



应用型本科财经类系列规划教材

# 资产评估

## ASSETS EVALUATION

主 编 于晓娜

副主编 惠金礼 王玉娟 刘孝民



中国石油大学出版社

F20  
20121

阅 览

应用型本科财经类系列规划教材

# 资产评估

主 编 于晓娜

副主编 惠金礼 王玉娟 刘孝民



中国石油大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/于晓娜主编. —东营:中国石油大学出版社,

2010.1

ISBN 978-7-5636-3035-6

I. 资… II. 于… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 019534 号

# 资产评估

书 名: 资产评估  
作 者: 于晓娜

策划编辑: 宋秀勇 (电话 0546—8392139)

责任编辑: 满云凤

封面设计: 赵志勇

出 版 者: 中国石油大学出版社(山东 东营 邮编 257061)

网 址: <http://www.uppbook.com.cn>

电子信箱: [yibian8392139@163.com](mailto:yibian8392139@163.com)

印 刷 者: 沂南县汇丰印刷有限公司

发 行 者: 中国石油大学出版社(电话 0546—8392139)

开 本: 180×235 印张: 21.875 字数: 438 千字

版 次: 2010 年 2 月第 1 版第 1 次印刷

定 价: 33.90 元

本书封面覆有中国石油大学出版社标志的激光防伪膜。

本书封面贴有中国石油大学出版社标志的电码防伪标签,无标签者不得销售。

## 应用型本科财经类系列规划教材



### 编委会名单

**主任** 张德升 刘 鹏

**副主任** 高延鹏 刘建波 赵振民 张玉红

**委员** (以姓氏笔画为序)

于晓娜	马学军	王 珍	王玉娟	王代红
王来群	王李霞	刘秀华	刘国英	刘爱敏
吕贵兴	曲明荣	毕玉萍	何 慧	张 燕
张丽波	张运坤	张国义	张洪友	李维清
杨 婷	杨光明	杨富贵	胡宝珠	邱祝军
陈汇才	周 永	范赞成	姜英华	徐向荣
徐永红	郭 玲	秦世波	康 俊	隋红霞
惠金礼	詹奎芳	魏建平		

资产评估在我国是一门新型学科和行业。从最初以评估国有资产为主的政府直接管理,逐渐过渡到行业自律管理的各种资产评估活动的开展,经历了20年的历程。这20年的发展,取得了令人瞩目的成就。伴随着我国市场经济体制的深入改革和全球经济一体化进程的加快,资产评估行业得到了空前的发展。为了适应高等教育复合型人才培养的需要,编写了这本教材。

该教材具有如下特点:

### 1. 简明扼要,系统性强

本教材的内容结构和章节安排,都力求做到条理清楚,层次清晰,通俗易懂。本教材系统地阐述了资产评估的基本理论和基本方法,以及具体评估方法在各种资产评估中的应用,目的是便于读者对资产评估这门学科有一个全面的了解和掌握。

### 2. 针对性强

本教材将资产评估的基本理论、基本方法以及基本方法在各资产评估中的应用有机结合,促使学生了解和掌握资产评估基本理论和基本技术方法及思路在资产评估实践中的应用技巧,强化其分析问题和解决问题的能力,符合应用型特色高等院校人才培养目标的要求。

### 3. 新颖性强

本教材充分吸收和借鉴了已有国内和国际相关教材和资产评估准则的一些有益见解、观点和经验,努力做到内容新颖和通俗易懂,以便于学生学习和教师讲解。

本教材由于晓娜拟订编写大纲,并与参加编写人员共同讨论后修订。本教材各章节的撰写者是:第一、二章,张丽波;第三章,惠金礼;第四章,吴彩凤;第五章,于晓娜;第六章,刘亚莉;第七、八、九、十一章,王玉娟;第十章,刘孝民;第十二章,曲明荣。全书最后由于晓娜修改定稿。

