



高职高专“十二五”规划教材

资产评估

主 编 张仕平

副主编 陈 静

主 审 郑仁海



YZLI0890169058



北京航空航天大学出版社
BEIHANG UNIVERSITY PRESS

内容简介



高职高专“十二五”规划教材

资产评估

主 编 张仕平
副主编 陈 静
主 审 郑仁海



YZLI0890169058

北京航空航天大学出版社

内 容 简 介

本书根据《教育部关于全面提高高等职业教育教学质量的若干意见》精神,遵照我国高等职业教育教学规律和结合实际工作岗位需要编写而成。其主要阐述了资产评估的基本理论、方法与技能,具体内容包括:资产评估通识,承接资产评估业务,编制资产评估计划,调查、收集评估资料,不同评估模式下的评定估算,制作、提交和使用评估报告,评估工作底稿管理等。

全书采用“理(论)实(际)一体化”的格式编写,将资产评估业务工作流程分解为七个工作过程,每个工作过程均以能力目标、知识目标、教学设计开始,而且按照实际工作的需要,把每个工作过程细分为不同的学习任务,每个学习任务又由工作成果、知识储备、任务演练构成,每个工作过程后设置了重点回顾、能力训练(包括专项能力训练与综合能力训练)、思考练习等,便于教师备课和学生学习。本书突出了高等职业教育的特色,强调“校企合作,理实一体”的高等职业教育教学模式,具有较强的针对性、应用性和前瞻性。

本书适合于广大高职高专院校资产评估专业及相关专业作为教材使用,也可以作为相关从业人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估 / 张仕平主编. -- 北京: 北京航空航天大学出版社, 2013. 2

高职高专“十二五”规划示范教材

ISBN 978-7-5124-0156-3

I. ①资… II. ①张… III. ①资产评估—高等职业教育—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 316981 号

版权所有,侵权必究。

资产评估

主编 张仕平

责任编辑 傅 博 罗晓莉

*

北京航空航天大学出版社出版发行

北京市海淀区学院路 37 号(邮编 100191) <http://www.buaapress.com.cn>

发行部电话:(010)82317024 传真:(010)82328026

读者信箱: goodtextbook@126.com 邮购电话:(010)82316936

北京兴华昌盛印刷有限公司印装 各地书店经销

*

开本:787×1 092 1/16 印张:24.75 字数:634 千字

2013 年 2 月第 1 版 2013 年 2 月第 1 次印刷 印数:3000 册

ISBN 978-7-5124-0156-3 定价:45 元

若本书有倒页、脱页、缺页等印装质量问题,请与本社发行部联系调换。联系电话:(010)82317024

前 言

遵循当今高职高专人才培养规律,坚持“校企合作,理实一体”的人才培养模式,编者在总结多年教学经验、借鉴行业标准的基础上,结合高职高专学生的特点和实际工作岗位需要,与企业合作开发与编写了这本《资产评估》教材。

本书根据资产评估工作岗位的职责要求,结合注册资产评估师等相关执业资格准则,以资产评估业务流程为主线以每一工作过程所需要的相关知识为要点,基于工作过程选择、组织课程内容,以完成工作任务为主要学习方式的课程模式。为此,本书以资产评估业务流程为导向选取了七个工作过程作为教学内容:资产评估通识,承接资产评估业务,编制资产评估计划,调查、收集评估资料,不同评估模式下的评定估算,制作、提交和使用评估报告,评估工作底稿管理。这七个工作过程串联在一起与企业资产评估工作必备的岗位职业技能要求相匹配。

本书以适应高等职业教育教学改革为目标,突出了“教、学、做”的职业技术教育特色,强调内容选择上的应用性,主要特色体现在以下几个方面:

1. 基于工作过程,教学目标明确。每一工作过程开篇均以能力目标、知识目标及教学设计开始,使学生很快地明确每一工作过程的能力要求与所需知识,对学生的学习和教师的教学有很大帮助。

2. 任务驱动,结构严谨。全书的体例按照实际工作流程安排,七个工作过程的完成顺序正好构成企业资产评估工作的全过程,具有较强的指导性、应用性和可操作性。

3. 工作成果引导,易于理解。全书将每一工作过程分解为不同的学习任务,每一学习任务前设置了工作成果展示与分析,以经典案例(背景资料)引导学习任务与知识内容,逻辑严密,形象生动,通俗易懂。

4. 任务演练,强化能力的培养。每个学习任务结束后,都设置了任务演练,有助于学生巩固所学知识,提高职业技能,做到了“教、学、做”的有机统一,具有较强的针对性。

5. 考核评价形式多样,全面系统。本书每一工作过程后面都有重点回顾、能力训练及思考练习。特别是在能力训练板块中设置了典型案例分析、见习或实操、专项能力训练、综合能力训练、专项考核、综合评价等;实训考核分为过程性考核和课业成果考核,考核评价形式多样,全面系统。

