



普通高等教育“十二五”规划教材

ZICHAN PINGGU XUE

资产评估学

——·张芳 主编



科学出版社

普通高等教育“十二五”规划教材

资产评估学

张芳 主编

唐立兵 曲艳梅 副主编

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书共分为 10 章, 包括概述、资产评估的基本方法、机械设备评估、建筑物评估、土地使用权评估、长期投资评估、流动资产评估、无形资产评估、资源资产评估、企业价值评估、资产评估报告等内容。

本书适用于财经管理专业的研究生、本科生, 也可以作为各级政府管理部门、企事业单位、社会中介机构等从事资产评估理论研究、管理工作、实务工作人员的学习参考书。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/张芳主编. —北京: 科学出版社, 2011

(普通高等教育“十二五”规划教材)

ISBN 978-7-03-030948-8

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 (2011) 第 078760 号

责任编辑: 王纯刚 张振华 / 责任校对: 耿 耘

责任印制: 吕春珉 / 封面设计: 耕者设计工作室

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码 100717

<http://www.sciencep.com>

魏 杰 印 刷 厂 印 刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2011 年 5 月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2011 年 5 月第一次印刷 印张: 17 1/2

印数: 1—3 000 字数: 391 000

定价: 31.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

销售部电话 010-62134988 编辑部电话 010-62148322

版权所有, 侵权必究

举报电话: 010-64030229; 010-64034315; 13501151303

本书编写人员

主 编：

张 芳（东北农业大学）

副主编：

唐立兵（八一农垦大学）

曲艳梅（黑龙江工程学院）

参 编：

王 敏（东北农业大学）

姜雪松（哈尔滨商业大学）

前 言

资产评估是市场经济中不可或缺的社会公证服务行业，在西方发达国家，资产评估业已经发展了上百年之久，积累了丰富的经验和可贵的评估技巧。我国的资产评估业产生于 20 世纪 80 年代末期，无论是从业务规模还是从完成的业务量来看，都还显得过于年轻，但各方面也呈现出一种蓬勃向上的良好态势。随着我国经济与世界经济一体化进程的加快，我国资产评估业迎来了新的发展机遇，同时也面临着更加严峻的考验，这就要求资产评估的从业人员要尽快提高自身的专业技能，以应对新的挑战，同时要求相关部门出台各项更为完善的行业自律规范，引领我国资产评估行业走向更加美好的未来。

基于培养一支高素质的评估人员队伍，提高资产评估质量，推动资产评估行业健康发展的美好愿望，我们组织编写了《资产评估学》一书。本书具有如下几个明显的特点：

1) 求实性。尽量保持理论与实践的有机结合，采用实例分析的方法，将基本理论贯穿于实务之中，凸显其实用性。

2) 新颖性。本书注重吸纳国内外优秀学者的先进思想和理论观点，同时参考了最新研究成果。

3) 可操作性。本书以最新颁布实施的有关法律和资产评估的有关法规为依据，阐述资产评估的实务操作，贴近行业的操作规范，增强了评估实务的可操作性。

4) 相关性。注意与相关学科的联系，克服既往学科设置的孤立性和封闭性，使之成为开放型的教材。同时也避免了有关课程的重复。

本书具体分工如下：张芳编写了第 1~4 章，并担任本书主编；唐立兵、曲艳梅分别编写了第 5~6 章和第 7~8 章，并担任本书副主编；王敏和姜雪松分别编写了第 9 章和第 10 章；全书由张芳统稿。

在本书编写过程中，得到了来自各方的大力支持，同时编者也参阅了众多专家学者的著作，在此表示衷心感谢！由于作者水平有限，加上时间仓促，书中难免有疏漏和不当之处，敬请读者不吝赐教。

