



资产评估

ASSETS APPRAISAL

岳丽君 张勤谋 主编

耿秀芹 邵洁 桑忠喜 副主编



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

21 世纪高等学校经济管理系列规划教材

资产评估

岳丽君 张勤谋 主编

耿秀芹 邵洁 桑忠喜 副主编

中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估 / 岳丽君, 张勤谋主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2016. 12

21 世纪高等学校经济管理系列规划教材

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7127 - 9

I. ①资… II. ①岳…②张… 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 (2016) 第 297103 号

责任编辑: 李磊

封面设计: 汪俊宇

中国财政经济出版社出版

URL: <http://ckfz.cfeph.cn>

E-mail: ckfz@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 010 - 88190406

天猫网店: 中国财政经济出版社旗舰店

网址: <https://zgczjjcbs.tmall.com>

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

710 × 1000 毫米 16 开 21.25 印张 430 000 字

2016 年 12 月第 1 版 2016 年 12 月北京第 1 次印刷

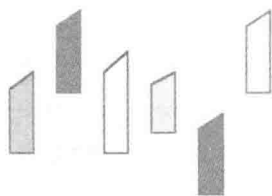
定价: 46.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7127 - 9 / F · 5715

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报电话: 010 - 88190492、QQ: 634579818



前言

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物，是适应信息不完全状态下大宗低频率专业性资产交易的估值需要而产生的。英国是不动产评估的起源国，目前仍保持着以土地、房屋等不动产估价为主要评估内容的特色。1792年成立的英国测量师协会（即目前的皇家特许测量师协会，RICS）是世界上第一个资产评估行业协会。从世界范围来讲，现代意义上的资产评估作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动，始于19世纪中后期。第二次世界大战以后，随着世界经济的发展，资产评估也在一些经济发展较快的国家得到较大发展。1981年国际评估准则委员会的成立，标志着世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。中国的资产评估是在改革开放后，发展社会主义市场经济的过程中逐渐形成和发展起来的，并首先是适应保护国有资产、加强国有资产管理的要求而产生的。1989年9月，原国家国有资产管理局下发了《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》，对资产评估主体、管理机构、评估程序和评估办法进行了初步规定。这是我国政府颁布的第一个关于资产评估问题的政策性文件，标志着资产评估在我国被正式确认为合法的社会中介服务活动。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，原国家国有资产管理局、国家人事部共同颁布了《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，为进一步规范评估机构和评估人员管理打下了必要的基础。为了发展具有中国特色、适应社会主义市场经济并与国际接轨的资产评估行业，政府和资产评估行业自律管理组织正在加紧制定相关法规和执业（职业）规范，保证行业健康发展，初步建立了中国资产评估准则体系。历经近30年的发展，资产评估行业已经与注册会计师业、律师业一样，成为我国发展市场经济、推进改革开放不可缺少的基础性中介服务行业，在经济发展和社会进步的历史进程中发挥着日益重要的作用。2015年4月，人力资源和社会保障部、财政部联合发布了《资产评估师职业资格制度暂行规定》和《资产评估师职业资格考试实施办法》，明确国家设立资产评估师水平评价类职业资格制度，实行考试的评价方式，由中国资产评估协会

具体组织实施。目前,我国资产评估有评估师 13 万多人,评估行业从业人员大约 60 万人,评估机构大约 1.4 万家,涉及 6 个专业。特别是第十二届全国人大常委会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过《中华人民共和国资产评估法》,自 2016 年 12 月 1 日起实施,必将规范资产评估行为,保护资产评估当事人合法权益和公共利益,促进资产评估行业健康发展,维护社会主义市场经济秩序,该法律首次确立了资产评估行业的法律地位,对资产评估行业发展具有里程碑式的重要意义。

鉴于我国资产评估行业的快速发展,为了适应高等学校开展专业教育的需要,我们组织编写了这本教材。本教材坚持理论与实践相结合的原则,以企业常见的资产评估业务为主线,全面、系统地阐述资产评估的基本理论和基本方法,重点突出资产评估的应用性和可操作性,努力反映资产评估最新的理论研究成果和实践经验,反映法律、准则对资产评估的最新规范要求。

教材全书共分为 11 章,包括资产评估总论、资产评估要素、资产评估的基本方法、资产评估程序、房地产评估、机器设备评估、无形资产评估、流动资产评估、长期投资评估、企业价值评估、资产评估报告等内容,各章配有练习题,参考课时为 60 课时,实际使用时可根据需要增减。

