

资产评估译丛

专业评估执业统一准则

(美国)

张燕敏 王诚军 译

经济科学出版社

一九九八年·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

专业评估执业统一准则：美国／张燕敏，王诚军译．

—北京：经济科学出版社，1998.4

书名原文：Uniform Standards of Professional Appraisal Practice

ISBN 7-5058-1292-0

I．专… II．①张…②王… III．资产评估—标准—美国 IV．F20

中国版本图书馆CIP数据核字 (98) 第07416号

内容简介

专业评估执业统一准则是美国评估促进会制定的关于不动产评估、动产评估、综合评估、企业评估、评估复核及评估咨询等评估业务的准则，是最近十年来美国最具有影响力的一部评估准则，被美国有关法委和管理部门认可为“公认评估准则”，在美国及北美地区被评估师和评估机构广泛接受和遵守，在国际评估界也具有十分重要的影响。本书是我国第一本系统介绍美国评估执业要求的专业书籍，并根据需要增加了有关美国评估业的背景资料，也是了解当代美国评估业状况的窗口。

资产评估译丛编委会

主 编： 潘 岳

副主编： 陈永申 张冀湘

编 委： 潘 岳 陈永申 张冀湘 张燕敏
刘 萍 倪吉祥 关绮鸿 王诚军

资产评估译丛序

资产评估是市场经济活动中不可缺少的一个公正性社会中介服务行业，它植根于传统的市场经济，在当代社会经济活动中得到迅速发展，发挥着越来越重要的作用。

资产评估是商品经济发展到一定阶段的产物。当商品生产和商品交换出现以后，等价交换原则的实施客观上要求合理评估商品的价值，由此产生了早期的资产评估。不过，这时的评估具有直观性、偶然性和非专业性的特点。近代资本主义发展初期，科学技术逐渐被引入到评估工作中来，资产评估也随之逐步形成一个提供社会中介、鉴证服务的行业。1868年，英国皇家特许测量师协会的前身正式成立，成为评估业的专业团体，并于1881年由英国维多利亚女王授予“皇家特许”称号。与此同时，美国、澳大利亚、加拿大等国资产评估业也迅速发展，先后都成立了资产评估协会或学会等专业性组织，对评估业实行自律性行业管理。20世纪40年代以后，有关国家的行业协会组织陆续制定了行业评估准则、评估师的专业资格和职业道德守则，以及执业检查和处罚程序等管理制度，会员违反准则或相关职业道德守则将会受到训戒或吊销专业资格的处罚。在有的国家，评估准则被部分甚至全部地纳入到国家制定的法律、法规之中，具有法律效力。与之相适应，资产评估在市场经济中的重要性也越来越突出，特别是通过资产评估反映资产现行价值的这一重要职能受到

了越来越广泛的认可。例如，丹麦、意大利、荷兰等国规定，在一定情形下，公司编制年度财务报表除了以历史成本反映固定资产价值外，还须披露经评估的固定资产的市场价值，以保护投资者的利益。欧盟年度会计报告法令要求在年报中报告经评估的固定资产市场现价，即使公司是以历史成本计价。

80年代以来，随着世界经济一体化趋势进一步加强和许多国家政治经济体制的变革，资产评估业在世界范围内进入到一个新的发展时期。不仅是发达资本主义国家，许多发展中国家在经济体制变革和经济发展过程中，也都开始重视资产评估在反映资产现行价值、维护各方权益等方面的重要作用，积极引进资产评估理论，培养评估师队伍，发展本国、本地区的评估业，并逐步规范资产评估业的管理和操作。马来西亚、波兰等国在这方面取得了很大成就。即使是传统的评估发达国家，在新形势下也面临着压力和挑战，在资产评估理论研究方面不断深入并拓宽领域，在实践上积极开展跨国性评估业务，抢占新兴评估市场。与之相适应，评估业的国际交流与地区合作进一步加强。1981年国际评估标准委员会正式成立，致力于制定为世界各国所接受的国际评估准则，标志着资产评估开始成为一个国际性的行业。随后，欧洲、东盟等地区又先后成立了一些地区性的国际评估组织。

