

高等学校财务管理系列教材

# 资产评估

Asset Appraisal

(第二版)

■ 唐建新 周 娟 主编



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社

高等学校财务管理系列教材

# 资产评估

Asset Appraisal

(第二版)

唐建新 周娟 主编



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

资产评估/唐建新,周娟主编.—2版.—武汉:武汉大学出版社,2011.7  
高等学校财务管理系列教材  
ISBN 978-7-307-08754-5

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 084327 号

责任编辑:陈 红      责任校对:刘 欣      版式设计:支 笛

---

出版发行:武汉大学出版社 (430072 武昌 珞珈山)

(电子邮件:cbs22@whu.edu.cn 网址:www.wdp.com.cn)

印刷:通山金地印务有限公司

开本:787×1092 1/16 印张:25.25 字数:591千字

版次:2002年9月第1版      2011年7月第2版

2011年7月第2版第1次印刷

ISBN 978-7-307-08754-5/F·1527

定价:36.00元

---

版权所有,不得翻印;凡购买我社的图书,如有质量问题,请与当地图书销售部门联系调换。

## 总 序

会计是人类文明思想的结晶。中世纪的商品交换孕育了复式簿记，迄今已有五百多年的历史。在这五百多年的历史中，人们的生活观念和生活方式发生了重大转变，社会经济制度发生了重大变革，人类认识世界、改造世界的技术和工具都有了重大进步，人类对于自身和自然环境的认识也发生了深刻的变化，而复式簿记所反映的会计基本思想一直没有改变，这是人类文明思想史上的一大奇迹。财富积累是人类文明的基础，也是人类文明发展的基本动力，从这个意义上说，一部人类文明发展史就是一部财富积累的历史。人类获取财富的方式可能会随着社会经济制度、技术进步和人口资源环境因素的变化而变化，但是，人类追求公平占有财富和保护财产权益的信念始终是不会改变的，这也许就是复式簿记思想不会改变的根本原因。

改革开放三十多年来，我国会计体系从满足计划经济的需要向满足社会主义市场经济的需要转变，中国会计正在经历一场深刻的变革，出现了前所未有的繁荣景象。在中国会计改革的宏伟画卷中，企业会计准则和会计制度改革无疑是最光彩夺目的篇章。1993年7月1日开始实施的《企业会计准则》标志着我国会计核算模式为适应社会主义市场经济的需要发生了根本性的变革，会计核算不再按照所有制、行业 and 部门区分，而是采用国际通行的借贷记账法、会计要素分类、会计等式和会计报表体系，实行国际惯例中的谨慎性原则、制造成本法、资本保全原则等。《企业会计准则》的颁布实施揭开了我国会计工作的新篇章。2007年1月1日开始实施的三十九项企业会计准则和四十八项注册会计师审计准则，标志着适应我国市场经济需要、与国际惯例趋同的企业会计准则体系和注册会计师审计准则体系的正式建立。两大准则体系立足国情，借鉴国际惯例，内容体系完整，既充分考虑了我国经济发展进程和会计实务发展的需要，又保证了我国会计准则与国际财务报告准则在理念、原则、方法等方面的一致性。两大准则体系的颁布实施有利于保护投资者的利益，维护我国市场经济制度；有利于提高社会经济资源的配置效率，进一步满足会计决策有用性的需求；有利于我国会计的国际互动趋同，使我国会计真正成为国际上可以理解的“商业语言”。

会计改革与发展需要科学的会计理论做指导，同时也为会计理论创新提供了无穷无尽的源泉。我们正处在这样一个会计变革的伟大时代，会计理论既应该反映我们这个时代会计变革的基本特征，又应当成为指导会计变革的基本依据，这应该是现阶段会计理论创新的时代精神。正是在这种时代精神的激励下，我国会计理论创新百花齐放，显示出一派欣欣向荣的景象。

教材是知识的载体和传播媒介，高等学校会计和财务管理本科专业教材自然要反映出我国会计理论创新的最新成果，反映出我国会计理论创新的时代精神。2002年，我们组

组织编写了《高等学校会计学系列教材》和《高等学校财务管理系列教材》，这两套系列教材在我校会计和财务管理专业本科教学中发挥了重要作用，取得了较好的使用效果。随着新会计准则体系和注册会计师审计准则体系的颁布实施，特别是近年来我国会计理论研究的新发展，我们感到有必要修订这两套系列教材，以反映我国会计理论创新的最新成果，这是我们组织修订我校会计和财务管理系列教材的初衷。