张 芳

2010 年 12 月

目 录

第 1 章 资产评估概述	1
1.1 资产评估的产生与发展.....	1
1.1.1 原始评估阶段.....	1
1.1.2 经验评估阶段.....	2
1.1.3 科学评估阶段.....	2
1.1.4 我国资产评估的产生与发展.....	3
1.2 资产评估的内涵.....	5
1.2.1 资产评估的概念.....	5
1.2.2 资产评估的特点.....	6
1.2.3 资产评估与会计计价的区别.....	7
1.3 资产评估的基本要素.....	8
1.3.1 资产评估的主体.....	8
1.3.2 资产评估的客体.....	9
1.3.3 资产评估的目的.....	10
1.3.4 资产评估的程序.....	11
1.3.5 资产评估的价值类型.....	12
1.3.6 资产评估的方法.....	13
1.3.7 资产评估的基本原则.....	15
1.4 资产评估的理论基础.....	16
1.4.1 劳动价值论.....	17
1.4.2 效用价值论.....	17
1.4.3 新古典经济学的价值论.....	18
1.4.4 经济形态与资产价值构成理论.....	19
1.4.5 资产补偿理论.....	20
1.4.6 货币时间价值理论.....	20
1.4.7 生产要素分配理论.....	20
本章综合测试题.....	20
本章综合测试题答案.....	22
第 2 章 资产评估的基本假设和基本方法	23
2.1 资产评估的基本假设.....	23
2.1.1 继续使用假设.....	23
2.1.2 公开市场假设.....	24

2.1.3 清算假设	25
2.2 重置成本法	25
2.2.1 重置成本法的含义	25
2.2.2 重置成本法的分类	25
2.2.3 重置成本法的适用前提和适用范围	26
2.2.4 重置成本法的操作步骤	26
2.2.5 重置成本及其估算	27
2.2.6 各类损耗的估算	29
2.2.7 重置成本法中成新率的确定	32
2.2.8 重置成本法的优缺点	32
2.2.9 重置成本法评估案例	33
2.3 收益现值法	34
2.3.1 收益现值法	34
2.3.2 收益现值法的适用前提与基本公式	34
2.3.3 收益现值法的操作步骤	35
2.3.4 收益额及折现率的估算	35
2.3.5 收益现值法的优缺点	36
2.4 现行市价法	36
2.4.1 现行市价法的内涵	36
2.4.2 现行市价法的适用前提	37
2.4.3 现行市价法的操作步骤	37
2.4.4 决定现行市价的影响因素	37
2.4.5 现行市价法的几种类型	38
2.4.6 现行市价法的优缺点	39
2.5 清算价格法	40
2.5.1 清算价格法的含义	40
2.5.2 清算价格法适用的前提条件及范围	40
2.5.3 清算价格法评估的步骤	41
2.6 资产评估各个方法的比较与选择	41
2.6.1 重置成本法与现行市价法的比较	41
2.6.2 重置成本法与收益现值法的比较	42
2.6.3 现行市价法与收益现值法的比较	42
2.6.4 评估方法的选择	43
本章综合测试题	43
本章综合测试题答案	45
第3章 机器设备评估	46
3.1 机器设备评估的特点和基本程序	46

