

21世纪应用型本科规划教材

• 省级社会科学优秀成果奖

# 资产评估

## 理论与实务 (第二版)

*Zichan Pinggu Lilun Yu Shiwu*

唐振达 主编



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press



U16002627

21世纪应用型本科规划教材

● 省级社会科学优秀成果奖

# 资产评估

## 理论与实务 (第二版)

*Zichan Pingqu Lilun Yu Shiwu*

唐振达 主编



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press

大连

## 图书在版编目(CIP)数据

资产评估：理论与实务 / 唐振达主编. —2版. —大连：东北财经大学出版社，2015.10

(21世纪应用型本科规划教材)

ISBN 978-7-5654-1982-9

I. 资… II. 唐… III. 资产评估-高等学校-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 135747 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街217号 邮政编码 116025)

教学支持：(0411) 84710309

营 销 部：(0411) 84710711

总 编 室：(0411) 84710523

网 址：<http://www.dufep.cn>

读者信箱：[dufep@dufe.edu.cn](mailto:dufep@dufe.edu.cn)

大连永盛印业有限公司印刷      东北财经大学出版社发行

幅面尺寸：185mm×260mm      字数：504千字      印张：21

2015年10月第2版      2015年10月第4次印刷

责任编辑：孙晓梅 王 斌      责任校对：王 娟 孙 萍  
封面设计：张智波      版式设计：钟福建

定价：38.00元

# 前言

市场经济越完善,资产评估越重要。资产评估因市场经济发展需求而生,为市场资源有效配置而不可或缺。随着我国经济进入形态更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化的新常态,资产评估在国家政治、经济、社会进步中的作用与地位日益凸显,目前资产评估已成为抵制腐败、维护市场经济程序的重要工具,在不良资产与诉讼资产处置、资产转让与资产置换等重大经济行为中,资产评估提供了不可替代的“价值尺度”,扮演着价值发现、价值判断、价值评估、价值实现的角色,发挥着其政治价值、经济价值和社会价值,切实维护了国家、集体、个人各方利益。

资产评估作为高端现代服务业所具有独立、客观的价值发现和鉴证功能,所呈现出专业技术的复杂性、业务领域的广泛性、服务对象的多样性等新特点,中国资产评估行业经过多年发展,已经成为我国经济发展中一支不可或缺的专业力量,在维护资产所有者权益、规范资本市场运作、防范金融风险,保障社会公共利益和国家经济安全等方面发挥了十分重要作用,资产评估行业已经成为我国经济发展的一个有机组成部分,初步建立了与市场经济相适应的资产评估体系。因此,为了适应资产评估行业发展新常态,体现资产评估学科前沿知识,我们及时修订了《资产评估——理论与实务》。

2014年,《资产评估——理论与实务》一书被广西财经学院推荐参加广西壮族自治区第十三次社会科学奖评选活动,荣获广西壮族自治区第十三次社会科学优秀成果著作教材类三等奖。

本次修订在保持原书基本结构不变的基础上,增加了我国资产评估管理体制改引起资产评估环境变化的新内容。同时对原有章节案例进行优化升级,既修改了部分内容,也增加部分思考与练习题,做到资产评估理论与实务与时俱进。

本次修订得到了东北财经大学出版社领导和编辑部的大力支持和帮助,参加此次修订工作的主要是广西财经学院资产评估系专任教师。其中李保婵副教授负责第一章、第八章和第十四章修订工作,黄巍菁老师负责第二章、第六章和第七章修订工作,陈竞老师负责第三章、第十三章修订工作,苏艺老师负责第九章、第十章和第十一章修订工作,袁桂萍副教授负责第四章修订工作,唐振达教授负责第五章修订工作。在修订过程中,我们还借鉴并参考了我国资产评估行业有关专家学者最新研究成果和行业管理最新法规准则,同时也得到了广西财经学院会计与审计学院胡国强院长、广西资产评估协会王保利会长和广西财经学院等各级领导的大力支持,在此对他们对本书给予的支持和帮助表示衷心的感谢!