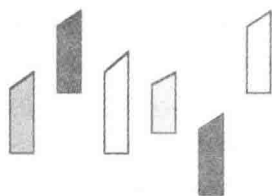
本教材由岳丽君、张勤谋担任主编,负责拟定教材大纲并编写主要章节。耿秀芹、邵洁、桑忠喜担任副主编,参与部分章节的编写。

本教材在编写过程中,参考了国内外许多优秀教材,吸取了大量的先进学术成果,中国财政经济出版社对本教材的出版给予了大力支持,在此一并致谢。

由于编者水平有限,加之编写时间仓促,教材中错漏之处在所难免,恳请广大读者不吝指正,以便再版时修订完善。

岳丽君 张勤谋

2016 年 11 月



目 录

第一章 总论	(1)
第一节 资产评估的产生与发展	(1)
第二节 资产评估的概念及特征	(8)
第三节 资产评估的理论基础	(12)
第四节 资产评估与会计、审计的关系	(14)
本章练习	(16)
第二章 资产评估要素	(19)
第一节 资产评估主体与客体	(19)
第二节 资产评估的目的	(22)
第三节 资产评估的假设	(24)
第四节 资产评估的价值类型	(26)
第五节 资产评估的原则	(30)
本章练习	(32)
第三章 资产评估的基本方法	(35)
第一节 市场法	(35)
第二节 收益法	(45)
第三节 成本法	(56)
第四节 评估方法的选择	(68)
本章练习	(71)
第四章 资产评估程序	(76)
第一节 资产评估程序及其作用	(76)
第二节 资产评估程序的具体步骤	(78)
第三节 执行资产评估程序的要求	(89)
本章练习	(93)

第五章 房地产评估	(95)
第一节 房地产评估概述	(95)
第二节 市场法在房地产评估中的应用	(103)
第三节 收益法在房地产评估中的应用	(125)
第四节 成本法在房地产评估中的应用	(133)
第五节 其他评估技术方法在房地产评估中的应用	(143)
本章练习	(151)
第六章 机器设备评估	(155)
第一节 机器设备及其评估概述	(155)
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	(160)
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	(177)
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	(180)
本章练习	(181)
第七章 无形资产评估	(188)
第一节 无形资产及其评估概述	(188)
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	(194)
第三节 成本法在无形资产评估中的应用	(204)
第四节 市场法在无形资产评估中的应用	(211)
本章练习	(212)
第八章 流动资产评估	(218)
第一节 流动资产评估概述	(218)
第二节 实物类流动资产的评估	(223)
第三节 债权类流动资产的评估	(236)
第四节 货币类及其他流动资产的评估	(239)
本章练习	(241)
第九章 长期投资评估	(246)
第一节 长期投资评估概述	(246)
第二节 长期债券投资评估	(248)
第三节 股票的评估	(254)
第四节 其他长期投资的评估	(265)
第五节 递延资产的评估	(267)
本章练习	(268)

第十章 企业价值评估	(273)
第一节 企业价值评估及其特点	(273)
第二节 企业价值评估的基本方法	(281)
本章练习	(299)
第十一章 资产评估报告	(305)
第一节 资产评估报告的内容与作用	(305)
第二节 资产评估报告的编制	(311)
第三节 资产评估报告的合理使用	(314)
本章练习	(324)
参考文献	(328)

第一章

总 论

本章教学目的与要求

通过对本章的学习,使学生了解资产评估的形成和发展过程,掌握资产评估的概念和特征,了解资产评估与会计、审计等相关学科的关系,理解资产评估的价值形成原理,初步建立起资产评估的思维方式。

本章教学重点与难点

资产评估的概念及特征、资产价值的形成原理、资产评估与会计、审计的关系。

参考课时

3 课时。

教学方法与手段

课堂讲授。

第一节 资产评估的产生与发展

一、资产评估产生的客观必然性

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会商品交易的产生和发展,生产商品的资产交易也随之产生并得到发展,这就产生了资产评估的需要。资产评估的产生归根结底是由交易标的物——资产本身所具有的特点决定的。

(一) 资产的专用性

资产的专用性越强,资产的替代物越少,交易价格的确定就越困难。对于这样的资产,交易双方都希望在发生资产交易之前对资产价格的市场行情有一个了解,需要专业资产评估机构和评估人员对资产的市场价值提供有关咨询服务,资产评估

