还规定：评估监督管理委员会将拨付款项，供评估促进协会修订规范时使用。这里所说的评估促进协会颁布的评估规范即本书《美国评估行业统一操作规范》。

评估促进协会是按照美国伊利诺斯州的法律，于 1987 年 11 月建立的一个资产评估民间行业协会。主要工作就是制定资产评估的操作规范和资产评估人员的资格标准。评估促进协会的发起团体有：美国评估师协会、美国农场主和农业评估师协会、评估学会、国际税赋评估员联合会、国际路权联合会、美国独立评估师联合会和美国高级评估师联合会。按照美国国会法律的规定，评估促进协会成了国会授权的资产评估规范制定部门。

中国的资产评估行业发展时间还不长，需要学习和研究发达国家资产评估行业的经验。随着社会主义市场经济体系的建立，中国的资产评估将渗透到更多的社会经济生活中去。资产评估对于明晰产权、企业改制、资产重组、抵御金融风险有着不可替代

的作用。同时，随着经济的全球一体化和下一世纪知识经济的蓬勃发展，资产评估的作用将更加突出，资产评估这个方兴未艾的行业将能更全面地推动市场经济的前进。

原 序

评估促进协会 (Appraisal Foundation) 所属评估标准委员会 (Appraisal Standard Board) (以下称标准委员会) 作为评估人员与评估服务使用者的组织, 多年来对《评估行业统一操作规范》(以下称《操作规范》或本规范) 作了潜心研究和充实完善, 并负责本规范的出版、解释与修订。由于本规范也为联邦政府和州政府管理部门和其他机构团体所应用, 标准委员会将努力使任何人都能及时得到本规范的修订信息。1999 年版的《操作规范》已经是迄今的第八个版本。

标准委员会每年出版的《操作规范》都包括其前一年内的变更状况。《操作规范》1999 年版分为“引言”、“规范正文”和“细则”三个部分。

为了更好地对规范进行说明和便于规范的阅读, 标准委员会又通过了《补充意见》、《术语解释》和《索引》等文件。这些资料只是标准委员会补充的一些指导性意见, 不是《操作规范》中不可缺少的部分。

熟悉和贯彻《操作规范》每年新版本中变动的内容, 对于有关人员来说非常重要, 因为联邦和各州的政府部门都强调使用《操作规范》的最新版本。今年新版本的生效日为 1999 年 3 月 31 日。

本规范的原型及其发展历史

本规范是在原《操作规范》(统一标准特别委员会 [Ad Hoc Committee on Uniform Standards] 于 1986 ~ 1987 年制定) 的基础上

发展而来的，评估促进协会于 1987 年取得了原《操作规范》的版权。而在 1989 年评估促进协会的评估标准委员会成立之前，原《操作规范》已为北美洲的许多评估机构所应用。在评估实践中，原《操作规范》已得到了广泛的认可。

在标准委员会 1989 年 1 月 30 日的成立大会上，标准委员会的全体人员一致同意将原《操作规范》作为标准委员会首次颁布的评估规范，并决定标准委员会可以根据规范的制定程序，在吸收评估行业内部以及评估服务使用者和公众的意见后，对《操作规范》进行适当的变更、修正、解释、增补，以至撤销。

原《操作规范》发布日期：1987 年 4 月 27 日

标准委员会对《操作规范》绪论和正文的最后修订日期：

引言	1998 年 9 月 16 日
职业道德要求	1998 年 9 月 16 日
评估能力要求	1990 年 4 月 20 日
允许偏差	1998 年 9 月 16 日
受司法限制的例外和规范增补	1994 年 7 月 19 日
常用概念的定义	1998 年 9 月 16 日
规范 1	1998 年 9 月 16 日
规范 2	1998 年 9 月 16 日
规范 3	1998 年 9 月 16 日
规范 4 和规范 5	1990 年 6 月 5 日
规范 6	1991 年 9 月 10 日
规范 7 和规范 8	1992 年 3 月 3 日
规范 9 和规范 10	1992 年 9 月 16 日

《操作规范》的细则

《操作规范》的细则是评估促进协会批准的评估准则。细则对《操作规范》进行了专门的解释和说明。《操作规范》的细则具备作为规范的全部份量，并且是经标准委员会讨论通过的惟一细则。以下是九个细则被标准委员会首次采用的日期，这九个细则在 1998 年 9 月都作了修订。