本书主要适合于普通高等院校财经管理类本科与高职的资产评估专业课程教材使用,

特别适用于我国普通高等院校和高职院校的会计、财务管理和财政金融等专业课程使用，同时也可供各级政府管理部门、企事业单位、资产评估机构等从事评估事务的工作人员参考。由于修订时间有限，修订人员学识欠缺，书中难免存在修订缺陷与不善，敬请各位读者批评指正，以便在日后再次修订中完善。

编 者

2015年4月

# 目 录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| <b>第一章 资产评估概述</b>       | 1  |
| 学习目标                    | 1  |
| 第一节 资产评估历史与发展           | 1  |
| 第二节 资产评估基本概念            | 8  |
| 第三节 资产评估的假设、原则与目的       | 17 |
| 第四节 资产评估与会计、审计的关系       | 22 |
| 本章小结                    | 26 |
| 思考与练习                   | 26 |
| <b>第二章 资产评估的基础理论</b>    | 28 |
| 学习目标                    | 28 |
| 第一节 货币时间价值理论            | 28 |
| 第二节 资产评估价值类型            | 34 |
| 本章小结                    | 39 |
| 思考与练习                   | 40 |
| <b>第三章 资产评估法律、准则与程序</b> | 42 |
| 学习目标                    | 42 |
| 第一节 资产评估法律              | 42 |
| 第二节 资产评估准则              | 45 |
| 第三节 资产评估程序              | 54 |
| 本章小结                    | 62 |
| 思考与练习                   | 63 |
| <b>第四章 资产评估技术方法</b>     | 65 |
| 学习目标                    | 65 |
| 第一节 成本法                 | 65 |
| 第二节 市场法                 | 73 |
| 第三节 收益法                 | 78 |
| 第四节 资产评估技术方法选择          | 81 |
| 本章小结                    | 83 |
| 思考与练习                   | 83 |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| <b>第五章 资产评估行业管理</b>  | 87  |
| 学习目标                 | 87  |
| 第一节 资产评估行业管理         | 87  |
| 第二节 资产评估机构管理         | 91  |
| 第三节 资产评估从业人员管理       | 100 |
| 第四节 资产评估执业质量管理       | 105 |
| 本章小结                 | 112 |
| 思考与练习                | 113 |
| <b>第六章 流动资产评估</b>    | 115 |
| 学习目标                 | 115 |
| 第一节 流动资产概述           | 115 |
| 第二节 货币性资产评估          | 118 |
| 第三节 债权性资产评估          | 119 |
| 第四节 实物性资产评估          | 122 |
| 本章小结                 | 126 |
| 思考与练习                | 126 |
| <b>第七章 长期投资性资产评估</b> | 129 |
| 学习目标                 | 129 |
| 第一节 长期投资性资产评估概述      | 129 |
| 第二节 长期债券性投资评估        | 130 |
| 第三节 长期股权性投资的评估       | 131 |
| 本章小结                 | 135 |
| 思考与练习                | 135 |
| <b>第八章 机器设备评估</b>    | 138 |
| 学习目标                 | 138 |
| 第一节 机器设备评估概述         | 138 |
| 第二节 机器设备评估的成本法       | 141 |
| 第三节 机器设备评估的市场法       | 154 |
| 本章小结                 | 158 |
| 思考与练习                | 158 |
| <b>第九章 不动产评估</b>     | 162 |
| 学习目标                 | 162 |
| 第一节 不动产评估概述          | 162 |
| 第二节 土地使用权评估          | 172 |
| 第三节 房屋建筑物评估          | 183 |
| 本章小结                 | 193 |
| 思考与练习                | 194 |