《高等学校会计学系列教材》和《高等学校财务管理系列教材》集中反映了我校会计学科在教学科研上的研究成果。这两套系列教材在内容上力求反映出新会计准则和审计准则体系的基本理念、原则、方法等，力求反映出我国会计理论创新的最新成果。在编写方式上继续保持原有的体例安排，并附有大量的思考题和练习题，以方便教师组织教学和学生学习。

我们在编写过程中力求使教材在内容上更加全面、完善，在体例安排上力求更加合理，但由于水平和时间的限制，修订后的教材在内容体系、结构安排和体例上仍然可能有不完善的地方，缺点和错误也在所难免，衷心地期待专家学者和广大读者提出宝贵的批评意见！

高等学校财务管理系列教材编委会

2010年6月于武昌珞珈山

## 第二版前言

我国的资产评估业诞生于 20 世纪 80 年代后期,现在它已成为社会主义市场经济中不可缺少的社会中介服务和公正机制的组成部分,肩负着维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益的历史重任,在社会主义市场经济中发挥着越来越重要的作用。不仅中外合资,企业改组和改制、国内联营等涉及资产产权变动的经济行为需要进行资产评估,而且法律纠纷、抵押担保、财产保险、企业纳税、承包、租赁、企业资产的后续计量等相关领域均呼唤着资产评估。

为了适应资产评估行业发展的需要,同时强化资产评估学科建设和理论建设,2002 年,我们组织编写了本书,期望为大专院校资产评估、财务管理及相关专业的教学和广大在职人员的培训提供一本较好的资产评估教科书。本书第一版自 2002 年出版以来,已被许多高等院校老师选做教材。

本书第二版是在第一版的基础上修订而成的。相对于第一版,第二版增加了“资产评估准则”和“以财务报告为目的的评估”这 2 章内容。“资产评估准则”这一章全面介绍和比较了国际评估准则、欧美主要国家的评估准则以及我国评估准则的发展和变化,而随着公允价值计量模式被越来越多地使用,利用估值手段判断公允价值正在或即将成为公允价值计量的重要途径之一,为适应这种需要,“以财务报告为目的的评估”这一章介绍了这类评估活动的意义、特点和发展现状,阐释了其评估范围、评估对象、价值类型及评估方法;单列了资产评估报告一章,详细讨论了资产评估报告的含义、类型、作用以及内容和编写要求等;对长期投资评估等相关章节的内容进行了补充完善。本书第二版充分体现了截至 2010 年 10 月底我国已颁布的资产评估准则、评估指南及评估指导意见的要求,内容新颖。同时,书中插有与教学内容相关的案例,并附有大量的思考题与练习题,有利于读者学习。

本书遵循科学性、规范性、实用性、可操作性的标准,参考国际资产评估领域最新的理论和实践成果,系统地阐述了资产评估的基本原理和方法,详细地介绍了机器设备、土地使用权和房屋建筑物、无形资产、长期投资与金融不良资产、流动资产、企业价值、资源资产评估、以财务报告为目的的评估理论与方法,并对资产评估准则、资产评估报告进行了深入探讨。

本书是集体劳动和智慧的结晶。各章执笔人分别如下:第一、二、十一章由唐建新编写;第三、八、九、十二、十三章由周娟编写;第四、十章由陈荟伊编写;第五、六章由肖映天编写;第七章由陈琛编写;第十四章由卢剑龙编写。最后由武汉大学经济与管理学院会计系教授、博士生导师唐建新和周娟博士总纂、定稿。

感谢武汉大学经济与管理学院会计系的研究生们在本书出版中所作的贡献,感谢武汉

---

大学出版社的编辑们所给予的支持和帮助！

由于编者学力粗浅，书中肯定存在疏漏、错误和表述不当之处，恳请读者不吝赐教，以便改进。

编 者

2011 年 1 月于武昌珞珈山

## 前 言

我国的资产评估业诞生于 20 世纪 80 年代后期。时至今日，它已成为建立社会主义市场经济、建立现代企业制度不可缺少的社会中介服务和公正机制的组成部分，肩负着维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益的历史重任，在社会主义市场经济中发挥着越来越重要的作用。不仅中外合资，企业改组和改制、国内联营等涉及资产产权变动的经济行为需要进行资产评估，而且法律纠纷、抵押担保、财产保险、企业纳税、承包、租赁等相关领域均呼唤着资产评估。为使资产评估业能真正成为独立、客观、公正的中介行业，以适应社会主义市场经济发展的客观要求，就必须建设一个法制体系健全，监管体制完善，队伍机制合理，执业行为规范和操作技术科学的资产评估行业体系。要实现此目标，建设一支高素质的资产评估人员队伍是关键。本书的编写正是为了适应这种需要，期望为大专院校财务管理及相关专业的教学和广大在职人员的培训提供一本较好的资产评估教科书。