细则之一	关于规范 3《评估复审》的 3-1 (g)	1991 年 7 月 8 日
细则之二	现金流量分析	1991 年 7 月 8 日
细则之三	追溯性评估	1991 年 7 月 8 日
细则之四	预期性评估	1991 年 7 月 8 日
细则之五	职业道德中的保密原则	1991 年 9 月 10 日
细则之六	市场价值评估中的合理待售期	1992 年 9 月 10 日
细则之七	不动产评估中的允许偏差	1994 年 3 月 22 日
细则之八	评估报告的电子通讯传递	1995 年 7 月 18 日
细则之九	对客户评估目的确定	1996 年 8 月 27 日

补充意见

除细则外，标准委员会还提出了补充意见。标准委员会在此没有提出新的规范，也没有提供规范的新解释。补充意见只是就本规范在评估中的具体运用作出说明或提出建议。标准委员会提出补充意见的日期如下：

补充意见 1	不动产的销售状况	1990 年 10 月 3 日
补充意见 2	不动产的勘查	1990 年 10 月 4 日
		1998 年 9 月 16 日作了修订

补充意见 3	评估报告的修订	1991 年 3 月 5 日 1993 年 5 月 25 日、1994 年 3 月 22 日、1998 年 9 月 16 日先后作了修订
补充意见 4	关于规范 1-5 (b)	1991 年 6 月 3 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 5	评估工作中的助理 人员	1992 年 5 月 1 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 6	评估的复审	1992 年 6 月 2 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 7	销售期限预测	1992 年 9 月 16 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 8	不动产评估中的市 场价值与公平价格	1992 年 9 月 16 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 9	对环境受污染资产 的评估	1992 年 12 月 8 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 10	评估人员与客户之 间的关系	1993 年 3 月 23 日 1996 年 3 月 26 日、1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 11	规范 2-2 中各评 估报告类型的要求	1994 年 7 月 20 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 12	规范 2-2 中各评 估报告类型的应用	1994 年 7 月 20 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 13	如何按照《操作规 范》的规定对需抵 押的不动产进行估价	1995 年 7 月 18 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 14	福利性住房的评估	1995 年 7 月 19 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 15	允许偏差在相宜	1996 年 7 月 26 日

	评估中的运用	1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 16	评估中涉及的住房供给的法律问题	1996 年 6 月 10 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 17	规划中工程的评估	1996 年 7 月 26 日 1998 年 9 月 16 日作了修订
补充意见 18	评估计算机软件的应用	1997 年 7 月 9 日 1998 年 9 月 16 日作了修订

《操作规范》的 1992 年版、1993 年版、1994 年版和 1995 年版在出版后的年度内都进行了增补。为了使《操作规范》的修订本、规范细则和补充意见的生效日期更加明确，标准委员会自 1996 年版起不再继续于版本出版年度的年内，发表其增补内容。

标准委员会将与广大的评估人员和评估服务的使用者共同切磋，以使《操作规范》日趋完善。如对《操作规范》持有批评意见、疑问或者建议，请与标准委员会联系。

标准委员会

本规范 1999 年版的修订情况

本规范 1999 年版是在 1997 年 12 月 22 日和 1998 年 6 月 23 日两个修订版的基础上修订而成的。通过标准委员会公开征集规范意见的活动，吸取了 1500 多份来自公众的书面意见，于 1998 年 9 月 16 日正式通过了本规范 1999 年版。又根据专业评估机构、评估培训工作者、行业自律管理部门和政府中执行评估法规部门的意见，本规范 1999 年版的生效日定为 1999 年 3 月 31 日。

本规范 1999 年版的主要修订内容

规范章节的变动：规范目录中再无《绪论》这个章节。

措辞的变动：规范的措辞根据达意明确的要求，全部作了修正。以下是一部分变动的例子：

- 词汇“条文”改为“规定”
- 词汇“评价”，在具有“判断”的含义时，改为“判断”
- “专项条款”改为“专项要求”
- 词汇“考虑”根据行文的时间情形，改用更贴切的词汇

《职业道德要求》：《评估人员的执业行为》部分更加强调评估人员的基本责任。与评估假设有关的评估人员责任的内容移至规范的后文阐述。《评估的业务经营》部分更加明确了评估酬金的收取问题。在《评估资料数据的保密》部分，政府评估管理部门也成为需要承担保密责任的成员。为更明确工作档案的内容，《评估档案的保存》增加了有关的叙述。

《允许偏差》：对评估工作内容的鉴定增补了新的内容。关于专项要求的“适用性”和“必要性”的阐述比以前版本的叙述更

加确切。

《常用概念的定义》：增加了一部分新的定义，有评估项目、假设、偏颇、属于机密的资料数据、特意假设、逆向假定、评估工作范畴、增补规范和工作底稿。

规范 1：对不动产评估具体规定和要求的阐述更加确切。规范起始增加了“不动产评估”的标题。关于规范每项内容允许偏离或不允许偏离的属性，在每项规范的起始就予以明确的列示。规范 1-2 的内容与规范细则之九的要求有了紧密的联系并不再允许有所偏离。规范中增加了评估项目的用途、评估工作范畴、特意假设、逆向假定等新的概念。了解规范 1 的这些变动，对于不动产评估人员来说，非常重要。