3.1.1 机器设备概述	46
3.1.2 机器设备评估的特点	48
3.1.3 机器设备评估的基本程序	49
3.2 机器设备评估的重置成本法	52
3.2.1 机器设备重置成本的计算	52
3.2.2 机器设备的各类贬值	57
3.3 机器设备评估的现行市价法	65
3.3.1 现行市价法应用的前提条件	66
3.3.2 现行市价法评估机器设备的步骤与方法	66
3.3.3 采用现行市价法的优缺点	67
3.3.4 现行市价法评估机器设备价值案例分析	67
3.4 机器设备评估的收益现值法	69
3.4.1 收益现值法评估机器设备价值的原理和方法	69
3.4.2 收益现值法评估机器设备价值案例分析	72
本章综合测试题	73
本章综合测试题答案	74
第4章 房地产评估	75
4.1 房地产和房地产估价的内涵	75
4.1.1 房地产的含义及特点	75
4.1.2 房地产估价的含义及分类	77
4.2 房地产价格及其主要影响因素	77
4.2.1 房地产价格的内涵	77
4.2.2 房地产价格主要影响因素	79
4.2.3 房地产评估程序	82
4.3 房地产评估的市场比较法	83
4.3.1 市场比较法评估房地产的理论基础	83
4.3.2 市场比较法评估房地产的计算公式	83
4.3.3 市场比较法评估房地产的前提条件	84
4.3.4 市场比较法评估房地产的程序	84
4.3.5 市场比较法案例的选择与修正	84
4.4 房地产评估的收益现值法	87
4.4.1 收益现值法评估房地产的原理	87
4.4.2 收益现值法评估房地产的程序	88
4.4.3 案例分析	88
4.5 房地产评估的路线价法	89
4.5.1 路线价法评估房地产的原理	89
4.5.2 路线价法评估房地产的适用范围和条件	89

4.5.3	路线价法评估房地产的程序	89
4.5.4	路线价法评估房地产的应用实例	90
4.6	房地产评估的假设开发法	91
4.6.1	假设开发法评估房地产的原理	91
4.6.2	假设开发法评估房地产的适用范围和条件	92
4.6.3	假设开发法评估房地产的程序	93
4.6.4	假设开发法计算中各项的求取	93
4.6.5	假设开发法评估房地产的应用实例	98
	本章综合测试题	102
	本章综合测试题答案	104
第 5 章	流动资产评估	105
5.1	流动资产评估的特点和程序	105
5.1.1	流动资产与流动资产评估的特点	105
5.1.2	流动资产评估的程序	106
5.1.3	流动资产评估途径和方法的选择	108
5.2	流动资产评估的基本方法	108
5.2.1	历史成本法	109
5.2.2	重置成本法	109
5.2.3	现行市价法	111
5.2.4	清算价格法	111
5.2.5	减值因素的确定	111
5.3	实物类流动资产的评估	112
5.3.1	材料的评估	112
5.3.2	包装物的评估	116
5.3.3	在产品的评估	118
5.3.4	产成品和库存商品的评估	121
5.4	债券类及货币类流动资产的评估	123
5.4.1	应收账款及预付账款的评估	123
5.4.2	应收票据的评估	125
5.4.3	待摊费用、预付费用和短期投资的评估	126
5.4.4	货币类流动资产评估	127
	本章综合测试题	128
	本章综合测试题答案	129
第 6 章	无形资产评估	130
6.1	无形资产概述	130
6.1.1	无形资产的概念	130

6.1.2	无形资产的分类	130
6.1.3	无形资产的特性	131
6.2	无形资产评估的基本方法	132
6.2.1	无形资产评估的收益现值法	132
6.2.2	无形资产评估的重置成本法	135
6.3	技术型无形资产的评估	137
6.3.1	专利权的评估	137
6.3.2	专有技术的评估	140
6.3.3	“AB” 专有技术评估案例	141
6.4	非技术型无形资产评估	148
6.4.1	特许权的评估	148
6.4.2	著作权的评估	150
6.4.3	租赁权的评估	151
6.5	商誉的评估	152
6.5.1	商誉的含义	152
6.5.2	商誉的特征	153
6.5.3	商誉价值的评估	154
6.5.4	C&B 企业的商誉评估案例	156
	本章综合题测试	159
	本章综合测试题答案	159
第 7 章	长期投资评估	160
7.1	长期投资的评估概述	160
7.1.1	长期投资概念及分类	160
7.1.2	长期投资评估的特点	161
7.1.3	长期投资评估的程序	162
7.2	债券投资的评估	162
7.2.1	债券的概念及分类	162
7.2.2	债券投资的特点	163
7.2.3	长期债券投资评估的方法	163
7.3	股票投资的评估	166
7.3.1	股票概述	167
7.3.2	股票投资的评估方法	167
7.4	递延资产的评估	171
7.4.1	递延资产的概念	171
7.4.2	递延资产的评估	171
7.5	专项资产的评估	173
7.5.1	专项资产的含义与特点	173

