**北京资产评估协会国际业务专业委员会**

**国际业务资讯**

**（2020年第一期）**

2020年1月下旬以来，各国评估行业、评估师均受到新冠疫情的冲击。如何在疫情防控期间指导评估师合理执业，最大程度减少疫情对评估行业影响，成为国际评估界的共性问题。为此相关国际评估组织及各国评估行业专业组织等针对疫情对评估的影响纷纷出台了一些指南、技术指引、讨论文章，其中有些观点和举措对我国评估行业具有一定的借鉴意义。北京资产评估协会国际业务专业委员会对上述信息进行收集、整理、编译，以资讯的形式分享给国内评估机构及资产评估师，以供参考。

为方便大家全面理解，部分内容保留英文原文，并给出资料来源链接，供进一步阅读学习。

**一、国际评估准则理事会（IVSC）**

1、 在网站上设立“Covid-19 and the Valuation Profession”专栏，为评估行业提供与新冠疫情相关的研究、分析和指南，并提供全球主要评估专业组织的专业观点。



2、国际评估准则理事会总裁Nicholas Talbot先生撰文指出：

“新冠疫情对全世界影响严重……

所有市场上扩散的不确定性对评估师而言将不可避免地带来挑战，不仅仅在执行评估业务和形成价值意见方面，同时也体现在对这些价值意见的披露方面—以对使用者有帮助且富含信息的方式。《国际评估准则》的最新版本在101-105“基本准则”（101 - 105 'General Standards'）中对此已有涉及。同时我们也不应该忘记专业评估师通过提供具有良好支持且透明的评估服务在恢复动荡市场信心方面所能够和将要扮演的重要角色。

国际评估准则理事会下属的技术委员会已经发表一封公开信，就市场充满不确定性期间的评估以及参照最新版《国际评估准则》的必要性等进行讨论。（公开信见下文）

作为国际评估准则理事会会员的各国评估专业组织以及专业服务提供机构也对疫情做出快速反应，更新相关指南以支持评估师在此期间的执业。

我们建议除了参照最新版的《国际评估准则》之外，评估师也应当查询相关专业组织的建议，以获得最新的信息。国际评估准则理事会下属的技术委员会亦将聚焦市场的变化，在必要的时候将会就评估师在当前局势下遵守《国际评估准则》提供支持、指导。”

3、IVSC发布公开信――《应对市场动荡时期评估的不确定性》（Dealing with valuation uncertainty at times of market unrest ）

**应对市场动荡时期评估的不确定性Dealing with valuation uncertainty at times of market unrest**

**IVS 103 “报告准则”**要求在评估报告中对一系列事项进行披露，包括直接对评估结果产生影响的重大不确定事项或限制条件。IVS 103 第10部分10.1段及10.2段内容如下：

*“10.1. 评估报告要提供必要信息，让报告使用者能够恰当理解评估或评估复核。*

*10.2. 为提供有用的信息，评估报告必须清晰地、准确地对评估的工作范围、 评估目的及预期用途（包括使用的局限性）进行描述，并披露所有的假设、 特殊假设（IVS 104 评估的基础，200.4段）、 重大不确定事项或直接影响评估的限制条件。”*

本信的目的是就可能引起评估不确定事项的因素进行讨论，为准备进行评估或使用评估的人提供更多的有用信息。应当注意的是本文不涉及由于评估业务约定书中对调查范围及信息的限制约定条款所导致的不确定性，尽管该事项与当前的困境也密切相关，IVS会在将来单独就此议题进行探讨。

涉及评估不确定事项时的主要问题之一，就是评估结论并不是一个事实，而是基于评估假设估算得出的最可能实现的价值区间。市场化的评估（Market valuations）是对一项在评估基准日进行的市场交易中最有可能实现的价格进行估算。然而，即使是相同的资产，在相同的期间进行交易，成交价格也不尽相同。这些价格的差异可能由交易各方的目的、认知或动机等因素而导致。由于并没有一个单一的价格可用来与评估结论进行比较，多数市场化的评估中都存在不确定性。

**评估不确定性 Vs. 市场风险发 Valuation Uncertainty Vs. Market Risk**

评估的不确定性不应该与风险混淆。风险是指资产所有权人所面临的资产在将来增值或减值的可能。风险可由各种因素对资产本身或交易市场产生影响所导致，比如：

* 交易日或评估基准日后有形资产的市值缩减；
* 证券的预期收益下降；
* 与其他资产相比流动性降低；
* 资产维护或开发成本高于当前预期；
* 资产的物理损耗或技术损耗程度高于预期；

知晓状况的买卖双方在就某资产进行交易报价时，会考虑上述风险并进行权衡，以确定是否就所有权进行交易。因而风险通常会在市场价格中有所体现。

风险往往可以量化。比如，市场风险可以通过对前期价格波动图形的统计分析或运用不同市场情形假设下的市场模型分析来进行量化。用于识别风险和量化风险的技术对于评估中用来确定折现率的各种方法都至关重要。

风险可以被视为对可能导致资产价格或价值增减的未来不确定性的衡量，评估的不确定性只涉及评估某一特定日期价值的过程中出现的不确定事项。

评估的不确定性[[1]](#footnote-1)及市场风险是相互独立的。比如，对高流动性上市股票的评估几乎没有不确定性，然而这支股票可能仍然被认为具有很高的市场风险。

评估的不确定性不应与压力测试相混淆，比如，衡量某一特定事件或一系列事件对当前价格或价值的影响。

评估的不确定性可能由各种因素所致。这些因素可以大致分为以下几类：

* 市场混乱
* 输入数据可获得性
* 方法或模型的选择

上述因素并不相互排斥。比如，市场混乱可能会影响相关数据的可获取性，进而，可能影响到最佳方法或模型的选取。引起不确定性的因素之间很可能是存在相关性的，在评估过程中应将其考虑在内。

**市场混乱Market Disruption**

在评估基准日市场被当前的或近期发生的事件扰乱会引发评估的不确定性。比如恐慌性抢购或抛售，或由于市场参与者无意进行交易而导致的流动性丧失。

造成市场混乱的事件可能是宏观的，比如2009年[[2]](#footnote-2)的金融危机，或因脱欧而引起的近期英国市场动荡；也可能是微观的，比如法律的意外修订或者自然灾害导致了部分市场或供应链或某一行业的破坏。就新型冠状病毒而言，市场的混乱可以被看作是微观的，但在将来也可能会对宏观经济产生影响[[3]](#footnote-3)。

如果评估基准日与经济或政治危机同期，或紧随危机之后，由于评估能够获得的参数与指标很有可能与危机发生前的市场紧密相关，而与评估基准日当期的市场相关性有限，就会产生严重的评估不确定性。相关危机事件对市场参与方态度的影响以及进而对价格产生的影响犹未可知。因此市场混乱引起的不确定性很难予以量化。市场混乱可以在输入数据可获得性中体现出来。

**输入数据的可获得性 Input Availability**

缺少相关输入数据将导致评估不确定性。这可能是由前述的市场混乱所导致，但也可能是由于资产的独特性或该资产进行交易的市场本身缺乏流动性所导致。如果相关市场数据缺失，可能需要直接从相类似资产的可观察价格进行推算，或者依赖不可观察的数据。这些数据无法从市场获取，但可以根据市场参与者可能使用假设的最佳信息得出。

由于难以找到客观依据用以支持所做的调整或假设，采用推算法或依赖不可观察数据就会成为不确定性的另一个来源。

所采用评估方法有可能会对输入数据的不确定性进行调整。比如，现金流量折现模型中现金流的输入数据须基于当前对未来经营的预期，该预期当然是不确定的。然而，市场参与者对潜在风险或该特定预期现金流所能带来回报的看法与未来实际发生的也不相同，这在所采用的折现率中会予以体现。

某些情况下，因数据不一致或数据冲突而导致的评估不确定性可通过观察使用其他可用替代输入数据所得到的不同结果进行估算。以对非金融工具的评估为例，一个重要的考虑因素是潜在替代数据的分布模式。如果数据呈正态分布，如钟形曲线，那么尾部数据就可以被视为小概率异常值进行合理舍弃。但如果是其他分布模式，就可能意味着要考虑给予某些异常值更多权重。

**方法或模型的选择Choice of Method or Model**

对于许多资产类型，通常可以选用不止一种方法或模型进行价值评估。但是，这些方法或模型可能并不总会得出相同的结果，因此选择最适合的方法或模型本身可能会成为评估不确定性的一个来源。

**IVS 105 评估方法** 10.4段 内容如下：

*“在对一项资产进行评估时，并不要求评估师使用一种以上的评估方法，尤其是基于评估约定的事实或条件，评估师对于一种评估方法运用的准确性和可靠性有充分信心的情况下。然而，评估师应考虑使用多种方法进行评估，尤其是当采用一种方法无法获得足够的事实依据或可观察数据因此无法得出合理评估结论时，应当考虑并采用一种以上途径或方法。如果使用了不止一种评估途径和方法，或者是一种途径下的多种方法，基于这些多种途径或方法得出的评估结论应当合理，同时评估师应在评估报告中对评估结果之间的分析及差异调整（非简单平均）过程进行描述。”*

可以说，当前的大环境下应该使用不止一种方法进行评估，因为在当前的经济和政治环境下确实*“无法获得足够的事实依据或可观察数据因此无法得出合理评估结论”*。

**重大不确定性 Significant Uncertainty**

绝大多数评估都包含不确定性的元素，但是IVS 103仅要求在“重大”情况下进行披露。如果要求即使在不确定事项不会造成影响或仅会造成有限影响的情况下也要进行披露，则会给评估报告带来不必要的复杂化，也会违反评估报告须能让报告使用者对评估有清晰理解的原则。另外，也会增加成本，并引发对许多评估意见可靠性的不必要担忧，这些对使用者都是无益的。

