

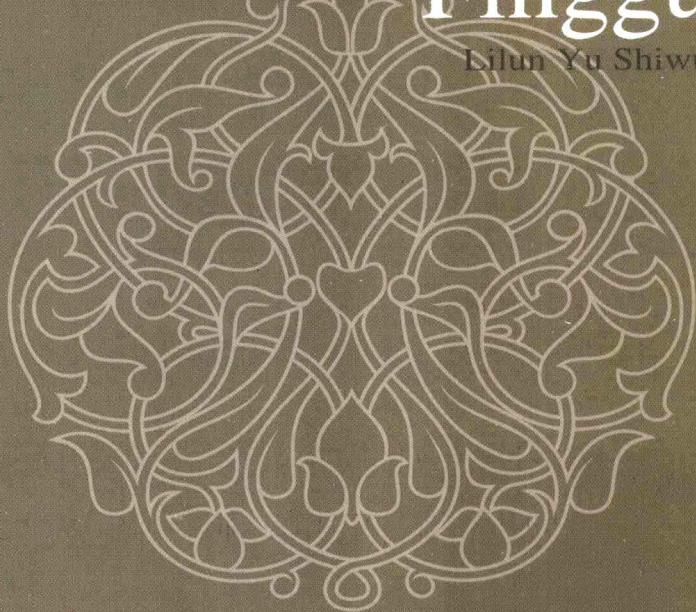
♡ 21世纪应用型本科规划教材

资产评估

理论与实务

唐振达 主 编

Zichan Pinggu
Lilun Yu Shiwu



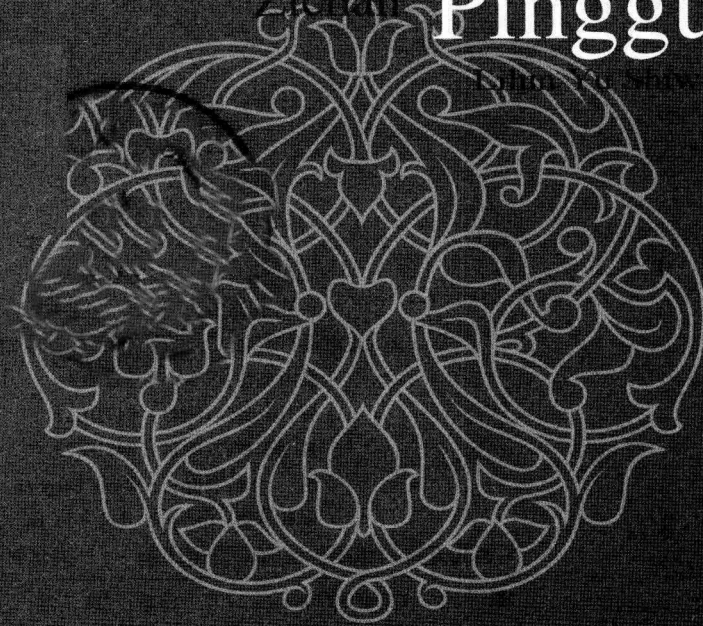
21世纪应用型本科规划教材

资产评估

理论与实务

唐振达 主 编

Zichan Pinggu



© 唐振达 2012

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估:理论与实务 / 唐振达主编. —大连:东北财经大学出版社, 2012.9

(21 世纪应用型本科规划教材)

ISBN 978-7-5654-0967-7

I. 资… II. 唐… 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 (2012) 第 210994 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

教学支持: (0411) 84710309

营 销 部: (0411) 84710711

总 编 室: (0411) 84710523

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连北方博信印刷包装有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm

字数: 434 千字

印张: 21 1/4

2012 年 9 月第 1 版

2012 年 9 月第 1 次印刷

责任编辑: 孙晓梅 车 锐

责任校对: 赵 楠 毛 杰

郭海雷 曲以欢

封面设计: 冀贵收

版式设计: 钟福建

ISBN 978-7-5654-0967-7

定价: 38.00 元

前言

市场经济越发达，资产评估越重要。资产评估应市场经济的发展需求而生，在市场经济的沃土中茁壮成长并将越来越不可或缺，资产评估行业在国家政治、经济、社会进步中的作用与地位日益凸显，目前资产评估已成为抵制腐败的重要工具，在不良资产与诉讼资产处置、资产转让与资产置换等重大经济行为中，资产评估提供了不可替代的“价值尺度”，扮演着价值发现、价值判断、价值评估、价值实现的角色，发挥着其政治价值、经济价值和社会价值，切实维护了国家、集体、个人各方利益。

资产评估是一个度量衡，它让资产价值从隐匿中显形；资产评估是一个砝码，它让价格的天平保持公正；资产评估有一双伯乐的眼睛，它打开大门让资源价值的千里马快意驰骋。在资本市场上需要资产评估，它可以提醒投资者注意风险与发现价值；在企业股份制改造中需要资产评估；企业上市确定发行价格需要资产评估；资产拍卖、转让、破产清算确定底价需要资产评估；资产抵押贷款测定资产现值，需要资产评估……我国资产评估行业经过多年的改革与发展，已初步建立了与市场经济相适应的资产评估体系。因此，为了适应资产评估行业的跨越式发展以及体现资产评估学科前沿知识，我们组织编写了本书。

在本书编写的过程中，编写组在广泛吸收国内外资产评估最新研究成果的基础上，阐述了资产评估基本理论、技术方法和应用技巧。在编写体例方面，我们借鉴国内外同类优秀教材的编写思路，做到每章有学习目标、理论阐述和本章小结，而且每章均附有思考与练习，使读者能把握各章要点并巩固所学知识，在系统介绍基础理论和技术方法的基础上，强化实务操作与案例教学，体现简明扼要、通俗易懂、无师自通的特点。

本书由广西财经学院唐振达教授任主编，负责大纲设计和内容编审。全书共十四章，第一章、第五章和第十四章由李保婵副教授编写；第二章、第六章和第七章由何劲军副教授编写；第四章和第八章由袁桂萍副教授编写；第三章由陈竞老师和李保婵副教授共同编写；第十章和第十一章由苏艺老师编写；第十二章和第十三章由覃创建老师编写；第九章由唐振达教授编写。在编写过程中，我们大量借鉴和使用全国资产评估行业相关学者和专家的研究成果，也得到了广西财经学院会计与审计学院胡国强院长、广西资产评估协会王保利会长和广西财经学院等各级领导的

大力支持，在此他们对本书给予的支持和帮助表示衷心的感谢！

本书适合于普通高等院校财经管理类专业本科生及专科生，尤其是资产评估、会计、财务管理和财政金融等专业学生学习使用，也可供各级政府管理部门、企事业单位、资产评估机构等从事评估事务的工作人员参考。

本书从构思开始直到书稿完成，在各个环节上都付出了巨大的努力，特别是在各章初稿编写完成后，编写组还就本书在结构布局、内容繁简、逻辑关系等方面存在的问题进行了认真修改，对不甚规范的句式标点也一一作了校正。但由于编写人员水平有限，书中的不足之处敬请各位读者批评指正，以便在日后修订中日益完善。

编 者

2012年7月

目 录

第一章 资产评估概述	1
学习目标	1
第一节 资产评估历史与发展	1
第二节 资产评估基本概念	7
第三节 资产评估的假设、原则与目的	15
第四节 资产评估与会计、审计的关系	20
本章小结	24
思考与练习	25
第二章 资产评估的基础理论	27
学习目标	27
第一节 货币时间价值理论	27
第二节 资产评估价值类型	34
本章小结	39
思考与练习	40
第三章 资产评估法律、准则与程序	42
学习目标	42
第一节 资产评估法律	42
第二节 资产评估准则	46
第三节 资产评估程序	55
本章小结	64
思考与练习	64
第四章 资产评估技术方法	67
学习目标	67
第一节 成本法	67
第二节 市场法	76
第三节 收益法	82