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| <b>第十章 无形资产评估</b>        | 197 |
| 学习目标                     | 197 |
| 第一节 无形资产评估概述             | 197 |
| 第二节 专利权评估                | 202 |
| 第三节 专有技术评估               | 211 |
| 第四节 商标权评估                | 214 |
| 第五节 著作权评估                | 220 |
| 第六节 特许权评估                | 226 |
| 第七节 商誉评估                 | 228 |
| 本章小结                     | 231 |
| 思考与练习                    | 231 |
| <b>第十一章 特殊资产评估</b>       | 234 |
| 学习目标                     | 234 |
| 第一节 森林资源评估               | 234 |
| 第二节 珠宝首饰评估               | 240 |
| 第三节 金融不良资产评估             | 246 |
| 第四节 二手车评估                | 251 |
| 第五节 财政资金绩效评估             | 258 |
| 本章小结                     | 277 |
| 思考与练习                    | 277 |
| <b>第十二章 企业价值评估</b>       | 279 |
| 学习目标                     | 279 |
| 第一节 企业价值评估概述             | 279 |
| 第二节 企业价值评估技术方法           | 283 |
| 本章小结                     | 288 |
| 思考与练习                    | 288 |
| <b>第十三章 以财务报告为目的的评估</b>  | 291 |
| 学习目标                     | 291 |
| 第一节 以财务报告为目的的评估概述        | 291 |
| 第二节 以财务报告为目的的评估对象        | 293 |
| 第三节 以财务报告为目的的评估价值类型      | 298 |
| 第四节 以财务报告为目的的评估技术方法及披露要求 | 300 |
| 本章小结                     | 306 |
| 思考与练习                    | 306 |
| <b>第十四章 评估报告</b>         | 308 |
| 学习目标                     | 308 |
| 第一节 评估报告概述               | 308 |
| 第二节 评估报告的基本要求及内容         | 310 |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 第三节 评估报告的编写.....  | 315 |
| 第四节 评估报告的使用.....  | 323 |
| 本章小结.....         | 325 |
| 思考与练习.....        | 325 |
| <b>参考文献</b> ..... | 328 |

## 第一章

# 资产评估概述

### 学习目标

- 1.掌握资产评估的基本概念、主要特点、评估假设、评估原则、评估目的与价值类型；
- 2.熟悉资产评估与会计、审计的区别；
- 3.了解我国资产评估行业历史、现状与发展。

市场经济越发达，资产评估越重要。市场经济离不开资产评估，只要有市场就有鉴证价值的需求。资产评估是财政管理、企业财务管理的重要环节，是企业经营活动、政府重大项目决策的重要技术依据。此外，资产评估还常常担当着防止国有资产流失的重任。我国资产评估是伴随对外开放、企业改革和社会主义市场经济的建立，在引进国外评估理论和方法的基础上发展起来的。我国资产评估行业起步于20世纪80年代末90年代初，虽然发展时间不长，但发展迅猛，目前已经成为我国社会主义市场经济体制建设过程中新兴的一个不可或缺的现代服务行业。资产评估作为一个独立的专业化市场智慧型服务行业，在服务市场经济、国有企业改革以及完善市场机制等方面发挥了积极的作用。在知识经济日益发达的当今社会，自创无形资产在企业和社会经济活动中的地位越来越重要，也是会计无法核算的，以往“大会计小评估”的观念不再适用，资产评估必将发挥越来越重要的作用。

当前，资产评估已经成为社会主义市场经济中一个重要的新兴现代服务行业，它是财政职能的延伸与拓展，不仅在维护国有资产权益、保障国有资产安全方面起着重要作用，而且在服务我国改革开放、促进资本市场发育、维护市场经济秩序和防范金融风险等方面也发挥了积极作用，服务领域日益扩大，已从最初为国有经济服务，扩展到为各种所有制经济服务。从国有企业改革重组到中外合资合作企业的设立；从公司改制上市到抵押担保、破产清算、房地产投资、保险理赔、财产诉讼；从服务财税体制改革到金融资产评估、金融监管、资本市场、物业税、会计改革、公共资产管理、破产清算、知识产权、林权制度改革、公共资产管理、司法鉴证等，都有注册资产评估师的身影，可以说，资产评估为经济发展奠定了坚实的基础。

## 第一节 资产评估历史与发展

资产评估是经济发展的必然产物，与资产交易的行为同时产生，随着我国市场经济的发展而不断完善，资产评估业务目前形成传统、新兴和潜在三个市场，覆盖了资产、财产和资源评估范围，涉及出售、重组、投资、抵押、质押、保险、租赁、税收等经济行为。资产评估经历长期的发展与完善，目前已经成为现代市场经济中发挥基础性作用的现代服务行业之一。