本书是由四川航天职业技术学院与四川信合资产评估有限公司合作开发的高职高专实用教材,由张仕平任主编,陈静任副主编,郑仁海主审。各工作过程的编写分工为:张仕平编写工作过程1,张仕平、张欣编写工作过程2,张仕平、杨菀曦

编写工作过程3,陈静编写工作过程4、5、6,杨琨编写工作过程7。张仕平、杨菟曦编写附录,张仕平负责统稿。本书编写中得到了四川信合资产评估有限公司的大力支持,四川信合资产评估有限公司总经理、中国注册资产评估师、中国资产评估协会理事、四川省资产评估协会常务理事郑仁海对本书提出了宝贵意见,并进行了修改、审定。

在本书的编写过程中,我们参考和借鉴了大量的资产评估资料和资产评估同仁的优秀成果,北京航空航天大学出版社对本书的编写工作进行了精心的指导并提出了许多宝贵意见,在此,一并表示衷心的感谢!

由于编者经验和能力有限,加之资产评估理论与实务的不断发展,书中错漏之处在所难免,恳请广大师生在使用过程中提出宝贵意见和建议,以便再版时修改。

编 者

2012年12月于成都

目 录

工程过程 1 资产评估通识	1
学习任务 1.1 资产评估行业认知	1
1.1.1 我国资产评估行业发展概况	2
1.1.2 我国资产评估法律规范及制度体系	5
1.1.3 我国资产评估准则体系	9
学习任务 1.2 资产评估职业认知	14
1.2.1 注册与管理	15
1.2.2 职业素质与职业能力	17
学习任务 1.3 资产评估前导知识	19
1.3.1 资产评估及其特点	20
1.3.2 资产评估的价值类型	22
1.3.3 资产评估的目的	24
1.3.4 资产评估的假设	28
1.3.5 资产评估的原则	29
重点回顾	31
能力训练	33
思考与练习	34
工程过程 2 承接资产评估业务	37
学习任务 2.1 明确评估业务基本事项	37
2.1.1 评估业务基本事项的内涵	38
2.1.2 承接资产评估项目的考量	43
学习任务 2.2 签订业务约定书	48
工作成果：资产评估业务约定书	48
2.2.1 合同及其订立	49
2.2.2 业务约定书	52
重点回顾	58
能力训练	59
思考与练习	65
工程过程 3 编制资产评估计划	68
学习任务 3.1 资产评估计划	68
3.1.1 资产评估计划的基本内容	71
3.1.2 资产评估计划的范例	72
3.1.3 资产评估计划的审核	74
学习任务 3.2 资产评估的基本模式	76
3.2.1 成本法	79
.....	1

3.2.2 市场法	91
3.2.3 收益法	102
重点回顾	121
能力训练	123
思考与练习	127
工程过程 4 调查、收集评估资料	133
学习任务 4.1 现场查勘取证	133
4.1.1 现场勘察	134
4.1.2 现场调查	141
学习任务 4.2 收集评估资料	170
4.2.1 评估资料的收集	171
4.2.2 评估资料的甄选	188
重点回顾	190
能力训练	190
思考与练习	198
工程过程 5 不同评估模式下的评定估算	199
学习任务 5.1 成本模式下的评定估算	199
5.1.1 成本法在机器设备评估中的应用	203
5.1.2 成本法在房地产评估中的应用	215
5.1.3 成本法在无形资产评估中的应用	219
5.1.4 成本法在企业价值评估中的应用	222
学习任务 5.2 市场模式下的评定估算	226
5.2.1 市场法在机器设备评估中的应用	227
5.2.2 市场法在房地产评估中的应用	230
5.2.3 市场法在无形资产评估中的应用	236
5.2.4 市场法在企业价值评估中的应用	240
学习任务 5.3 收益模式下的评定估算	242
5.3.1 收益法在机器设备评估中的应用	244
5.3.2 收益法在房地产评估中的应用	245
5.3.3 收益法在无形资产评估中的应用	251
5.3.4 收益法在企业价值评估中的应用	258
重点回顾	272
能力训练	273
思考与练习	274
工作过程 6 制作、提交和使用评估报告	280
学习任务 6.1 资产评估报告释义	280
6.1.1 资产评估报告的基本概念	280
6.1.2 资产评估报告的基本制度	286
学习任务 6.2 资产评估报告的制作	288