参加本教材编写的还有刘爱敏。

在本教材的编写过程中,我们参考了大量的相关文献及研究成果,在此谨向有关作者深表谢意。同时,我们还得到了中国石油大学出版社的大力支持,在此也表示诚

挚的谢意。

本教材适于高等院校各专业学生使用,同时对广大资产评估工作者、经济管理者也非常适用。

由于编写时间仓促和编者水平所限,本教材难免存在纰漏和不足之处,还望广大读者和专家不吝指正,这将是不断提高我们水平的绝佳时机。

编者

2009年11月

<b>第一章 总 论</b> .....	1
第一节 我国资产评估的发展概况.....	1
第二节 资产评估及其特点.....	3
第三节 资产评估主体与客体.....	6
第四节 资产评估与会计和审计的关系 .....	11
练习题 .....	13
<b>第二章 资产评估基本原理</b> .....	14
第一节 资产评估目的 .....	14
第二节 资产评估假设与经济技术原则 .....	16
第三节 资产评估的价值类型 .....	20
练习题 .....	25
<b>第三章 资产评估基本方法</b> .....	27
第一节 市场法 .....	27
第二节 收益法 .....	39
第三节 成本法 .....	46
第四节 资产评估方法的选择 .....	58
练习题 .....	60
<b>第四章 资产评估程序</b> .....	62
第一节 资产评估程序概述 .....	62
第二节 资产评估具体程序 .....	64
练习题 .....	74
<b>第五章 机器设备评估</b> .....	75
第一节 机器设备评估概述 .....	75
第二节 成本法在机器设备评估中的应用 .....	78
第三节 市场法和收益法在机器设备评估中的应用.....	106

练习题.....	112
<b>第六章 房地产评估</b> .....	114
第一节 房地产评估概述.....	114
第二节 市场法在房地产评估中的应用.....	126
第三节 收益法在房地产评估中的应用.....	140
第四节 成本法在房地产评估中的应用.....	150
第五节 假设开发法在房地产评估中的应用.....	157
第六节 在建工程评估.....	161
练习题.....	164
<b>第七章 长期投资性资产评估</b> .....	166
第一节 长期投资性资产评估概述.....	166
第二节 债券投资的评估.....	167
第三节 长期股权投资的评估.....	170
第四节 递延资产的评估.....	176
练习题.....	177
<b>第八章 流动资产评估</b> .....	179
第一节 流动资产评估概述.....	179
第二节 实物类流动资产的评估.....	181
第三节 其他流动资产的评估.....	187
练习题.....	191
<b>第九章 无形资产评估</b> .....	193
第一节 无形资产评估概述.....	193
第二节 无形资产评估的收益法.....	200
第三节 无形资产评估的成本法.....	208
第四节 无形资产评估的市场法.....	212
第五节 专利权和非专利技术评估.....	213
第六节 商标权评估.....	223
第七节 商誉的评估.....	230
练习题.....	235
<b>第十章 企业价值评估</b> .....	236
第一节 企业价值评估概述.....	236
第二节 企业价值评估的价值类型和评估程序.....	241
第三节 收益法在企业价值评估中的应用.....	244
第四节 市场法与成本法在企业价值评估中的应用.....	266
练习题.....	273



<b>第十一章 资产评估报告</b> .....	274
第一节 资产评估报告及其作用.....	274
第二节 资产评估报告的基本内容及构成.....	276
第三节 资产评估报告的编制.....	279
第四节 资产评估报告的复核、分析与应用 .....	286
练习题.....	290
<b>第十二章 以财务报告为目的的评估</b> .....	291
第一节 概述.....	291
第二节 资产评估在企业合并对价分摊中的应用.....	295
第三节 资产评估在企业资产减值测试中的应用.....	306
第四节 资产评估在投资性房地产评估中的应用.....	314
第五节 资产评估在金融工具计量中的应用.....	322
第六节 以财务报告为目的的评估的评估报告.....	327
练习题.....	331
<b>附 录</b> .....	332
附录一 复利终值系数表.....	332
附录二 复利现值系数表.....	334
附录三 年金终值系数表.....	336
附录四 年金现值系数表.....	338
<b>参考文献</b> .....	340

# 第一章 总论



## 学习目标

本章主要讲述资产评估的基本概念。通过本章的学习,应该掌握资产评估的基本要素、特点、功能和作用,资产评估的主体与资产评估职业道德规范,资产的概念、特点与分类;了解资产评估与会计和审计的关系。

