

# 《美国评估准则》

## 图书基本信息

书名：《美国评估准则》

13位ISBN编号：9787300108124

10位ISBN编号：7300108121

出版时间：2009-7

出版社：中国人民大学出版社

页数：225

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

# 《美国评估准则》

## 前言

巴金先生说过，序文“无论长和短，它们都是我向读者讲的真心话”。“把读者当作朋友和熟人，在书上加一篇序或跋就像打开门招呼客人，让他们看看我家里究竟准备了些什么，他们可以考虑要不要进来坐坐。”受此影响，作为一个“评估人”，我以说心里话的方式，向各位朋友谈谈我对评估准则及准则的认识，谈谈我为什么会在这个时候重译《专业评估执行统一准则》，谈谈我对USPAP的理解，USPAP对美国、国际评估界的影响以及对年轻的中国评估行业的影响，也包括对我个人的影响。是否“进来坐坐”，就由各位朋友自己决定吧。（一）对评估准则及准则性文件作用的认识，从来就不是一个清晰的领域。我想首先借用我为他人所作之序中的几段话，和朋友们谈谈我对评估准则及准则的看法。

准，标准，《汉书·律历志》：“准者，所以揆平取正也。”则，法则，《诗·大雅·蒸民》：“天生蒸民，有物有则。”准与则单独用来，都是指用于约束或衡量之用的一定之规，而合起来组成“准则”这个词汇，再次显示了汉字文化的博大，其意更甚。可见“准则”这个词很早就开始使用，如《南齐书·张绪传》：“晋氏衰政，不可以为准则。”及至现代，准则被评估、会计、审计等行业普遍使用，以其意雅。其实通俗地说，准则者，规则也，规矩也。“不以规矩，不能成方员（圆）”，已成为国人耳熟能详的常用俗语。这就表明了人们的一个基本共识：要做好什么事情，不管是多么微小还是多么宏大的事情，都要有规则，都要守规则，除非你不想做好（不成方员）。

然而事情并不就是这么简单，光做事的人努力做好就行了吗？很多时候光自己做好还不行，还需要让别人认为你做得好才算把事情真正做好。也就是说有许多事情，做事的人按规则做好只是一个方面，还需要让别人认为你做得好，即能够评价好坏、优劣。小到农耕社会中的一件农具，其长度、厚度、韧度要达到一定要求，工匠必须按规则去做，而且要做好。如果该工匠是个欣赏自己产品的艺术家或留作自用，做到此就足够了；但如果还需要出售此具并以此养家糊口，则还不够，还要让用者（潜在购买者）认为其好才行，否则就不会有人来购买和持续地购买此农具（按现在时髦的话说就是无法实现这项工作或产业的可持续发展）。需要别人来评价固然重要，但需要注意的是还不能乱评价，评价也需要有一定之规则，至少应当按照有意义的规则或比照工匠所依据的规则去评价（在这里我们假定工匠的规则是合理和有意义的），否则就乱套了。比如对南方水田里使用的农具，却张冠李戴用北方旱田里农具的规则去评价。听者听到这样的评价，就不会去购买这个农具了，谁之错？这就是典型的这么一项工作和产业：不仅需要自己做好。

# 《美国评估准则》

## 内容概要

《美国评估准则》(USPAP)是美国在20世纪80年代金融危机之后制定的评估准则，在促进美国评估行业发展乃至规范抵押评估等金融业务方面发挥了重要作用，并成为国际评估界具有重要影响力的准国际性准则。《美国评估准则》不仅全文翻译了集中反映美国评估理论和实务精华的USPAP，还收录了美国评估准则委员会发布的USPAP咨询意见、常见问题回答等，有利于读者全面、透彻地理解美国评估准则。译者长期从事中国评估准则研究和起草工作，并从20世纪90年代中期开始跟踪美国评估准则及国际评估准则的发展变化。基于译者对中美评估理论和准则的理解，《美国评估准则》以注释、补充等多种形式对中美评估准则异同、USPAP对中国评估准则的影响等进行点评，并对一些影响中国评估业发展的重要概念予以解释、剖析。

《美国评估准则》既是评估从业人员学习先进评估理念、提高评估执业水平、进军国际评估市场的指南，也是研究、比较中美评估理论和实务异同、全面理解中国评估准则的重要参考，而译者在书中的精彩注释、点评和补充也使此书成为全面理解美国评估业发展状况的有益读物。《美国评估准则》也是我国金融行业管理、研究和从业人员全面了解美国金融评估管理体制的窗口。

# 《美国评估准则》

## 作者简介

王诚军，经济学博士，中国资产评估协会资深会员（FCPV），英国皇家特许测量师学会资深会员（FRICS），美国评估师学会高级会员（ASA），注册评估师（CPV），注册会计师（CPA）。1991年以来先后在国家国有资产管理局、财政部、中国资产评估协会、中国注册会计师协会从事评估机构管理、评估项目审核、评估国际交流、评估理论研究工作，2001~2007年负责组织中国资产评估准则起草工作，2007年后从事评估实务工作。先后担任国际评估准则委员会技术委员会（IVSC—SB）委员、美国评估促进会国际咨询委员会技术委员（AF—IVC）、中国资产评估准则委员会委员等社会职务，长期从事评估理论、评估准则研究。1996年首次主持翻译美国评估准则，之后持续关注USPAP的发展，并保持与美国评估界的深入交流，在准则制定和理论研究等过程中积极致力将USPAP中的有益概念、理念引入中国。