第四节 资产评估技术方法选择	85
本章小结	87
思考与练习	87
第五章 资产评估行业管理	92
学习目标	92
第一节 资产评估行业管理	92
第二节 资产评估机构管理	94
第三节 资产评估从业人员管理	99
本章小结	104
思考与练习	104
第六章 流动资产评估	107
学习目标	107
第一节 流动资产概述	107
第二节 货币性资产评估	110
第三节 债权性资产评估	111
第四节 实物性资产评估	115
本章小结	119
思考与练习	119
第七章 长期投资性资产评估	122
学习目标	122
第一节 长期投资性资产评估概述	122
第二节 长期债券性投资评估	123
第三节 长期股权性投资的评估	125
本章小结	129
思考与练习	129
第八章 机器设备评估	132
学习目标	132
第一节 机器设备评估概述	132
第二节 机器设备评估的成本法	135
第三节 机器设备评估的市场法	150
本章小结	152
思考与练习	152
第九章 不动产评估	156
学习目标	156
第一节 不动产评估概述	156

第二节 土地使用权评估·····	167
第三节 房屋建筑物评估·····	179
本章小结·····	191
思考与练习·····	192
第十章 无形资产评估 ·····	196
学习目标·····	196
第一节 无形资产评估概述·····	196
第二节 专利权评估·····	202
第三节 专有技术评估·····	211
第四节 商标权评估·····	214
第五节 著作权评估·····	221
第六节 特许权评估·····	227
第七节 商誉评估·····	230
本章小结·····	233
思考与练习·····	233
第十一章 特殊资产评估 ·····	236
学习目标·····	236
第一节 森林资源评估·····	236
第二节 珠宝首饰评估·····	242
第三节 金融不良资产评估·····	249
第四节 二手车评估·····	255
第五节 财政资金绩效评估·····	262
本章小结·····	270
思考与练习·····	271
第十二章 企业价值评估 ·····	273
学习目标·····	273
第一节 企业价值评估概述·····	273
第二节 企业价值评估技术方法·····	278
本章小结·····	283
思考与练习·····	283
第十三章 以财务报告为目的的评估 ·····	286
学习目标·····	286
第一节 以财务报告为目的的评估概述·····	286
第二节 以财务报告为目的的评估对象·····	289
第三节 以财务报告为目的的评估价值类型·····	294
第四节 以财务报告为目的的评估技术方法及披露要求·····	296

本章小结·····	303
思考与练习·····	303

第十四章 评估报告 ····· 306

学习目标·····	306
第一节 评估报告概述·····	306
第二节 评估报告的基本要求及内容·····	309
第三节 评估报告的编写·····	314
第四节 评估报告的使用·····	322
本章小结·····	324
思考与练习·····	325

主要参考文献 ····· 328

第一章

资产评估概述

学习目标

1. 掌握资产评估的基本概念、主要特点、评估假设、评估原则、评估目的与价值类型；
2. 熟悉资产评估与会计、审计的区别；
3. 了解我国资产评估行业历史、现状与发展。

市场经济越发达，资产评估越重要。市场经济离不开资产评估，只要有市场就有鉴证价值的需求。资产评估是财政管理、企业财务管理的重要环节，是企业经营活动、政府重大项目决策的重要技术依据，此外，资产评估还常常担当着防止国有资产流失的重任。我国资产评估是伴随对外开放、企业改革和社会主义市场经济的建立，在引进国外评估理论和方法的基础上发展起来的。我国资产评估行业起步于20世纪80年代末90年代初，虽然发展时间不长，但发展迅猛，目前已经成为我国社会主义市场经济体制建设过程中新兴的一个不可或缺的现代服务行业。资产评估作为一个独立的专业化市场智慧型服务行业，在服务市场经济、国有企业改革以及完善市场机制等方面发挥了积极的作用。在知识经济日益发达的当今社会，自创无形资产在企业和社会经济活动中的地位越来越重要，也是会计无法核算的，以往“大会计小评估”的观念不再适用，资产评估必将发挥越来越重要的作用。