本书遵循科学性、规范性、实用性、可操作性的标准，参考资产评估领域最新的理论和实践成果，系统地阐述了资产评估的基本原理和方法，详细地介绍了机器设备、房地产、无形资产、流动资产、长期投资、企业价值和资源资产评估的理论与方法，并对资产评估的组织和管理工作进行了深入探讨。同时，附录中还提供了有关评估的政策、法规和参数，便于读者学习和参考。

本书是集体劳动和智慧的结晶。编写具体分工如下：第一、二、十章由唐建新同志编写；第三章由张宏华同志编写；第四、五章由刘伟同志编写；第六章由方靓同志编写；第七、八章由许碧同志编写；第九章由袁琨同志编写；第十一章由周娟、李青原同志编写；第十二章由周娟同志编写。最后由唐建新同志总纂、定稿。

本书在编写过程中得到了武汉大学出版社的大力支持；本书还借鉴了有关专家学者的最新成果，在此一并感谢。由于作者水平有限，再加上时间紧迫，缺漏在所难免，恳请读者不吝赐教。

编 者

2002 年 7 月

# 目 录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| <b>第一章 资产评估概述</b> .....    | 1  |
| 第一节 资产评估的产生和发展.....        | 1  |
| 第二节 资产评估的基本要素.....         | 4  |
| 第三节 资产评估的特点.....           | 9  |
| 第四节 资产评估的假设 .....          | 10 |
| 第五节 资产评估的原则 .....          | 12 |
| 思考题 .....                  | 16 |
| <b>第二章 资产评估准则</b> .....    | 17 |
| 第一节 资产评估准则概述 .....         | 17 |
| 第二节 国际评估准则 .....           | 21 |
| 第三节 美国专业评估执业统一准则 .....     | 28 |
| 第四节 中国资产评估准则 .....         | 33 |
| 思考题 .....                  | 38 |
| <b>第三章 资产评估的基本方法</b> ..... | 39 |
| 第一节 资产价值理论 .....           | 39 |
| 第二节 市场法 .....              | 40 |
| 第三节 成本法 .....              | 43 |
| 第四节 收益法 .....              | 52 |
| 第五节 资产评估方法的比较和选择 .....     | 56 |
| 思考题 .....                  | 58 |
| 练习题 .....                  | 58 |
| <b>第四章 机器设备评估</b> .....    | 59 |
| 第一节 机器设备评估概述 .....         | 59 |
| 第二节 机器设备评估的成本法 .....       | 66 |
| 第三节 机器设备评估的市场法 .....       | 84 |
| 第四节 机器设备评估的收益法 .....       | 87 |
| 思考题 .....                  | 88 |
| 练习题 .....                  | 88 |

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| <b>第五章 土地使用权的评估</b> .....                 | 90  |
| 第一节 土地使用权评估概述 .....                       | 90  |
| 第二节 土地的价值与价格理论 .....                      | 97  |
| 第三节 土地使用权价值的影响因素 .....                    | 103 |
| 第四节 成本法在土地使用权评估中的应用 .....                 | 108 |
| 第五节 收益法在土地使用权评估中的应用 .....                 | 110 |
| 第六节 市场法在土地使用权评估中的应用 .....                 | 115 |
| 第七节 土地使用权评估的其他方法 .....                    | 119 |
| 思考题 .....                                 | 130 |
| 练习题 .....                                 | 130 |
| <b>第六章 建筑物与在建工程的评估</b> .....              | 132 |
| 第一节 房屋建筑物评估概述 .....                       | 132 |
| 第二节 建筑物价值的影响因素 .....                      | 136 |
| 第三节 成本法在建筑物评估中的应用 .....                   | 139 |
| 第四节 收益法在建筑物评估中的应用 .....                   | 144 |
| 第五节 市场法在建筑物评估中的应用 .....                   | 146 |
| 第六节 在建工程的评估 .....                         | 147 |
| 思考题 .....                                 | 150 |
| 练习题 .....                                 | 150 |
| <b>第七章 长期投资及金融不良资产评估</b> .....            | 152 |
| 第一节 长期投资评估概述 .....                        | 152 |
| 第二节 债券价值评估 .....                          | 153 |
| 第三节 长期股权投资的价值评估 .....                     | 159 |
| 第四节 其他长期性资产的评估 .....                      | 169 |
| 第五节 金融不良资产的评估 .....                       | 170 |
| 思考题 .....                                 | 185 |
| 练习题 .....                                 | 185 |
| <b>第八章 无形资产评估（一）——概述、程序与方法</b> .....      | 187 |
| 第一节 无形资产概述 .....                          | 187 |
| 第二节 无形资产评估概述 .....                        | 193 |
| 第三节 无形资产评估程序与方法 .....                     | 197 |
| 练习题 .....                                 | 204 |
| <b>第九章 无形资产评估（二）——技术资产与非技术资产的评估</b> ..... | 206 |