然而，重大不确定性的存在并不意味着评估不能进行，而是需要在评估报告中对评估方法使用过程中所做的重大假设进行披露。

因此有必要考虑不确定性在何时为“重大”。 也有必要考虑其他适用的准则，比如国际财务报告准则，因为其他准则对评价及重要性等要素可能持有不同的观点。

重要性应从两个相互关联的方面考虑：首先是否可能会对评估数值造成重大影响；其次是否与报告的预期使用者相关。尽管非重大不确定事项不太可能具有相关性，重大不确定事项则可能相关也可能不相关。

考虑可识别不确定事项是否对评估产生重大影响也应将可能会带来的误差包括在内。对于某些资产而言，这种量化可能具有挑战性，尤其在当前的市场条件下。

即使不确定性可以量化且看似重大，以绝对数额或百分比表示，判定其是否重大也要看其相关性，这要根据评估目的及其对报告使用者的潜在影响来判断。

用以测定不确定性对有形资产及企业价值评估有无重大影响时，考虑以下因素可能会有帮助：

* 评估报告是用以委托方内部使用还是将会披露给第三方并为第三方所使用（评估报告为第三方所使用的情况下重要性标准可能会稍低[[4]](#footnote-4)）；
* 整个资产组合受影响的程度——如果评估不确定事项仅会影响资产组合中的部分资产的话（这可能会涉及到单项资产之间相关系数及相互依存性）；
* 委托评估业务时委托方或使用报告的第三方是否知晓不确定性的起因；
* 不确定事项的影响是否会令委托方或使用报告的第三方面临遭受重大损失的风险。

可以采用一个有用的测试方式来衡量评估不确定事项是否重大，就是在向理性的报告使用人披露或未披露该不确定事项的两种不同情况下，该使用人是否会采取不同的应对行动。

**评估不确定性的计量 Measuring Valuation Uncertainty**

对不确定事项进行量化需要格外谨慎。尽管如此，在某些评估目的下仍要去予以量化。如上文所述，不确定性源于方法或模型的选择或者输入数据的缺失或不一致，可以通过观察试用替代方法或替代输入数据所得到的不同结果进行估算。

评估不确定性的量化与某些资产类别的相关性可能大于其他类别的资产。

如果存在两个或多个替代情形（scenarios），评估时应选用最适合的方案。

用敏感性分析来量化不确定事项的原则适用于在评估基准日有大量的数字化输入数据可以选择的情况。然而，该情形对于交易数量低、相关数据少的非金融资产却通常难以适用。在非金融资产中存在重大评估不确定事项时，通常情况下是已经依赖了无法简单、准确地进行量化的不可观察数据，统计分析通常也无法合理进行。

在这种情况下提供对评估不确定性的量化估算，尽管有诸如金融工具之类的专长，仍然会面临使用其他专业领域中错误信息的风险，会误导评估报告使用者。在采用此类方法时，评估师应当对不确定性的量化估算可信度进行明确表述。

在对评估不确定性提供量化估算时，以下原则可以酌情考虑并应用：

量化估算时应提供文字说明，用以表述不确定事项的起因及性质。

* 单纯的数字图示只能强化不确定性，无法对不确定性进行解释。如果只针对不确定性给出数字化的表述而无法帮助报告使用者进一步理解评估结论的话，这样的表述是没有用处的；
* 对评估的不确定性进行量化并非是对最坏情形的预期。其目的并非对评估结论进行极端情形的压力测试。任何评估不确定性的测试都应当反映合理、可能的替代假设对报告值的影响。对有形资产或企业价值评估结论选择可替代假设进行不确定性计量时，不应当选择处于尾部分布的可能性（不太可能发生），而应当选择处于分布中间部分的可能性（事件发生概率较大）；
* 任何不确定性分析的目的都不是预测报告值在未来时点可能的波动，而是提供信息用以说明在特定的评估基准日报告值可能的变动；
* 在对不确定性的影响进行量化时，在可行的情况下，应该考虑重要输入数据之间的相关性和相互依存性。相关性分析是该过程中非常重要的一部分，在对不确定性进行计量的过程中，如果没有适当的相关性输入数据，不确定性可能会被高估。

**IVS的其他建议 Additional Advice from IVS**

* 如果由于当前政府部门的限令，评估师无法遵守**IVS 102调查与合规** 中所有的要求，比如无法自由行动以进行与评估相关的工作，那么该情形应在工作范围中写清楚，取得客户的同意，并在报告中明确说明。
* 如果评估师认为在受限情况下无法提供评估服务，应当拒绝承接此项业务。
* 评估师不应该将危机发生前的标准应用于评估过程中。危机前标准的适用是基于价值将回归到危机前水平的假设之上的，而当前无法预知该假设的正确性。

 4、为分享各国评估界应对疫情的经验，IVSC收集了会员单位关于疫情的应对举措。截止2020年4月24日，各会员单位（包括评估服务提供机构和相关国家评估相关专业组织）关于疫情应对的专业建议见以下网址（网址链接可点击打开）：

The links below will direct you to the latest insights, research and guidance in relation to the Covid-19 pandemic, published by valuation organisations and professional bodies around the world.

Information last updated: Friday 24 April, 2020

Valuation service providers – IVSC sponsor and member organisations

Many valuation professional service firms are publishing (and updating) insights and research on the impact of Covid-19 to business and markets. New updates are added regularly and you can find the latest information, issued by IVSC sponsors and members, linked below:

* **EY:**
[Responding to COVID-19](https://www.ey.com/en_uk/covid-19)
* **Deloitte:**
[Responding to COVID-19: Updates and practical steps](https://www2.deloitte.com/uk/en/pages/about-deloitte-uk/topics/covid-19.html)
* **Duff & Phelps:**
[Coronavirus (COVID-19) and Managing the Risks to Your Organization](https://www.duffandphelps.co.uk/coronavirus-covid-19-managing-risks-organization)
* **Grant Thornton:**[Responding to COVID-19](https://www.grantthornton.co.uk/en/insights/responding-to-coronavirus-covid-19/)
* **Houlihan Lokey:**[Coronavirus updates](https://www.hl.com/about-us/highlights/covid-19-and-coronavirus-updates/)
* **Newmark Knight Frank:**[COVID-19 Perspectives](http://ngkf.com/covid-19/)
* **KPMG:**
[A guide to the business implications of COVID-19](https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2020/03/the-business-implications-of-coronavirus.html#01)
* **Mazars:**
[COVID 19: Supporting Your Business](https://www.mazars.co.uk/Home/Services/COVID-19-Your-Business)
* **PwC:**[Responding to the business impacts of coronavirus (COVID-19)](https://www.pwc.com/gx/en/issues/crisis-solutions/covid-19.html)
* **Savills**
[Covid-19 insights](https://www.savills.com/search/site-search.aspx?page=1&searchKey=covid&filter=)
* **Stout:**
[A Brief Update on Financial Reporting Valuations During the COVID-19 Crisis](https://www.stout.com/en/insights/video/brief-update-financial-reporting-valuations-during-covid-19-crisis?utm_campaign=2020-VA-Impairment-Testing-COVID-19&utm_source=ivsc-org-update-fr-val-during-covid&utm_medium=referral)

[Impairment Triggers in Crisis: What Does 2008 Tell Us About the COVID-19 Market Crash?](https://www.stout.com/en/insights/commentary/impairment-triggers-crisis?utm_campaign=2020-VA-Impairment-Testing-COVID-19&utm_source=ivsc-org-impairment-triggers-in-crisis&utm_medium=referral)

[Is COVID-19 a Triggering Event for Impairment Testing?](https://www.stout.com/en/insights/commentary/is-covid-19-triggering-event-impairment-testing?utm_campaign=2020-VA-Impairment-Testing-COVID-19&utm_source=ivsc-org-covid-triggering-event-for-impairment-testing&utm_medium=referral)

**Valuation Professional Organisation members of the IVSC**
Valuation Professional Organisation (VPO) members of the IVSC throughout the world are issuing updates and further guidance to their members in relation to the pandemic. These updates include, in certain cases, rules that professionals must abide by as certified professionals. You can find the latest guidance linked below.

* **American Institute of Certified Public Accountants (AICPA):**
[Coronavirus resource centre](https://www.aicpa.org/news/aicpa-coronavirus-resource-center.html)
* **The Appraisal Foundation:**
[Coronavirus and appraisers](http://www.appraisalfoundation.org/iMIS/TAF/Coronavirus_and_Appraisers.aspx)
* **American Society of Appraisers:**
[Important COVID-19 Update](http://bit.ly/ASACOVID-19)
* **Appraisal Institute:**
[Coronavirus](https://www.appraisalinstitute.org/news/coronavirus/)
* **Appraisal Institute of Canada:**
[COVID-19](https://www.aicanada.ca/members-home/covid-19/)
* **Australian Property Institute:**[2019 NCOV - Member alerts](https://www.api.org.au/covid19-updates)
* **CBV Institute:**
[CBV Institute COVID-19 Updates](https://cbvinstitute.com/latest_announcements/cbv-institute-covid-19-updates-read-here/)
* **CFA Institute:**
[Novel Coronavirus (COVID-19)](https://www.cfainstitute.org/en/about/press-room/cfa-institute-coronavirus)
* **Chartered Accountants of Australia and New Zealand:**
[A message to members with regard to novel Coronavirus](https://www.charteredaccountantsanz.com/news-and-analysis/news/a-message-to-members-with-regard-to-novel-coronavirus)
* **IAAO:**
[Message from the IAAO President](https://www.iaao.org/Media/News/Covid19_message_March20.html)
* **Indonesian society of Appraisers:**
[MAPPI Peduli Lawan COVID-19](https://mappi.or.id/static-1959-mappi-peduli-lawan-covid-19.html)
* **Institute of Certified Accountants of England and Wales (ICAEW):**
[Coronavirus: Practical business advice](https://www.icaew.com/insights/coronavirus)
* **Malaysian Institute of Accountants:**[Updates – Covid-19 and Movement Control Order](https://www.mia.org.my/v2/highlights/content_display.aspx?ID=N15905435M)
* **Netherlands Register Vastgoed Taxateurs:**
[Aanvullende informatie NRVT Coronavirus](https://www.nrvt.nl/actueel-3/aanvullende-informatie-nrvt-coronavirus/)
* **Property Institute of New Zealand:**
[Important update: Coronavirus (COVID-19)](https://propertyinstitute.nz/Story?Action=View&Story_id=2790)
* **RICS:**
[Valuation Notification - COVID-19 (Coronavirus)](https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/press-releases/valuation-notification-coronavirus/)
* **Saudi Authority for Accredited Valuers (Taqeem):**
[COVID-19](https://www.taqeem.gov.sa/NewsDetails.php?id=203)