成为一种客观需要。

（二）交易频率低

由于交易频率低，某一次交易与上一次交易之间的时间间隔较长，市场因素往往发生较大变化，上次交易的成交价格难以直接作为本次交易的参考价格。由于相同或类似资产的交易价格可比性降低，所以每次发生资产交易时，都要重新进行评估，以确定资产在交易时点的市场价值。

（三）信息不完全

由于受客观条件的限制，交易双方往往对取得资产的历史价格比较了解，而对资产现行价格的信息掌握较少；同时，资产的专用性和交易的低频率等特点又使其他资产以往的交易价格难以作为待交易资产价格确定的依据，因此，需要一个掌握较多市场交易信息、并能站在客观立场上具有一定的权威性的中介机构，用双方可以接受的程序和方法估算一个值，为交易双方确定成交价格提供参考。这种需求的不断增多，是资产评估业产生的客观前提。

（四）大宗交易的发生

资产交易的数额一般都比较大，对双方利益的影响也较大，双方都希望在理性的基础上进行交易，由此产生了对评估信息的需求。此外，评估费用远远低于在缺少评估信息情况下交易所带来的预期损失，资产评估成为一种能够支付得起的客观需求。

二、资产评估的发展

随着市场经济的发展，资产评估的业务范围越来越广泛，涉及企业改制、重组、投资、参股、上市、抵押、质押、破产、清算、诉讼、纳税、保险、管理和租赁等经济行为。资产评估活动的产生与人类社会的资产交易行为一样久远，历经长期的发展与完善，已成为现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。总体来看，资产评估大体经历了三个发展阶段：原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

（一）原始评估阶段

原始社会后期，生产的发展导致剩余财产的出现，产生了产品或资产交易。交易双方在等价原则的基础上进行剩余财产交换时，就必须对剩余财产价值进行原始意义上的资产评估。在这一阶段，交易对象价值最小，且表现为简单的商品，因此，资产评估具有直观性、非专业性和无偿性等特点。

1. 直观性

评估人员主要依赖其直观感觉、主观偏好进行估价，评估过程中很少借助其他专业测评手段。

2. 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

和评估人员。一般是由交易双方或一方指定的人员来进行评估，这些人往往是那些缺乏评估知识、不具备专业评估方法与技能，仅可能在一定地域或特定专业领域内德高望重的人员。

3. 无偿性

当时的资产交易双方无须支付评估人员报酬。这一特点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。目前，在经济发展水平相对落后的广大农村地区，对偶然发生的资产交易特别是自制生产资料进行评估时，依然采用原始评估方法。

（二）经验评估阶段

随着商品经济的日益发达，资产交易日益频繁，资产评估业务逐步向专业化、经常化发展，产生了一批具有一定实务经验的评估人员。这些评估人员利用经验数据，依托自身长期实践所累积的评估知识与经验开展工作，使得对财产价值的评定更加准确。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。前资本主义阶段的资产评估基本上属于经验评估。这一阶段的特点是：

1. 经验性

频繁发生的资产评估业务，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。由于这些经验尚缺乏理论上的提升，因而并未形成系统化的评估理论与方法，评估的科学性有待提高。

2. 有偿性

与原始评估阶段不同，经验评估阶段的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

科学评估阶段是现代资本主义发展走向成熟时出现的。产业革命促使资本主义经济飞跃发展，生产要素市场日臻发达，资产业务的社会化分工日益精细，从而推动了资产评估活动向职业化方向不断发展。特别是随着现代金融的发展，资产抵押、资产交易及资产课税等业务急剧扩大，资产评估已成为资产管理和资产交易不可或缺的一环，资产评估行业应运而生并获得了快速发展。目前市场经济发达国家的资产评估一般都已进入科学评估阶段，我国的资产评估也正在过渡或部分实现了科学评估。科学评估阶段的主要特点有：

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、管理科学的现代服务型企业，以自主经营、自负盈亏的企业法人形式进行经营管理。其客户就是参与资产业务的交易双方，其产品就是以评估报告形式提交给客户的优质评估结果。

2. 评估人员专业化

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

专业评估公司的出现,使得资产评估业更有利于吸引优秀的人才专门从事评估业务,有利于在积累和总结评估经验的基础上发展资产评估理论。专业评估人员以评估师及专业工程师和各类专家(包括会计师)居多,负责完成评估业务的技术性工作,是构成资产评估行业的骨干力量。

