

Zichan Pinggu
Jiaocheng

资产评估教程

李光洲 徐爱农 编著

学院图书馆



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

资产评估教程

主编 李光洲 徐爱农



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

资产评估教程/李光洲,徐爱农编著. —上海:立信会计出版社,2010.2

ISBN 978-7-5429-2441-4

I. ①资… II. ①李… ②徐… III. ①资产评估—高等学校—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 023027 号

责任编辑 方士华
封面设计 周崇文

资产评估教程

出版发行 立信会计出版社
地 址 上海市中山西路2132号 邮政编码 200235
电 话 (021)64411368 传 真 (021)64411325
网 址 www.lixinhua.com 电子邮箱 lxaph@sh163.net
网上书店 www.shlx.net Tel: (021)64411071
经 销 各地新华书店

印 刷 常熟市梅李印刷有限公司
开 本 787 毫米×960 毫米 1/16
印 张 23.75
字 数 478 千字
版 次 2010 年 2 月第 1 版
印 次 2010 年 2 月第 1 次
印 数 1—3 100
书 号 ISBN 978-7-5429-2441-4/F
定 价 38.00 元

如有印订差错 请与本社联系调换

前 言

在市场经济中,资产评估活动是建立在科学理论指导、法律法规规范基础上的资产价值评定估算活动。科学公允的资产评估,不仅为资产交易提供科学的价值尺度,有助于资产交易业务的顺利进行;而且为资产交易业务当事人提供准确、公允的现实价格信息,对提高资产交易的效率和维护交易双方权益起着重要的基础性作用。

资产评估是一个典型的跨学科专业,其内容不仅涉及经济学和管理学的内容,而且涉及法学和工学的内容。资产评估是应用性学科,培养的是应用型人才。现在已经有多所高校设立了资产评估专业或者资产评估方向。了解和掌握资产评估相关知识,不仅仅是资产评估专业人员的必备条件,而且也是从事相关的其他经济、管理行业人员的重要条件。如从事生产要素市场、产权市场、房地产市场以及证券市场等行业的从业人员,都需要熟悉和掌握资产评估中的有关理论和法规政策,才能更好地开展本行业业务尤其是资产交易业务。正因为如此,在全国注册资产评估师考试和财务管理专业独立本科阶段均相应设置资产评估课程,要求一般经济、管理、会计人员、税务人员、金融证券、房地产等从业人员对资产评估理论、现实案例和一般评估方法有所了解 and 熟悉。因此,本书在编写过程中尽量满足以下人员的要求:

1. 初次接触资产评估的人员。
2. 从事经济、管理、财务、会计、税务、金融、证券等相关工作的人员。
3. 参加全国注册资产评估师考试的非资产评估专业背景的人员。
4. 高等教育财经类专业的学生。

考虑到上述人员学习和阅读的要求,本书着力加强了如下特点:

1. 体系完整。本书共分为三个部分:第一部分由第一、第二两章组成,从总体上介绍了资产评估的基本概念、基本要素和评估途径及方法;第二部分由第三章至第八章共六章组成,依次介绍各种单项资产及整体资产在资产评估中的特征、常见的具体评估目的、适用的评估价值类型和评估途径、具体方法;第三部分由第十章至第十二章三章组成,系统地介绍我国资产评估管理制度、国内外资产评估准则和资产评估报告书编写和会计处理等内容。

2. 注重应用性和操作性。本书十分注重资产评估理论在现实资产评估业务中的实际应用性和操作性。通过对一般性和典型性实际评估事例的选择、分解和提炼,形成本书

各章中相关理论的具体应用、操作的众多例题。对这些例题的解答说明,十分有利于读者掌握和提高资产评估理论的实际应用、操作技能,并在每章结束安排一定的练习题。另外对一些具体的问题安排了专栏予以介绍。

3. 考虑到那些没有资产评估专业背景知识的读者的要求,本书在对资产评估理论、资产评估方法的介绍中除了力求文字表述通俗易懂外,还十分注重专业背景理论知识的必要解释,消除读者的阅读障碍;同时,本书通过例题和图示的解答和演示来解释资产评估理论难点和大量的计算公式。这些安排有助于读者掌握资产评估理论,提高阅读兴趣,避免了枯燥乏味的感觉和难以记忆的问题。