资料来源：

①国际评估准则理事会（IVSC）及相关文件

②<https://www.ivsc.org/news/article/statement-in-relation-to-the-covid-19-pandemic>

**二、美国评估促进会（Appraisal Foundation）**

美国评估促进会（Appraisal Foundation）在本次疫情中，不仅在准则技术指导方面发挥了重要作用，更积极协调评估监管部门和评估重要客户、评估服务使用者，为评估师在疫情期间的执业争取尽可能多特殊政策或变利措施。



1、3月12日美国评估促进会（AF）专门发出提示疫情注意事项的文件《新冠病毒与评估师：问题及回答--新冠病毒如何影响评估师》（Coronavirus and Appraisers: Your Questions Answered-How Does the Coronavirus Impact Appraisers?）。

该文件除要求评估师关注CDC等关于疫情的最新通告之外，还专门对评估师与客户在疫情期间的接触提出相关建议，包括了解客户是否有对疫情防控的措施、与客户等沟通确认彼此未受疫情影响（如您家中是否有人发烧或咳嗽，家人中是否有人与新冠患者有过接触等）、尽量安排电话会议等方式进行沟通。

作为专业组织，评估促进会特别强调 “不要对任何种族进行歧视，尽管新冠疫情爆发于中国武汉，但不能对中国人或亚洲人予以区别对待。”（…… appraisers must be mindful of their obligations under the Fair Housing Act, and be sure not to discriminate against any particular segment of the population. While the coronavirus outbreak began in Wuhan, China, that does not provide a basis for treating Chinese persons or persons of Asian descent differently.）

2、评估促进会下属的评估准则委员会（ASB）在三月下旬至四月初密集发布四个专业问答（Q&A），对疫期评估工作做出技术指引。

针对疫情的迅速扩张，美国评估师（包括不动产评估师和动产评估师等）就是否可以在疫情期间不进行房地产室内勘查或实地勘查工作展开激烈讨论。为此，评估准则委员会（ASB）于2020年3月17日发布问答（Q&A），就评估师在全国健康紧急状况（National Health Emergency）期间进室内勘查工作等程序问题进行指导，并随后就疫情期间动产评估师现场工作、外部勘查加远程或视频内部勘查的性质、对某些标准报告模板中原有声明和工作范围的变更等发布问答（Q&A）。

1）四份专业问答链接如下：

* [Personal Inspection of Exterior plus Remote or Virtual Inspection of Interior.](https://appraisalfoundation.sharefile.com/d-s002f6e772fd4598b)
* [Real Property Interior Inspections during a National Health Emergency](https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/s607dbda9e9b41cb9)
* [Personal Property Inspections during a National Health Emergency](https://appraisalfoundation.sharefile.com/d-s02037b96d9148fd8)
* [Modification of a “Standard” Appraisal Form with a Fixed Certification and Scope of Work](https://appraisalfoundation.sharefile.com/d-s6ab11bd59b64075a)

 2）为方便了解，第一份问答--2020-01: APPRAISAL DEVELOPMENT – INSPECTIONS  Interior Inspections during a National Health Emergency 全文翻译如下：

**问：**评估师在全国健康紧急状况期间进行不动产评估，是否必需进行室内勘查工作？

**答：**评估师及评估服务使用者应当知晓USPAP并不要求进行室内勘查工作，除非是基于形成可信业务结论的需要（请参见USPAP准则1-2，准则2-2及咨询意见2做进一步了解）。

如果室内勘查是（某类评估业务）工作范围的通常组成部分，健康或其他紧急状态可能会要求评估师做出关于不动产内部状况的特别重大假设（extraordinary assumption）。这种作法是USPAP所允许的，只要评估师有合理的理由做出特别重大假设且该假设能够成为可信分析的基础。

评估准则委员会（ASB）及评估促进会（AF）均无权决定取消室内勘查（的要求）。评估师在执行评估业务时，应当与客户进行沟通，遵从（CDC和WHO给出的）公共健康建议以及全国、各州、各地方政府的命令。

评估准则委员会（ASB）和评估促进会（AF）建议贷款部门、（金融）监管部门、政府部门以及政府资助的企业（GSEs）等在全国健康紧急状态期间，考虑取消或放松室内勘查的要求。

3）关于动产评估师在疫情期间是否必须进行现场勘查的问答内容基本与不动产评估相似。

4） 需要特别指出的是，尽管评估准则委员会在前述问答中为评估师在疫情期间不进行现场勘查工作开放了绿灯，但评估准则委员会在第四份问答中对此程序受限问题的披露保持了应有的严谨性。

该问答指出，评估师在抵押贷款或其他相关评估业务中（主要涉及不动产），采用外部勘查加内部照片、视频或其他技术方式进行内部观察的方式进行评估，并不等同于评估师进行了内部勘查。在此情况下，评估师不得在评估报告中表述为“进行了内部观察”，否则即构成误导。

资料来源：评估促进会（AF）网站及相关文件

**三、美国评估师协会（American Society of Appraiser）**



1、美国评估师协会（ASA）持续跟踪新冠疫情的最新发展，自2020年3月11日起不断发出公告，向会员提供应对疫情的支持。截止2020年4月27日，美国评估师协会（ASA）发布如下新冠疫情特别公告(有删节)，从一个侧面反映了其作为专业协会在疫情期间的作为。

**ASA COVID-19 Response Update**

• March 11 – ASA launches a COVID-19 website portal with the latest news, advocacy, resources, practitioner guidance and important links.

• March 13 – ASA CEO, Johnnie White issues important COVID-19 update noting ASA’s initial efforts to address the quickly changing environment.

……

• March 24 – ASA provides tips on social engineering and e-mail fraud red flags.

• March 25 – ASA begins use of #ASACOVID19 hashtag for social media posts.

• March 25 – ASA organizes and jointly sends petition for appraisers to be considered essential workers to state and local government officials with ASFMRA, AI, MBREA and NAR. Efforts receive media spotlight from Florida Trend, Markets Insider, The Real Deal and The Mortgage Leader.

• March 26 – ASA publishes 10 Must Do’s While Staying Safe at Home tips.

• March 27 – ASA CEO, Johnnie White discusses proactive advocacy and partnership efforts taken.

• March 27 – ASA promotes free April 2 PP COVID-19 webinar online and to related media.

……

• March 31 – ASA promotes eLearning options for BV and MTS professionals impacted by COVID-19 stay at home orders.

……

• April 4 – ASA promotes free April 8 BV COVID-19 webinar online and to the national and related media.

• April 7 – ASA issues USPAP Guidance for real property appraisers on COVID-19 Issues.

……

• April 8 – ASA organizes and jointly broadcasts virtual town hall Impact of COVID-19 to Global Business Valuation and Appraisal with CBV Institute, NACVA and RICS.

……

• April 10 – ASA’s Personal Property Discipline Committee publishes free Suggested Personal Property COVID-19 Statements for PP Appraisal Reports.

• April 13 – ASA International President, Douglas R. Krieser shares his COVID-19 perspective with 25,000+ Valuation Review readers.

……

• April 15 – ASA shares breaking news from Fannie Mae/Freddie Mac on virtual inspections and Federal Reserve/FDIC/ OCC on appraisal deferrals with real property members.

……

• April 17 – ASA converts 9th Annual Equipment Valuation Conference to virtual online format and to offer first-ever virtual networking/happy hour event to be held June 2, 2020.

……

• April 23 – ASA offers free access to expanded library of personal property appraisal webinar recordings for members.

• April 27 – ASA’s monthly e-mail volume to members and allied professionals increases 78% over annual monthly averages recording nearly a half a million impressions during the month of March in response to COVID-19 announcements, notifications and breaking news updates. Despite significant increase in volume, opened rates increases three full percentage points.