3. 评估方法科学化

资产评估中不断引入现代科学技术与方法,针对不同的被评估资产采用科学、合理的方法与手段,极大地提高了资产评估结果的准确性与科学性。

4. 评估结果法律化

一方面,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承担相应的法律责任。另一方面,由于资产评估机构对评估结论承担法律责任,且具有公正性质,从而提高了评估业在社会中的地位。

5. 评估业务多元化

激烈的市场竞争迫使评估机构注重品牌培植,树立经营特色,同时不断通过优质的服务拓展业务范围,实施多元化经营战略。目前评估业务十分丰富,不仅包括有形资产评估,还包括无形资产评估,甚至延伸到金融资产、企业价值等方面的评估。

总之,资产评估经过长期的发展与积淀,已经成为举世公认的市场经济体系不可或缺的社会中介行业之一。

三、资产评估在我国的发展

资产评估是市场经济的产物。英国是不动产评估的起源国,目前仍保持着以土地、房屋等不动产估价为主要评估内容的特色。1792年成立的英国测量师协会(即目前的皇家特许测量师协会,RICS)是世界上第一个资产评估行业协会。从世界范围来讲,现代意义上的资产评估作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动,始于19世纪中后期。第二次世界大战以后,随着世界经济的发展,资产评估也在一些经济发展较快的国家得到较大发展。20世纪80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,其标志是1981年国际评估准则委员会的成立。

我国资产评估的产生与发展有其深刻的社会背景。新中国成立后长期实行“大一统”的计划经济体制,资产的转移通过国家计划调拨方式进行。相应地,资产业务主要表现为少量的民间交易和规模有限的对外经济贸易,很难催生科学化、规范化的资产评估活动。中国的资产评估是在改革开放后,发展社会主义市场经济的过程中逐渐形成和发展起来的,并首先是适应保护国有资产、加强国有资产管理的要求而产生的。历经近30年的发展,资产评估行业已经与注册会计师业、律师业一样,成为我国发展市场经济、推进改革开放不可缺少的基础性中介服务行业,在经济发展和进步的历史进程中发挥着日益重要的作用。回顾资产评估行业在我国发展的历程,可大体将其分为如下四个阶段:

1. 1989 ~ 1992 年, 政府直接管理阶段

改革开放以后, 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, 为确定合理的产权转让价格, 维护国家作为所有者的合法权益, 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 9 月, 原国家国有资产管理局下发了《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》, 对资产评估主体、管理机构、评估程序和评估办法进行了初步规定。这是我国政府颁布的第一个关于资产评估问题的政策性文件, 标志着资产评估在我国被正式确认为合法的社会中介服务活动。1990 年 7 月, 原国家国有资产管理局批准组建资产评估中心, 负责全国的资产评估管理工作。1991 年 11 月, 国务院颁布第“91 号令”(《国有资产评估管理办法》), 对我国资产评估工作的组织管理、评估程序、评估方法、评估范围及法律责任等进行了明确规定, 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。这些行政法规确立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。

2. 1993 ~ 1995 年, 政府管理与行业自律相结合阶段

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, 原国家国有资产管理局、国家人事部共同颁布了《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, 为进一步规范评估机构和评估人员管理打下了必要的基础。

3. 1996 ~ 2000 年, 逐步迈向科学化与规范化阶段

1996 年 5 月, 我国发布施行了《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科学化、规范化操作的新阶段。该法规的出台, 不仅有利于提高评估业务水平, 规范评估业务, 同时也为以后制定行业的统一的评估准则奠定了基础。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。这一制度使评估师的责权利有机结合起来, 进一步规范了评估师的行为。迅速发展的资产评估事业, 在体制改革与对外开放中, 维护了资产业务所涉及各类产权主体的利益, 在促进我国经济发展的同时, 也得到了国际评估界的认可与重视。在 1999 年国际评估准则委员会北京年会上, 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等, 进一步加强了中外评估师的联系。

4. 2001 ~ 2016 年, 初步建立了中国资产评估准则体系

为了发展具有中国特色、适应社会主义市场经济并与国际接轨的资产评估行业, 政府和资产评估行业自律管理组织正在加紧制定相关法规和执业(职业)规范, 保

证行业健康发展。到目前为止，我国关于资产评估的职业法律规范已有雏形，正陆续出台已经成熟的资产评估准则。2001 年 9 月 1 日，《资产评估准则——无形资产》颁布并实施，这是我国资产评估第一个执业具体准则。2004 年 2 月 25 日，财政部正式颁布并实施《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建立。截至 2016 年 12 月，财政部和中国资产评估协会累计发布 30 项评估准则。这些准则包括 2 项基本准则、12 项具体准则、5 项评估指南、9 项指导意见和 2 项专家提示，基本构建了中国资产评估准则体系（如表 1-1 所示）。