4. 注重资产评估领域的最新发展和与国际接轨。本教材吸收了《物权法》等法律规范及金融资产评估等领域的最新进展,并尽量与国际上资产评估准则等接轨,如本书区分了资产评估途径和广义与狭义的资产评估方法的内涵。

本书由李光洲和徐爱农共同编写,其中李光洲负责第一章至第七章和第十一章,徐爱农负责第八章至第十章。

本书在编写过程中参考了近年出版发行的书籍和文章,在此对各位作者表示衷心感谢。

由于编写人员水平有限,书中不足之处敬请读者批评指正。

编 者
2010年2月

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 第一章 资产评估总论 | 1 |
| 第一节 资产评估及其特点 | 1 |
| 第二节 资产评估的六要素 | 6 |
| 第三节 资产评估的假设 | 19 |
| 第四节 资产评估的原则 | 21 |
| 本章结束语 | 30 |
| 本章练习题 | 31 |
| 第二章 资产评估的途径和方法 | 32 |
| 第一节 成本途径和成本法 | 32 |
| 第二节 收益途径和收益法 | 46 |
| 第三节 市场途径和市场法 | 60 |
| 第四节 资产评估途径、方法的比较与选择 | 66 |
| 本章结束语 | 69 |
| 本章练习题 | 70 |
| 第三章 机器设备评估 | 72 |
| 第一节 机器设备评估的特点与步骤 | 72 |
| 第二节 机器设备评估的成本途径 | 75 |
| 第三节 机器设备评估的市场途径 | 90 |
| 第四节 机器设备评估的收益途径 | 94 |
| 第五节 进口设备评估中的税项计免 | 95 |
| 本章结束语 | 97 |
| 本章练习题 | 97 |
| 第四章 房地产评估 | 99 |
| 第一节 土地使用权及其评估特点 | 99 |

| | |
|-------------------------|------------|
| 第二节 建筑物及其评估特点 | 105 |
| 第三节 影响房地产价格的因素 | 109 |
| 第四节 房地产评估的成本途径 | 117 |
| 第五节 房地产评估的市场途径 | 137 |
| 第六节 房地产评估的收益途径 | 155 |
| 第七节 在建工程评估 | 164 |
| 本章结束语 | 165 |
| 本章练习题 | 166 |
| 第五章 无形资产评估 | 172 |
| 第一节 无形资产及其评估要点 | 172 |
| 第二节 无形资产评估的成本途径 | 179 |
| 第三节 无形资产评估的收益途径 | 183 |
| 第四节 专利权与非专利技术评估 | 191 |
| 第五节 商标权的评估 | 199 |
| 第六节 版权和计算机软件评估 | 202 |
| 第七节 商誉的评估 | 211 |
| 本章结束语 | 215 |
| 本章练习题 | 216 |
| 第六章 金融资产评估 | 218 |
| 第一节 金融资产概述 | 218 |
| 第二节 债权类资产评估 | 226 |
| 第三节 股权类资产评估 | 237 |
| 第四节 衍生金融资产评估 | 246 |
| 第五节 金融不良资产评估 | 248 |
| 本章结束语 | 257 |
| 本章练习题 | 257 |
| 第七章 存货及预付费用类资产评估 | 259 |
| 第一节 存货类资产评估 | 259 |
| 第二节 费用类资产评估 | 273 |
| 本章结束语 | 276 |
| 本章练习题 | 276 |

| | |
|----------------------------------|-----|
| 第八章 整体资产评估 | 279 |
| 第一节 整体资产评估及其特点 | 279 |
| 第二节 整体资产评估的基本方法 | 284 |
| 本章结束语 | 300 |
| 本章练习题 | 301 |
| 第九章 资产评估准则 | 303 |
| 第一节 资产评估准则的产生与发展 | 303 |
| 第二节 我国的资产评估准则体系 | 306 |
| 第三节 国外主要评估准则 | 311 |
| 本章结束语 | 316 |
| 本章练习题 | 317 |
| 第十章 资产评估机构及其管理 | 318 |
| 第一节 资产评估机构 | 318 |
| 第二节 资产评估管理体制 | 325 |
| 第三节 资产评估的基本程序 | 329 |
| 第四节 资产评估报告 | 335 |
| 本章结束语 | 346 |
| 本章练习题 | 346 |
| 第十一章 资产评估结果的会计处理 | 348 |
| 第一节 资产评估结果会计处理概述 | 348 |
| 第二节 新设立股份公司资产评估结果的会计处理 | 352 |
| 第三节 原有企业改制为股份公司资产评估结果的会计处理 | 354 |
| 第四节 企业兼并资产评估结果的会计处理 | 360 |
| 第五节 其他资产评估的会计处理 | 365 |
| 本章结束语 | 367 |
| 本章练习题 | 368 |
| 参考文献 | 369 |