规范 2：规范起始增加了“不动产评估报告”的标题。对规范 2 每部分内容属于原则性要求或专项要求的属性，在规范阐述的起始就予以明确的列示。有限型评估报告改名为“用途限制型评估报告”（为行文方便，译文还保留“有限型评估报告”的译法——译者注）。对不同评估报告类型的使用规定作了更明确的说明。规范 2-3 中的“评估人员的誓言”也作了修改，要求不动产评估人员在立暂时采用新的措词。

规范 3：规范增加了“不动产评估复审和报告”的标题。对规范每部分内容属于原则性要求或专项要求的属性，在规范阐述的起始都予以明确的列示。对规范 3-1 和规范 3-2 作了增补或改用更确切的语句。

规范 4 至规范 10，除了改用更确切的语句和使规范的阐述与已改动的规范保持一致之外，没有其他的变动。

细则之七：根据《职业道德要求》中《允许偏差》的改动进行了修订。

为保持规范前后文的一致性，本规范依照已修正的内容，对全文作了统一编修。

标准委员会目前进行的工作

1998 年，标准委员会收到大量有关《操作规范》的建议和具体修改意见。这是《操作规范》本次进行修订的依据。标准委员会在 1998 年 7 月的会议上，公布了修订《操作规范》的新方案。为对《操作规范》进行较大的修订，标准委员会准备实行一个新的工作计划。此工作计划是现今规划中理论探讨工作中的一部分。标准委员会的目的是通过对《操作规范》的修订，树立其在行业中更高的权威。同时，规范也将能更好地为公众提供业内忠告。1999 年中，将对规范 4 至规范 10 实施新的修订方案。

目 录

评估行业统一操作规范	(1)
------------------	-----

引言	(1)
职业道德要求	(2)
评估能力要求	(6)
允许偏差	(8)
受司法限制的例外	(10)
规范的增补	(11)
常用概念的定义	(12)
规范 1 不动产评估	(16)
规范 2 不动产评估报告	(24)
规范 3 不动产评估复审与评估复审报告	(37)
规范 4 不动产咨询	(41)
规范 5 不动产咨询报告	(47)
规范 6 程式评估和程式评估报告	(50)
规范 7 动产评估	(62)
规范 8 动产评估报告	(65)
规范 9 企业评估	(69)
规范 10 企业评估报告	(73)

细 则	(77)
-----------	------

细则之一 关于规范 3（评估复审）的 3-1（g）	(78)
---------------------------------	------

细则之二	现金流量分析	(80)
细则之三	追溯性评估	(84)
细则之四	预期性评估	(86)
细则之五	职业道德中的保密原则	(89)
细则之六	市场价值评估中的合理待售期	(91)
细则之七	不动产评估中的允许偏差	(94)
细则之八	评估报告电子通讯传递	(105)
细则之九	对客户评估目的确定	(109)

附 录

补充意见	(116)
补充意见 1 不动产的销售状况	(117)
补充意见 2 不动产评估中的勘查	(120)
补充意见 3 评估报告的修订	(123)
补充意见 4 关于规范 1-5 (b)	(126)
补充意见 5 评估工作中的助理人员	(128)
补充意见 6 评估的复审	(133)
补充意见 7 销售期限预测	(135)
补充意见 8 不动产评估中的市场价值与公平价格	(138)
补充意见 9 对环境受污染资产的评估	(141)
补充意见 10 评估人员与客户之间的关系	(144)
补充意见 11 规范 2-2 中各评估报告类型的要求	(147)
补充意见 12 规范 2-2 中各评估报告类型的应用	(154)
补充意见 13 如何按照《操作规范》的规定对需抵押的 不动产进行估价	(157)
补充意见 14 福利性住宅的评估	(163)
补充意见 15 允许偏差在相宜评估中的运用	(168)
补充意见 16 评估中涉及的住房供给的法律问题	(175)

补充意见 17 规划中工程的评估	(180)
补充意见 18 评估计算机软件的应用	(187)
术语解释	(200)
索 引	(209)
 附件 1 不动产评估改革法案	 (251)
附件 2 美国住房提供与城市开发部 (FHA) 改革 法令 (1989)	 (264)
附件 3 美国评估促进协会 (AF) 简介	(265)