当前，资产评估已经成为社会主义市场经济中一个重要的新兴现代服务行业，它是财政职能的延伸与拓展，不仅在维护国有资产权益、保障国有资产安全方面起着重要作用，而且在服务我国改革开放、促进资本市场发育、维护市场经济秩序和防范金融风险等方面也发挥了积极作用，服务领域日益扩大，已从最初为国有经济服务，扩展到为各种所有制经济服务。从国有企业改革重组到中外合资合作企业的设立；从公司改制上市到抵押担保、破产清算、房地产投资、保险理赔、财产诉讼；从服务财税体制改革到金融资产评估、金融监管、资本市场、物业税、会计改革、公共资产管理、破产清算、知识产权、林权制度改革、公共资产管理、司法鉴证等等，都有注册资产评估师的身影，可以说，资产评估为经济发展奠定了坚实的基础。

第一节 资产评估历史与发展

资产评估是经济发展的必然产物，与资产交易的行为同时产生，随着我国市场

经济的发展而不断完善,资产评估业务目前形成传统、新兴和潜在三个市场,覆盖了资产、财产和资源评估范围,涉及出售、重组、投资、抵押、质押、保险、租赁、税收等经济行为。资产评估经历长期的发展与完善,目前已经成为现代市场经济中发挥基础性作用的现代服务行业之一。

一、资产评估的历史

综观国内外资产评估发展史,资产评估大体经历了以下三个发展阶段:

(一) 原始评估阶段

在原始社会后期,剩余财产与私有制的出现,要求交易双方在等价原则的基础上进行剩余财产的交换,这就必须要对剩余财产的价值进行评估。

这一阶段资产评估的主要特点表现在以下几个方面:

1. 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专业人士,一般是由交易双方或一方指定的人员来进行评估,这些人往往缺乏专业评估知识,不具备专业评估方法与技能。

2. 直观性。评估人员仅仅依靠直观感觉和主观偏好进行估价,没有系统的评估方法。

3. 无偿性。交易双方无需支付评估人员报酬,这主要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。

(二) 经验评估阶段

随着商品经济发展和资产交易量的增多,社会对资产评估的需求与日俱增,资产评估业务逐步走向专业化。社会上产生了一批具有一定经验的评估人员,这些人员以他们的经验为依据,结合自己在长期工作中积累的经验和知识进行评估。

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。其基本特点有以下几个方面:

1. 经验性。越来越多的资产评估业务,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。但由于此时尚未形成系统化的评估理论,评估的科学性还有待提高。

2. 有偿性。在经验评估阶段,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

产业革命促使资本主义经济飞速发展,资产业务急剧扩大,资产业务的社会化分工日益细密,从而推动了资产评估活动向职业化方向不断发展。公司化的资产评估机构与专业评估人员开始出现,评估理论与方法日趋成熟,行业管理逐渐规范,资产评估的发展已经步入科学评估阶段。

在科学评估阶段,资产评估的主要特点表现在以下几个方面:

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、管理科学的现代化服务性企业,以自主经营、自负盈亏的企业法人形式进行经营管理。

2. 评估手段和方法科学化。现代科学技术与方法在资产评估中的广泛运用,极大地提高了资产评估结果的准确性与科学性。

3. 评估人员专业化。评估机构中的从业人员必须了解、掌握资产评估的专业理论与业务知识,评估报告只能由具备注册资产评估师或价值评估师等资格者签发。

4. 评估内容多元化。评估内容十分丰富,不仅包括对有形资产和无形资产的评估,而且细化到专项资产、金融资产等方面的评估,从整个资产评估行业看,评估业务几乎无所不包。

5. 评估结果法律化。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负有相应的法律责任。

二、国外资产评估发展演进

资产评估作为一种自发的专业服务活动,可以追溯到100年以前,而作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动则起始于19世纪中后期。20世纪40年代以后在世界各国得到较大发展。20世纪70年代以后,世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。资产评估是市场经济条件下资产交易和其他业务发展的产物,市场经济越发达,资产评估业务的规模越大,评估的成熟程度和发达程度也越高。