7.5.2	专项资产评估的特点	174
7.5.3	专项存款、专项应收款和专项物资的评估	175
7.6	在建工程的评估	176
7.6.1	在建工程的含义	176
7.6.2	已完工程的评估	177
7.6.3	未完工程的评估	178
7.7	其他投资的评估	180
	本章综合测试题	181
	本章综合测试题答案	182
第 8 章	资源资产评估	184
8.1	资源资产概述	184
8.1.1	资源资产的基本概念	184
8.1.2	资源资产的基本性质和特征	185
8.2	资源资产评估的基本概念	186
8.2.1	资源资产评估的含义	186
8.2.2	资源资产评估的对象与范围	187
8.2.3	资源资产评估的特点	189
8.3	资源资产评估的目的和原则	190
8.3.1	资源资产评估的目的	190
8.3.2	资源资产评估的原则	191
8.4	矿产资源资产的评估	192
8.4.1	矿产资源资产概述	192
8.4.2	矿产资源资产评估的方法	193
8.5	森林资源资产的评估	203
8.5.1	森林资源资产概述	203
8.5.2	森林资源资产评估的概念与特点	205
8.5.3	森林资源资产评估的方法	205
8.5.4	森林资源资产评估参数的确定	209
	本章综合测试题	210
	本章综合测试题答案	211
第 9 章	企业整体资产评估	213
9.1	企业整体资产评估概述	213
9.1.1	企业整体资产评估的含义	213
9.1.2	企业整体资产评估的特点	213
9.1.3	影响企业整体资产评估的主要因素	215
9.1.4	企业整体价值评估的前提条件	216

9.1.5 企业整体资产评估的方法	216
9.1.6 整体资产评估的其他问题	222
9.2 负债的评估	222
9.2.1 资产评估中负债的概念	223
9.2.2 负债评估价值的类型	223
9.2.3 负债价值评估的理论基础	224
9.2.4 负债会计计量和价值评估的主要差异	225
9.2.5 负债价值评估的分类	226
9.2.6 负债价值评估方法	229
本章综合测试题	232
本章综合测试题答案	233
第 10 章 资产评估报告	234
10.1 资产评估报告概述	234
10.1.1 资产评估报告的概念	234
10.1.2 资产评估报告的类型	234
10.1.3 资产评估报告的作用	235
10.1.4 资产评估报告的确认	236
10.1.5 资产评估报告书的分析和利用	237
10.1.6 我国的资产评估报告制度	239
10.2 资产评估报告的格式与基本内容	240
10.2.1 评估报告书的封面、目录及摘要	240
10.2.2 评估报告书的正文	241
10.2.3 评估报告书的附件	244
10.2.4 评估报告书的装订	245
10.3 资产评估报告编写的基本要求	245
10.3.1 资产评估报告编写要求	245
10.3.2 资产评估报告的编写步骤	247
10.3.3 资产评估报告书制作的技术要点	248
10.4 资产评估报告的使用	249
10.4.1 资产评估报告的作用	249
10.4.2 资产评估报告的审核	250
10.4.3 资产评估报告的信息披露	251
10.4.4 资产评估报告书的应用	253
10.5 资产评估业务档案的管理	255
10.5.1 立卷归档	256
10.5.2 保管	257
10.5.3 使用	257

10.5.4 销毁	258
本章综合测试题	258
本章综合测试题答案	259
附录	260
参考文献	265

第 1 章 资产评估概述

1.1 资产评估的产生与发展

从历史上看，商品交换的出现，评估就自然成为一项有助于帮助搞好市场交易的中介，而受到人们的重视。

起初，评估只是发生在个人之间。在集市牲畜交易，在个人决策购买古董、艺术珍品，特别是在购买房地产时，购买者对所要购买的对象总要进行一番审核，在这时，充当评估工作的往往是当事人的熟人或中介人，与双方协商价格。