2、值得一提的是美国评估师协会联合其他几个评估专业协会在三月下旬向州、地方政府发出呼吁，希望能够将评估师列为“重要工作人员”（essential workers）。此举的意图是为评估师会员争取权益，即在全美“就地隔离”的政策下，试图将评估工作列为法律上认可的重要工作（essential work），这样评估师就可以合法地外出进行相关工作。虽然从结果上看此种呼吁并未收到理想的效果，但相关协会为行业所做出的努力得到高度认可。

3、美国评估协会（ASA）作为综合性的评估协会，特别重视在疫情期间为企业价值、不动产、机器设备、动产、珠宝艺术品、评估复核与管理等各类评估会员提供技术上的指引。以下链接为ASA自3月中旬以来发出的各类技术性指引或讨论，是美国相关专业协会在疫情期间为会员提供支持的集中体现。

|  |
| --- |
| **Practitioner Guidance**  |

Appraisal Review & Management

* [Expert Witness Depositions in the Time of COVID-19 | LexVisio](https://www.lexvisio.com/article/2020/04/01/expert-witness-depositions-in-the-time-of-covid-19)
* [Key Business and Legal Issues to Consider in Light of COVID-19 | Sidley](https://www.sidley.com/en/insights/newsupdates/2020/03/key-business-and-legal-issues-to-consider-in-light-of-covid-19)
* [Lawsuits Against Businesses Over Coronavirus Have Begun | Insurance Journal](https://www.insurancejournal.com/news/international/2020/03/04/560140.htm)
* [Legal and Risk Issues for Appraisers Stemming from the COVID-19 Crisis | Christensen Law Firm](https://secureservercdn.net/45.40.155.175/013.b8b.myftpupload.com/wp-content/uploads/2020/03/Legal-and-Risk-Issues-for-Appraisers-Stemming-from-Covid-19-Christensen-Law-Firm-3-24-20-2.pdf)
* [Protecting Your Appraisal Reports from COVID-19 | Appraisal Buzz](https://www.appraisalbuzz.com/protecting-your-appraisal-reports-from-covid-19/)
* [Remote Depositions in the Era of COVID-19 | JDSUPRA](https://www.jdsupra.com/legalnews/remote-depositions-in-the-era-of-covid-59845/)
* [The Impact of COVID-19 on Witness Testimony | Norton Rose Fulbright](https://www.nortonrosefulbright.com/-/media/files/nrf/nrfweb/knowledge-pdfs/22632emeathe-impact-of-covid19-coronavirus-on-witness-testimony.pdf?la=en&revision=41b58a81-9b45-46e7-ae33-377b44f04dfc)

Business Valuation

* [Advisors Face New M&A Reality After COVID-19 | Investment News](https://www.investmentnews.com/coronavirus-impacting-adviser-ma-190596)
* [Business Valuation & Coronavirus Impact | Evergreen Advisors](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjY7aGMq8zoAhVjS98KHe9iCF8QFjAAegQIBRAB&url=https%3A%2F%2Fevergreenadvisorsllc.com%2Fbusiness-valuation-coronavirus-impact%2F&usg=AOvVaw0ZAMCIJ8qtCcQ20fziobU-)
* [Business Valuation Considerations in the Coronavirus Environment | Marcum](https://www.marcumllp.com/insights/business-valuation-considerations-in-the-coronavirus-environment)
* [Coronavirus Update: Industry Fast Facts/Global Sectors Snapshot | IBISWorld](https://www.ibisworld.com/industry-insider/analyst-insights/coronavirus-update-industry-fast-facts/)
* [COVID-19 and Equity Compensation Valuations | Paul Hastings](https://www.paulhastings.com/publications-items/details/?id=c702fa6e-2334-6428-811c-ff00004cbded)
* [COVID-19 - Fair Value of Investments | AICPA](https://www.aicpa.org/interestareas/forensicandvaluation/resources/businessvaluation/coronavirus-covid-19-fair-value-of-investments.html)
* [COVID-19 Impact on Hotel Values | Hotel Management](https://www.hotelmanagement.net/own/hvs-report-assesses-covid-19-impact-hotel-values)
* [COVID-19 Impact on IPL Ecosystem Value | Duff & Phelps](https://www.duffandphelps.com/insights/publications/valuation/covid-19-impact-ipl-ecosystem-value)
* [COVID-19: Impairment Valuation Questions, Answered Podcast | PwC](https://player.fm/series/pwcs-accounting-podcast/covid-19-impairment-valuation-questions-answered)
* [COVID-19 The Fair Value Hierarchy and Disclosures Under Topic 820 | Thompson Reuters](https://tax.thomsonreuters.com/blog/covid-19-the-fair-value-hierarchy-and-disclosures-under-topic-820/)
* COVID-19 Resource Centers | [Deloitte](https://www2.deloitte.com/global/en/pages/about-deloitte/topics/combating-covid-19-with-resilience.html), [Duff & Phelps](https://www.duffandphelps.com/coronavirus-covid-19-managing-risks-organization), [EY](https://www.ey.com/en_gl/covid-19), [Grant Thorton](https://www.grantthornton.com/COVID-19-resource-center.aspx), [Houlihan Lokey](https://www.hl.com/about-us/highlights/covid-19-and-coronavirus-updates/), [KPMG](https://www.kpmg.us/insights/2020/covid-19-resilience-readiness.html), [Mazars](https://www.mazars.com/Home/Services/COVID-19-Mazars-insights), [PYA](https://www.pyapc.com/covid-19-hub/) and [PWC](https://www.pwc.com/us/en/library/covid-19.html)
* [Diagnosing and Treating Coronavirus Risks in M&A Transactions | Harvard](https://corpgov.law.harvard.edu/2020/03/19/diagnosing-and-treating-coronavirus-risks-in-ma-transactions/)
* [Financial Reporting Valuations During the COVID-19 Crisis | Stout](https://www.stout.com/en/insights/video/brief-update-financial-reporting-valuations-during-covid-19-crisis)
* [How COVID-19 Affects Financial Reporting | CBIZ](https://www.cbiz.com/insights-resources/details/articleid/8139/how-covid-19-affects-financial-reporting)
* [How COVID-19 May Impact ESOP Valuations | KSM](https://www.ksmcpa.com/blog/how-covid-19-may-impact-esop-valuations)
* [How to Deal with COVID-19 for Dec. 31, 2019, Valuations | BV Wire](https://www.bvresources.com/articles/bvwire/how-to-deal-with-covid-19-for-dec-31-2019-valuations)
* [Impact of COVID-19 on Business Valuation | Coker Group](https://cokergroup.com/the-impact-of-covid-19-on-business-valuation/)
* [Impact of COVID-19 on Business Valuation in Divorce | Marcum](https://www.marcumllp.com/insights/impact-of-covid-19-on-business-valuation-in-divorce)
* [Legal Avenues for Business Coping with COVID-19 Disruption and Damages | BV Wire](https://www.bvresources.com/articles/bvwire/legal-avenues-for-businesses-coping-with-covid-19-disruption-and-damages)
* [Strategies for Bridging Valuation Gaps in M&A in the COVID-19 Environment | Dechert](https://www.dechert.com/knowledge/onpoint/2020/3/covid-19-coronavirus--valuation-gaps-and-due-diligence-in-m-a-de.html)
* [Thoughts and Advice on Valuation Amid the COVID-19 Crisis | BV Wire](https://www.bvresources.com/articles/bvwire/thoughts-and-advice-on-valuations-amid-the-covid-19-crisis)
* [Valuation in the Time of Coronavirus | BeachFleischman](https://beachfleischman.com/download/21242/)
* [Virtual Town Hall - Impact of COVID-19 to Global Business Valuation & Appraisal | ASA, CBV Institute, NACVA, RICS](https://attendee.gotowebinar.com/recording/8832268460405959682)

Gems & Jewelry

* [Free Ally ASA Membership for Non-Member Gems & Jewelry Appraisers for a Limited Time](https://www.appraisers.org/Disciplines/Gems-Jewelry/gj-news-and-events/2020/04/09/free-ally-asa-membership-for-non-member-gems-jewelry-appraisers-for-a-limited-time)
* [10 Tips for Coping with Coronavirus Fallout | National Jeweler](https://www.nationaljeweler.com/independents/retail-profiles/8632-on-data-10-tips-for-coping-with-coronavirus-fallout)
* [As COVID-19 Spreads and Recession Looms, Here’s What Jewelers Can Do | Instore](https://instoremag.com/as-covid-19-spreads-and-recession-looms-heres-what-jewelers-can-do/)
* [Coronavirus Resource Guide | Jewelers of America](https://www.jewelers.org/ja/members/coronavirus-resource-guide)
* [Coronavirus Resources for the Jewelry Industry | JCK](https://www.jckonline.com/editorial-article/jck-jewelry-coronavirus-resources/)
* [Coronavirus Updates: Impact on the Diamond Trade | Rapaport](https://www.diamonds.net/News/NewsItem.aspx?ArticleID=64864&ArticleTitle=Coronavirus+Updates%3a+Impact+on+the+Diamond+Trade)
* [COVID-19: Practical Aspects of Personal Property Appraisal | ASA](https://attendee.gotowebinar.com/recording/3280009618352874512)
* [COVID-19 Resource Center for Jewelers | Instore](https://instoremag.com/covid-19-resource-center-for-jewelers/)
* [COVID-19 Resources | Women's Jewelry Association](https://www.womensjewelryassociation.com/covid19resources)
* [COVID-19 Webinar Series & Free Online Article/Video Library | MJSA](https://mjsa.org/)
* [How are Jewellery Retail Giants Reacting to the Coronavirus Crisis | Professional Jeweller](https://www.professionaljeweller.com/revealed-how-are-jewellery-retail-giants-reacting-to-the-coronavirus-crisis/)
* [How Big a Threat is the Coronavirus | Rapaport](https://www.diamonds.net/News/NewsItem.aspx?ArticleID=64747&ArticleTitle=Podcast%3A+How+Big+a+Threat+is+the+Coronavirus%3F)
* [How Independent Jewelers Are Coping During COVID-19 | National Jeweler](https://www.nationaljeweler.com/independents/retail-profiles/8669-how-independent-jewelers-are-coping-during-the-covid-19)
* [Jewelry Marketing in the Time of Coronavirus | Joy Joya](https://www.youtube.com/watch?v=HRCpoIf2p0I&feature=youtu.be)
* [Managing through the Crisis: What’s Your Long-Term Plan? | Instore](https://vimeo.com/406116868)
* [Marketing Strategies for Jewelers During the Outbreak | Jewelry ECOMM](https://jewelryecomm.com/2020/03/video-show-marketing-strategies-for-jewelers-during-the-pandemic/)
* [Navigating Personal Property Valuation COVID-19 Concerns | AAA, ASA, ISA](https://attendee.gotowebinar.com/recording/5099259358186159363)
* [Navigating Your Jewelry Business Through the COVID-19 | GemFind Digital Solutions](https://www.youtube.com/watch?v=Q0DhWY00VMU&feature=youtu.be)
* [Personal Property Inspections during a National Health Emergency | The Appraisal Foundation](https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/s02037b96d9148fd8)
* [Retail Forecast After COVID-19 Free 5/14 Webinar | MJSA](https://mjsa.org/eventsprograms/mjsa_webinars)
* [Store Security, Safe Teleworking in the Time of COVID-19 | National Jeweler](https://www.nationaljeweler.com/independents/crime/8627-store-security-safe-teleworking-in-the-time-of-covid-19)
* [Suggested Personal Property COVID19 Statements for PP Appraisal Reports | ASA](https://www.appraisers.org/docs/default-source/discipline_pp/suggested-personal-property-covid-19-statements.pdf?sfvrsn=4)
* [The Fastest Way to Bring Your Business Online During the COVID-19 Pandemic | Instore](https://instoremag.com/the-fastest-way-to-bring-your-business-online-during-the-covid-19-pandemic/)
* [Understanding 1K Gold and the New Jewelry Advertising World Free 5/21 Webinar | JA](https://register.gotowebinar.com/register/3089711642444980748)