## 第一节 我国资产评估的发展概况

资产评估是市场经济发展的产物,市场经济对等价交换的要求产生了早期的资产评估,其作用是为交易的商品或资产提供价值判断。随着市场经济的发展,资产交易不断发展和扩大,为保证交易的科学性和合理性,在19世纪中后期,专业化、组织化的资产评估行业出现了。20世纪40年代以后,资产评估在世界各国得到较大的发展。20世纪70年代以来,世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。我国资产评估的发展主要经历了以下几个阶段。

### 一、起步阶段

我国资产评估产生于20世纪80年代末,它在产生之初是为了有效地保障国有资产在产权变动中的保值、增值,防止国有资产流失。改革开放以后,随着经济体制改革步伐的加快,国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并破产等产权变动行为日益增多,这些都需要对所涉及的国有资产进行价值评定。为确保国有资产的保值、增值和防止国有资产流失,1989年,原国家国有资产管理局发布了《关于在国有资产产权变动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管理机构的成立,标志着我国资产评估工作的正式起步。

## 二、政府管理与发展阶段

1991年,国务院发布第91号令《国有资产评估管理暂行办法》。这之后,我国资产评估行业从无到有,迅速发展为初具规模的中介行业,无论是评估人员、评估项目还是评估范围都迅速扩大。为适应需求,1993年12月,中国资产评估协会成立。这标志着中国资产评估行业已经由政府直接管理开始向行业自律管理过渡,中国资产评估行业已经开始成为一个独立的中介行业。1995年3月,中国资产评估协会代表我国资产评估行业加入国际评估准则委员会,1999年在北京召开“99北京国际评估论坛”,中国资产评估协会当选为国际评估准则委员会常务理事。表明我国资产评估行业开始与国际接轨。1995年5月,我国建立了注册资产评估师制度。1996年开始了每年的注册资产评估师考试,中国资产评估行业开始迅速发展。

这阶段我国的资产评估业务主要是国有资产评估,评估机构由原国家国有资产管理局直接管理,在资产评估项目管理方面,从1991年到2001年,进行国有资产评估,国有资产评估项目必须按“申请立项、资产清查、评定估算和验证确认”的程序进行,政府具有对资产评估是否立项,资产评估结果是否认可的权力。政府对评估项目的这种管理和监督,在我国资产评估初期曾起到了规范和统一国有资产评估的作用,但它同时也制约了评估机构的评估人员独立评估的权利及其相应责任,这对我国资产评估行业的进一步发展是不利的。

这阶段的资产评估业务,从资产评估的内容来看主要是企业价值评估,但是这一阶段由于我国处于经济转型期,经济体制改革,资产评估所需要的市场参数的搜集和运用就受到限制,得到的评估结果自然就有偏颇。因此,随着政府体制改革的推进和市场经济的发展,我国资产评估行业的发展出现了新的阶段。

## 三、行业自律管理与空前发展阶段

1998年,根据政府体制改革方案,原国家国有资产管理局被撤销。1999~2000年,我国资产评估行业完成了评估机构脱钩改制工作。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),从2002年起,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。这是我国资产评估管理的重大进步。

为了与市场经济发展相适应,完善和规范资产评估行业及资产评估业务,2001年9月1日,《资产评估准则——无形资产》颁布并实施。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,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》和

《企业价值评估指导意见(试行)》等评估准则和指导意见。2007年11月,又接连发布了《以财务报告为目的的评估指南(试行)》、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估价值类型指导意见》。2008年11月28日,发布了《资产评估准则——无形资产》、《专利资产评估指导意见》及《企业国有资产评估报告指南》。这些准则和指导意见的颁布和实施,标志着我国资产评估职业标准的研究和制定已经进入了实质性的实施阶段,并且随着有关法律法规、准则等的深入研究和实施,必将推动我国资产评估行业向更加规范化和法制化的方向发展。

目前资产评估业与律师业、注册会计师业并列成为我国公认的三大中介性服务行业。随着市场在资源配置中的基础性作用进一步加强,各经济主体的行为日趋理性化,资产价值成为经济行为可行性的基本评价标准,资产评估作为确定资产价值的专业服务,成为促进资产顺畅流转和市场经济健康运行的重要专业工具。