资产评估行业的迅猛发展使得它越来越受到各国政府的重视。一方面，为引导评估业健康发展，维护政府和公共利益，避免因评估不合理对社会带来的危害，许多国家政府对资产评估这一传统自由职业领域开始进行干预和管理。例如，美国80年代后期以来，在联邦和州政府设立了专门负责评估管理的部门，建立了注册评估师和许可评估师制度，对评估师进行严格的资格管理和执业指导。另一方面，为保障公共和国家利益，许多国家政府有意识地将资产评估作为宏观管理手段予以大量运用。例如，美国、英国、澳大利亚、马来西亚等国为保证税收和财政收入的

稳定，加强房产税及其他从价税的纳税标的评估管理，在全国设立纳税评估管理部门；波兰等国规定在出售政府资产前必须先进行资产评估；英国规定对上市公司持有的物业定期进行重估；马来西亚还专门规定，上市公司在海外收购企业或资产须由具有资格的评估师先进行评估。

我国资产评估行业是在改革开放和建立社会主义市场经济过程中兴起的。这一行业的形成和发展，首先来自于国有资产管理体制改革的推动力，是从国有资产评估工作起步的。1989年9月，国家国有资产管理局正式颁布了《关于在国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干暂行规定》，这个规定的颁布标志着我国资产评估行业的诞生。1991年11月，国务院发布《国有资产评估管理办法》，确立了我国资产评估工作的基本依据、方针和政策。1993年12月，中国资产评估协会成立，它的成立标志着我国资产评估业开始从以政府部门直接管理为主向行业协会自律性管理为主转变。据统计，截止到1996年底，仅经国有资产管理部门确认的资产评估项目达143339项，评估资产账面净值2万多亿元，审核确认评估值达3万多亿元。经国有资产管理部门授予资格的资产评估机构已达3343家，其中具有从事证券业务资格的资产评估机构达116家，资产评估从业人员55764人，其中经国家统一认定和考试取得注册资产评估师执业资格的有5844人。此外，还有1000多家地价评估机构，8500多名土地估价师和7300多名房地产估价师。经过近10年的发展，资产评估行业与律师业、注册会计师业等已成为社会公认的我国三大中介性服务行业，在促进资产流动、产权交易、建立现代企业制度、调整经济结构等方面发挥了重要作用，树立了良好的社会形象。在国内评估业迅速发展的同时，中国资产评估协会近年来还开展了大量的国际交流工作。1995年3月，中国资产评估协会代表中国评估行业加入国际评估标准委员会。中国资产评估协会与美

国、英国、澳大利亚、韩国、马来西亚等国的评估专业协会建立了良好的合作关系，越来越多地参与到资产评估行业的国际事务中。受国际评估标准委员会委托，中国资产评估协会将代表中国资产评估行业在北京举办1999年国际评估标准委员会年度大会，并在年会前举办一个大型资产评估国际研讨会，这一世纪之交的评估盛会必将极大促进评估业在我国、亚洲和世界范围的发展。

中国有句古话，“他山之石，可以攻玉”。回顾中国资产评估业近10年的发展历史，我们从一开始就注重学习当代国际和国外评估业先进、成熟的理论体系和成功经验，并结合中国实际情况进行了自身发展，使中国资产评估业很快赶上了世界水平并跻身于国际评估界。由于中国特有的国情，我国资产评估业存在不少独有的特点，但在主要评估理论和评估方法上与国际惯例是一致的，这就为中国资产评估业在国际交流中得到广泛的认可和尊重，并在国际上发挥更为积极的作用奠定了基础，也必将有利于中国资产评估业更多地参与国际市场竞争。

中国资产评估业在总结过去几年外延式迅速发展的基础上，目前已转入侧重于理论研究、制度规范和提高行业素质的内涵式发展新阶段。如何适应风云变幻的世界一体化经济和我国经济体制的深层次改革，为社会提供合格的资产评估中介服务，是摆在中国资产评估工作者面前的急需解决的问题。在这种背景下，制定中国资产评估准则已成为规范行业发展、指导行业发展的当务之急，并已列为中国资产评估协会未来几年的重要工作。资产评估准则是一国评估理论和专业经验的集中反映和高度浓缩，必须建立在完善的理论体系和丰富的实践操作基础上。在总结、研究我国评估理论和实践经验的同时，系统引进国际和国外资产评估准则，对各国准则赖以存在的理论基础和实践经验进行比较研究，了解各国评估准则制定的经验、教训，对制定中国资产评估准则具有十分重要的现实意义。