第一章 资产评估总论

资产评估是资产业务的中介环节。资产业务是指资产的买卖、投资、抵押、租赁、企业兼并、收购、上市等业务。在市场经济条件下,没有资产业务,资产评估就没有存在的必要性;而没有科学、公允的资产评估,也就不会有资产业务的公平交易与健康发展。正因为资产业务在市场经济中起着越来越重要的作用,成为市场经济活动的重要组成部分,也因为资产评估涉及的资产和资产业务的日趋多样化、复杂化,以及任何一项被评估资产不可避免地受到内在和外在的多种因素影响,所以,在现代市场经济中,资产评估活动已是建立在科学理论指导、法律法规规范基础上进行的资产价值评定和估算的活动。资产评估有着极其显著的专业特征,在市场经济中起着基础性作用。掌握资产评估理论知识,是资产评估行业人员执业的前提和基础。

本章向读者阐明资产评估的基本范畴、特点、资产评估要素、资产评估假设和评估原则,有助于读者从总体上把握资产评估理论,为读者进一步掌握资产评估专业知识创造条件。

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估的概念

资产评估(assets valuation or appraisal)^①是指专业机构和人员按照国家法律、法规和资产评估准则,根据资产评估的特定目的,遵循资产评估原则,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学方法,对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。所谓分析,是指对被评估资产所属资产业务的特定目的、价值类型和与之匹配的评估方法以及被评估资产的自然和社会属性等方面因素进行综合分析、判断并以其分析的结论对资产价值估算提供指导的活动。所谓估算,是指在资产评定的基础上对被评估资产的价值决定因素进行量化分析、计量,并最终给出被评估资产价格的活动。资产分析和估算是资产评估的两个属性,两者有机结合,缺一不可。在分析和估算出被评估资产的价值后,需要由评估主体在资产评估报告中发表专业的评估意见。

^① “valuation”属于英式英语,“appraisal”属于美式英语,在我国则两者混用。

由此可见,资产评估涉及以下多个评估要素:一是资产评估主体,即从事资产评估工作的专门机构和人员,他们是资产评估工作的主导者;二是资产评估的客体,即被评估的资产,它们是资产评估的具体对象;三是资产评估的程序,即资产评估工作从开始准备到最后结束的先后次序;四是资产评估的目的,即被评估资产即将发生的经济行为,或者资产评估结果的具体用途,它直接或者间接决定或者制约着资产评估方法以及价值类型的选择;五是资产评估的价值类型,即对资产评估结果质的规定,它对评估方法和评估参数的选择具有约束性;六是资产评估方法,即资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产评估价值的手段和途径。以上要素简称为资产评估的六要素。

除六要素直接对资产评估的结果产生影响外,其他产生影响的要素还有资产评估的依据、原则和假设等。资产评估依据是资产评估工作所遵循的法律、法规、资产评估准则、合同协议、收费标准以及其他参考依据。资产评估原则分为工作原则和经济原则,前者是资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为规范;后者是在资产评估工作的组织、资料和信息的获取、处理、筛选、运用和评估方法的选择、技巧运用等环节中起指导作用的准则。资产评估是以事实为依据的,但是所依据的事实不可能是全部事实,由此需要评估假设予以限定。资产评估的假设是指依据有限事实而做出合理推断的状态。