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 第一节 技术型无形资产评估概述    | 206        |
| 第二节 技术资产的评估        | 211        |
| 第三节 非技术型无形资产的评估    | 221        |
| 练习题                | 234        |
| <b>第十章 流动资产评估</b>  | <b>236</b> |
| 第一节 流动资产概述         | 236        |
| 第二节 货币类及债权类流动资产的评估 | 239        |
| 第三节 实物类流动资产的评估     | 243        |
| 思考题                | 252        |
| 练习题                | 252        |
| <b>第十一章 企业价值评估</b> | <b>254</b> |
| 第一节 企业价值评估及其特点     | 254        |
| 第二节 企业价值评估的范围界定    | 256        |
| 第三节 收益法在企业价值评估中的应用 | 257        |
| 第四节 企业价值评估的其他方法    | 269        |
| 思考题                | 274        |
| 练习题                | 274        |
| <b>第十二章 资源资产评估</b> | <b>276</b> |
| 第一节 资源资产概述         | 276        |
| 第二节 资源资产评估概述       | 280        |
| 第三节 矿产资源资产评估       | 285        |
| 第四节 森林资源资产评估       | 289        |
| 第五节 旅游资源资产评估       | 295        |
| 思考题                | 299        |
| 练习题                | 299        |
| <b>第十三章 资产评估报告</b> | <b>304</b> |
| 第一节 资产评估报告概述       | 304        |
| 第二节 资产评估报告的作用      | 305        |
| 第三节 资产评估报告的基本制度    | 306        |
| 第四节 资产评估报告的编写      | 307        |
| 第五节 资产评估报告实例       | 312        |
| 第六节 资产评估报告的使用      | 319        |
| 思考题                | 321        |

---

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 第十四章 以财务报告为目的的评估    | 322 |
| 第一节 以财务报告为目的的评估概述   | 322 |
| 第二节 评估范围、对象和价值类型    | 325 |
| 第三节 以财务报告为目的的评估方法   | 329 |
| 第四节 以财务报告为目的的评估实务应用 | 334 |
| 思考题                 | 347 |
| 附录 复利系数公式和复利系数表     | 348 |
| 参考文献                | 390 |

## 第一章 资产评估概述

### 第一节 资产评估的产生和发展

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。特别是随着市场经济制度的产生,资产交易不断得到发展和扩大,为保证交易的科学性和合理性,对资产评估的需要和要求也随之大大提高。总体来看,资产评估大体经历了三个发展阶段,即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

#### 一、原始评估阶段

在原始社会后期,生产的进一步发展导致剩余财产的出现,这是私有制产生的物质基础。随着私有制的产生,出现了商品生产和商品交易,而生产商品的资产交易也随之产生并得到发展,于是产生了资产评估的客观需要。在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中,由于这些财产的价值具有不确定性特点,交易双方往往难以对价格达成一致的意见,这时,双方找一个略有经验并共同信得过的第三者进行评判从而达成一个公平价格,买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格,他实际上扮演了类似现在评估员的角色。

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,也未受过专门训练,而往往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但却在一定范围内德高望重的人员来进行评估。(3)无偿性。资产交易双方无需支付给评估人员报酬,评估人员也无需对评估结果负法律责任。

#### 二、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,资产评估业务逐步向专业化和经常化方向发展,从而也就产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员由于积累了较丰富的评估经验,因而专业水平更高,接受的委托评估业务也较频繁,实行有偿服务,并逐步向职业化方向发展。

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。从时间上看,前资本主义阶段的资产评估基本上处于经验评

估阶段。经验评估阶段的资产评估具有以下特点：(1)评估的准确性主要取决于评估人员积累的经验；(2)评估人员对评估业务进行有偿服务；(3)评估方法较为单一，一般根据类似商品的成交价确定被评估资产的价格。