6.2.1 资产评估报告的制作步骤	291
6.2.2 资产评估报告制作的技术要点	293
6.2.3 资产评估报告实例	298
学习任务 6.3 资产评估报告的使用	307
6.3.1 委托方对资产评估报告的使用	307
6.3.2 资产管理机构对资产评估报告的使用	309
6.3.3 其他有关部门对资产评估报告的使用	309
重点回顾	311
能力训练	312
思考与练习	318
工作过程 7 评估工作底稿管理	320
学习任务 7.1 资产评估工作底稿释义	320
7.1.1 资产评估工作底稿的涵义	321
7.1.2 资产评估工作底稿的作用	321
7.1.3 资产评估工作底稿的编制要求	322
7.1.4 资产评估工作底稿的分类及格式列示	329
学习任务 7.2 资产评估工作底稿归档保管	345
7.2.1 建立档案索引与标识	346
7.2.2 与资产评估相关的档案管理规范	348
重点回顾	349
能力训练	350
思考与练习	353
附 录	355
附录 1:资产评估准则——基本准则	355
附录 2:资产评估职业道德准则——基本准则	357
附录 3:复利系数的计算公式	359
附录 4:复利系数表	360
附录 5:评估报告样本——宁波市资产评估报告样本	368

能力目标

1. 培养依法办理资产评估业务和执业的能力。
2. 培养职业素质和职业能力,适应资产评估岗位要求。
3. 培养资产评估业务分析、判断能力,合理规避评估风险。

知识目标

1. 熟悉国家、行业颁布的相关法律、法规及资产评估准则。
2. 熟悉资产评估职业注册与管理制度、岗位职责要求。
3. 掌握资产评估业务性质、评估目的、价值类型。
4. 掌握资产评估的假设与原则,降低评估风险。

教学设计

1. 收集、查阅现行的资产评估法律、法规及资产评估准则。
2. 开展典型案例分析与讨论。
3. 分组讨论与评价。
4. 演示训练。
5. 情境模拟。

学习任务 1.1 资产评估行业认知

工作成果：常用资产评估法律法规集萃

1. 《资产评估法》中的有关条文

第二条 本法所称资产评估,是指注册评估师和评估机构测算资产价值的专业服务行为。资产评估业务包括不动产评估、动产评估、无形资产评估、企业价值评估和其他经济权益的评估。

第三条 委托人需要确定评估对象价值时,可以委托评估机构进行评估。

涉及国有资产产权变动和公共利益,并且法律、行政法规规定需要评估的,应当依法委托评估机构进行评估。

2. 《国有资产评估管理办法》中的有关条文

第三条 国有资产占有单位(以下简称占有单位)有下列情形之一的,应当进行资产评估:

- (一) 资产拍卖、转让;
- (二) 企业兼并、出售、联营、股份经营;
- (三) 与外国公司、企业和其他经济组织或者个人开办中外合资经营企业或者中外合作经营企业;
- (四) 企业清算;

(五) 依照国家有关规定需要进行资产评估的其他情形。

第四条 占有单位有下列情形之一的,当事人认为需要的,可以进行资产评估:

- (一) 资产抵押及其他担保;
- (二) 企业租赁;
- (三) 需要进行资产评估的其他情形。

3. 《资产评估准则——基本准则》中的有关条文

第十二条 注册资产评估师执行资产评估业务,应当根据业务具体情况履行适当的评估程序。

第十三条 评估程序通常包括:

- (一) 明确评估业务基本事项;
- (二) 签订业务约定书;
- (三) 编制评估计划;
- (四) 现场调查;
- (五) 收集评估资料;
- (六) 评定估算;
- (七) 编制和提交评估报告;
- (八) 工作底稿归档。

注册资产评估师不得随意删减评估程序。

4. 《资产评估准则——评估报告》中的有关条文

第十二条 评估报告应当包括下列主要内容:

- (一) 标题及文号;
- (二) 声明;
- (三) 摘要;
- (四) 正文;
- (五) 附件。

第十三条 评估报告的声明应当包括以下内容:

- (一) 注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则,遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定,并承担相应的责任;
- (二) 提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制;
- (三) 其他需要声明的内容。

除了以上摘录的资产评估法律、法规及准则之外,国家与行业组织还颁布了哪些与资产评估相关的法律、法规及准则呢?作为资产评估从业人员,依法办理资产评估业务和执业,应该熟谙哪些资产评估法律、法规及准则呢?