## 一、资产评估的历史

综观国内外资产评估发展史，资产评估大体经历了以下三个发展阶段：

### （一）原始评估阶段

在原始社会后期，剩余财产与私有制的出现，要求交易双方在等价原则的基础上进行剩余财产的交换，这就必须要对剩余财产的价值进行评估。

这一阶段资产评估的主要特点表现在以下几个方面：

#### 1. 非专业性

在资产评估专业化尚未形成的原始评估阶段，整个社会还缺乏独立的评估机构和专业人士，一般是由交易双方或一方指定的人员来进行评估，这些人往往缺乏专业评估知识，不具备专业评估方法与技能。

#### 2. 直观性

评估人员仅仅依靠直观感觉和主观偏好进行估价，没有系统的评估方法。

#### 3. 无偿性

交易双方无需支付评估人员报酬，这主要是与早期资产评估业务的偶发性、方法的简单性及评估过程的非专业性特点相适应的。

### （二）经验评估阶段

随着商品经济发展和资产交易量的增多，社会对资产评估的需求与日俱增，资产评估业务逐步走向专业化。社会上产生了一批具有一定经验的评估人员，这些人员以他们的经验为依据，结合自己在长期工作中积累的经验和知识进行评估。

专业队伍的产生是区别原始评估阶段与经验评估阶段的重要标志。经验评估阶段资产评估的基本特点有以下几个方面：

#### 1. 经验性

越来越多的资产评估业务，使得评估人员得以积累丰富的执业经验，这些经验直接决定了评估结果的准确与否。但由于此时尚未形成系统化的评估理论，评估的科学性还有待提高。

#### 2. 有偿性

在经验评估阶段，评估人员对资产评估业务进行有偿服务。

#### 3. 责任性

评估机构或人员对评估结果特别是对因欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律上的责任。

### （三）科学评估阶段

产业革命促使资本主义经济飞速发展，资产业务急剧扩大，资产业务的社会化分工日益细密，从而推动了资产评估活动向职业化方向不断发展。公司化的资产评估机构与专业评估人员开始出现，评估理论与方法日趋成熟，行业管理逐渐规范，资产评估的发展已经步入科学评估阶段。

在科学评估阶段，资产评估的主要特点表现在以下几个方面：

#### 1. 评估机构公司化

评估机构通常是产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代化服务性企业，以自主经营、自负盈亏的企业法人形式进行经营管理。

## 2. 评估手段和方法科学化

现代科学技术与方法在资产评估中的广泛运用,极大地提高了资产评估结果的准确性与科学性。

## 3. 评估人员专业化

评估机构中的从业人员必须了解、掌握资产评估的专业理论与业务知识,评估报告只能由具备注册资产评估师或价值评估师等资格者签发。

## 4. 评估内容多元化

评估内容十分丰富,不仅包括对有形资产和无形资产的评估,而且细化到专项资产、金融资产等方面的评估,从整个资产评估行业看,评估业务几乎无所不包。

## 5. 评估结果法律化

评估人员必须在共同完成的评估报告上签章,评估机构和评估人员对签章的资产评估报告负有相应的法律责任。

# 二、国外资产评估发展演进

资产评估作为一种自发的专业服务活动,可以追溯到很早以前,而作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动则起始于19世纪中后期,20世纪40年代以后在世界各国得到较大发展。20世纪70年代以后,世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。资产评估是市场经济条件下资产交易和其他业务发展的产物,市场经济越发达,资产评估业务的规模越大,评估的成熟程度和发达程度也越高。

美国是目前商品经济最发达和资产交易最活跃的国家之一,因此,美国资产评估业务100多年前就已经开始,发展至今已较为成熟。美国资产评估业务最初的评估目的主要是财产保险、维护产权交易双方利益、资产抵押贷款、家庭财产分割等。随着资产评估行业的不断发展,评估者自发地成立了若干个有较大影响的综合及专业性的民间自律性评估组织,其中规模较大的有16个评估协会。这些组织均有自己的规章制度和评估标准。随着行业的发展,各协会认识到需要统一资产评估执业标准,在美国评估者协会(ASA)的倡议下,联合其他协会于1987年成立了美国资产评估促进委员会(AF)。美国的资产评估经过百年的自行发展,直至1989年,联邦政府制定了第一部资产评估法律。首版专业评估统一准则是1987年由AF的特别委员会制定的《专业评估执业统一准则》(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP),1989年评估准则委员会(ASB)成立时,颁布为第一个准则。