### 三、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业务，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。具备这些方面的条件后，公司化的资产评估机构就产生了。美国最大的资产评估公司——美国评估联合公司，已有 100 多年的历史。这类评估机构依靠其强大的评估实力和现代化的管理方式为资产交易双方提供优质的评估服务，这些服务使其自身得到了发展。通常，资产评估公司集中了许多具有相当专业化水平的评估人员，这些人员既可以是评估公司的员工，也可以是评估公司的兼职人员。在科学评估阶段，资产评估业务的范围是极其广泛的，包括有形资产评估和无形资产评估，甚至可以细分为机械设备评估、自然资源评估、房地产评估等。

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雷德·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了研究。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这三种评估技术作了进一步的探讨，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了明确、具体的规定。由于准则明确具体，评估有章可循，一般项目即使由几家不同公司评估，各自得出的评估值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，评估师需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连带法律责任。

总之，科学评估阶段的资产评估已成为市场经济体系中一个不可或缺的社会中介行业，对于维持市场经济秩序作用重大。我们所讨论的资产评估，就是科学评估阶段的资产评估，是指由专门的机构和人员，根据特定的目的，遵循公认的评估准则和程序，运用科学的方法，对资产的现时价格进行评定和估算的过程。

### 四、中国资产评估的历史、现状和前景

资产评估主要源于资产交易的需要。在我国，由于商品经济发展迟缓，资产交易不发达，资产评估业务发展也比较缓慢。中华人民共和国成立后不久，为了准确掌握国家接管以及恢复、建设的国有资产状况，实现由供给制、半供给制向经济核算制的转变，我国于 1951—1952 年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林水等行业的国有资产实行了全面

的清理、登记和估价,核实 1952 年国有资产总值为 238.60 亿元,获得了第一份比较完整、真实的国有资产资料。随后,又分别在 1962 年、1971—1972 年、1979—1980 年组织了三次大规模的全国性清产核资,主要是为了解决历次运动的遗留问题,为完善经济核算制服务。这几次清产核资,注意力只是集中在加强企业经济核算上,始终没能把它自觉地同优化国有资产管理工作的联系起来,而且虽然在每次清产核资中都对部分国有资产进行了评估,但多半是出于核定资金的需要,并没有自觉地同资产的合理流动联系起来。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,严格地说它只是清产核资(清查资产、核实资金)。

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。1988 年原国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班,聘请美国估值联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗博特·劳博达,讲授资产评估的理论与实务。我国改革开放对资产评估行业的迫切需要以及资产评估理论和方法的引进,启发了参加研讨班的国家国有资产管理局的领导。为了有效地保障国有资产在产权变动中保值增值,在国家国有资产管理局内被批准成立了一个专司资产评估管理的司局级机构,国家国有资产管理局资产评估中心宣告成立,并正式履行管理职责。随后各省、自治区、直辖市和计划单列市也相继成立了资产评估管理机构。为了更好地对资产评估业务实施管理,保护产权变动各有关方面的经济利益,1991 年 11 月 16 日,前国务院总理李鹏签署国务院第 91 号令,发布了《国有资产评估管理办法》。该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法以及法律责任等做了全面系统的规定。自此资产评估工作开始走上了规范化、法制化的轨道,保证了全国资产评估业务的健康有序发展。

自此之后十几年来,我国资产评估事业获得了迅速发展。

一是各级国有资产管理部門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出售、中外合资合作、股份制改组、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,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。

三是全国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。到现在,已形成了一支素质水平和执业经验都很不错的评估师队伍,涌现出一批独具特色的评估机构。

四是资产评估的法制规范体系已初步形成。目前,我国已初步形成了一套以国务院颁布的《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。这些法律法规既有专门关于资产评估的行政法规、规章和规范性文件，也有从不同方面对资产评估进行规范的其他法律法规和规章制度；从法规层次看，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；从法规内容看，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、涉外管理、财务管理、收费管理、业务监管、纠纷调处、违规处罚、清理整顿、体制改革等各个方面。

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、评估人员之间的桥梁纽带作用，既协助政府贯彻执行有关资产评估的法规政策，又以培训评估人员、研究评估理论方法、制定评估技术标准和执业准则、进行国内外业务交流合作等为己任。1995年3月，中国资产评估协会加入了国际评估准则委员会。中国资产评估协会的成立，标志着我国资产评估行业的建设进入了一个新的历史发展阶段。中国资产评估协会成立后，在推动我国资产评估准则的建设方面做了大量的工作，在短短的十几年时间里，我国已建立起一套较为完整的资产评估准则体系。