Machinery & Technical Specialties

* [Aviation ABS Outlooks Revised to Negative on Coronavirus Impact | Equipment Finance Advisor](https://www.equipmentfa.com/news/30571/fitch-ratings-aviation-abs-outlooks-revised-to-negative-on-coronavirus-impact)
* [Communicating with Equipment Finance Customers During the COVID-19 Crisis Podcast | Monitor](https://www.monitordaily.com/monitor-podcast-series/)
* [Coronavirus – Precursor to What is to Come for China? | Rinaldi Advisory Services](https://youtu.be/b8Izg5coBCY)
* [Coronavirus Update: Industry Fast Facts/Global Sectors Snapshots | IBISWorld](https://www.ibisworld.com/industry-insider/analyst-insights/coronavirus-update-industry-fast-facts/)
* [COVID-19 Crisis Recommendations for Lenders | Hilco](https://www.equipmentfa.com/news/30576/hilco-global-issues-recommendations-for-lenders-during-covid-19-crisis)
* [COVID-19 Healthcare Valuation Insights & Resources | Healthcare Appraisers](https://healthcareappraisers.com/insights/)
* [Equipment Auction House Expects Pandemic to Drive Shift to Online Bidding | ENR](https://www.enr.com/articles/48951-ritchie-bros-sees-large-number-of-bidders-on-equipment-in-us-and-france-despite-coronavirus)
* [Equipment Leasing & Finance Industry Confidence Dips in March Amid Uncertainty Around Coronavirus | ELFA](https://www.leasefoundation.org/news_item/equipment-leasing-and-finance-industry-confidence-dips-in-march-amid-uncertainty-around-coronavirus/)
* [Financing Post COVID-19 Equipment Types & Serving Cross-Border Customers | Monitor](https://www.monitordaily.com/monitor-podcast-series/?utm_source=Monitordaily+Podcast+subscribers&utm_campaign=5957706858-Monitor+E-news+3%2F6%2F2020_COPY_01&utm_medium=email&utm_term=0_361928e87e-5957706858-30906433)
* [Global Grinding Machinery Market 2020 Alters Due to COVID-19 | Best News Monitoring](https://bestnewsmonitoring.com/global-grinding-machinery-market-impacts-by-covid-19/)
* [Navigating Machine & Equipment Valuation COVID-19 Concerns | AMEA, ASA, EAANA, ELFA](https://attendee.gotowebinar.com/recording/8467133842977965314)
* [Impact of COVID-19 on the Equipment Finance Industry |  Monitor](https://www.monitordaily.com/monitor-podcast-series/?utm_source=Talent%2B+Subscribers&utm_campaign=176f197488-Monitor+E-news+3%2F6%2F2020_COPY_02&utm_medium=email&utm_term=0_89534e78bd-176f197488-30849737)
* [Personal Property Inspections during a National Health Emergency | The Appraisal Foundation](https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/s02037b96d9148fd8)
* [Update on Used Machinery Market Amid COVID-19 Podcast | AgriTalk](https://www.agweb.com/article/machinery-pete-update-used-market-amid-covid-19)

Personal Property

* [Antiques Market Bids Heavy on eCommerce | PYMNTS.com](https://www.pymnts.com/news/retail/2020/antiques-market-bids-on-ecommerce/)
* [Art Law in the Time of Coronavirus | Center for Art Law](https://itsartlaw.org/art-law-coronavirus/)
* [Art Market Reacts to COVID-19 | Artprice.com](https://www.artprice.com/artmarketinsight/the-art-market-reacts-to-covid-19)
* [Auction Houses Reschedule Sales Globally, Citing Coronavirus Outbreak | Barrons](https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-03-16/wealthy-seeking-cash-for-investing-margin-calls-turn-to-art)
* [Challenges the Art Market Faces Navigating COVID-19 | Arts & Collections](https://www.artsandcollections.com/the-challenges-the-art-market-faces-navigating-covid-19/)
* [Collectors Turn to Online Art Sales Amidst COVID-19 Pandemic | AFP](https://news.yahoo.com/collectors-turn-online-art-sales-amidst-covid-19-162701878.html)
* [Coronavirus and the Gathering Clouds | Private Art Investor](https://privateartinvestor.com/news/pais-the-week-in-focus-coronavirus-and-the-gathering-clouds-526/)
* [Coronavirus is Shaking up the World's Art Market in Unexpected Ways | DW](https://www.dw.com/en/the-coronavirus-pandemic-corona-panic-is-shaking-up-worlds-global-art-market-starting-in-hong-kong/a-52651815)
* [COVID-19 Might Cause a Bankruptcy Wave in the Art World | The Value](https://en.thevalue.com/articles/coronavirus-art-market-bankruptcy-nicholas-odonnell-paddle-8)
* [COVID-19: Practical Aspects of Personal Property Appraisal | ASA](https://attendee.gotowebinar.com/recording/3280009618352874512)
* [Dealers and Auctioneers Grapple with Months of Potential Revenue Loss | Antiques and the Arts Weekly](https://www.antiquesandthearts.com/dealers-and-auctioneers-grapple-with-months-of-potential-revenue-loss-as-impact-of-coronavirus-settles-in-across-america/)
* [Impact of Coronavirus on Art Market Podcast | ArtTactic](https://arttactic.com/podcasts/)
* [Navigating Personal Property Valuation COVID-19 Concerns | AAA, ASA, ISA](https://attendee.gotowebinar.com/recording/5099259358186159363)
* [Personal Property Inspections during a National Health Emergency | The Appraisal Foundation](https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/s02037b96d9148fd8)
* [Post-Coronavirus Art World - 6 Ways to Build One | Artnet](https://news.artnet.com/opinion/elizabeth-dee-op-ed-covid-1811637)
* [Rich People are Raising Cash from Their Art Collections | Bloomberg](https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-03-16/wealthy-seeking-cash-for-investing-margin-calls-turn-to-art)
* [Suggested Personal Property COVID19 Statements for PP Appraisal Reports | ASA](https://www.appraisers.org/docs/default-source/discipline_pp/suggested-personal-property-covid-19-statements.pdf?sfvrsn=4)
* [Three Ways Coronavirus Will Transform the Art World Podcast | The Art Angle](https://news.artnet.com/the-art-angle/art-angle-coronavirus-transform-1815864)
* [Virtual Museum Resources, E-Learning, and Online Collections | MCN](http://mcn.edu/a-guide-to-virtual-museum-resources/)

Real Property

* [Free Ally ASA Membership for Non-Member Licensed Real Property Appraisers for a Limited Time](https://www.appraisers.org/Disciplines/Real-Property/rp-news-and-events/2020/04/09/free-ally-asa-membership-for-non-member-licensed-real-property-appraisers-for-a-limited-time)
* [Appraisers Are Worried About Allowing Banks to Delay Appraisals | HW](https://www.housingwire.com/articles/appraisers-are-worried-about-allowing-banks-to-delay-appraisals-until-120-days-after-a-mortgage-closes/)
* [Anow Walkthrough - New Homeowner Inspection Tool | Anow](https://anow.com/walkthrough/)
* [Commercial Appraiser Market Survey Analysis | realquantum](https://www.realquantum.com/commercial-appraiser-market-survey-march-2020/)
* [COVID-19 Assignment Protocols and Report Recommendations | MBREA](https://www.appraisers.org/asa-newsroom/article/2020/03/19/covid-19-assignment-protocols-and-report-recommendations-for-appraisers)
* [COVID-19 Guidance for Appraisers | Department of Veterans Affairs](https://www.benefits.va.gov/HOMELOANS/documents/circulars/26_20_7.pdf)
* COVID-19 Impact on License Renewal: [MO](https://www.appraisers.org/docs/default-source/discipline_rp/mo---education-courses-and-license-renewal-3-19-20.pdf?sfvrsn=2), [NV](http://red.nv.gov/Content/Real_Estate/NRED_NEW_guidance_-_Renewal_Extensions/), [OK](https://www.oid.ok.gov/reab-covid19/), [SC](https://llr.sc.gov/renewalupdates/), [TX](https://www.talcb.texas.gov/public/news-articles/trec-and-talcb-grants-waiver-extend-all-renewal-and-application-deadlines)
* [COVID-19 Inspection Protocols Free Podcast | The Appraiser Coach](https://theappraisercoach.libsyn.com/526-covid19-inspection-protocols)
* [COVID-19 Latest Developments and Efforts for Appraisers | MBREA, ASFMRA, ASA, IAAO, AI](https://attendee.gotowebinar.com/recording/35406879373454595)
* [COVID-19 Real Estate Appraisal Survey | ICAP](https://www.surveymonkey.com/r/XZXCCNC)
* [Home Inspectors and Appraisers are Relying More on Technology | Builder](https://www.builderonline.com/building/home-inspectors-and-appraisers-are-relying-more-on-technology_o)
* [Impact of COVID-19 on Assessors | IAAO](https://www.appraisers.org/docs/default-source/discipline_rp/iaao-covid-19-member-survey_042420.pdf?sfvrsn=2)
* [Inspections & Hybrid Appraisal Assignments | The Appraisal Foundation](https://youtu.be/aFbl6GTFQkw)
* [Legal and Risk Issues 2.0 for Real Estate Appraisers Relating to the COVID-19 Crisis | Christensen Law Firm](https://www.valuationlegal.com/2020/04/legal-and-risk-issues-2-0-for-real-estate-appraisers-relating-to-the-covid-19-crisis/)
* [Real Property Interior Inspections during a National Health Emergency | The Appraisal Foundation](https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/s607dbda9e9b41cb9)
* [Right of Way Professionals Opine on COVID-19 Impacts to the Profession | Nossaman](https://www.californiaeminentdomainreport.com/right-of-way-professionals-opine-on-covid)
* [Risky Business: Why Lenders Continue to Demand Interior Inspections | WorkingRE](http://www.workingre.com/why-are-lenders-still-demanding-interior-inspections/)
* [Staying USPAP Compliant During the Pandemic Free Podcast | The Appraiser Coach](https://theappraisercoach.libsyn.com/527-staying-uspap-compliant-during-the-pandemic)
* [USPAP Guidance for Real Property Appraisers–Coronavirus/COVID-19 Issues | ASA](https://www.appraisers.org/docs/default-source/advocacy/asa-uspap-guidance-for-real-property-appraisers---coronavirus---covid-19-issues.pdf?sfvrsn=2)