在国际交流与研究日益深入的基础上，中国资产评估协会适时推出了《资产评估译丛》，这是我国资产评估行业发展历史上的一件大事，对促进资产评估业在我国的进一步发展，提高中国资产评估业在国际评估界的影响具有十分重要的意义。出版这套丛书的目的，就是向国内系统介绍国外评估业的成果和经验，为制定中国资产评估准则、促进中国资产评估行业的进一步发展服务。《资产评估译丛》是中国资产评估协会进行国际交流和研究的重要成果，率先推出的准则译丛既包括近年来在国际评估界影响较大的国际评估准则，也包括传统评估业发达国家的评估准则，如专业评估执业统一准则（美国）、欧洲评估准则、英国评估准则，还包括发展中国家及与我国评估业现状相似国家的评估准则，如马来西亚及东盟各国评估准则、韩国评估准则等。

我国资产评估事业正处在一个重要的发展阶段，近10年的成功发展已为我们打下了坚实的基础，年轻的中国资产评估业一定会有更美好的未来。加强理论研究、提高行业素质是实现这一目标的重要途径，中国资产评估协会在进行这次资产评估译丛的有益尝试后，还将作出更大的努力。我们欢迎所有关心我国资产评估事业的人士和部门加入到评估理论研究的队伍中来，共同将我国资产评估事业推向一个新的水平。

潘 岳

1998年3月18日

译者序

经过四个月的精心准备，《专业评估执业统一准则》中文版终于出版了。翻译过程是极其艰苦的，但令我们欣慰的是终于能够把这本书奉献给广大评估工作者。评估准则是一个国家评估理论和实践经验的高度浓缩，而准则性的专业书籍则建立在大量的背景资料基础上，语言高度精炼概括，结构体系十分严密，这对于翻译工作就提出了更高要求。因此这本书的翻译过程绝不仅仅是简单的翻译过程，更是学习、推敲与研究的过程。《专业评估执业统一准则》是目前在美国、北美洲乃至国际评估界具有重要影响的一部专业准则，为了更好地理解和忠于原书，我们收集、查阅了大量关于美国评估业及其管理体系的专业文献、专业书籍和辞典。我们相信，只有在对美国评估业进行深入研究的基础上，才能真正理解和翻译《专业评估执业统一准则》。因此我们对翻译这本书的目标定位作了稍许变动，即不仅仅是忠实地翻译原书，我们更希望我国广大评估工作者通过本书，能对美国这一评估业高度发达的国家在评估方面的最新法律规定、评估管理体系、操作实务要求等评估业现状有一个全面的了解。

一、美国评估业管理现状

美国是资产评估业高度发达的国家，评估业在美国有着悠久的历史，其评估理论尤其是企业价值评估理论在国际评估界占有重要地位。美国的评估实践也很发达，交易频繁的不动产市

场、活跃的资产转让和企业购并行为，为评估师和评估行业提供了很好的发展机会，从而使评估业成为美国社会经济中的一个重要组成部分。长期以来，美国政府对评估业不进行特殊的管理和干涉，而是将其视为自由职业，由评估协会等民间专业组织进行行业自律性管理。但80年代中后期以来，这种状况发生了重大改变。一方面为适应评估业发展的需要，打破评估协会分立所带来的不利局面，评估行业内部出现了联合统一的趋势；另一方面，美国政府一改不干预评估行业的“自由职业”政策，出于国家和公共利益的考虑，以法律手段对评估业进行管理和干预，并不断加大管理力度，从而形成了独特的美国评估业管理体系。