## 第二节 资产评估及其特点

经过上百年的发展,资产评估已成为在现代市场经济中发挥基础性作用的专业性服务行业之一。其业务涉及企业间的产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押以及财产保险、财产纳税等经济行为。

### 一、资产评估的定义及构成要素

资产评估是指由专业机构和人员,按照国家法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估作为一种评价过程,要经历若干评估步骤和程序,同时也会涉及以下基本的评估要素:

(1) 评估主体,是指资产评估由谁来承担,即资产评估机构和评估人员。它是资产评估工作得以进行的重要保证。

(2) 评估客体,又称为评估对象,是指资产评估的具体对象,即被评估的资产。它是对资产评估内容上的界定。

(3) 评估依据,是指资产评估工作所应遵循的法律、法规,经济行为文件,重大合同协议以及取费标准和其他参考依据等。

(4) 评估目的,是指资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或者资产评估结果的具体用途。

(5) 评估原则,是指资产评估的行为规范,是调节资产评估委托者、评估业务承担者以及资产业务有关权益各方在资产评估中的相互关系和处理评估业务的行为准

则。

(6) 评估程序,是指资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。该程序是保证资产评估质量的重要手段。

(7) 评估价值类型,是资产评估结果的属性及其表现形式,是对评估价值质的规定,对资产评估参数的选择具有约束性。

(8) 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。

(9) 评估假设,是指评估得以进行的前提条件假设。

资产评估的要素是一个有机整体,它们之间相互依托,相辅相成,缺一不可,而且它们也是保证资产评估价值的科学性和合理性的重要条件。

## 二、资产评估的种类和特点

### (一) 资产评估的种类

资产种类的多样化和资产业务的多样性,以及资产评估报告使用方对资产评估内容及其报告需求的多样性,使得资产评估也相应具有多种类型,具体如下:

1. 按资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方式分类,主要分为评估、评估复核和评估咨询三类

(1) 评估,是指正常情况下或一般意义上的评估。也就是说,按正常评估程序进行的资产评估,它一般服务于产权变动主体,对评估对象的价值进行评估。

(2) 评估复核,指评估机构或评估师对其他评估机构或评估师出具的评估报告进行的评判分析和再评估的行为和过程。

(3) 评估咨询,是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值咨询意见的提出,也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究,以及与此相关的市场分析和可行性研究等。

2. 按资产评估所面临的条件、评估执业过程中所遵循的资产评估准则的程度及其对评估报告披露的要求分类,可以分为完全资产评估和限制性资产评估

(1) 完全资产评估,是指严格按照资产评估准则的规定进行的资产评估。

(2) 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,不能完全按照资产评估准则的规定进行,或在允许的前提下,未完全按照评估准则的规定进行的资产评估。限制性资产评估是满足特定客户特殊需求的评估。

3. 按资产评估对象的构成和获利能力分类,可分为单项资产评估和整体资产评估

(1) 单项资产评估,是指对单项可确指的资产的评估,如机器设备评估、房地产评估、可确指无形资产评估等。

(2) 整体资产评估,是指对若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产

能力或获利能力的评估,如企业价值评估。

4. 按资产评估时点分类,可以分为现实性资产评估、追溯性资产评估和前瞻性资产评估

现实性资产评估是对被评估资产现实价值的评估;追溯性资产评估是对被评估资产过去某一时点价值的评估;前瞻性资产评估是对被评估资产预期价值的评估。

## (二) 资产评估的特点

资产评估是一种行为和过程,理解和把握资产评估的特点,有助于进一步理解资产评估的实质和含义,对于提高资产评估质量具有重要意义。具体来讲,资产评估主要有以下特点:

### 1. 市场性

资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动,其市场性特点表现在两个方面:一是在模拟市场条件下,通过市场所决定的相关参数对资产价值作出评定估算和报告;二是作出的评估结果需经得起市场检验。

### 2. 公正性

公正性是指资产评估行为独立于评估当事人,它服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人中任何一方的需要。公正性表现在两个方面:一是资产评估是按公允、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,这是公正性的技术保证;二是评估机构或人员是与资产业务没有利害关系的第三者,即资产评估具有独立性,这是公正性的组织保证。正是由于具有公正性,资产评估结论经常用于财产诉讼和政府财产征用情形。