以上各个要素我们将在以后详细论述。

二、资产评估的特点

资产评估是对资产现行价值进行评定、估算的活动,这种专业性服务活动通常带有公证功能和咨询性质,表现出现实性、市场性、预测性、公正性、专业性、咨询性和系统性等特点。

(一) 现实性

现实性包含现时和客观实际两层含义。

所谓现时就是指资产评估结果必须体现出被评估资产的现时价值和现时价格的特点。具体而言,现时性是以资产评估基准日(benchmark date of appraisal)为时间依据,对这一时点的资产实际情况进行评估。一方面,由于经济主体在运营期间,其资产的数量、结构、状况会发生变化,即使是同一项资产,其自身状况也是在不断发生变化的,最常见的就是一般资产会越来越旧,价值越来越小,因此资产评估基准日的第一个作用就是把被评估的资产定义在一个客观的状态并以此作为评估的基础;另一方面,在市场经济中资产的价格受到供求关系和宏观经济等多方面的影响,是在不断地波动的,市场是在不断地变幻的,都具有很强的时效性,因此资产评估基准日的第二个作用就是把资产评估的外部环境定义在一个客观的状态并以此作为评估的依据。所以,资产评估只是反映评估基准日的资产价值,而不是反映过去或未来的资产价值,并且,资产评估值只在现时一段时间内有

效,通常为从评估基准日起1年内。

能够作为资产评估基础和依据并对资产评估价值产生影响的因素,必须是客观现实存在的,而绝非主观想象和臆断的。资产评估是直接以客观存在的现实资产作为评估基础的,并且依据的是资产的当前状况,无需说明资产为什么形成这个状况以及如何形成这样的状况;一些资产的价值是取决于其在未来获得的收益和承担的风险大小的,但是未来的事项是以现时为基础来反映的;客观现实是强调客观存在的,而非形式上的存在,如某些注册商标和专利权,虽然有证书来证明它们的存在,但是如果它们不能够带来属于自己的超额收益,便是实际上不存在的资产,因为它们没有价值;相反,看不见、摸不着,也没有证书和记载来证明自己存在的商誉,由于确实能够带来属于自己的超额收益,便是一项客观存在的资产。

(二) 市场性

资产评估是在市场经济条件下产生的,是为资产业务服务。只有能够反映资产业务市场关系,资产评估才具有公允性和可靠性,才能被资产业务的当事人所接受并经受得起市场的检验。

资产评估的前提是市场经济。在计划经济体制下,由于资产业务是依据政府的行政命令进行的,因此无需资产评估。资产评估活动本身就是为市场上的资产业务服务的,市场要求是资产评估的起点,也是归宿点;资产评估方法中所利用的信息资料都是直接或者间接来源于市场的,资产评估实质上就是以资产市场为依据对被评估资产在模拟市场状况条件下的现时价值和价格的描述,它必须接受并经受得起市场的检验。这也是资产评估区别于财务会的显著特点所在。

(三) 预测性

预测性是由资产属性决定的。我们已经了解到,任何资产都具有为经济主体获取经济收益的未来使用价值和价值的属性。然而,未来收益、未来的使用价值和价值毕竟不是现有资料所能直接反映的,需要评估人员借助现有市场信息、宏观经济情况和被评估资产的有关历史资料,采用科学方法进行合理推算得出。在资产评估中,就需要用预测未来收益来反映整体资产的现时价格,需要用预期使用年限和功能来估算机器设备等固定资产的重置成本,等等。所以,任何一项资产评估活动总带有一定的主观预测性质,当然这种主观预测性质是以客观现实为基础的,不是主观想象和臆断的。预测质量高低将直接影响到资产评估结果质量,这也是反映资产评估队伍专业素质的重要衡量依据。

(四) 公正性

资产评估的公正性表现在资产评估结果所具有的真实、客观、公平和合法效力。由于资产评估结果直接关系到资产业务当事人各方的经济利益,违背客观公正的基本原则,就会使资产业务的一方或几方蒙受损失。这就要求评估人员遵守公正、客观、中立的原则,

不屈从任何外来压力和任何一方的片面要求,客观、公正地进行资产评估。另外,在许多国家,资产评估结果通常具有一定的法律效力,经常作为财产起诉和政府财产征用和管理的重要依据。

资产评估的公正性具体表现在两个方面:一是资产评估是按照公允、法定的准则和规程进行的,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础;二是评估人员是与评估业务没有利害关系的独立的第三方,即采用了法律上的回避原则,这是公正性的组织基础。