美国是目前商品经济最发达和资产交易最活跃的国家之一,因此,美国资产评估业务100多年前就已经开始,发展至今已较为成熟。美国资产评估业务最初的评估目的主要是财产保险、维护产权交易双方利益、资产抵押贷款、家庭财产分割等。随着资产评估行业的不断发展,评估者自发地成立了若干个有较大影响的综合及专业性的民间自律性评估组织、其中规模较大的有16个评估协会。这些组织均有自己的规章制度和评估标准。随着行业的发展,各协会认识到需要统一资产评估执业标准,在美国评估者协会(ASA)的倡议下,联合其他协会于1987年成立了美国资产评估促进委员会(AF),美国的资产评估经过百年的自行发展,直至1989年,联邦政府制定了第一部资产评估法律。首版专业评估统一准则是1987年由美国资产评估促进会(AF)的特别委员会制定的《专业评估执业统一准则》(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP),1989年评估准则委员会(ASB)成立时,颁布为第一个准则。

美国政府是在经历了20世纪80年代的金融危机以后才开始介入评估管理的。80年代末期,美国银行贷款呆坏账严重,大批金融机构倒闭,损失了上千亿美元的联邦储备基金。一些金融分析家认为,这种状况与资产评估机构低评银行贷款抵押品价值有关。联邦政府于1989年颁布了《不动产评估改革》,这是美国联邦政府有关资产评估最具代表性的法律文件,各州均依据该文件制定了相应的州政府文件。该法令对从事不动产评估人员的资格标准和职业道德规范作了规定。

三、资产评估在中国的发展

资产评估虽然在发达国家历史比较悠久,但在我国却算是一项新兴行业。我国

的资产评估起始于 20 世纪七八十年代的国企改革和对外开放,最初的目的是评估国有企业,防止国有资产流失,为中外合资合作等经济活动提供价值尺度咨询服务。后来随着社会主义市场经济的不断发展和国际经济一体化进程的不断加快,政府、投资者及其他利益相关者对资产评估的需求也越来越多,资产评估作为一个独立的专业化市场中介服务行业得到了长足发展,其触角已经延伸到金融不良资产处置、抵押担保、拍卖底价和诉讼资产价值的确定等领域,表现出其朝阳产业的一面,具有强劲的生命力和广泛的适应性。回顾资产评估事业在我国发展的历程,大体将其分为以下三个阶段。

(一) 第一阶段(1989—1992 年)形成了初步的法律基础

改革开放以后,国有企业对外合资合作、兼并破产等产权变动行为日益增多,为了确定合理的产权转让价格,维护所有者的合法权益,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,原国家国有资产管理局(以下简称国资局)颁布了《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》。1990 年,国资局批准组建了资产评估中心,负责全国的国有资产评估工作。1991 年 11 月,国务院发布《国有资产评估管理办法》,标志着我国国有资产评估制度基本形成,有力推动了中国资产评估事业的进一步发展。这些行政法规确定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。

(二) 第二阶段(1993—1995 年)确认了我国第一批注册资产评估师

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,标志我国评估业管理组织已经与国际评估组织接轨。1995 年 5 月,发布了《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,组织了全国统一考试,在公平竞争的机制下,确认了我国第一批注册资产评估师。

(三) 第三阶段(1996 年至今)标志着中国评估实践全面进入准则规范时代

1996 年 5 月,我国发布实施了《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了科学化、规范化操作的新阶段。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。在 1999 年北京国际评估准则委员会年会上,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,进一步加强了中外评估师的联系。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》,标志着资产评估准则体系初步形成。至 2012 年 3 月,财政部和中国资产评估协会累计共发布 23 项评估准则。这些准则包括 2 项基本准则、9 项具体准则、4 项评估指南、8 项指导意见,基本构建了中国资产评估准则体系。这些准则的发布,使得评