### 3. 专业性

资产评估是一门专业性很强的学科,从事资产评估业务的机构需要由一定数量和不同类型专业知识的专业人员和专家组成。一方面,这些资产评估机构形成专业化分工使得评估活动专业化;另一方面,评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断是建立在专业技术知识和经验的基础之上的。资产评估机构和人员需要对资产评估结论的专业性负责。

### 4. 咨询性

咨询性是指资产评估结论为资产业务提供的专业化估价意见,这个意见本身并无强制执行的效力,评估人员只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责。因此,资产评估结论往往只是当事人作为要价和出价的参考,最终的成交价取决于当事人双方谈判的结果。

## 三、资产评估的功能和作用

### (一) 资产评估的功能

#### 1. 评价和估值功能

资产评估的最基本的功能是评价和评值。评价和评值是资产评估所具有的内在功效和能力。资产评估对资产进行评价和评值并不具有法律效力,仅仅是对资产的性质和价值量的评价和估计。随着资产评估的不断发展,其评价和评值的功能亦得到不断完善。当然,在不同的历史条件下,人们在充分利用资产评估的评价及评值功能的基础上,也曾赋予资产评估一些辅助性和过渡性功能,如管理的功能等。

## 2. 鉴证功能

鉴证包含鉴别和举证两个部分。鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果作出的独立判断,而举证则是为该判断提供理论事实支撑,使之做到言之有理,持之有据。这类行为一般具有独立、客观和专业的特征。随着抵押贷款、财产担保、司法鉴定等经济活动的日益频繁,资产评估经常被用来鉴证资产的存在以及资产的价值量,以满足资产评估报告使用者的需要。比如,为司法鉴定进行的资产评估可以满足司法机关定案、裁决的需要。因此,通过资产评估来证实资产性质及资产价值量的需求使得资产评估具有鉴证功能。鉴证功能是资产评估评价和评值功能的派生功能。

## (二) 资产评估的基本作用

资产评估的基本作用是资产评估功能的具体表现形式。结合我国当前的社会经济条件,资产评估的基本作用主要表现在以下几方面:

### 1. 咨询的作用

资产评估的咨询作用是指资产评估结论为资产业务提供的专业化估价意见,该意见本身并无强制执行的效力。在资产交易或产权变动中,资产评估发挥着为相关当事方提供有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见,该意见只是相关当事方进行经济决策的参考,不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

### 2. 鉴证的作用

随着市场经济需求的多样性,根据资产评估的特定目的,以及资产评估结论使用者的不同需求,资产评估被要求从事专业举证和鉴别资产的存在和资产的价值量。这就使得资产评估发挥着鉴证的作用。资产经济鉴证类专业服务行业又可根据服务性质、背景知识和执业准则的不同形成行业亚分类。比如,房地产交易价格鉴证、财产担保鉴证等。资产评估从事的是价值鉴证,而不是权属鉴证,但这并不表示评估人员不需要关注产权。

## 第三节 资产评估主体与客体

### 一、资产评估主体

#### (一) 资产评估主体的定义与分类

资产评估主体是指从事资产评估的机构和人员,即具有资产评估资格的中介机



机构和注册资产评估师,是资产评估业务的承担者。资产评估机构是指具有合法资格的、从事资产评估业务的中介机构。注册资产评估师是指经过国家统一考试或认定,取得执业资格,并依法注册的资产评估专业人员。

根据我国经济的发展状况及其发展趋势,资产评估机构大致可以分为专营资产评估机构和兼营资产评估机构两大类。

### 1. 专营资产评估机构

专营资产评估机构是指由专业资产评估人员构成,专门从事资产评估业务的资产评估机构。专营资产评估机构又包括从事各类资产评估业务的资产评估机构和专门从事某一类资产评估业务的评估机构。从事各类资产评估业务的资产评估机构指的是专门从事各类资产评估业务,而不从事其他中介业务的资产评估机构,其评估业务范围比较广泛,评估人员比较固定,专业性较强;专门从事某一类资产评估业务的评估机构指的是专门从事某一类或某一项资产评估业务的评估机构,比如房地产估价事务所、土地估价事务所等,其评估范围比较窄,评估人员专业能力和技术水平比较强。