表 1-1 我国资产评估准则体系表

2 项基本准则	《资产评估准则——基本准则》（2004） 《资产评估职业道德准则——基本准则》（2004）
12 项具体准则	《资产评估准则——无形资产》（2001） 《资产评估准则——工作底稿》（2007） 《资产评估准则——机器设备》（2007） 《资产评估准则——不动产》（2007） 《资产评估准则——评估报告》（2007） 《资产评估准则——评估程序》（2007） 《资产评估准则——评估业务约定书》（2007） 《资产评估准则——珠宝首饰》（2009） 《资产评估准则——企业价值》（2011） 《资产评估准则——森林资源资产》（2013） 《资产评估准则——利用专家工作》（2013） 《资产评估职业道德准则——独立性》（2013）
5 项评估指南	《以财务报告为目的的评估指南（试行）》（2007） 《企业国有资产评估报告指南》（2009） 《金融企业国有资产评估报告指南》（2011） 《评估机构业务质量控制指南》（2012） 《知识产权资产评估指南》（2016）
9 项指导意见	《注册评估师关于评估对象法律权属指导意见》（2003） 《金融不良资产评估指导意见（试行）》（2005） 《资产评估价值类型指导意见》（2007） 《专利资产评估指导意见》（2008） 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（2009） 《著作权资产评估指导意见》（2011） 《商标资产评估指导意见》（2012） 《实物期权评估指导意见（试行）》（2012） 《文化企业无形资产评估指导意见》（2016）
2 项专家提示	《资产评估操作专家提示——中小评估机构业务质量控制》（2013） 《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》（2013）

5. 2016 年 12 月至今，资产评估法颁布实施

为了规范资产评估行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，促进资产评估行业健康发展，维护社会主义市场经济秩序，《中华人民共和国资产评估法》已由第十二届全国人大常委会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起实施。该法律首次确立了资产评估行业的法律地位，对资产评估行业发展具有里程碑式的重要意义。

(1) 弥补了资产评估行业基本法的空白。在此之前，1991 年国务院颁布的《国有资产评估管理办法》仅侧重于国有资产的评估，长期以来一直缺少一部系统性、全局性的行业大法。《资产评估法》的出台，对我国资产评估行业乃至经济社会发展而言，都具有十分重要的历史性意义。

首先，《资产评估法》是维护社会主义市场经济秩序的迫切需要。资产评估是通过资产的价值优化资源配置的重要工具，是维护社会秩序，促进市场公平竞争不可或缺的，通过立法尽快建立与现代市场体系相适应的资产评估法律制度，是完善市场经济体制、促进市场经济健康发展的迫切需要。

其次，《资产评估法》是防范国有资产流失的迫切需要。当前资产评估业务的 80% 以上属于国有资产评估，随着国企改革不断深化，国有企业与非国有企业之间的资本转让、并购、重组、股权交易等活动更趋频繁，对参与融合的各方资本进行资产评估，既是取信于非国有企业的需要，也是国有资产管理的要求。通过立法，进一步强化资产评估管理，规范资产评估行为，有助于充分发挥其防范国有资产流失的重要屏障作用。

最后，出台《资产评估法》是资产评估行业规范发展的迫切需要。资产评估行业是现代服务业，经过多年发展逐步形成了 6 大专业类别，为我国社会经济发展作出了重要贡献。但由于缺乏法律规范，也面临机构和人员良莠不齐、评估责任难以追究等突出问题，制约了行业的健康可持续发展，迫切需要出台法律予以规范。

(2) 完善了资产评估行政管理制度。《资产评估法》按照简政放权、放管结合的改革要求，对资产评估行政管理进行了重大调整。一是贯彻落实简政放权精神，将评估机构设立由后置审批改为备案管理，并放宽评估机构设立门槛，让更多评估专业人员自由创业。二是非法定评估业务由市场自主选择评估机构和评估专业人员，法律不作任何额外的强制性规定。三是明确设区的市级以上地方人民政府有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对本行政区域内的评估行业进行监督管理。四是体现放管结合的要求，强化行政管理部门的监督管理职责，赋予行政管理部门对评估专业人员、评估机构和评估协会的处罚权力。

(3) 推动行业自律、健康发展。首先，《资产评估法》的出台，进一步明确规定评估行业协会的权利和责任，准确界定协会的法律地位和功能定位，建立政府依法行政、行业协会依法自治的新体制，推动协会将工作重心转向更好服务行业、市