(五) 专业性

资产评估是一项专业技术性很强的工作。这种专业技术性主要表现在:评估人员不仅需要掌握资产评估的专业理论、操作技能和法律法规等基本专业知识和技术,而且需要掌握各种评估资产涉及的相关专业知识。比如,有形资产评估涉及大量工程技术问题,无形资产评估涉及经济学、企业管理学和国家法律法规等相关专业和法律问题,在资产估算过程中自然还要涉及多种测算、计量技术和方法的运用问题。所以,从事资产评估的专业人员都必须受过严格的专业教育和培训,通过国家资产评估师资格考试,取得从业资格证书,以此确保资产评估队伍专业素质,这是非常重要的制度保证机制。此外,由于资产评估随着资产业务的发展,资产评估的目的、对象所决定的专业知识也日趋分化,特别是资产评估对象的广泛性,从而使资产评估活动的专业性又表现在资产评估工作内部的专业分工上面。这就要求资产评估人员在拥有基本专业知识和技能的基础上进行专业分工协作,提高评估工作的效率和质量。因此,资产评估机构不仅被要求拥有一定数量的专业人员,而且被要求拥有不同类型的专家和专业人士,如工程师、房地产估价师和珠宝估价师等。

(六) 咨询性

资产评估的咨询性特点,主要反映在它只是为资产业务当事人提供资产估价服务,资产评估结论只是作为资产业务当事人确定资产价格的依据和意见,而不是资产实际交易价格。一方面,资产评估结论本身不具有市场定价功能,它只向资产业务当事人提供资产估价意见,资产交易价格仍需交易双方自主决定,取决于市场上双方的讨价还价;另一方面,资产评估的过程和结论,为资产所有者提供了大量被评估资产的有关信息,使资产所有者对其资产的现时功能、现时价值和价格以及类似资产的市场状况等能够全面了解,做到心中有数。此外,在一般情况下,资产评估结论本身不具有法律强制执行效力,资产交易一方可把它作为讨价还价的依据,但不能视为法律文件,强迫另一方接受。

(七) 系统性

资产评估是一项系统性工作,并形成一整套理论和操作程序,以确保评估系统的有效运转。系统性特点主要表现在:

(1) 根据资产业务和评估目的,需要对所选择评估价值类型、评估方法进行系统考虑,并系统地安排评估工作计划和操作流程。

(2) 需要系统地搜集、整理和分析被评估资产的相关资料。

(3) 需要系统地比较同类或类似资产的有关资料,选择合理的参照对象。

(4) 需要系统地比较被评估资产与参照对象之间的异同性,对被评估资产的功能、市场价格作系统性的重新描述。

(5) 科学的公允的评估结论,往往还需要评估人员把被评估资产与企业状况、行业状况和当前宏观经济形势及走势等结合起来加以系统的考虑。

三、资产评估的种类

从不同的角度,资产评估可以分为不同的种类。

(一) 评估、评估复核和评估咨询

这是目前国际主流的分法。

评估一般服务于产权变动主体,对评估对象的价值进行评估,评估主体对评估结果的真实性和合理性负责。

评估复核是指评估机构和人员对其他评估机构和人员出具的评估报告进行的评判分析和再评估。它服务于特定的当事人,对某个评估报告的真实性和合理性作出判断和评价,并对自己所提出的意见负责。

评估咨询既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见,也可以是评估人员对评估对象的利用价值、利用方式、利用效果的分析,以及与此相关的市场分析或可行性研究等。评估咨询要求的主要是评估主体的信誉、专业水平和职业道德,评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

(二) 完全资产评估和限制性资产评估

这是从资产评估面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度,以及对评估报告披露的要求角度进行的分类。完全资产评估一般是指严格遵守资产评估准则,按照资产评估准则各个条款的要求,在执业过程中没有违背资产评估准则的规定所进行的资产评估。限制性资产评估一般是指评估机构及其人员由于评估条件的限制,不能完全按照评估准则的要求进行执业,或者在允许的前提下未完全按照资产评估准则的规定进行的资产评估。限制性资产评估需要作更为详尽的说明和披露。

(三) 单项资产评估和整体资产评估

以单项可确指资产作为评估对象的称为单项资产评估;对一组单项资产所组成的资产综合体的生产能力或者获利能力进行的评估称为整体资产评估。最典型的整体资产评估就是企业价值评估。整体资产评估更复杂,需要考虑的因素更多。