美国政府是在经历了20世纪80年代的金融危机以后才开始介入评估管理的。20世纪80年代末期,美国银行贷款呆坏账严重,大批金融机构倒闭,损失了上千亿美元的联邦储备基金。一些金融分析家认为,这种状况与资产评估机构低评银行贷款抵押品价值有关。联邦政府于1989年颁布了《不动产评估改革》,这是美国联邦政府有关资产评估最具代表性的法律文件,各州均依据该文件制定了相应的州政府文件。该法令对从事不动产评估人员的资格标准和职业道德规范作了规定。

# 三、资产评估在中国的发展

资产评估虽然在发达国家历史比较悠久,但在我国却是一个新兴行业。我国的资产评估起始于20世纪七八十年代的国企改革和对外开放,最初的目的是评估国有企业,防止国有资产流失,为中外合资合作等经济活动提供价值尺度咨询服务。后来随着社会主义市

场经济的不断发展和国际经济一体化进程的不断加快,政府、投资者及其他利益相关者对资产评估的需求也越来越多,资产评估作为一个独立的专业化市场现代高端服务业得到了长足发展,其触角已经延伸到金融不良资产处置、抵押担保、拍卖底价和诉讼资产价值的确定等领域,表现出其朝阳产业的一面,具有强劲的生命力和广泛的适应性。回顾资产评估事业在我国发展的历程,大体可将其分为以下三个阶段:

#### (一) 第一阶段(1989—1992年)形成了初步的法律基础

改革开放以后,国有企业对外合资合作、兼并破产等产权变动行为日益增多,为了确定合理的产权转让价格,维护所有者的合法权益,防止国有资产流失,在20世纪80年代末期出现了国有资产评估活动。1989年,国家国有资产管理局(以下简称国资局)颁布了《关于国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》。1990年,国资局批准组建了资产评估中心,负责全国的国有资产评估工作。1991年11月,国务院发布《国有资产评估管理办法》,标志着我国国有资产评估制度基本形成,有力地推动了中国资产评估事业的进一步发展。这些行政法规确定了我国资产评估的基本依据、基本方针和基本政策,系统地规定了工作要求,形成了初步的法律基础。

#### (二) 第二阶段(1993—1995年)确认了我国第一批注册资产评估师

1993年12月,中国资产评估协会正式成立,开始了资产评估在政府监督指导下的行业自律性管理体制,评估对象扩展到除国有资产以外的其他各类所有制性质的资产。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准则委员会,标志着我国评估业管理组织已经与国际评估组织接轨。1995年5月,我国发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执业资格考试实施办法》,建立了我国的注册资产评估师制度,组织了全国统一考试,在公平竞争的机制下,确认了我国第一批注册资产评估师。

#### (三) 第三阶段(1996年至今)标志着中国评估实践全面进入准则规范时代

1996年5月,我国发布实施了《资产评估操作规范意见(试行)》,标志着资产评估行业从此走上了科学化、规范化操作的新阶段。1998年6月1日开始实行注册资产评估师签字制度,旨在强化注册资产评估师的责任,增强其风险意识。在1999年北京国际评估准则委员会年会上,中国成为国际评估准则委员会常任理事国。2000年7月,中国注册资产评估师赴美国参加世界评估师大会,进一步加强了中外评估师的联系。2004年2月,财政部正式发布了中国资产评估协会制定的《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》,标志着资产评估准则体系初步形成。至2013年3月,财政部和中国资产评估协会累计共发布26项评估准则、评估指南和指导意见,其中包括2项基本准则、12项具体准则、4项评估指南、8项指导意见,还发布了2项专家提示(《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》和《资产评估操作专家提示——中小评估机构业务质量控制》),基本构建了中国资产评估准则体系。这些准则的发布,使得评估业务的基本程序、主要资产类型的评估业务都有相应的评估准则予以规范,标志着中国的评估实践全面进入准则规范时代。