知识储备

1.1.1 我国资产评估行业发展概况

资产评估行业作为一个独立的社会中介行业在国外有着上百年的发展历史。我国资产评估行业起步于20世纪80年代末90年代初,是随着我国市场经济的建立应运而生的。资产评估行业发展初期,主要服务于国有企业转制过程中国有资产的产权交易,随着土地有偿转让、房屋买卖、矿产资源开发等产权交易种类的扩大,在不同行业和领域针对特定资产的评估制度

逐步建立和发展起来。全国有各类评估机构近万家,执业注册评估师10万多人,从业人员约30万人。20多年来,资产评估行业的发展对于服务产权交易、完善经济秩序、维护资产所有者和投资者权益发挥了重要作用。

1. 我国资产评估工作正式起步阶段

与西方国家资产评估行业不同,我国资产评估行业的产生是适应经济体制改革和国有资产管理改革的需要,由政府通过颁布法令等形式推动产生的。1989年,国家体改委、国家计委、财政部、原国家国有资产管理局共同发布了《关于出售国有小型企业产权的暂行办法》和《关于企业兼并的暂行办法》,明确规定:“被出售企业的资产(包括无形资产)要认真进行清查评估。”“对兼并方的有形资产和无形资产,一定要进行评估作价,并对全部债务予以核实。如果兼并方企业在兼并过程中转换为股份制企业,也要进行资产评估。”同年,原国家国有资产管理局发布了《关于在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7月,原国家国有资产管理局成立了资产评估中心,负责资产评估项目和资产评估行业的管理工作。这些早期资产评估管理文件的发布和资产评估管理机构的成立,标志着我国资产评估工作正式起步。

2. 我国资产评估行业迅速发展阶段

20世纪90年代初,受经济体制改革发展和资产评估工作刚刚起步等特点的影响,原国家国有资产管理局代表政府直接管理资产评估行业,包括法规起草、机构管理、项目管理等基础工作。1991年国务院第91号令发布了《国有资产评估管理办法》。随后,《资产评估机构管理暂行办法》《资产评估收费管理办法》等评估行业基本管理制度的起草和发布工作也陆续完成。《国有资产评估管理办法》的发布和相关评估管理制度的出台,为建立国有资产评估项目管理制度、资产评估资格管理制度等提供了法律依据,推动了我国资产评估行业在初期阶段的快速发展,并对我国资产评估行业的发展发挥了长期指导作用。

1993年以后,随着我国经济体制改革的深入进行,国有企业股份制改组、国内证券市场迅速发展以及国企大量海外上市等对资产评估行业提出了更高要求,也给资产评估行业提供了重要的发展机会。我国资产评估行业得到空前发展,资产评估机构和从业人员的数量迅速增加;建立了注册资产评估师制度;完善了资产评估行业准入制度;发布了资产评估操作规范意见等技术性规范。

3. 我国资产评估行业的发展进入到一个强化行业自律管理的新阶段

《国有资产评估管理办法》发布以后,资产评估行业从无到有,迅速发展为初具规模的中介行业,对行业管理也提出了新的要求,迫切需要一支具有较强专业性的行业管理队伍推动行业发展。1993年12月,中国资产评估协会成立,并于1995年代表我国资产评估行业加入国际评估准则委员会。中国资产评估协会的成立标志着中国资产评估行业已经开始成为一个独立的中介行业,我国资产评估行业管理体制也开始走向政府直接管理与行业自律管理相结合的

【小贴士】 中国资产评估协会简介

中国资产评估协会成立于1993年12月,是资产评估行业的全国性自律组织,依法接受财政部和民政部的指导、监督。截至2005年底,有团体会员3500多个,个人会员29000多人。

中国资产评估协会的主要职责是:制定行业发展目标和规划,并负责组织实施;制定资产评估执业准则、规范和行业自律管理规范,并负责组织实施、监督和检查;负责组织注册资产评估师及分专业全国统一考试;负责注册资产评估师注册和会员登记管理;负责对会员执业资格、执业情况进行检查、监督,对会员执业责任进行鉴定,实施自律性惩戒,规范执业秩序等。

道路。2001年12月31日,国务院办公厅转发了财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号),对国有资产评估管理方式进行重大改革,取消财政部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,实行财政部门的核准制或财政部门、集团公司及有关部门的备案制。之后,财政部相继制定了《国有资产评估管理若干问题的规定》《国有资产评估违法行为处罚办法》等配套改革文件。通过这些改革措施,评估项目的立项确认制度改为备案、核准制,加大了资产评估机构和注册资产评估师在资产评估行为中的责任。与此相适应,财政部将资产评估机构管理、资产评估准则制定等原先划归政府部门的行业管理职能移交给行业协会。这次重大改革不仅是国有资产评估管理的重大变化,同时也标志着我国资产评估行业的发展进入到一个强化行业自律管理的新阶段。