自80年代中后期以来，美国评估业发生这种管理思想和体系上的重大变化有其独特的时代背景，主要目的是规范评估行业发展、维护国家和公共利益。美国是奉行自由经济的国家，长期以来，评估业与律师业、会计师业等被视为自由职业，评估师属于传统意义上的专业人士和自由职业者，政府除了税收、登记等方面对评估业进行与其他行业共性的管理外，对评估业不进行任何干预，主要是通过评估协会等非政府性质的评估行业专业组织进行自律性管理。在长期的评估业发展过程中，出于不同的目的和不同的领域要求，美国评估界自发形成了为数不少的评估专业协会，有的协会甚至具有上百年的历史。这些协会既有综合性较强的协会，其涵盖的专业范围跨越多个评估领域；也有侧重于某一特定资产领域或某一特定评估目的的单一性协会。其中影响较大的有美国评估师协会（American Society of Appraisal）、评估学会（Appraisal Institution）、估价师国际联合会（International Association of Assessing Officers）等。这些专业评估协会在其各自的发展过程中，根据各自的侧重领域分别制定了对所属会员具有约束力的职业道德守则和评估执业准则，并制定了本团体的专业人员资格标准，规定具有什么样的专业知识和从业经验才能获得

专业称号。评估人员在执业中往往是通过展示其在所属协会中获得的专业称号来表示专业能力，取得客户信任，因而有的评估师拥有多达五六个协会的专业称号。由于各协会对评估师资格条件和要求不同。制定的专业执业准则水平和侧重点不一，很难保证评估从业人员的执业质量和评估行业作为一个整体的行业形象。在这种情况下，评估界迫切希望制定一个统一的适合于全行业的评估准则。另一方面，为了取得众多评估协会的专业资格，评估专业人员疲于参加主要内容相似但侧重和要求不同的考试，取得不同协会的会员资格后，每年又不得不参加若干个专业后续教育培训计划，造成人力、物力的极大浪费。评估行业专业协会众多给评估业的发展带来很大不便，在一定意义上已经影响了评估业的健康发展。在这种共识的基础上，评估界迫切希望评估行业走综合统一发展的道路，这就为日后形成评估管理体制打下了良好的行业内部基础。

80年代美国经济遭受泡沫经济的严重冲击，在事后的研究与分析中，不当的评估行为被作为导致泡沫经济的原因之一受到广泛指责。许多经济学家指出，由于政府放任资产评估业的管理和监督，直接损害了银行等金融机构的利益和资产质量，在一定意义上促进了泡沫经济的形成。这直接体现在金融机构不动产抵押贷款业务中，由于评估师对作为抵押物的不动产进行了不恰当的评估（往往是乐观性的高估），导致金融机构过高估计抵押不动产的价值及其对金融机构贷款的保障性，在出现无法还款、处置抵押不动产的情况时，抵押物价值远远达不到评估值，造成银行等金融机构贷款呆账、坏账大幅度增加，引发了一大批金融机构倒闭，对联邦储备基金造成很大损失，严重损害纳税人和公共利益，影响国民经济的正常运行。这种观点被经济界和管理部門广为接受，因而作为避免泡沫经济、保护国家和公共利益的措施之一，加强对评估行业这一传统自由职业领域管理的呼声日益高

涨。1986年，在不动产市场和抵押贷款业务极端不稳定的情况下，八个美国评估专业组织和加拿大评估师协会共同组成专业评估执业统一准则特别委员会，联合起来制定关于不动产评估报告内容和范围的准则。经过仔细研究，特别委员会于1987年4月27日制定了初版专业评估执业统一准则，该准则不仅包括了关于不动产评估和报告的基本准则，还包括评估复核、评估咨询以及动产评估、企业评估的准则。1987年成立的评估促进会取得了该准则的版权，1989年1月，在评估促进会评估准则委员会成立的会议上，评估准则委员会正式采纳了初版专业评估执业统一准则。专业评估执业统一准则制定后，被各主要评估专业团体及评估师视为公认的统一评估准则，这也进一步促成了评估业管理体系的形成。