### 四、目前存在的主要问题

#### (一) 资产评估理论体系不健全,评估标准不统一

资产评估的规范发展,需要健全的评估理论体系和统一的评估准则。实践中,无论是

发达国家,还是新兴国家,都把研究评估理论和制定评估准则作为关系行业发展的一项重要工作。在我国,随着“法律规范、政府监督、行业自我管理”的宏观管理体制的确立,资产评估业的发展将面临更加宽松的政策环境。在此背景下,中国资产评估理论体系的薄弱就日益明显。由于在行业发展初期,较为注重对评估方法和具体应用知识的国际借鉴、引进,而对评估理论的研究远远不够,导致目前我国资产评估理论体系不完整,理论与实践操作脱节,这使评估准则的制定也遇到了很大的困难。虽然我国在1991年和1996年先后颁布实施了《国有资产评估管理办法》和《资产评估操作规范意见》等一系列行业法规、规范;2012年和2013年全国人大常委会已两次审议了《资产评估法(草案)》,在《全国人大常委会2014年立法工作计划》中,也将资产评估法列入继续审议的法律项目,但相对于实践还是滞后。相关法律的缺失致使在实际操作中,评估行业技术标准的透明度很低,成为阻止其他部门进入评估市场的一个重要手段,这大大降低了资产评估业的公正与效率。健全资产评估理论体系,加快统一评估准则的制定迫在眉睫。

#### (二) 资产评估服务领域相对较窄,未能充分发挥资产评估的应有作用

从世界评估实践看,资产评估的服务范围应该是十分广泛的,除了产权变动之际的评估外,个人资产、企业绩效、科技成果、专利技术、自然资源等,都可以成为评估服务的对象。而在我国,评估服务对象主要是国有企业和合资企业,并且大多数是一次性评估,尚未形成国外同行那样的全方位、长期性、连续性的服务模式,这就在很大程度上制约了资产评估应有作用的发挥。

#### (三) 执业人员的业务素质、知识结构、职业道德制约了行业的发展

评估人员是实施评估业务的主体,资产评估业的发展必须依赖于一大批优秀的评估人才,他们不仅要具备精深的专业知识和丰富的实践经验,更要有良好的职业道德,但从目前我国执业人员的构成看,还不能完全满足社会主义市场经济对评估人才的更高要求。具体而言,一是有些评估人员年龄偏大,他们虽然很敬业,也有较丰富的经验,但知识结构老化,同时对新知识的接受能力欠缺,尤其是对数学、外语、计算机等现代资产评估必备工具的学习与应用较差。二是在目前的人员中,有相当一部分是兼职评估师。资产评估成了第二职业,这与评估业的重要性及其对人员的要求是不相符的。兼职的存在将影响到执业的水平和质量,甚至可能对社会公平性产生一定的影响。事实证明,利用兼职人员发展资产评估事业是一大误区。三是有少数从业人员经不住经济利益诱惑,违背职业道德,降低了资产评估在人们心目中的公正性形象。四是整个资产评估业的后续培训以及职业道德教育跟不上行业发展的步伐。

#### (四) 行业管理、行业自律的观念和措施有待加强

作为社会主义市场经济中的一种现代高端服务业,对资产评估业的管理应以行业自我管理和行业自律为主,但比照目前的情况,资产评估业离这一目标尚有不少距离:一是由于过去长期采取部门管理模式,导致资产评估协会这一行业自律组织的权威性不强,影响力不大;二是资产评估协会对行业自我管理的认识有不当之处,行业自律不同于政府的行政管理,其重点应从过去对行业机构、人员、项目的直接管理,过渡到通过制定科学、严密的资产评估准则、标准以及相关工作规范,进而指导评估过程的间接管理上来;三是行业自律的规章制度不健全,资产评估协会缺乏行使行业管理职责的足够权利,奖惩力度不强,难以对本行业的从业机构、人员起到有效监管的作用。

### （五）行业风险意识淡薄，评估专业责任保险制度尚未建立

今后，会有越来越多的社会公众、机构、组织，依赖资产评估结果进行决策和交易，这既体现了资产评估业在社会经济生活中的重要性，同时也加大了评估机构与评估人员的责任风险。然而，无论是评估机构还是从业人员，其行业风险意识长期淡薄，很少思考如何应对因自己执业不当或无意的过错所要承担的责任。此外，我国资产评估专业责任保险市场还很不成熟，虽然评估行业和公众利益急需专业责任保险的保护，但是商业保险公司因对该行业具体情况把握不准而不敢贸然推出相关责任保险，评估机构也不愿承担过高的保险费率，因此这一市场存在较大空白。