2003年,国务院设立国有资产监督管理委员会。根据《国务院国有资产监督管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定》,财政部有关国有资产管理的部分职能划归国资委。国有资产监督管理委员会作为国务院特设机构,以出资人的身份管理国有资产,包括负责监管所属企业资产评估项目的核准和备案。财政部则作为政府管理部门负责资产评估行业管理工作。这次改革实现了国有资产评估管理与资产评估行业管理的完全分离,表明日益壮大的我国资产评估行业在形式和实质上都真正成为一个独立的中介行业。

2003年12月,国务院办公厅发布了《国务院办公厅转发财政部关于加强和规范评估行业管理的意见的通知》(国办发[2003]101号),对加强和规范资产评估行业的管理提出了全面要求。2004年2月,财政部决定中国资产评估协会继续单独设立,并以财政部名义发布了《资产评估准则——基本准则》《资产评估职业道德准则——基本准则》。根据101号文件的要求,财政部组织在全国范围内对资产评估行业进行全面检查,进一步推动了我国资产评估行业的健康发展。

2003年12月31日,国务院国有资产监督管理委员会和财政部联合发布《企业国有产权转让管理暂行办法》,对企业国有产权转让行为进行规范,其中明确规定在企业国有产权转让时,应当委托具有相关资质的资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估。2005年8月25日,国务院国有资产监督管理委员会发布了《企业国有资产评估管理暂行办法》,对企业国有资产评估行为进行了进一步的规范。

2005年5月11日,财政部发布《资产评估机构审批管理办法》(财政部令第22号),这是新时期政府部门制定的资产评估行业的重要部门规章,对资产评估机构及其分支机构的设立、变更和终止等行为进行规范。

【小贴士】 四川省资产评估协会简介

四川省资产评估协会是全省性资产评估行业组织,于1994年3月7日经四川省民政厅批准成立,具有社团法人资格。协会的业务主管部门是四川省财政厅,同时接受四川省民政厅的监督管理。经18年多的发展,现有团体会员162家,个人会员1469人,位居西部资产评估行业之首。

四川省资产评估协会的主要职责是:研究制定全省资产评估行业发展目标和规划,并负责组织实施;贯彻资产评估执业准则、规则和行业自律管理规范,并负责组织监督和检查;参与组织注册资产评估师全国统一考试四川考区工作;负责注册资产评估师注册和会员登记管理;协助省财政厅做好资产评估机构的审批管理及监督检查;负责对会员执业资格、执业情况进行检查、监督,实施自律性惩戒,规范执业秩序等。

4. 目前我国资产评估行业实施行政许可管理的项目

2004年以来,根据行政许可法等相关法律法规和国务院文件的规定,资产评估行业进一步完善行政管理和行业自律管理相结合的管理体制。

(1) 资产评估行业实施行政许可管理的项目包括:

- ① 由财政部门实施的资产评估机构设立许可;
- ② 由财政部与中国证监会共同实施的资产评估机构从事证券业务许可;
- ③ 人事部门与财政部门共同实施的资产评估师职业资格许可(含珠宝评估专业)。

(2) 注册资产评估师注册由中国资产评估协会实行自律管理。

1.1.2 我国资产评估法律规范及制度体系

随着我国资产评估行业的迅速发展,我国资产评估法律规范体系也在不断建立与完善,目前已初步形成了一套以全国人大及其常委会审议通过的《中华人民共和国资产评估法》为挈领,以国务院颁布的《国有资产评估管理办法》为主干,以财政部、原国家国有资产管理局等政府主管部门颁布的一系列关于资产评估的规章制度为主体,以全国人大及其常委会、司法机关和其他政府部门颁布的其他相关法律、司法解释和规章制度为补充的资产评估法律规范体系。

从法律法规及其制度的层次划分,既有全国人大及其常委会颁布的法律、国务院颁布的行政法规,也有政府部门颁布的部门规章和规范性文件,还有中国资产评估师协会发布的行业自律管理文件。从法律法规及其制度的内容划分,既有综合性的管理法规,也有单项的专门规定。内容涵盖资产评估综合管理、考试、培训、注册、机构审批、执业规范、项目管理、财务管理、收费管理、业务监管、违规处罚、清理整顿、体制改革等各个方面。

1. 资产评估法

2012年2月27日,十一届全国人大常委会第二十五次会议初次审议了《中华人民共和国资产评估法》。该法包括总则、注册评估师、评估机构、评估委托与报告使用、行政监管、自律组织、法律责任和附则共八章五十九条,主要包括下列内容。