为规范评估执业行为，保护国家和公共利益，在综合各方面考虑的基础上，1989年美国国会通过了《金融机构改革、复原和强制执行法令》（FIRREA）。这是美国关于评估管理方面的重要立法，也是政府干预、管理评估业的开始和最直接体现。该法令中第11章是专门针对“涉及联邦交易”评估业务的规定，指出“本章是为了在涉及不动产的交易中维护联邦金融和公共政策的利益，要求涉及联邦交易中所采用的不动产评估须提供书面形式报告，遵守统一准则，并由专业能力已获证实并始终处于有效监督的人士完成。”《金融机构改革、复原和强制执行法令》的制定标志着评估管理体系的形成，该法制定以后至今近10年的实践证明，这部法令对美国评估业的当代发展发生了重要影响。根据《金融机构改革、复原和强制执行法令》的规定，美国在联邦一级成立了评估分会，专门负责全美国评估行业管理事宜并向美国国会提交报告；在各州和地区设立了评估师注册和许可管理部门，负责管理本州或地区的评估事宜；规定联邦金融机构管理部门在其各自管辖范围内有权制定评估最低准则；建立、健全了注

册评估师和许可评估师制度，制定了两类评估师的资格标准和各州资格相互认可制度，明确规定了注册评估师和许可评估师的执业范围，并制定了违规处罚办法和程序，从而形成了由评估分会、州评估师注册和许可管理部门、联邦金融机构管理部门构成的评估业管理机构体系和注册、许可评估师制度，对评估业进行有效管理。

目前美国对评估业进行管理的机构主要有评估分会、州评估师注册和许可管理部门以及联邦金融机构管理部门，这三个部门分别从联邦、各州和金融机构管理部门的角度对评估业进行职能管理，形成一个有机的管理机构体系。

为适应评估行业的管理需要，美国国会决定在联邦金融机构监察委员会下设立“评估分会”，由联邦金融机构管理部门的负责人选派评估分会人选。评估分会的职责主要是：（1）监督各州制定的有关注册评估师和许可评估师资格的条件，包括有关专业责任规范；（2）监督联邦金融管理部门与联邦信托公司在其各自管辖范围内制定的涉及联邦交易的评估准则，并确定必须由注册评估师和许可评估师从事的涉及联邦交易评估业务的范围；（3）保存载有所有注册评估师和许可评估师名单的全国注册登记簿；（4）每年不迟于1月31日前向国会递交年度报告，汇报上一年度评估分会各项职能的执行情况。此外评估分会还负责监督及考察评估促进会的程序、活动及组织结构。为保证评估分会有必要的经费履行其管理职能，美国政府规定在《金融机构改革、复原和强制执行法令》颁布之日，由财政部对评估分会一次性拨款500万美元作为启动资金。以后评估分会开展工作所需资金可通过对注册评估师和许可评估师收取的注册费来解决，或根据有关规定使用其他资金。

在联邦一级设立评估分会的同时，为管理各州评估师注册和许可事宜以及监督注册评估师和许可评估师的执业，各州陆续建

立了州评估师注册和许可管理部门。州评估师注册和许可管理部门负责本州管辖范围内的评估行业管理工作，主要职能有制定本州注册评估师和许可评估师资格要求和负责有关考试工作，对注册评估师和许可评估师进行登记并收取注册登记费，对违规评估师进行必要的处罚。州评估师注册和许可管理部门每年须向评估分会上报州注册登记表，列明获得注册评估师和许可评估师资格的人员，并在开展工作中接受评估分会的监督，但评估分会不能代行各州管理部门的职能。

联邦金融机构管理部门及联邦信托公司在其各自部门管辖范围内为涉及联邦交易的评估业务制定评估准则，这些准则至少需要：（1）要求不动产评估必须遵守以评估促进会下属评估准则委员会制定的评估准则为代表的公认评估准则；（2）要求评估是书面评估。各联邦金融管理部门或执行机构如果为适当履行其法定职责已作出增加额外评估准则的书面决定，可以要求评估业务遵守其他额外评估准则。

注册评估师和许可评估师制度是美国评估业管理体系的重要内容，建立在对涉及联邦交易进行特殊管理的基础上。该制度的主要内容是为保证涉及联邦交易评估业务的质量和客观公正，将评估师分为注册评估师和许可评估师两大类，对两类评估师提出不同的专业能力和资格要求，并明确规定不同等级评估师可以从事的评估业务范围。注册评估师的资历和经验要求高于许可评估师。注册评估师和许可评估师的资格标准由各州评估师注册和许可管理部门制定，各州之间可能存在一定的差异，但各州或地区注册评估师的资格标准必须符合由评估促进会下属评估师资格委员会颁布的现行有效最低注册标准。注册评估师必须符合其所在州或地区的注册评估师的注册标准，任何人未通过其所在州或地区组织的相应考试不得成为注册评估师，各州的考试难易程度可能有一定差异，但必须相当于由评估促进会下属评估师资格委员