后来，伴随着商品经济的发展，交易规模和频度的增大，公司之间、公司与企业集团之间，发生资产买卖的可能性逐渐增大。由于价值较高，当一笔资产发生买卖时，买卖双方对资产的卖（买）价的期望是不同的。这就需要资产评估人员来协调双方的意见。特别是当资产交易中买方需要向银行贷款或购买保险时，又使得银行或保险公司需对买方抵押的财产进行评估。总之，各种资产交易行为的出现，使得资产评估变得更加必要和经常化。

总体来看，资产评估的产生和发展大体上经历了三个阶段：原始评估阶段、经验评估阶段、科学评估阶段。

1.1.1 原始评估阶段

原始评估是资产评估的最早形式。它产生于原始社会向奴隶社会过渡时期。在原始社会后期，生产的进一步发展导致了剩余财产的出现，这是私有制产生的物质基础。随着私有制的发展，出现了商品生产和商品交易，房屋、土地、牲畜等最早与人类生存攸关的重要财产也作为商品进行买卖。在交易这些财产过程中，买卖双方都期望有第三者出面说公正话，以公平价格成交，而充当这种角色的一般都是双方熟悉，并能信得过的人。被请出来充当这种角色的人，实际上扮演了类似现在评估员的角色。在这一阶段，交易对象价值量小，且表现为简单的商品。原始评估阶段的资产评估具有以下几个鲜明的特点：

1) 直观性。评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行，没有借助于其他测评设备。

2) 非专业性。评估人员并不具备专业评估手段和技能，或没有受过专门训练，评估时往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估，甚至由那些并不懂多少评估知识却在一定范围内德高望重的人员来进行评估。

3) 无偿性。资产交易双方无须支付评估人员报酬，评估人员也无须对评估结果负法律责任。

4) 偶然性。资产评估是伴随着资产交易的发生而发生的,并不具有经常性。

5) 简单性。原始的资产评估的评估方法极为简单,只是由交易双方均信任的第三人来主观定夺,没有任何复杂的过程。目前,在经济发展水平相对落后的地区或国家依然采用着原始资产评估的方法。

1.1.2 经验评估阶段

随着经济的进一步发展和商品、资产交易频率的提高,资产评估业务也逐步向专业化和经常化方向发展,从而产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估员以过去的经验数据为依据,结合自己在长期的资产评估中积累起来的丰富经验和知识对资产进行评估。与原始评估阶段相比,经验评估阶段的评估结果更为可靠,但还未能实现评估工作的规范化和评估方法的科学化。经验评估阶段的资产评估具有如下基本特点:

1) 评估人员积累了一定的经验,达到了一定的专业水平。

2) 评估人员对资产评估业务进行有偿服务,资产评估逐渐向职业化方向发展。

3) 相应于费用的收取,评估人员也要承担一定的责任,评估人员或评估机构对评估结果负有法律上的责任。

4) 评估人员的评估经验和思想素质对评估结果的准确性起决定性的作用。

1.1.3 科学评估阶段

蒸汽机的轰鸣声宣告了产业革命的到来。产业革命促使资本主义经济飞速发展,生产要素市场日臻发达。这样,社会对资产评估的需要越来越迫切,要求也越来越高,从而推动资产评估逐渐发展成为一种职业。在现代资产评估行业中,评估机构通过为资产交易双方提供评估服务,积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验,形成了符合现代企业特点的管理模式,产生了一大批具有丰富评估经验的评估人员。具备了这些条件,公司化的资产评估机构就产生了。这些评估公司通常具有强大的评估实力和现代化的管理方式,能够为资产业务双方提供优质的评估服务,依靠公司内具有相当专业化水平的评估人员,开展极其广泛的评估业务,业务范围包括有形资产和无形资产,甚至可以细分为房地产评估、机器设备评估、自然资源评估等。目前,我国一些发达地区的资产评估已经具备了科学评估的各个条件,完成了向科学评估阶段的过渡。