① 评估业务分类。资产评估业务包括不动产评估、动产评估、无形资产评估、企业价值评估和其他经济权益的评估。其中,企业价值评估并不是企业单项资产价值评估的简单加总,而是更多地考虑企业各项资产组合和管理方式的协同效应以及外部因素来确定企业价值的一类评估业务。上述分类既参考了国际通行的资产评估业务分类方法,也考虑了我国的现实需要和未来发展,为评估专业划分提供了参考依据。

② 法定评估。一般来说,某资产是否需要评估,取决于资产所有者和资产交易双方的意愿。对于特定资产评估,如国有资产、涉及公共利益的资产等相关法律法规规定必须委托评估的,称为法定评估。

③ 评估基本准则。评估基本准则是资产评估行业从业人员的执业指南,也是判断有关各方责任的重要依据。大多数评估行业比较成熟的市场经济国家,都有一个比较权威的评估准则。我国资产评估行业处在起步阶段,发展也比较分散。因此,该法明确规定由国务院财政主管部门会同其他相关行政主管部门“制定统一的评估基本准则,包括执业基本准则和职业道德准则”,各专业类别的评估执业准则和有关标准由各资产评估行业管理部门制定实施。

④ 注册评估师。为了规范注册评估师管理制度,保证评估执业质量,该法设计了注册评估师资格考试和执业注册两项制度:一是“国家实行注册评估师资格全国统一考试制度”。要取得注册评估师执业资格,必须首先通过全国统一的注册评估师资格考试。二是“国家实行注

册评估师执业注册制度”。注册评估师资格考试合格者,经过两年以上的评估工作实践,向资产评估行业自律组织申请执业注册,经审查符合条件者获得注册评估师执业证书。

⑤ 评估机构。评估机构是指具备相应资质条件,依法设立并从事评估业务的专业机构。该法提出,“设立评估机构,应当依法采用合伙或者公司形式”。为了严格评估机构的准入,还规定,“设立评估机构,应当经省级以上人民政府资产评估行业管理部门核准,由工商行政管理部门办理登记”。

⑥ 评估委托人。为了保证评估过程的独立公正和评估报告的客观准确,要明确评估委托人的权利和义务。在权利方面,该法规定了“委托人根据评估对象和评估目的有权自主选择具有相应资质的评估机构执行评估业务”“委托人有权要求与评估当事人有利害关系的注册评估师回避”等;在义务方面,该法规定了“委托人应当与评估机构签订委托合同”“委托人应当按照委托合同约定和法律规定使用评估报告”等。

⑦ 执业风险防范。在评估过程中,由于评估原因造成相关当事人经济损失所带来的赔偿责任,往往是评估师和评估机构难以负担的,因而国际评估行业普遍采取购买职业责任保险的做法。购买职业责任保险可以增强评估机构和评估师的风险防范能力,确保有关民事赔偿责任的落实,保护相关当事人的利益。同时,还应该允许评估机构建立执业风险基金。为此,该法规定“评估机构应当办理职业责任保险。评估机构可以建立执业风险基金。”

⑧ 行政管理体制。从国际资产评估行业的发展趋势看,统一管理是方向。立法既要立足我国资产评估行业行政管理体制的实际情况,也应该体现未来逐步走向统一管理的趋势。该法规定,“国务院建立资产评估行业管理协调配合机制,负责协调和指导资产评估行业发展”“国务院资产评估行业管理部门在资产评估行业管理协调配合机制框架下,负责监督管理资产评估行业”,明确了资产评估行业管理协调配合机制,由国务院财政主管部门会同相关行政主管部门组织实施。

⑨ 行政监管和行业自律。为了规范行政监管和行业自律,该法对行业管理部门和行业自律组织的职责范围分别作出了规定:行政监管重在制定管理制度、制定执业准则、实施市场准入管理、监督法律的实施、对违法行为实施处罚等;行业自律重在组织实施考试和执业注册、组织后续教育、调解会员纠纷、受理会员申诉、鉴定评估报告等。同时规定,资产评估行业自律组织要接受资产评估行业管理部门的监督。

⑩ 法律责任。资产评估当事人承担的法律责任包括民事责任、行政责任和刑事责任三类,责任主体不仅有注册评估师、评估机构,还有委托人、行业管理部门及自律组织等。

《资产评估法》是我国资产评估法律制度中层次最高的法律,是制定其他资产评估法规的依据,是指导资产评估工作的最高准则。

2. 国有资产评估管理办法

1991年11月16日,国务院发布《国有资产评估管理办法》(国务院91号令)。该办法是我国第一个关于资产评估管理的行政法规,也是我国法律效力较高的资产评估专门法规。《国有资产评估管理办法》共六章三十九条,主要涵盖内容以下。