资料来源：美国评估师协会（ASA）网站及相关文件

**四、英国皇家特许测量师学会(RICS)**

****

疫情期间RICS以“Valuation practice alert - COVID-19”为名在网站上开设专页就疫情期间的评估事项向评估师会员提供指导，并不断根据事态的变化而进行更新。

2020 年 4 月 2 日，RICS面向全球会员发布“新冠肺炎疫情对评估的影响”（ Impact of Covid-19 on valuation），该指南定期更新，以配合实时的动态建议。指南重点关注勘查和调查环节，指出：（勘察）必须始终遵循最新的政府和监管部门政策。 勘察和调查包括但不限于以下方式：

1、进行全面内部勘察（外露部分除外），无需进行设备测试 ；

2、受到一定出入限制的内部勘察；

3、 绕场式或驾车路过式勘察；

4、 仅对现场或物业外部勘察；

5、 使用数字地图、记录、规划图及其他数据形成的“桌面”意见。

勘察任何形式的场所时均需注意，包括考虑到达物业的交通方式、出席现场人员以及独自进行现场勘察情况下涉及的任何健康和安全相关问题。对于任何已经租用或居住的物业，一些评估师选择不对其进行内部勘察，以避免给勘察人员和公众带来风险。

在没有进行现场勘察的情况下，评估师可通过获得足够的相关信息，继续进行评估工作，但须就有关事宜（例如物业状况）做出一项或多项合理假设。来自客户、第三方和之前内部记录的信息可以在勘察和调查受限情况下提供辅助。这包括但不限于平面图、以前的报告和测量、照片记录、录像、物业详情、政府规划和其他记录。这些可能有助于支持前面概述的任何勘察示例，但需根据具体情况做出判断。如果要根据受限制的信息进行评估，则必须在委托协议中与客户达成一致，并在评估报告中详细说明。

“新冠肺炎疫情对评估的影响”（ Impact of Covid-19 on valuation）中英文全文可参阅<https://www.rics.org/globalassets/impact-of-covid-19-on-valuation-global-information-08april2020-bilingual.pdf>）

资料来源：RICS网站和相关文件

**五、欧洲评估师联合会（TEGoVA）**



欧洲评估师联合会（TEGoVA）于3月23日以管委会的名义发布“疫情期间的评估”(Valuation During the Pandemic)。

该文提醒评估师关注缺少市场行为期间（很少有交易或没有交易）评估市场价值（Market Value）的难度，指出TEGoVA认可评估师为强调不确定性在评估报告中做出一些免责声明的作法，但提醒评估师关注在某些国家和地区这种作法有可能是违法的，需要关注评估报告中的免责声明是否符合当地法律。

TEGoVA也提示关注危机发生前的时点及评估基准日时点的不同，要求评估师在未来数周从事非强制性评估业务时，需要先明确危机之前可以根据有效市场证据形成合理市场价值意见的最近日期（the last date, pre-crisis date），避免混淆、误导；在当前时点披露价值意见时，需要明确所依赖的可比证据，并说明为反映危机影响对相关可比证据进行的调整、修正程度。这些调整、修正需基于市场证据或评估师的合理判断。

TEGoVA“疫情期间的评估”(Valuation During the Pandemic)全文可参阅<https://www.tegova.org/data/bin/a5e78e8f60c448_TEGoVA.Message_from_the_Board.23.03.2020.pdf>）

资料来源： TEGoVA网站及相关文件

**六、IPEV Board发布2020年3月31日公允价值估值的特别指南**

The International Private Equity & Venture Capital Valuation Guidelines Board(“the IPEV Board”) 于3月27日发出新闻稿，针对新冠疫情恶化和相关市场的剧烈震荡，对私募股权和风险投资估值在一季度末的公允价值估值提出相关建议。

IPEV Board指出本次危机不同于2001-2002及2008-2009年的危机，已经影响到更多的人和业务开展，影响的速度也更为迅捷；强调需要给投资者提供关于相关投资经营和财务状况的及时的、有用的信息；指出各基金的有限合伙人（LPs）在3月31日时点需要基金经理（GPs）以及时、一致、明确的方式披露相关投资的公允价值。

在2008年危机期间，IPEVBoard指出“公允价值是对私募基金所持有的PE组合公司及投资的最好计量方式”，并在现在的时点再次重申这一原则。2020年3月31日对公允价值的判断将具有极大的挑战性，IVPEBoard紧急制定了《IPEV委员会-特别估值指南-2020年3月31日》（IPEVBoard, Special Valuation Guidance-- 31 March 2020），用于指导一季度末的相关估值。

该估值特别指南的部分内容摘录如下：

1）应当继续执行严格的估值程序，Strong valuation processes should continue to be followed；

2）公允价值不等于“着火价格”，Fairvalue does not equal a “fire sale” price；

3）公允价值应当反映现有市场环境下在有序交易中采用市场参与者的假设所能实现的价值数额，Fair value does represent the amount that would be receivedin an orderly transaction using market participant assumptions in the currentmarket environment.

4）公允价值应当基于计量日已知和能够知晓的（信息），Fairvalue is based on what is known and knowable at the measurement date；

5）在计量日可能会需要考虑政府可能采取的救助行为的影响，如果该救助能够影响企业个体及总体经济与环境。除非政府救助能够具体化或能够合理的确信，否则在相关公司的价值结论中不应当予以考虑。A view may need to be taken at the measurement date as to the potential for and impact of possible government subsidies that may impact individual companies and the overall economic environment. The impact of government subsidies orinitiatives generally would not be reflected in the results of a portfoliocompany until it  or can be reasonably assured.

6）应当注意在估值参数选取中避免“双重考虑”----如果业绩指标已经反映了恶化的业绩，应当采用适当的倍数，而不能简单采用尚未反映业绩恶化的可比上市公司的倍数。该原则同样适用于收益法（DCF）估值。如果未来现金流已经进行了调整，折现率的上调幅度应当小于未考虑危机因素、未对业绩预测进行调整情况下的上调幅度。Care should be taken not to “double dip” with respect to valuation inputs—if performance metrics have been adjusted to take into account lower expected performance, an appropriate multiple should be applied rather than a multiple derived from comparable public companies whose results have not yet includedlower expected performance. The same concept applies when using the income approach, discounted cash flow (DCF). If future cash flows have been adjusted the increase in the discount rate may be less than the increase in the discount rate if cash flows have not been adjusted for the impact of the crisis.

7）在计量公允价值时，近期特别是疫情恶化前的交易价格不应当给予重要权重（或不应当给予权重），It may no longer be appropriate for recent transaction prices, especially those from before the expansion of the pandemic to receive significant, if any, weight in determining fair value。

（资料来源： CVI研究）

**七、美国评估学会（AI）《指南10—灾害之后形成市场价值意见》**

美国评估学会（AI）在2010年发布了《指南10-灾害之后形成市场价值意见》（以下简称指南10，GUIDENOTE 10--Developing an Opinion of Market Value in the Aftermath of a Disaster）。指南10讨论的原则、内容虽然主要针对涉及不动产的市场价值评估业务，但对于其他评估领域以及非市场价值的评估业务也具有较好的理论和实务指导意义，其中相关观点不乏精彩之处，在当前疫情影响严重的背景下，研读该指南具有特别的意义。

1、背景

美国在过去20年经历了多次恐怖袭击、大规模超常自然灾害以及大规模人为灾害，都在一定程度上对评估行业提出了重大挑战。总体而言，这些灾害分为自然灾害和人为灾害，包括飓风、洪水、龙卷风、地震、海啸、火灾、冬季雪暴等自然灾害，以及恐怖袭击、暴乱、金融恐慌等人为灾害。美国评估学会（AI）主要关注不动产评估，由于不地产市场受灾害影响严重，往往在灾害之后不动产市场会出现不稳定甚至混乱的状况。在这种市场上评估师对市场数据进行分析是极其困难的，因此，无论从评估师的角度还是从客户（评估服务使用者的角度），都对此领域的评估提出许多问题，希望能够得到有效的指导。作为对此种需求的适时回应，美国评估学会（AI）于2010年11月5日发布了《指南10-灾害之后形成市场价值意见》（GUIDENOTE 10--Developing an Opinion of Market Value in the Aftermath of a Disaster），并于2018年进行了细微修改。正如指南10所指出，AI希望通过此专业文件的发布，对准则的相关要求如何在特别情况下应用提出针对性指引。

指南10并未就具体问题展开讨论，而是按照惯常的思路，首先从市场价值的基本定义及评估的基本原则出发，分析灾害事件对市场价值定义要素及基本原则的影响，进而提出相关建议。这种负责、扎实的思路确实值得各国评估行业学习。

2、市场价值的特征（Characteristics of “MarketValue”）

AI在指南10中首先列举了美国评估准则（USPAP）、不动产评估词典（TheAppraisal Institute’s The Dictionary of Real Estate Appraisal, 6th Edition）、联邦金融监管当局、国际评估准则等较权威的专业文件、部门所给出的市场价值定义，要求评估师熟知。

1）USPAP中市场价值定义为：

**MARKETVALUE:** a type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of a property (i.e., a right of owner- ship or a bundle of such rights), as of acertain date, under specific conditions set forth in the definition of the term identified by the appraiser as applicable in an appraisal.