场和企业，为维护市场经济秩序和行业健康发展发挥重要作用。具体体现在：一是按照行业协会与行政管理部门脱钩的精神，强调评估行业协会是自律性组织，依法实行自律管理；二是有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试，确立行业协会与政府相关部门在考试管理中的关系；三是赋予评估行业协会受理对会员的投诉、规范会员从业行为等具体职责，确保评估行业协会履行职责有法可依。

其次，统一规范不同评估领域管理体制，建立沟通协作和信息共享机制，有利于统一自律规则、统一执业标准、统一行业监管尺度、统一落实法律责任，促进多种专业评估综合发展。

最后，明确厘清评估各方权责关系。明确规定评估专业人员权利、义务和禁止行为，强化评估专业人员管理和自律要求，加大对评估机构和评估专业人士的惩处力度，规范、引导评估专业人员作出适当、正确的判断和选择，充分保障评估专业作用的发挥和营造公平公正的市场环境。明确规定委托人和报告使用人的法律责任，准确界定委托关系，充分维护评估机构和评估人员合法权益，创造良好评估执业环境。

第二节 资产评估的概念及特征

一、资产评估的定义

资产评估是市场经济的产物。在交易对象的使用价值难以判断和把握，并且价格难以确定的情况下，交易当事人往往借助于资产评估专业人员和机构为其作出专业判断。准确地理解与把握资产评估的概念，熟悉资产评估的专业性特点，是资产评估从业人员应当具备的基本专业知识。

资产评估是专业评估机构和人员，按照国家法律法规和资产评估准则，根据特定目的，遵循评估原则，依照相关程序，选择适当的价值类型，运用科学方法，在特定评估假设基础上，对资产某一时点的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

由上述定义可知资产评估涉及十项基本要素：（1）评估主体，表明由谁来进行评估。评估主体包括专业评估机构和评估从业人员。评估主体既可以是自然人，也可以是合伙人或法人，是资产评估工作的主导者。（2）评估客体，即被评估的资产，又称评估对象，是对评估内容的界定。（3）评估依据，即评估工作中遵循的法律、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。（4）评估目的，即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求，或资产评估结果的具体用途，它对价值类型的选择具有约束作用。（5）评估原则，即资产评估的行为规

范,是协调评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。(6)评估程序,即资产评估工作从开始准备到最后结束所应遵循的工作顺序。(7)评估价值类型,即对资产评估价值的质的规定,它对评估参数的选择具有约束性。(8)评估方法,即资产评估所运用的特定技术。它是确定资产价值的具体手段和途径。(9)资产评估的假设,即资产评估前针对资产业务的前提条件假设。(10)资产评估基准日,即资产评估价值对应的时点。以上要素构成了资产评估活动的有机整体,我们将在第二章的各节中进行具体探讨。

二、资产评估的种类和特点

(一) 资产评估的种类

1. 根据评估的内容不同划分

目前,国际上将资产评估分为评估、评估复核和评估咨询三类。也有人将此种分类称之为三种评估服务。

评估,类似于我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估。它一般服务于产权变动主体,对评估对象的价值进行评估,评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。

评估复核是指受委托评估机构及其评估师对其他评估机构及其评估师出具的评估报告进行评判鉴定的行为和过程,即对他人的评估过程和结果的再评估。

评估咨询是一个较为宽泛的术语,评估咨询可以是对评估标的物价值的估计和判断,也可以是对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询要求的主要是评估主体的信誉、专业水准和职业道德。评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

2. 按评估对象的不同划分

根据评估对象不同,资产评估可具体分为:单项评估、整体评估。

单项评估是指对某项可以确指的资产进行评估。单项评估的范围大致包括:机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估,可确指无形资产评估等等。用单项评估的方法对某个企业的所有资产进行评估,是把企业所有的有形资产和无形资产的评估值进行加总的评估过程。

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称之为整体评估。最为典型的整体评估就是企业价值评估。整体评估是把企业看作一个获利的整体,将未来年份的收益流折算成现值从而确定企业价值的评估过程。适用的资产业务主要是企业兼并等。

对一个企业来说,既可以采用单项评估,也可以采用整体评估,两者的差即整体评估值减去单项评估值,就是企业的商誉。企业的商誉既可以是正值,也可以是负值。

3. 按评估是否受限以及是否运用了评估准则中的背离条款划分

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com