### 2. 兼营资产评估机构

兼营资产评估机构是指不仅从事资产评估业务,还从事其他中介服务的中介机构,如各类财务咨询公司、会计师事务所、审计事务所等,这些中介机构可能从事多种中介服务活动。

目前我国对资产评估实行专业化管理,以强调资产评估的专业性、客观性和独立性。

评估机构是由专业资产评估人员构成的。一名合格的资产评估人员应具备资产评估方面的扎实的理论知识,工程技术、财务会计等有关学科的专业知识,丰富的实践经验和良好的职业道德。并需经过严格的考试或考核,取得资产评估管理部门认可的资产评估资格。注册资产评估师执行资产评估业务,应当遵守相关法律、法规和资产评估准则,具有良好的职业道德。注册资产评估师对签署的资产评估报告书的真实性、客观性、公正性负责,并承担相应的法律责任。

## (二) 资产评估职业道德规范

资产评估职业道德规范是资产评估机构和注册资产评估师在执业过程中所应遵守的职业道德行为和所应具备的职业道德素质。

### 1. 注册资产评估师执行资产评估业务,应当遵守相关法律、法规和资产评估准则

注册资产评估师不得出具含有虚假、不实、有偏见或具有误导性的分析或结论的评估报告;应当遵守保密原则,除法律、法规另有规定外,未经委托方书面许可,不得对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料;不得采用欺诈、利诱、强迫等不正当手段招揽业务;不得利用执业便利为自己或他人谋取不正当利益;应当在评估机构



执业,不得以个人名义执业,也不得同时在两家或两家以上评估机构执业;不得签署本人未参与项目的评估报告,也不得允许他人以本人名义签署评估报告等不符合法律、法规和资产评估准则的行为。

2. 注册资产评估师执行资产评估业务,应当勤勉尽职,恪守独立、客观、公正的原则

(1) 独立性原则。资产评估中的独立性原则是指评估机构本身应该是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织(法人),在利益及利害关系上与资产业务各当事人没有任何联系,即评估机构和评估人员在评估工作中应该是独立的第三者地位。

(2) 客观公正性原则。客观公正性原则要求资产评估工作以实际的事实资料为依据,尊重客观实际。这就要求资产评估机构及其评估人员在评估工作中必须以客观公正的态度收集有关资料,遵循事物发展规律,以求实的态度为指针,实事求是地得出评估结果,而不可以以自己的好恶或其他个人的情感进行评估。资产评估结果是评估人员认真调查研究,通过合乎逻辑的分析、推理得出的具有客观公正性的评估结论。

3. 注册资产评估师应当具备专业胜任能力

注册资产评估师应当经过专门的教育和培训,具备相应的专业知识和经验,能够胜任所执行的评估业务。评估机构的资产评估师应该是由工程、技术、营销、财会、法律、经济管理等多学科的专家组成的资产评估专业队伍。在执行资产评估业务时注册资产评估师应当如实地声明其具有的专业胜任能力和执业经验,不得对其专业胜任能力和执业经验进行夸张、虚假和误导性宣传。注册资产评估师执行资产评估业务时,可以聘请专家协助工作,但应当采取必要措施确信专家工作的合理性。

注册资产评估师在执业过程中,为保持和提高专业胜任能力,应当接受后续教育。一般每年需要有一定学时的再学习和再教育时间。为不断提高注册资产评估师的专业胜任能力和职业道德水平,培养造就高素质的行业人才队伍,根据《中国资产评估协会章程》及相关规定,中国资产评估协会在2008年7月28日发布了《中国注册资产评估师继续教育制度》。

4. 注册资产评估师应当承担相应的执业责任

注册资产评估师所应承担的执业责任是指注册资产评估师执行资产评估业务,并对自己的执业行为和评估结论承担经济责任和法律责任。注册资产评估师执行资产评估业务,应当对评估结论的合理性承担责任;在执业过程中,应当遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。另外,注册资产评估师执行资产评估业务,应当关注评估对象的法律权属,并在评估报告中对评估对象法律权属及其证明资料来源予以必要说明。注册资产评估师不得对评估对