Comment: Forming an opinion of market value is the purpose of many real property appraisal assignments, particularly when the client’s intended use includes more than one intended user. The conditions included in market value definitions establish market perspectives for development of the opinion. These conditions may vary from definition to definition but generally fall into three categories:

* the relationship, knowledge, and motivation of the parties (i.e., seller and buyer);
* the terms of sale (e.g., cash, cash equivalent, or other terms); and
* the conditions of sale (e.g., exposure in a competitive market for a reasonable time prior to sale).

2）不动产评估词典中市场价值定义为：

The most widely accepted components of market value are incorporated in the following definition: The most probable price, as of a specified date, in cash, or in terms equivalent to cash, or in other precisely revealed terms, for which the specified property rights should sell after reasonable exposure in acompetitive market under all conditions requisite to a fair sale, with the buyer and seller each acting prudently, knowledgeably, and for self-interest, and assuming that neither is under undue duress.

3）金融监管部门规则中的市场价值定义为：

 The most probable price that a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

• Buyer and seller are typically motivated;

• Both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their best interests;

• A reasonable time is allowed for exposure in the open market;

•Payment is made in terms of cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and

• The price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

(12C.F.R. Part 34.42(g); 55 Federal Register 34696, August 24, 1990, as amended at57 Federal Register 12202, April 9, 1992; 59 Federal Register 29499, June 7,1994)

4）国际评估准则中市场价值定义为：

...the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion.

指南10指出虽然不同权威出处的市场价值定义有所不同，但基本上从以下三个方面反映了对市场价值的共同认识：

1. 市场价值是当事方具有典型动机、知晓充分信息并以自身利益最大化为目标的结果；（Market value results when the parties are typically motivated, are generally well informed, and are acting in their best interest; ）
2. 市场价值是相关资产在市场上以适当的期间进行展示的结果；（Market value results when the property is exposed on the market for a reasonable length of time;）
3. 支付的对价是现金或其等价物（Payment is in cash or its equivalent.）

指南10指出评估师需要在混乱或不稳定市场上特别谨记市场价值的这些特征。灾害过后，市场价值的这些特征在相关交易中往往是缺失的。例如，买方和卖方可能会在拥有足够信息前就需要做出交易决定；由于灾害的影响，他们可能会过于急于出售或购买资产；资产在市场上的展示时间可能会大大延长，也可能会瞬时成交；灾害过后市场交易活动有可能实质性停止，潜在买方或卖方会取消购、售计划。此种情况下，数据的缺乏对评估师提出严峻的挑战。

3、评估基本原则的应用（Applicability of BasicValuation Principles）

指南10秉承AI一贯的扎实研究风格，强调无论市场状况是否处于混乱，任何评估问题都需要依据公认评估方法和原则予以解决。对这些公认方法、原则的理解有助于将复杂的业务简单化，避免被具体的问题所迷惑。在灾害之后的评估业务中，指南10强调需要特别注意理解和应用评估的七个基本原则，即供求原则、预期原则、变化原则、替换原则、贡献原则、外部影响原则和平衡原则，并再次简明阐述了这七个原则的内涵，摘录如下：

**SUPPLY AND DEMAND**

In economic theory, the principle that states that the price of a commodity, good, or service varies directly, but not necessarily proportionately, with demand, and inversely, but not necessarily proportionately, with supply. In a realestate appraisal context, the principle of supply and demand states that the price of real property varies directly, but not necessarily proportionately, with demand and inversely, but not necessarily proportionately, with supply.

**ANTICIPATION**

The perception that value is created by the expectation of benefits to be derived in the future.

**CHANGE**

The result of the cause and effect relationship among the forces that influence real property value.

**BALANCE**

The principle that real property value is created and sustained when contrasting, opposing, or interacting elements are in a state of equilibrium.

**SUBSTITUTION**

The appraisal principle that states that when several similar or commensurate commodities, goods, or services are available, the one with the lowest price will attract the greatest demand and widest distribution. This is the primary principle upon which the cost and sales comparison approaches are based.

**CONTRIBUTION**

The concept that the value of a particular component is measured in terms of its contribution to the value of the whole property, or as the amount that its absence would detract from the value of the whole.

**EXTERNALITIES**

The principle that economies outside a property have a positive effect on its value while diseconomies outside a property have a negative effect upon its value.

4、评估考虑事项（Valuation Considerations）

指南10在讨论七大评估基本原则之后，结合相关评估原则对灾害事项进行分析，指出：

1）灾害对决定资产价值的因素如社会趋势、经济条件、政府管制、环境因素等造成影响；灾害之后影响价值的因素如效用、稀缺性、意愿和有效购买力等都会发生较大变化。

2）灾害可能会对供应端和需求端都产生实质性影响，导致供求失衡。市场上可能会观察到急剧上涨的报价，这些高价是否代表“市场价值”？交易的当事方是否具有“典型动机”以及是否“以其利益最大化”为目标（是否是不合理的行为）？资产是否在市场上展示了足够长的时间？

3）替代原则、贡献原则以及外部因素原则有助于回答这些问题。明确标的资产的市场区域十分重要。通常情况下，标的资产所在市场区域的所有资产都会受到相似灾害影响。“典型的”动机和“合理的”展示时间因素等应当根据同一期间在该市场区域观察的情况确定。换言之，“正常”需要重新定义。

4）预期原则和变化原则与灾害之后的评估关系度很大。灾害之后会出现较大的不确定性，这些不确定的影响是能够明显感知的，但对其计量是很困难的。不确定性增加意味着业主和投资者的风险在上升，而这些风险上升可能会反映在更高的资本化率和折现率上，也可能会体现在用于折现的价格上。

5）评估师需要特别关注评估基准日事项。可比数据必须选取相同市场区域，反映相同的市场状况。灾害之前发生的交易不能反映其后的市场状况。

6）在某些重大变化的事件之后，市场上可能会很少有可比交易案例。评估师需要根据其他灾害影响地区的经验、信息的角度考虑一些额外的数据，但需要确信数据的可比性。

7） 在基准日设在灾害时点之前的追溯性评估业务中，评估师需要依据评估基准日之前的数据，这些数据尚未受到灾害事件的影响。评估师在此类追溯性评估中的困难在于无法获得标的资产于基准日的资产特征的第一手信息，必须依赖所能获得的关于基准日标的资产的最佳信息。此类业务中，评估师将会做出一个或多个特别假设，以假定资产状况和其他特征的真实性。

8）评估基准日设在灾害时点之后的评估业务则存在更多的难题。如果无法获得灾害时点之后的交易数据，将需要对之前发生的数据或交易进行修正以反映市场状况。这种修正是很困难的，评估师采用这些数据和修正市场状况时需要特别小心。随着时间的推移，会有更多的交易发生，产生更多的数据可用于分析。但在此之前，评估师只能根据能够获得的数据进行工作。对这些交易数据的条件等需要更加仔细地分析，对买卖双方的动机必须进行更加深入的调查。

5、价值的可持续性（Sustainability of value）

指南10指出，在灾害之后的评估业务中，很多客户在提出价值问题的同时，也会涉及这样一个问题：这个价值能够在多长时间内有效？即How durable is that value? 这个问题在某种程度上有点类似于我国评估行业经常遇到的评估结论有效期的问题，应当强调的是国外评估行业在其他准则文件中几乎没有涉及到这一问题。指南10则从独特的角度讨论了这一问题，虽然着笔不多，但也十分珍贵，纠结于此问题的中国评估行业可以从中一窥国外评估行业对此类问题的主流观点。

指南10在列举一系列客户提出的有关价值可持续性的问题之后，以简单但明确的文字指出：其实这个问题已经与价值问题无关，对该问题的回答也已经超出了评估服务的范围。指南10在做出上述定性说明后，转而建议“评估师与客户进行充分沟通，说明价值意见的相对可靠性（relative reliability of the value opinion）”。评估师应当在评估报告中指出评估所依赖的数据在数量或质量上所存在的局限性，并表明这将对结论的可靠性带来影响。指南10建议在客户能够接受的情况下，在灾害过后的评估业务中将价值意见以区间方式表示可能更为合适。

6、专业胜任能力事项（Competency Issues）

灾害过后的评估业务显然存在更大的难度，因此指南10特别从专业胜任能力角度对从事灾害之后评估业务的评估师提出要求，指出在此类评估业务中需要遵守USPAP及AI相关准则关于专业胜任能力的要求格外重要。USPAP要求评估师具有关于（1）标的资产类型、（2）市场、（3）地理区域（4）分析方法方面的专业能力。

指南10进一步指出，正常市场情况下拥有相关专业胜任能力的评估师可能并不具备在灾害之后进行评估所需要的专业能力。相关监管部门和房地美、房利美等政府资助企业（重要客户）也可能会增加评估师在受影响地区执业的专业能力特别要求。评估师需对此予以特别关注。

评估师可能会被要求提供一些评估服务之外的服务，例如在灾害过后，客户可能会要求评估师提供一份关于不动产状况的书面签署文件，说明任何损害或毁损。除非评估师拥有这方面的专业能力，否则不应当接受此类超出其专业能力的业务委托。