① 规定了必须进行国有资产评估的情形,包括:资产拍卖、转让;企业兼并、出售、联营、股份经营;设立中外合资、合作经营企业;企业清算以及依照国家有关规定需要进行资产评估的其他情形。

② 规定了国有资产评估的范围,包括:固定资产、流动资产、无形资产和其他资产。

③ 规定了国有资产评估的组织管理,包括国有资产评估项目的管理和资产评估机构的管理等。

④ 规定了国有资产评估程序,包括申请立项、资产清查、评定估算和验证确认等国有资产评估与管理程序。

⑤ 规定了国有资产评估方法,包括:收益现值法,重置成本法,现行市价法,清算价格法,国有资产管理规定的其他评估方法。

⑥ 规定了违反该办法的法律责任。

《国有资产评估管理办法》不仅建立了国有资产评估管理制度,同时也推动了我国资产评估行业的产生和发展。该办法的颁布,确立了我国资产评估的基本依据,是我国资产评估法制建设的重要里程碑。该办法颁布以来,随着我国经济体制改革的深化以及资产评估理论和实践的发展,其中的一些内容已经进行了调整,但是该办法依然是国有资产评估管理的重要依据之一。

3. 财政部、原国家国有资产管理局等资产评估行政主管部门制定的资产评估规章制度
20多年来,作为资产评估行业的主管部门,财政部和原国家国有资产管理局等相关部门陆续制定了120多个有关资产评估管理的规章制度,其中有一部分文件是以部长令的形式发布的,属于部门规章,具有较强的约束力。这些规章制度构成了我国资产评估法律规范体系的最主要内容,主要包括以下几个方面:

① 资产评估综合管理方面,如原国家国有资产管理局颁布的《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号)。

② 资格管理与考试方面,如人事部与原国家国有资产管理局联合颁布的《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》(人职发[1995]54号),人事部与财政部联合颁布的《关于调整注册资产评估师执业资格考试有关规定的通知》(人发[2002]20号)、《关于在注册资产评估师执业资格中增设珠宝评估专业有关政策的通知》(人发[2003]19号)。

③ 注册管理方面,如原国家国有资产管理局颁布的《注册资产评估师执业资格注册管理暂行办法》(国资办发[1996]35号)。

④ 机构管理方面,如财政部颁布的《资产评估机构审批管理办法》(财政部令第22号)。

⑤ 评估项目管理方面,如财政部颁布的《关于改进资产评估确认工作的通知》(财评字[1998]136号)。

⑥ 行业监管方面,如财政部颁布的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)、《国有资产评估违法行为处罚办法》(财政部令第15号)。

⑦ 后续教育方面,如财政部颁布的《注册资产评估师后续培训制度(试行)》(财评协字[1998]2号)。

⑧ 执业规范方面,如原国家国有资产管理局颁布的《资产评估操作规范意见》(国资办发[1996]23号)。

⑨ 体制改革方面,如财政部颁布的《关于资产评估机构脱钩改制的通知》(财评字[1999]119号)。

⑩ 评估收费和财务管理方面,如国家发展改革委、财政部发布的关于《资产评估收费管理办法》的通知(发改价格[2009]2914号)。

4. 资产评估相关法律、法规和规章制度

20多年来,我国立法、司法和行政管理部门陆续制定了许多涉及资产评估的法律、法规和规章制度,分别从不同角度规范评估行业,成为资产评估法律规范体系的重要组成部分。这些法律、法规和规章制度主要包括三方面的内容:

① 全国人大或者全国人大常委会颁布的法律,如《公司法》《证券法》《企业国有资产法》《合伙企业法》《拍卖法》《刑法》。这些法律主要从三个方面涉及资产评估行业:一是对需要进行资产评估的情形做出了规定;二是对企业国有资产评估、证券评比业务中评估机构选聘以及评估机构执业提出要求;三是对评估机构、专业人员违反法律规定的罚则做出规定。其中最为重要的是《公司法》,该法将资产评估作为组建有限责任公司和股份有限公司过程中的重要一环予以了明确规定。

② 司法机关颁布的司法解释,如最高人民法院颁布的《关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》(法释[2003]2号)《关于冻结、拍卖上市公司国有股和社会法人股若干问题的规定》(法释[2001]28号)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号),最高人民检察院、公安部颁布的《关于经济犯罪案件追诉标准的规定》。