## 五、资产评估的发展趋势

由于资产评估与经济发展息息相关，伴随着我国经济新常态与国家全面深化改革和实施依法治国战略的推进，我国经济社会各领域都将发生深刻变化，这种新常态、新变化将对资产评估发展的内生动力和外部环境产生深远而重大的影响。其主要表现有以下几个方面：

### （一）评估市场格局发生深刻变化

因应经济发展新常态，评估传统市场将随着经济发展方式和结构调整发生变化，新兴市场则会随着经济发展动力增强成为新的增长点，而潜在市场将会在产业转型升级、政府职能调整特别是财税体制改革中不断发育。

#### 1. 传统市场

传统市场主要是由国有企业改制，转向实现混合所有制经济模式的改革，国有企业评估外延扩大，内涵深化，多层次资本市场发展和金融服务市场空间扩大形成资产评估业务。

#### 2. 新兴市场

资产评估新兴市场已经拓展到我国经济建设和社会经济的各个领域和各个方面，特别是党的十八大以来，国务院出台产权改革、金融改革、国企改革、文化市场建设、资源环境改革等一系列新政策，国家更加注重发挥资产评估在市场配置资源、产权改革、生态环境建设、文化科技体制改革、公共服务等领域的积极作用，为资产评估行业提供了新的市场空间和业务增长点。

#### 3. 潜在市场

由于我国经济结构从增量扩能为主转向调整存量、做优增量并存的深度调整，资产评估在现代金融服务建设、网络和IT产业发展、企业资产财务质量内控、公允价值计量等方面大有可为。资产评估服务于政府职能转变，产生了服务于财税改革的财政项目管理和绩效评价评估、PPP（公私合作模式）评估、房地产税的税基评估、地方债务管理、政府资产管理、政府综合财务报告和政府购买服务等丰富的潜在市场。

### （二）评估市场需求发生结构性改变

资产评估市场结构性过剩和新常态下服务能力不足并存，评估机构在传统市场中过度竞争，但是对经济趋势性变化中出现的新市场机会却难以把握。

#### 1. 传统低端服务

传统低端服务主要是中外合资合作及国有企业改制等法定传统评估业务，由于政府部门和相关监管当局对评估项目实行备案管理，评估方法成熟，执业风险较低，导致资产评

估机构形成了严重的供大于求的买方服务市场，评估市场服务价格竞争激烈。

## 2. 新兴高端服务

新兴高端服务是以市场化、国际化为取向的资本市场改革，我国经济发展“引进来”和“走出去”战略的实施，对高新技术、轻资产、知识产权和并购溢价等新市场领域的合理估值，在国家治理现代化和财税体制改革中产生大量的资产评估服务新需求，新常态下的资产评估机构无法在理论方法、准则、技术和专业能力上形成适应市场的核心竞争力，创新驱动不足，凸显专业能力不能完全适应新兴、高端业务的需求。

## 3. 行业转型升级

目前资产评估对各个细分市场应采取不同的战略，巩固和深化传统市场，拓展和培育高端市场，努力实现评估业务的经常化和稳定化。由于机构布局不合理，大型资产评估机构相对较少，中小评估机构较多，服务高端业务的机构竞争不充分，服务低端业务的机构竞争激烈，难以满足经济社会发展对评估机构的差异化需求，行业发展实现转型升级的任务十分艰巨。

### （三）评估市场环境日趋严峻

新常态下经济发展出现新现象，其主要表现是三期叠加，即增长速度进入换挡期，结构调整面临阵痛期，前期刺激政策步入消化期，资产评估市场环境发生重大变化。

#### 1. 市场准入

从资产评估市场准入机制来看，上市公司重大资产重组定价市场率先发出开放市场的信号，除具有评估资质的机构之外，其他专业中介机构也可以参与非国有资产评估项目的重组定价。