可以肯定，随着中国经济的进一步发展，市场对政府的替代作用会进一步加快，资产交易的规模和范围也会随之扩大，资产评估行业将迎来一个辉煌发展的时期。但也应该看到，资产评估行业的竞争将进一步加剧，特别是中国已加入WTO，今后外资评估公司和综合性资产服务公司将大举进入，中国资产评估公司和其他资产服务公司将面临更大的挑战和压力。面对这样的机遇和挑战，中国资产评估行业必须进一步提高服务质量，并严格遵守道德规范和行为操守，这样才能在激烈的竞争中发展壮大。

## 第二节 资产评估的基本要素

从资产评估的产生和发展过程可以看出，科学的资产评估，是指由专门机构和专业人员，依据国家有关规定和数据资料，按照特定的目的，遵循一定的计价标准、原则和程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定估算的过程。我国2004年颁布的《资产评估准则——基本准则》对资产评估进行了明确定义：“资产评估，是指注册资产评估师依据相关法律、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的行为和过程。”

根据资产评估的定义，资产评估包含以下所述的一些基本要素。

### 一、资产评估的主体

资产评估的主体是指进行资产评估的操作者，即评估人。评估人包括法人（资产评估机构）和自然人（评估人员）。资产评估工作的政策性强，技术复杂，工作量较大，所以必须由合法的资产评估机构和具有资产评估资格的人员来承担，并负有法律责任。合法的资产评估机构，是指持有国务院或省、自治区、直辖市人民政府国有资产行政管理部门颁发的资产评估许可证书、正式登记注册并领有工商营业执照的资产评估机构。目前，我国资

产评估工作已取得了相当明显的成效，各种类型的资产评估机构正在逐步建立和完善。这些资产评估机构从组织形式上可分为以下三种：

第一种是专业性资产评估机构，如房地产评估事务所。这类机构专门从事某一方面的资产评估业务，具有精通这一方面的专门人才，但这些人才也需要通过资产评估的专业培训，取得“国有资产评估资格证书”后，才能承担本专业资产评估业务。

第二种是兼营性资产评估机构，如会计师事务所、财务咨询公司等，原先已有较强的专业技术力量，只要增加或临时聘请一些必需的、有关方面的专业技术人员，经过一定的资产评估知识培训和考试考核，在取得国有资产评估资格证书后，就可以承担资产评估业务。

第三种是综合性资产评估机构，如资产评估公司、资产评估事务所，其特点是实行独立核算的企业化经营，按照独立性、职业性和专业性原则，承担各行业各部门的资产评估业务，这种类型的机构必须拥有各类与评估业务相关的专业人员，具有雄厚的资产评估力量。

具有资产评估资格的人员，是指经过严格的考试或考核，具有资产评估能力并取得资产评估资格的人员。在中国，资产评估人员必须通过全国统一考试取得注册评估师的资格才能担任资产评估的工作。

资产评估结果直接关系着资产交接各方的权益，且评估技术难度大，涉及多方面的专业知识，如会计学、市场学、数学、工程技术等，因此，要求资产评估人员必须具备以下三个方面的条件：

第一，具有踏实、勤奋、认真的工作作风以及良好的职业道德和个人品质。

第二，具有广博的知识和较丰富的实践经验。

第三，经过严格的考试或考核，取得注册评估师的资格。

## 二、资产评估的客体

资产评估的客体又称资产评估的对象，是指被评估的资产。会计学所称的资产是企业过去的交易或事项形成的、由企业拥有和控制的、预期会给企业带来经济利益的资源，包括各种财产、债权和其他权利。作为资产评估对象的资产比会计学上所称的资产有更广泛的含义，它不仅包括具有独立实体形态的有形资产，还包括不具有独立实体形态的无形资产；既包括各种单项资产，也包括一组具有获利能力的资产综合体，即整体资产。资产评估的客体，可用图 1-1 表示。

可以看出，资产评估的客体多种多样，而且在运营中的作用各不相同，产生的效益也有很大差别，这些都决定了资产评估是一项极其复杂的工作。

## 三、资产评估的目的

资产评估的目的是指资产评估服务于什么样的资产业务，简言之，就是为什么进行资产评估。资产评估的目的不同，评估的方法、原则以及应该遵循的价格标准甚至评估的程序都可能存在差别。因此，明确资产评估的目的，对于科学地组织资产评估工作，提高资产评估质量，具有重要意义。