科学评估阶段的一个重要标志是 200 多年前,专业评估机构在英国、美国的出现。独立法人地位的专业评估公司的出现,使得资产评估业走上规范、快速发展的轨道,一方面有利于吸引优秀的人才专业从事资产评估业务,在积累和总结评估经验的基础上发展资产评估理论;另一方面由资产评估机构对评估结论承担法律责任,且具有公正性质,提高了其在社会中的地位。

在科学评估阶段,资产评估的理论研究也得到了很大发展。新古典经济学派的阿尔弗莱德·马歇尔率先将价值理论引入估价工作中,并对销售对比、成本、收益现值法这三种主要的评估技术进行研究。其后,美国颇有影响的经济学家伊尔文·弗雷对马歇尔提出的三种评估技术作了进一步的探讨,并着重研究了收益的价值理论,发展并完善了收益法。这些理论准备促使资产评估方法走向科学化,提高了资产评估的准确性和科学性。

在专业的评估机构和评估人员出现的同时,资产评估工作也开始规范化。各国资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则,对评估师的职业道德规范和评估工作程序作出明确、具体的规定。由于准则明确具体,使评估有章可循,所以一般的项目即使由几家不同公司评估,各自得出的评估值一般也不会有太大的差异。对于评估师的资格认定也有严格的规定,评估师须通过严格的资格考试才能执行业务。此外,资产评估的结果通常都要经过法律部门的公证,评估机构和评估人员对体现评估结果的资产评估报告要负法律责任甚至负连带法律责任。

科学评估阶段的资产评估是资产评估发展的最高形式,它是现代资本主义发展走向成熟时出现的。该阶段的资产评估具有如下特点:

- 1) 评估机构公司化。
- 2) 评估手段和方法科学化。
- 3) 资产评估的范围得到极大的拓展。
- 4) 评估人员专业化。
- 5) 评估结果法律化。

随着经济特别是现代金融的发展,资产抵押、资产交易及资产课税等业务急剧扩大,资产评估已经成为资产管理和资产交易中不可或缺的一环,资产评估行业应运而生并为维持市场经济秩序发挥着重大的作用。

1.1.4 我国资产评估的产生与发展

资产评估源于资产交易的需要,传统的资产评估在我国已有很久的历史。但是,长期的封建社会以及新中国成立后一直采取的计划经济模式,使我国的商品经济迟迟得不到发展,现代意义上的资产评估直到改革开放后才得以应用于发展。

新中国成立后,我国进行了四次类似于资产评估但又不同于资产评估的一种做法:清产核资。第一次是在1951~1952年,对工业、铁路、交通、邮电、贸易、银行、农林及水利等行业进行了全面的资产清理、登记和估价;第二次是在1962年,这次清产核资是贯彻并配合党在当时对国民经济的调整方针进行的,在全面整顿经济的同时,在全国范围内开展了清产核资工作,一律按现行价格清查核实国有企业的资产,纠正了由于过分盲目冒进、粗制滥造和报喜不报忧等浮夸风所造成的价值不符的资产;第三次是1967~1972年,这次清产核资是配合纠正“文化大革命”的极“左”路线进行的,但由于内部阻力很大,只对库存物资进行初步清理,清查处理了一些库存积压物资和闲置设备;第四次是1979~1980年,这次清产核资是配合实行经济改革进行的,清查涉及面比较广,较全面地清理了国有企业的固定资产和流动资产。

严格地说,这几次清产核资只是清查资产、核实资金。虽然资产评估与清产核资都属于资产管理的范畴,都要核实资产的价值,但二者又有本质的区别:

