

浅谈如何处理再次评估业务 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E5_A6_82_E4_c47_80725.htm 在评估实践中，有些资产需要一再进行资产评估，比如企业用于抵押贷款的资产，其初次抵押时需要进行资产评估以确定抵押物的抵押值，在抵押到期后贷款方如与放贷机构谈妥继续以该宗资产抵押同一笔贷款时，又需要对该宗资产的价值进行评估，相对于初次评估而言，可以称之为对该宗资产的再评估。一般而言，在对拟抵押资产进行初次评估时，评估人员会按照评估程序的要求，对评估对象进行现场勘察，聘请专业人员对资产状况进行专业评判，然后选定评估方法，选定参照系，对拟评估资产提出基于评估基准日的公允的市场价值意见。资产评估结论的有效期一般为一年，这个期限一般能够满足放贷机构对抵押资产价值控制的要求。然而，在资产评估结论有效期满后，如果该项资产所抵押的贷款未能按期归还且放贷机构同意继续以该项资产做为原贷款的抵押标的，则会要求贷款方提交抵押标的的新的资产评估报告书，以规避抵押标的的市场价值变动可能给放贷机构带来的金融风险。有些评估机构在对抵押资产进行再评估过程中，由于缺乏相关的资产评估准则体系的约束，加上评估人员对于再次评估的模糊认识，往往采取以下不妥的作法：一、不对拟评估资产进行现场勘察：一般情况下，注册资产评估师认为：已经对拟评估资产进行过现场勘察，且时间不太久远，如果是房屋建筑物或固定的机器设备，它们又不会长腿跑掉。搞现场勘察有点“重复劳动”，就不必再次亲临现场了。二、不聘请专业人员

对资产状况进行专业评判：注册资产评估师一般是具备对资产状况进行评判的相关知识的，但在很多情况下，为了保证评估结论的质量，需聘请专业人员对资产状况进行专业评判，这当然要支付一定的劳务费用。面对仅时隔一年的再次评估，注册资产评估师往往认为，拟评估资产一年时间内状况不会发生太大的变化，没有必要再花“聘用专业人员劳务费”这笔冤枉钱，注册资产评估师评一评就可以了。

三、不按重置成本法进行完全意义上的资产评估：对于拟用于抵押贷款的资产，如房屋建筑物、机器设备、车辆等，一般都是以重置成本法进行评估，采用接近现行市价的价格资料作为评估参照系，因此，对拟评估资产尤其是大量的、多种类的资产采用重置成本法进行评估，工作量是很大的，注册评估师在再次评估过程中，为减轻工作量负担，往往不再进行完全意义上的重置成本法资产评估，而是简化评估方法，只在评估报告中冠以“重置成本法”的评估方法。综上所述，对已评估过的资产进行再评估，就成了“形式评估”：不进行现场勘察、不聘请专业人员对资产状况进行专业评判，也不实实在在地按重置成本法选取参照系，只按评估资产清册进行“评估”：或者简单地“确定”一个评估值、或者搞一个折旧率以确定“成新率”，按照上次评估的重置值计算出本次评估值，这样搞再次评估是非常不妥的。

一、即使是房屋建筑物和固定的机器设备，在长达一年的时间里，也是有可能发生变动的，比如：房屋建筑物可能被拆除，机器设备可能被移动位置或被拆除处理掉，如果不进行现场勘察，就很可能评估“根本已不存在的资产”，出现重大责任隐患。我所在评估实践中就发现过某委托单位以拟拆除房屋经我所评估

后用于抵押贷款，到期后房屋已经拆除却无力还贷，遂与银行串通，委托我所搞再次评估，却找种种借口阻挠评估人员进行现场勘察，借以转嫁还贷责任的案例。二、即使能够确信资产确实存在，数量、位置均没有变动，聘请专业人员对拟评估资产进行专业评判也是很有必要的。例如：某年曾对一家纺织企业拟用于抵押贷款的纺织机械进行评估，当时，聘请了纺织专业的设备工程师对这些纺织机械进行专业评判。评判结论为：型号比较老，但成新率很高，几乎是全新设备，综合评定成新率为90%。第二年，该企业委托再次该宗资产进行评估，经派人现场勘察，设备依旧锃光瓦亮、排列整齐，只是没有运转，企业解释说设备刚刚检修完毕，马上开工生产。于是，决定按照85%确定成新率，重置价值套用上年的重置全价。就在评估报告即将提交时，那位纺织专业的设备工程师来所，得知情况赶忙阻止：去年评估的纺织机械成新率没有问题，但那是列入限产压锭、强制淘汰范围的设备，即使没有拆除，也是废铁一堆了，又问设备是否还在运转，得到已经停产的答复后。工程师说：企业说设备刚刚检修完毕是骗你们的，这批设备肯定马上要被拆除，他们的目的就是借评估师的手，把一堆废铁当良好设备抵押给银行骗取贷款。不难想象，如果出具了资产评估报告，企业到期无力偿还贷款，事务所和注册资产评估师都难脱干系。三、在现场勘察无误并通过专家评判的情况下，不重新选取参照系，直接套用上年评估时确定的重置价值也是不行的。这是因为：按照重置成本法进行资产评估，其评估结果应当是评估资产在评估基准日市场价值的公允体现。最具权威的评估结果应当依照评估基准日公开市场上的同种（类）商品的市

场售价加相关费用确定。由于目前市场发育不够成熟，评估实践一般都是采取权威部门提供的“报价手册”上同种类商品的市场售价作为参照系。这些报价一般都是上一年度的市场售价，已经有些滞后，在这种情况下，上一年度的评估误差已经存在，时隔一年之后，仍套用一年前的重置价值，显然是不妥的，有时甚至会出现重大评估失误。某公司2000年6月委托评估六辆汽车用于抵押贷款，这些车辆同时购于1998年6月，评估时经现场评定，成新率为80%，重置价值按照（1998）《机电产品报价手册》相关报价确定。2001年6月，该公司称已与银行谈妥，继续以上年评估的六辆汽车抵押同一笔贷款，委托我所进行评估。签定资产评估协议时，委托方提出一项要求：仍以上一年的重置值作为重置价值，成新率降为70%。评估人员认为，汽车的价格一直在降，去年至今大概降价达五六次之多，且降价幅度很大，不能采用上年确定的重置价值。该公司人员称，这事我们知道，但是如果改变重置价值，评估结果就不够抵押上年的贷款额了，要求给予照顾。最后由于未能满足其要求，这项业务没能作成，但是也避免了一项风险责任。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com