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。

四、目前存在的主要问题

（一）资产评估理论体系不健全，评估标准不统一

资产评估的规范发展，需要健全的评估理论体系和统一的评估准则。实践中，无论是发达国家，还是新兴国家，都把研究评估理论和制定评估准则作为关系行业发展的一项重要工作。在我国，随着“法律规范、政府监督、行业自我管理”的宏观管理体制的确立，资产评估业的发展将面临更加宽松的政策环境。在此背景下，中国资产评估理论体系的薄弱就日益明显。由于在行业发展初期，较为注重对评估方法和具体应用知识的国际借鉴、引进，而对评估理论的研究远远不够，导致目前我国资产评估理论体系不完整，理论与实践操作脱节，这使评估准则的制定也遇到了很大的困难。虽然我国在1991年和1996年先后颁布实施了《国有资产评估管理办法》和《资产评估操作规范意见》等一系列行业法规、规范，但总体来说，还不能从根本上规范资产评估业务活动和评估人员的道德操守，于是也就形成不了行业自律体系，强化评估管理只能依靠行政部门，但又由于这一规范和准则出自不同管理部门，其比较注意自身的行业特殊性，却忽略了整个资产评估业的共同需要，致使在实际操作中，评估行业技术标准的透明度很低，成为阻止其他部门进入评估市场的一个重要手段，这大大降低了资产评估业的公正与效率。健全资产评估理论体系，加快统一评估准则的制定迫在眉睫。

（二）资产评估服务领域相对较窄，未能充分发挥资产评估的应有作用

从世界评估实践看，资产评估的服务范围应该是十分广泛的，除了产权变动之际的评估外，个人资产、企业绩效、科技成果、专利技术、自然资源等等，都可以成为评估服务的对象。而在我国，评估只限于产权变动之时，服务对象主要是国有企业和合资企业，并且大多数是一次性评估，尚未形成国外同行那样的全方位、长期性、连续性的服务模式，这就在很大程度上制约了资产评估应有作用的发挥。

（三）执业人员的业务素质、知识结构、职业道德制约了行业的发展

评估人员是实施评估业务的主体，资产评估业的发展必须依赖于一大批优秀的评估人才，他们不仅要具备精深的专业知识和丰富的实践经验，更要有良好的职业道德，但从目前我国执业人员的构成看，还不能完全满足社会主义市场经济对评估人才的更高要求。具体而言，一是有些评估人员年龄偏大，他们虽然很敬业，也有较丰富的经验，但知识结构老化，同时对新知识的接受能力欠缺，尤其是对数学、外语、计算机等现代资产评估必备工具的学习与应用效果较差；二是在目前的人员中，有相当一部分是兼职评估师。资产评估成了第二职业，这与评估业的重要性及其对人员的要求是不相符的。兼职的存在将影响到执业的水平和质量，甚至可能对社会公平性产生一定的影响，事实证明，利用兼职人员发展资产评估事业是一大误区；三是有少数从业人员经不住经济利益诱惑，违背职业道德，降低了资产评估在人们心目中的公正性形象；四是整个资产评估业的后续培训以及职业道德教育跟不

上行业发展的步伐。

（四）资产评估收费标准存在严重缺陷

从当前资产评估的实践来看，现有的资产评估收费办法已不能适应行业发展的要求，成为影响评估工作质量和评估业声誉的重要因素。其缺陷突出表现在以下三个方面：

第一，现有评估办法中以评估结果作为收费依据的做法，违背了评估行业的公正性和国际惯例，资产评估是一项社会公正性工作，要保证评估结果的客观公正，就必须保持其形式与内容上的独立性，不能以客户最大满意为目标，其收费应与评估项目的范围大小、难易、风险程度等挂钩，否则，就有可能导致评估师为了获取更高收益，而违反评估原则和职业道德，损害有关利害关系人的利益。

第二，收费办法规定了评估项目收费最高限标准，而没有最低限标准，这实际上是鼓励了评估机构及人员在工作中竞相压价的恶性竞争，而资产评估有着严格的规范，许多工作程序是不能省略和逾越的，机构间的竞争应该是评估质量与服务的竞争，决不是相互压价的竞争，因为这样做，必然会为降低工作成本省去许多必经的程序和步骤，其结果是评估质量的下降，最终既损害了客户的利益，也对资产评估业的声誉产生了极大的威胁。