指南10还很经典地以举例方式说明，在未获得专业支持的情况下，评估师不得做出关于他们“认为”（believe）已观察到的事项的表述。例如，评估师可能会“认为”他们已经观察到受洪灾影响的不动产存在发霉的现象。在未获得此方面专家明确意见的情况下，评估师在报告中将标的资产表示为“存在发霉状况”是一种误导。相反，评估师应当仅根据其真实观察到的情况进行表述，譬如表述为“观察到墙体上存在黑斑。”

7、总结（Summary of Standard Practices）

在从定义、原则到评估中的注意事项等问题进行全面讨论之后，指南10对灾害之后的评估业务做出如下总结：

1） 在灾害过后的评估中，需要比灾害之前的通常评估具有更多或不同的专业能力。（Developing an opinion of value in the aftermath of a disaster might require competency that surpasses or is different from that required prior to the disaster.）

2）在混乱或不稳定市场中，需要对市场价值定义所涉及的特征予以谨慎辨识。（The characteristics of the applicable definition of market value must be carefully examined when appraising in a chaotic or unstable market.）

3）灾害之后的评估业务中，需要特别关注供求原则、预期原则、变化原则、替换原则、贡献原则、外部因素原则和平衡原则等评估基本原则。（Valuation in the aftermath of a disaster requires special attention to the fundamental appraisal principles of supply and anticipation, change, substitution, contribution, externalities, and balance.）

4）灾害之前进行的交易无法反映之后的市场状况，可比数据应当选自相同市场区域，反映与标的资产相同的市场状况。（Transactions that occurred prior to the disaster will not reflect the same market conditions as those occurring after. Ideally, comparable data must be selected from the same market area and must be subject to the same market conditions as the subject property.）

5）在评估基准日在灾害时点之前的追溯评估业务中，评估师必须依赖评估基准日之前所发生的可比交易数据。（In appraisal assignments for which the date of value is a retrospective date prior to the disaster, the appraiser must rely on comparable sales that occurred prior to that retrospective value date.）

6） 在评估基准日在灾害时点之前的追溯评估业务中，评估师必须依赖能够获得的关于基准日标的资产性质的最佳信息。此类业务将会做出一个或多个特别假设，假定资产状况和其他特征的真实性。（In appraisal assignments for which the date of value is a retrospective date prior to the disaster, the appraiser must rely on the best available information concerning the nature of the subject property as of the date of value. Such an appraisal would be based on one or more extraordinary/special assumptions about the property condition and other characteristics that are as presumed to be true in the appraisal assignment.）

7） 除非对相关事项拥有能够进行判断的相应专业能力，评估师不得承接超出评估师专业胜任能力的业务。（Unless the appraiser possesses the requisite competency to make judgments about these matters, the appraiser must not take on assignments that require competency that is beyond that of a real property appraiser.）

（资料来源：CVI研究）

**八、美国资深设备评估师Jack Young 关于在疫情防控期间开展评估工作的经验及建议摘录**

1、程序受限的评估，需要与客户进行充分沟通、达成共识。

1）未进行现场勘查的评估可以满足准则要求 Non-inspection Appraisals Satisfy Standards

在疫情防控期间，如进行现场勘查将会被认为违反“就地隔离”（shelter in place）的要求。因此评估师只能通过视频会议的方式与各相关方开展工作，很幸运的是美国评估准则(USPAP)一直以来都为无法或执行现场勘查的评估工作提供了指导。大部分同行将此类业务称为“桌面工作”（desktop），因为所有评估工作都在桌面而不是在现场完成。

根据USPAP工作范围规则（Scope of Work rule），建议将未进行现场勘查而出具的报告被标记为“范围受限”（limited scope），2020-21年版USPAP的工作范围规则指出：

*评估师执行评估和评估复核业务,应当:*

*(1)明确需要解决的问题;*

*(2)确定并执行形成可信业务结论所必需的工作范围;*

*(3)在报告中披露工作范围。*

 *评估师应当恰当明确所需要解决的问题,以确定适当的工作范围。评估师应当能够证明(所执行的)工作范围足以形成可信业务结论。*

* 工作范围包括但不限于:*

*● 对评估对象进行识别的程度;*

*● 对有形资产进行勘查的程度;*

*● 对资料进行研究的种类和深度;*

*● 为形成意见或结论所进行分析的类型和深度。*

*评估师在确定执行评估和评估复核业务所需的适当工作范围方面有较强的灵活性和重要的责任。*

*可信业务结论需要由相关证据和逻辑支持。业务结论的可信性需要根据其预期用途进行评价。*

2）范围受限的考虑因素 Considerations of Limited Scope

需要关注的是，前述准则条文注释部分的第二项特别指出“对有形资产进行勘查的程度” 属于“确定所需的适当工作范围方面有较强的灵活性和重要的责任”的范围。这在居家工作时期确实是一个好消息。这也解释了为什么通常情况下我们倾向于将全面勘查作为评估程序的组成部分，但在特殊时期则需要采取不同的措施。

范围受限、未进行现场勘查的桌面评估有利于所有相关方的安全，包括与被评估设备相关的客户、雇员、工作人员及评估师，同时也能根据USPAP的要求在特定情况下提供可靠的业务结论（credible assignment results）。诚然，这就要求改变常规的评估程序，并从客户处获得更多的认同。在此种情况下，所有当事方都必须认可评估的范围受限。

例如，在进行一家酿酒厂的评估但不能执行现场工作时，评估师为客户提供了一个Excel电子表格，并对如何收集每种设备类型（主要是酒桶）的必要数据进行详细说明，与客户讨论如何进行拍照，提供评估所需要的能够反映设备价值特征的视图，以方便在此基础上做进一步研究、确定设备状况等级。这些照片能够展示单独实体、关键组件、设备组装和操作生产线以及运行的总体状况。评估师还会收到设备维护记录、以前出具过的其他评估报告、固定资产会计记录和其他能够对评估对象进行详细描述的文件。

3）重要假设有助于保护客户Key Assumptions Protect the Client

除了收集到的所有信息外，范围受限的评估业务中一定会包括一些重要假设（Key Assumptions）。这些重要假设也称为特别假设（Extraordinary Assumption），指在分析中使用的评估基准日某些不确定信息的假设，与某项特定评估业务直接相关，如果该假设不成立，将会改变评估师的意见或结论。

在评估业务中使用重要假设是很普遍的。 在未进行现场勘查的情况下，评估报告应当恰当地对重要假设进行披露，即假设所提供的评估对象明细表中列明的资产是真实存在的；明细表中提供的评估对象状况与资产的外观一致，能够反映评估基准日评估对象的真实状况。

2、桌面评估或工作范围受限的评估并不总是比通常的评估成本更低或时间更快，但在某些时刻却是特定情形下的合理选择（[reasonable choice given the circumstances](https://www.norcalvaluation.com/machinery-and-equipment-appraisal/equipment-appraisals-what-about-desktop-appraisals/)）。如果客户与评估师确认桌面评估能够满足其需求，实际上就意味着客户要去做设备评估师通常需要去做的工作：收集并处理设备的信息。

1) 资产清单 Asset Spreadsheet

所有的设备评估均始于资产清单，但是桌面评估需要更多的细节和关注，因为资产清单可能提供不了现场勘查所能获得的详细资料。当客户为评估师准备资料清单时，需要确信列入所有待评估的资产，包括计算机、电话系统、公司车辆等经营性资产。所提供的资产清单应当包括诸如生产厂家、型号、制造年份以及车辆识别号及里程读数、设备已使用小时数或英里数等信息。在某些情况下，也会需要采集关于尺寸、马力等重要参数。每类信息都要单列且有序分类。

任何自制设备需要注明制造年份、生产成本，外购设备需要注明购买年份。如果有相关大型设备的成套模具，通常需要将其与主要设备配套列示；如果有相当数量的手动工具，应当将其按类列示。如果客户对于需要提供的设备组成部分及信息有疑问，需要与评估师进行讨论。重要的是资产清单表格不仅仅需要提供待评估的设备库存情况，更要提供评估这些设备价值所需要的全部信息。

2) 设备信息 Equipment Information

有些关于设备的信息可能无法在资产表格中体现。例如，以前的评估报告（抵押目的、保险目的、企业搬迁或家庭法律事务、遗产税等目的等）。再如车辆或设备的维修记录等。对于特殊的资产，需要提供评估师所需要的“成本”信息，如发票、收据、时间与成本表、生产厂家或相关专家提供的关于设备某些部件生产成本的报告。生产日期也是重要的信息，将有助于帮助评估师缩短检索资料的时间。

3) 设备照片 Equipment Photographs

在设备评估程序中，设备照片的重要性无可置疑。在资产清单表格中需要有一列用于标注设备照片的索引号。对设备照片的要求应当是使评估师在看照片时能够确切知晓所看的是设备的哪一部分。客户需要尽可能多地拍照，从不同角度拍摄，包括设备铭牌及其他重要信息，并保证照片的像素足够高，能够辨识型号。

（资料来源：CVI研究）

**九、本期资讯编写专家名录**

**本期资讯主要由以下委员与专家收集、整理、编译：**

 **王诚军 中诚君和（北京）国际资产评估有限公司**

**汤永荣 上德基业资产评估（北京）有限公司**

**张华菲 中诚君和（北京）国际资产评估有限公司**

**夏洪岩 北京国友大正资产评估有限公司**

1. 译者注，原文为certainty，似应为uncertainty。 [↑](#footnote-ref-1)
2. 译者注，原文中为2009。 [↑](#footnote-ref-2)
3. 译者注，提醒关注本信发于2020年3月中旬，此观点反映了在当时的时点对本次疫情的认识。 [↑](#footnote-ref-3)
4. 译者注，尽管译者对此句涵义表示质疑，仍按原文保留。 [↑](#footnote-ref-4)