第二节 资产评估的六要素

资产评估六要素是指构成资产评估工作的必不可少的因素,即资产评估的主体、客体、程序、目的、价值类型和方法。这些要素是相辅相成,缺一不可的。

一、资产评估的主体

资产评估的主体是指资产评估机构和人员(appraiser or valuer)。

资产评估机构是经过工商行政管理部门注册登记,具备实际能力,配备各类评估专业人员,并能对资产评估结果承担法律责任的社会中介机构,这些机构必须持有国家行政主管部门颁发的资产评估资格证书。资产评估的主体通常指资产评估公司(事务所)、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等单位或经过相应级别的国有资产管理部门认可的临时评估机构。从事证券业务的资产评估机构需由国家国有资产管理部门和中国证券监督管理委员会联合审批确认后,方可从事对股票发行、上市交易的企业资产进行评估。我国对资产评估机构实行统一领导、分级管理制度,以前由国家国有资产管理部门负责组织、管理、指导和监督全国的资产评估工作,现在由财政部企业司负责。

资产评估人员是实际评估操作的专业人员。合格的资产评估人员必须具备:

- (1) 有良好的职业道德,没有弄虚作假的不良记录。
- (2) 广博的专业知识和丰富的实践经验。
- (3) 通过严格的考试或考核,取得资产评估管理机构颁发的从业资格证书。
- (4) 认真负责,有良好的敬业精神。

从1995年开始,我国建立了注册资产评估师制度。

专栏 1-1

我国注册资产评估师执业资格制度

1995年5月10日,人事部和当时的国家国有资产管理局发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》,共6章,31条。

该文件规定:国家对资产评估人员实行注册登记管理制度。凡按本规定通过考试,取得中华人民共和国注册资产评估师《执业资格证书》,并经注册登记的人员,方可从事资产评估业务。

注册资产评估师英文为“certified public valuer”(缩写CPV)。注册资产评估师执业资格制度属于职业资格证书制度,由国家确认批准。

(续上)

获得注册资产评估师执业资格证书的人员,表明已具备执业的能力和水平,该证书作为依法申请执业的依据。

注册资产评估师执业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度,每年举行一次。

目前,该考试的报名资格为中华人民共和国公民,遵纪守法并具备下列条件之一者,可申请参加注册资产评估师执业资格考试:

(1) 取得经济类、工程类大专学历,工作满5年,其中从事资产评估相关工作满3年。

(2) 取得经济类、工程类本科学历,工作满3年,其中从事资产评估相关工作满1年。

(3) 取得经济类、工程类硕士学位或第二学士学位、研究生班毕业,工作满1年。

(4) 取得经济类、工程类博士学位。

(5) 非经济类、工程类专业毕业,其相对应的从事资产评估相关工作年限延长2年。

(6) 不具备上述规定学历,但通过国家统一组织的经济、会计、审计专业初级资格考试,取得相应专业技术资格,并从事资产评估相关工作满5年。

专栏 1-2

我国注册资产评估师资格考试制度

我国注册资产评估师资格考试从1996年开始实施,自1998年起,申请参加注册资产评估师执业资格考试的人员,必须符合报名条件(见专栏1-1)。考场设在省辖市以上的中心城市。

每年春季报名,秋季考试。考试时间为星期五下午和星期六、星期日全天。

考试科目为:资产评估、财务会计、建筑工程评估基础、机电设备评估基础和经济法。考试分为5个半天进行,资产评估考试时间为3个小时,其他科目考试时间为两个半小时。参加注册资产评估师考试的人员,可以一次参加全部科目的考试,也可以选择其中的一个或几个科目参加考试,其他科目以后两年内再参加考试。

免试部分科目条件为:从事资产评估相关工作满2年,并按照国家有关规定评聘为经济类、工程类高级专业技术职务人员,可免试1科相应考试科目。其中,评聘为

(续上)

高级工程师(含相应专业的副教授、副研究员职务的人员),可免试《建筑工程评估基础》或《机电设备评估基础》;评聘为高级经济师(含相应专业的副教授、副研究员等)职务可免试《经济法》;高级会计师、高级审计师(含相应专业的副教授、副研究员等)职务可免试《财务会计》。

考试成绩有效期限为:参加5个科目考试人员成绩的有效期限为3年,实行3年滚动管理办法,考试人员必须在连续3个考试年度内通过5个科目的考试,方可获得注册资产评估师执业资格证书。参加4个科目考试的人员必须在连续2个考试年度内,通过应试科目,方可获得注册资产评估师执业资格证书。