③ 相关政府部门颁布的规章制度。除前文提到的规章制度外,还有如《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第47号)《行政单位国有资产管理暂行办法》(财政部令第35号)《事业单位国有资产管理暂行办法》(财政部令第36号)《公司注册资本登记管理规定》(国家工商行政管理总局第22号令)《上市公司收购管理办法》(证监会第35号令)《证券市场禁入规定》(证监会第33号令)《上市公司信息披露管理办法》(证监会第40号令),以及财政部分别与国家知识产权局、国家林业局、国家工商行政管理局等部门下发的关于知识产权评估管理、森林资源资产评估管理、以非货币财产出资的评估管理方面的规定等。

5. 资产评估行业自律管理制度

资产评估行业实行行政管理与行业自律管理相结合的管理体制。根据党中央、国务院一系列关于规范发展市场中介组织和行业协会的精神,初步建立了较为完备的行业自律管理体系。归纳起来,主要包括:

① 建立了注册资产评估师注册管理制度。根据《国务院关于第三批取消和调整行政审批项目的决定》(国发[2004]16号),授权中国资产评估协会对注册资产评估师注册实行自律管理。中国资产评估协会发布了《注册资产评估师注册管理办法》及与之配套的一系列注册管理办法,包括注册资产评估师年检办法、证书与印鉴管理办法等。

② 建立了会员管理体系。中国资产评估协会发布了《中国资产评估协会会员管理办法》,建立了分级分类的会员管理体系。

③ 建立了后续教育培训体系。财政部及中国资产评估协会发布了一系列注册资产评估师后续教育制度,包括具体培训制度、培训大纲、培训纲要、考核办法等。

④ 发布了资产评估准则。按照财政部发布的资产评估基本准则要求,研究制定并发布了资产评估具体准则、资产评估指南、资产评估指导意见等准则。

⑤ 建立了行业执业质量自律监管及评估机构内部治理方面的管理制度。中国资产评估协会建立了从自律检查、惩戒、谈话提醒、诚信档案、业务报备等一系列自律监管制度,以及评估机构内部治理指引制度。

除上述制度外,中国资产评估协会还发布了相关的执业规范等制度,对规范行业自律管理,提高行业执业水平,提升行业影响力等发挥了重要作用。

1.1.3 我国资产评估准则体系

资产评估工作具有很强的专业性,资产评估准则的完善和成熟程度在一定程度上反映了一个国家或地区评估业发展的综合水平。1997年,在总结资产评估理论研究和实践经验的基础上,中国资产评估协会开始启动制定资产评估准则的工作。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》,标志着我国资产评估准则体系初步形成。

至2010年,财政部和中国资产评估协会累计共发布21项资产评估准则。这些准则包括2个基本准则、8个具体准则、4个评估指南和7个指导意见,基本构建了中国资产评估准则体系。这些准则的发布,使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。

1. 中国资产评估准则体系建立的指导思想

资产评估准则体系直接影响着各评估具体准则和指南的内容,各国在制定评估准则时都十分重视准则体系的结构设计。由于我国资产评估行业发展的综合性,我国资产评估准则将涉及各种类型资产、各种评估目的和各类经济行为,因此更需要设计合理、灵活的准则体系,使其不仅对资产评估中的共性问题进行规范,同时也对各类别、各目的以及各类经济行为的资产评估业务有层次地分别予以指导和规范。因此,在设计我国资产评估准则体系时主要应遵循以下指导思想:

① 我国资产评估准则应当是综合性的评估准则体系,包括不动产、动产、机器设备、企业价值、无形资产等各类别资产的评估准则。

② 我国资产评估准则体系应当高度重视程序性准则与专业性准则。鉴于资产评估行业的特点,我国资产评估准则体系不仅应包括从程序方面规范评估行为的准则,如评估报告、工作底稿、评估程序等;也应包括针对各主要类别资产特点而进行规范的专业性准则,如企业价值评估准则、机器设备评估准则、不动产评估准则等。

③ 我国资产评估准则体系中应当将职业道德准则放在与业务性准则同等重要的高度。基于职业道德在资产评估行业中的重要作用,我国资产评估准则在重视制定规范评估行为的业务性准则的同时,更应当高度重视职业道德准则的作用。

④ 我国资产评估准则体系应当层次清晰,逻辑严密,并具有一定的灵活性。我国资产评估准则体系应当体现各层次准则文件的不同效力和不同规范领域,还应考虑评估理论和实践的未来发展趋势。

【小贴士】 财政部关于印发《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》的通知

2004年2月25日 财企[2004]20号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局),上海、深圳、青岛市国资委(办):

为规范注册资产评估师执业行为和职业道德行为,提高注册资产评估师职业道德素质,保证执业质量,明确执业责任,维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益,中国资产评估协会制定了《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》,已经我部同意,现予以发布,自2004年5月1日起施行。

附件:1. 资产评估准则——基本准则

2. 资产评估职业道德准则——基本准则