# 《美国评估准则》

## 书籍目录

第1部分 准则与准则说明 定义 导言 规则 职业道德规则 专业胜任能力规则 工作范围规则 管辖除外规则 准则和准则条文 准则1 不动产评估 准则2 不动产评估报告 准则3 评估复核和报告 准则4 不动产评估咨询 准则5 不动产评估咨询报告 准则6 批量评估和报告 准则7 动产评估 准则8 动产评估报告 准则9 企业价值评估 准则10 企业价值评估报告 评估准则说明 评估准则说明1 评估复核——评估准则条文3—1 (g) 注释的细化说明 评估准则说明2 折现现金流分析 评估准则说明3 追溯性价值意见 评估准则说明4 未来价值意见 评估准则说明5 职业道德条款的保密规定 评估准则说明6 不动产和动产市场价值意见中的合理展示期 评估准则说明7 对不动产和动产评估中特定条款的背离许可 评估准则说明8 报告的电子传递 评估准则说明9 明确预期用途和预期使用者 评估准则说明10 在涉及联邦权益的交易中投保联邦存款保险的金融机构所使用的业务 评估程序与USPAP关系示意图 不动产评估程序 评估复核程序 不动产评估咨询程序 批量评估程序 动产评估程序 企业价值和无形资产评估程序 第2部分 咨询意见 咨询意见1 交易历史 咨询意见2 评估对象的勘查 咨询意见3 以前评估的更新 咨询意见4 准则条文1—5 (b) 咨询意见5 开展评估业务过程中的帮助及助手要求 咨询意见6 评估复核功能 咨询意见7 营销时间意见 咨询意见8 不动产评估中的市场价值和公允价值 咨询意见9 涉及环境污染的不动产评估 咨询意见10 评估师和客户关系 咨询意见11 评估准则条文2—2和8—2中有关评估报告类型的内容 咨询意见12 采用准则条文2—2和8—2中的报告类型 咨询意见13 不动产抵押估价业务中遵守USPAP 咨询意见14 补贴住房的评估 咨询意见15 限制评估业务中启用偏离条款 咨询意见16 公平住房法和评估报告内容 咨询意见17 计划进行改良的不动产评估 咨询意见18 自动评估模型 (AVM) 的使用 咨询意见19 不动产评估业务中不能接受的业务条件 咨询意见20 复核人单独形成价值意见的评估复核业务 咨询意见21 遵守USPAP 咨询意见22 不动产市场价值评估业务中的工作范围 咨询意见23 在不动产评估业务中明确评估对象的相关特征 咨询意见24 通常执业方式 咨询意见25 在涉及联邦权益业务中明确客户 咨询意见26 将报告“改编”(转交)给其他当事方 咨询意见27 为新客户评估同一资产 咨询意见28 工作范围的决定、执行和披露 咨询意见29 可接受的工作范围 咨询意见30 联邦监管金融机构使用的评估 咨询意见31 涉及多个评估师的业务 咨询意见32 从价税评估和批量评估业务 第3部分 《USPAP常见问题(汇编)》(节选) 第4部分 USPAP与美国评估业概览后记

## 章节摘录

准则条文1-1 (b) 规定评估师不得出现影响评估业务的实质性疏忽或错误。准则条文1-1 (c) 规定评估师执行评估业务时不得疏忽大意，例如在评估中犯一系列错误，虽然其中每一个错误并不会单独对评估结论产生重要影响，但汇总在一起将会影响评估结论的可信性。由于输入参数的错误、不符合实际的假设和程序性错误等可能会带来综合负面影响，因此这两条准则条文对折现现金流分析具有十分重要的意义。记录折现现金流分析结果的计算机打印材料可以由商业性软件或由评估师自己开发的软件输出。无论采用哪种方法，评估师对全部分析过程负有责任，包括参数输入、计算和结果输出。评估师如果使用商业性软件，应标明所使用软件的名称和版本，并简要说明软件使用的方法和假设条件。准则条文1-4 (c) (4) 要求确信未来租金或收益能力和费用的预测建立在合理清晰并具有恰当证据的基础上。该准则条文注释中专门提到现金流预测，而这正是折现现金流分析的主要内容。

折现现金流分析需要说明和反映影响不动产收入、费用和最终收益能力的事项和因素，也需要能够体现对特定市场中应当考虑事件的预测。例如，在评估多租客房地产时，应对租赁合同进行逐个分析，关注合同租金和市场租金、租金上调、营运费用、转换抵押条款、市场引发的衰退或特定的衰退、资本性支出和任何其他可计量的条款。收益增长率与下降率的假设，应当建立在对评估标的所在市场区域内供求因素、其他经济条件和趋势进行分析的基础之上。营运费用变化率应既反映总费用的趋势，也反映某些重要费用项目的具体趋势。现金流量分析的折现率和还原资本化率应当根据不动产市场和资本市场中获得的数据、信息确定。在折现率选择过程中，对投资者意见和收益指数的调查也是有用的，但仅在被评估不动产的类型、市场与被调查投资者所收购的不动产类型、市场一致时，这些调查结果才有意义。选择折现率应考虑的因素包括风险、通货膨胀和实际报酬率。使用还原资本化率时，该指标应当反映投资者的预期，包括对不动产类型、年限和条件、现金流特征和相关因素的考虑。预测期是个变量，应当根据每项业务的因素和条件确定。折现现金流分析的结果应进行正误及合理性测试和检查。由于预测收益、费用的复合影响，参数输入方面的细小错误也会影响很大，产生不合理的结果。例如，一种很好的做法是测试现金流量是否以一种合理的比率发生变动，并将还原资本化率与推断的资本化率进行比较，检验两个比率之间的关系是否合理，是否可以合理解释。

# 《美国评估准则》

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)