试题题型及评分规定:2009年度注册资产评估师执业资格考试各科目满分均为100分,各试题题型的评分规定如下。

(一) 客观题

1. 单选题:共30题,每题1分。从给出的备选答案中选出一个正确答案,答错不得分。

2. 多选题:共10题,每题2分。每题的备选答案中均有两个或两个以上选项符合题意,至少有一个错项,错选或多选均不得分,少选但选择正确的,每个选项得0.5分。

(二) 主观题

综合及案例分析题:共4题。其中,一题18分,一题12分,其他两题各为10分。2009年度注册资产评估师执业资格考试各科目总题量均为44题。

二、资产评估的客体

资产评估的客体(subject property)就是被评估的资产,也称评估对象。国家、企业、事业单位或其他经济组织和个人所拥有的资产,都可以作为资产评估的客体。

(一) 资产

资产(asset)是经济社会的重要资源,是资产评估的对象和客体。对资产概念的正确理解,对搞好资产评估工作有重要意义。

1970年,美国会计原则委员会第4号报告中指出,资产是“按照公认会计原则所确认和计量的、企业的经济资源。”之后,该组织于1980年在《财务会计概念公告》第3号中进一步指出,资产是“某一特定主体由于过去的交易或事项而获得的或控制的,预计在将来实现并归属该主体的经济收益。”我国公认的资产概念是1993年7月1日实施的《企业会计准则》给出的定义:“资产是指企业或其他经济组织拥有或控制的能以货币计量的经济

资源,它包括各种财产物资、债权和其他权利”。它可以分为有形的和无形的,可以是企业等经济主体所有并使用的经济资源,也可以是企业等经济主体控制的但不归其所有的经济资源。综上所述,任何一项资产必须具有以下3个特点。

1. 资产必须是可被利用并能带来经济利益的资源

首先,资产必须是可以正当利用的资源。所谓资源(resource),简单地说,就是人力、物力和财力的总称。资源可以分为可利用的和不可利用的资源。可以正当利用的资源,是指资产评估所涉及的资源,它必须是现有科学技术能够驾驭的、符合法律法规的、有利于人类社会进步发展的资源。随着人类社会的发展,可以被利用的资源越来越多,资产评估涉及的资产范围也是越来越广。不可利用的资源是指目前人类社会还无法利用或法律法规明确规定不可用于社会经济活动的资源。比如,前者有超出人类现有科学技术能力而不能利用的宇宙资源、深海资源等;后者有违反法律法规使用的有害人类社会进步发展的资源,如毒品、淫秽物品以及假冒伪劣物资。

其次,资产是能够带来经济利益的资源。资产能否带来经济利益,是判别资源是否是资产的核心问题。也就是说,在可以正当利用的资源中还必须考虑到资源的经济价值,它必须具有使用价值和交换价值,从而,能通过价值获得经济利益。而不具有双重属性的,就不属于资产。比如,空气是可以正当利用的资源,具有显著的使用价值,但它不具有交换价值,也就无法作为资产评估的对象。显然,那些既无法使用、又无人问津的资源,更不属于资产范畴了。

2. 资产由经济主体所控制

首先,资产必须有明确的归属主体。资产的归属问题是从社会经济角度对资产属性的规定。众所周知,在市场经济社会中,资产的归属性是决定资产使用和享有资产经济利益的前提,也是资产评估能有效进行的基础。资产的归属性包含两层含义:其一,是资产由明确主体所拥有或所有,并为该主体的经济利益所服务。缺乏明确主体的资源就不属于资产范畴,起码属于有问题的资产。就资产评估而言,对这类问题资产,必须首先明确它的主体,否则,不仅徒劳无功,而且还可能在无意中做了侵犯他人权利的帮凶。其二,是资产被其主体使用、管理和处置。经济资源能否带来经济利益,并不在于资源本身,而在于资源的使用、管理和处置,只通过资源主体的使用、管理和处置过程,资源才能产生或带来经济利益,才具有资产属性。在市场经济中,资产主体总是根据经济利益最大化原则,即合乎理性地使用、管理和处置它的资产,以实现其经济利益目标。正因为如此,人们才可以推论有着明确主体的、可被主体使用、管理和处置的资源,才会存在未来收益,才能对其未来收益进行估算。

其次,资产由某一特定主体由于过去的交易或事项而获得或控制。在经济社会,资产不仅被主体所控制,而且其本身也是由经济主体的经济活动(交易或经济事项)的结果。通常人们把资产看作是企业等经济主体由过去的经济交易或经济事项的结果,这是很直