#### 2. 服务价格

2014年12月，国家发改委发布了《关于放开部分服务价格意见的通知》，放开包括资产评估在内的已具备竞争条件的服务价格，资产评估服务收费全面市场化。

#### 3. 市场竞争

资产评估行业的市场竞争转向质量、差异化竞争，行业收入转向中低速增长，评估机构开始优胜劣汰，适应新市场竞争的机构将会迅速发展壮大，不适应市场需要的机构将被逐渐淘汰。

### （四）行业管理模式发生重大变革

在国家积极推进简政放权、加快行政体制改革的大背景下，新常态下的资产评估管理发生重大变革。

#### 1. 政府管理职能

国务院发布了《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发[2014]27号）文件，取消了注册资产评估师等准入类职业资格，改为水平评价类职业资格。国家工商注册登记制度改革，取消了公司设立注册资本限制，评估机构的审批由前置审批改为后置审批，财政部要求做好工商登记制度改革后资产评估机构审批管理衔接工作。

#### 2. 自律管理

政府通过职业资格管理方式的改革，将资产评估师考试管理等政府职能交给行业协会，评估机构审批方式的改变也赋予协会更多的管理职责，行业协会将会承担更大的责任，在新政策的研究和行业制度设计方面，特别是行政职能承接、行业管理模式、人员考

试培训、会员登记和机构管理等关键问题上,协会的自律管理职能在不断强化。

### 3. 行业管理

我国在连续取消多项行政审批项目后,国务院在2015年召开的首次常务会议中继续简政放权,减少政府管制,对资产评估等服务业提出更高的要求,在国务院近期发布的《服务业发展“十二五”规划》、《国务院关于加强发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》、《国务院办公厅关于金融服务“三农”发展的若干意见》等文件中,资产评估为社会经济服务的功能越来越受国家重视,但资产评估行业的发展水平与市场经济发展的要求相比还有差距,加快资产评估行业转型升级和自主发展,需要在转变观念、创新管理和提升能力上主动布局、积极作为。

### (五) 国际合作与竞争日趋扩大

我国的开放型经济发展已进入新阶段,企业“引进来”和“走出去”已初见成效,国际化已成为中国资产评估行业发展的必然选择。

#### 1. 评估准则

我国资产评估准则已经实现了与国际评估准则实质性趋同,主要表现在资产评估理念、评估方法、价值类型等方面,并从最初全面跟行国际评估准则,到逐步并行,现在已有多项评估准则实现了领行,如金融不良资产、投资性房地产、著作权、商标权、专利权、实物期权等评估准则。还有一些评估准则填补了国际空白。

#### 2. 评估国际市场

2014年我国实际使用外资(FDI)和对外投资规模均超过1000亿美元,对外投资首次超过利用外资的规模,我国成为资本的净输出国,应对新常态的重要措施是积极构建开放型经济新体制,推进“一带一路”战略,推广上海自由贸易试验区经验,推动优势产业走出去,开展先进技术合作,积极参与和推动新一轮国际经济秩序的改善与调整,国内和国际市场深度融合。中国资产评估行业服务于国家对外开放经济战略,延伸国内外服务链条,为我国企业海外并购和跨国经营等提供专业技术支撑。

#### 3. 评估国际合作

日益频繁的评估国际交流已经成为行业发展内在需要,也成为国际评估同行了解中国评估发展的必然要求。中国资产评估协会从成立之初就重视国际交流,经过20多年发展,已经与50多个国家和地区评估组织建立了联系,与10个国家和地区评估组织签订了专业合作备忘录,还与各国际评估组织开展各种学术研讨讨论,已经成为国际评估界一支举足轻重的力量,在多个国际组织中担任重要角色,还成功推荐协会成员、行业专家担任国际评估准则理事会咨询论坛组成员、国际评估准则理事会专业委员会委员等。2013年世界评估组织联合会授权中国资产评估协会设立中国办公室,为中国资产评估协会更大程度上参与国际评估事务、提升话语权开启了新的篇章。

## 第二节 资产评估基本概念

### 一、资源

所谓资源指的是一切可被人类开发和利用的物质、能量和信息的总称,它广泛地存在于自然界和人类社会中,是一种自然存在物或能够给人类带来财富的财富。或者说,资源