会颁布的州注册评估师统一考试的水平。许可评估师则须符合所在州或地区有关许可评估师方面的要求。比如加利福尼亚州关于注册评估师和许可评估师从业经验和培训时间的要求分别为：注册评估师的从业经验不得低于2000小时，培训时间不得低于165小时，而许可评估师的从业经验不低于2000小时，培训时间不低于120小时。对应于两类评估师资格要求条件的不同，注册评估师的执业范围大于许可评估师的执业范围，但在两类资格评估师的执业范围规定方面，没有作一刀切的规定，而是将确定权交给各联邦金融机构管理部门，由联邦金融机构管理部门根据有关评估业务在本系统内的相对重要性确定评估师的各自执业范围，在立法技术上采取了总体原则划分、明确特定范围的方法，即在总的方面，各联邦金融机构可根据涉及联邦交易对美国金融或公共政策的重要性，确定哪些评估业务必须由注册评估师或许可评估师进行，但还有两项明确规定：（1）所有超过100万美元的涉及联邦交易须由州注册评估师进行评估。（2）1—4个单元的单户家庭住宅评估可由州许可评估师进行，除非其规模和复杂性要求必须由注册评估师进行评估。所有没有明确规定必须由州注册评估师进行评估的涉及联邦交易业务既可以由州许可评估师来进行，也可由注册评估师进行。

评估分会对州评估师注册和许可管理部门加以监督，以确定州管理部门的政策、行为及程序是否符合本法令。如果某州或地区评估政策、行为程序等不符合规定，在该州或地区获得资格的注册评估师和许可评估师将不会被相关管理部门、执行机构承认。但评估分会的权力仅限于监督，不得代各州评估师注册和许可管理部门制定评估师资格的能力或经验要求，包括最低标准，评估分会在这方面的建议对各州也是无效的。

联邦金融机构等承认由州评估师注册和许可管理部门颁发的注册评估师和许可评估师资格，除非评估分会以书面文件指出该

州评估师管理部门未能遵守和执行法律规定的标准、要求或程序，或该州评估师管理部门没有得到该州有权同意其履行法律规定职能的部门的授权，或该州关于评估准则、评估师资格及其评估执业监督等方面的决定不符合法律要求。在拒绝承认某州评估师资格之前，评估分会需向该州注册和许可管理部门提交一份书面通知，说明其准备拒绝承认该州注册评估师或许可评估师的意图，同时需给予该州充分的机会提供反驳意见或更正导致被拒绝承认的有关条件。评估分会需制定进行前述行为的书面程序，所做出的决定应接受司法复查。

为避免各州对其他州颁发的评估师资格互不认可，以及根据评估师的专业协会背景对评估师进行歧视，美国在建立注册评估师和许可评估师制度初期就专门制定了有关这方面的规定。由于各州评估师管理部门对注册评估师和许可评估师的资格条件及考试要求有所不同，就出现了注册评估师和许可评估师的资格在其他州得不到认可的可能性，而评估师资格能否在其他州得到认可是《金融机构改革、复原和强制执行法令》能否顺利执行的关键。为防止各州互不认可其他州颁发的评估师资格，美国规定如果被评估的资产是涉及联邦交易业务的一部分，评估师业务的性质是临时性的，并且评估师向其临时执业的州的评估师注册和许可管理部门进行登记，则各州评估师管理部门应在临时的基础上承认由其他州颁发的注册评估师或许可评估师的资格，不得歧视和限制。美国有众多的评估协会等评估专业组织，为做到在评估师管理和从业方面对各协会会员一视同仁，避免根据评估师的会员性质进行歧视，美国专门规定除了州评估师管理部门明文规定的条件、标准以外，联邦金融机构管理部门等在聘请评估师和评估机构时，不能仅仅因为注册评估师或许可评估师的专业会员性质而予以歧视，或因为评估师缺乏某一评估组织的会员资格而取消该评估师从事某项业务的资格。