1) 目的不同。资产评估在于通过评定估算资产的现实价值,来适应资产产权变动与交易的需要,而清产核资的主要目的是摸清家底。

2) 评估方法与价值尺度不同。清产核资一般用历史成本而不是获利能力。

3) 范围不同。清产核资通常仅对企业有形资产进行评估,而资产评估还必须包括无形资产评估。

4) 效力不同。清产核资的结果不具有法律效力, 而资产评估的结果具有法律效力, 评估机构和评估人员对结果负有法律责任。

总之, 我国以往的资产评估工作还很不完善、很不规范, 也缺乏科学的估价方法。

真正科学意义上的资产评估行为和资产评估行业在我国产生于 20 世纪 80 年代末期。十一届三中全会后, 随着我国社会主义计划商品经济体制的逐步确立和企业相对独立的商品生产者和经营者地位的逐步确定, 我国资产的经营出现了许多新形式, 比如承包经营、联合经营、股份经营、租赁经营以及兼并、拍卖等。资产经营管理形式的改变势必会引起资产的流动和产权的变动。由此, 资产评估工作提到了新的议事日程。一些善于把握时机的专业资产评估机构、会计师事务所, 在主管部门的支持下大胆迈出了开展资产评估业务的步伐。国家国有资产管理局因势利导, 出台了《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》、《资产评估机构管理暂行办法》等, 特别是在 1999 年出台的《关于资产评估机构脱钩改制的通知》, 加快了资产评估市场化运作步伐; 2001 年颁布的《资产评估准则》为规范资产评估行为提供了依据; 以及注册资产评估师开考制度的设立等都表明我国已建立了与国际接轨的资产评估运作体制。

自此之后, 我国资产评估事业获得了迅速发展, 从无到有、从小到大, 并迅速发展为初具规模与实力的社会服务业。

一是各级国有资产管理部门认真抓了产权变动的国有资产评估立项和确认工作。资产评估范围涉及资产转让、中外合资合作、企业兼并、资产租赁、企业清算、抵押担保等 10 多种经济行为。

二是资产评估业务范围由国有资产评估扩展到非国有资产评估。由于国有企业产权的变动和重组, 形成了许多混合经济成分。这些混合经济成分由于占有国有资产, 在产权变动时, 也必须进行资产评估。不仅如此, 即使没有占有国有资产的企业单位, 其评估意识也不断增强。为了维护自身利益, 在产权变动时, 这些企业也自觉要求进行资产评估。目前, 全国的资产评估已经覆盖各个行业、不同经济成分的各类企业单位。

三是已形成了一支能基本满足社会需要的评估队伍。为了进一步提高和保障资产评估执业人员的操作水平和执业能力, 从 1996 年开始, 国家实行注册资产评估师制度, 从事资产评估的执业人员, 必须经过国家组织的统一考试, 取得执业资格才能执业。到目前为止, 我国已经具有一支素质水平和执业经验都不错的评估师队伍, 在全国已涌现出一批独具特色的评估机构。

四是形成了全国性的资产评估管理体系, 制定了一系列规范资产评估工作的法规和制度。目前, 全国省级以上国有资产评估管理工作的机构、地市级国有资产管理部门大多设有专职管理机构或专职人员, 负责本地区资产评估立项、确认工作和对资产评估机构的管理监督。在评估的法制管理方面, 国务院发布了第 91 号令后, 前国家国有资产管理局先后制定了 10 多项配套制度, 涉及资产评估机构管理、资产评估立项确认管理、资产评估操作规程等各方面。这些制度对统一评估标准和程序, 保证评估质量, 规范操作行为起到了积极作用。

五是资产评估行业自律管理逐步走上轨道。1993 年 12 月 10 日, 中国资产评估协会宣告成立。作为自律性的行业管理组织, 它发挥着政府和评估机构、评估人员之间的桥