（五）行业管理、行业自律的观念和措施有待加强

作为社会主义市场经济中的一种中介服务行业，对资产评估业的管理应以行业自我管理和行业自律为主，但比照目前的情况，资产评估业离这一目标尚有不少距离，一是由于过去长期采取部门管理模式，导致资产评估协会这一行业自律组织的权威性不强，影响力不大；二是资产评估协会对行业自我管理的认识有不当之处，行业自律不同于政府的行政管理，其重点应从过去对行业机构、人员、项目的直接管理，过渡到通过制定科学、严密的资产评估准则、标准以及相关工作规范，进而指导评估过程的间接管理上来；三是行业自律的规章制度不健全，资产评估协会缺乏行使行业管理职责的足够权利，奖惩力度不强，难以对本行业的从业机构、人员起到有效监管的作用。

（六）行业风险意识淡薄，评估专业责任保险制度尚未建立

今后，会有越来越多的社会公众、机构、组织，依赖资产评估结果进行决策和交易，这既体现了资产评估业在社会经济生活中的重要性，同时也加大了评估机构与评估人员的责任风险。然而，无论是评估机构还是从业人员，其行业风险意识长期淡薄，很少思考如何应对因自己执业不当或无意的过错所要承担的责任。此外，我国资产评估专业责任保险市场还很不成熟，虽然评估行业和公众利益急需专业责任保险的保护，但是商业保险公司因对该行业具体情况把握不准而不敢贸然推出相关责任保险，评估机构也不愿承担过高的保险费率，因此这一市场存在较大空白。

五、资产评估的发展趋势

从发展趋势来说，资产评估正在向评估领域多元化、精细化、专业化，以及评估理念、认识与规范趋于统一两个方面进一步发展。评估领域多元化、细化、专业

化方面是指资产评估逐步从传统的房地产评估向企业价值评估、无形资产评估、税基评估、以财务报告为目的的评估等方面全面扩散,从为产权交易服务为主向为产权交易服务与非产权交易服务并重的方向发展。与资产评估分工细化、专业化的趋势相对应的是一些专业性的分门别类的评估机构与专业评估师应运而生,其特点是执业范围集中在某一专业技术领域,专业化程度高、专业技术服务水准较高。评估理念、认识与规范趋于统一的趋势是指,尽管资产评估分工细化,相应的专业评估规范不断涌现。但是,各专业的评估技术规范的内容和要求不再是各自独立的,一个国家或地区,甚至是整个亚洲或更大范围内的各个评估组织都在努力通过评估技术规范 and 职业道德规范协调各个地区、各个评估专业组织中的评估人员理念、专业术语、评估概念、评估原则、评估技术规程和职业操守等,评估理念、认识与规范趋于统一已经成为世界资产评估发展的潮流。

资产评估行业历经几十年的发展,凭借其内在在经济价值、社会价值、政治价值的发挥,为市场经济的健康发展做出了重要贡献。同时,我们也清醒地认识到虽然在行业自律建设、执业监管等方面做了大量工作并取得了一定成绩,但资产评估行业目前还存在着一些突出问题,影响了资产评估功能和作用的充分发挥。规范资产评估行业发展、加强行业自律和执业监管、消除消极腐败现象不仅是资产评估行业规范、健康发展的内在需要和重要保障,还是评估服务财政改革和市场经济发展,承担更多经济责任、社会责任和政治责任的客观要求。

第二节 资产评估基本概念

一、资源

所谓资源指的是一切可被人类开发和利用的物质、能量和信息的总称,它广泛地存在于自然界和人类社会中,是一种自然存在物或能够给人类带来财富的财富。或者说,资源就是指自然界和人类社会中一种可以用以创造物质财富和精神财富的具有一定量的积累的客观存在形态,如土地资源、矿产资源、森林资源、海洋资源、石油资源、人力资源、信息资源等。

资源是一切可被人类开发和利用的客观存在。资源一般可分为经济资源与非经济资源两大类。经济学研究的资源是不同于地理资源(非经济资源)的经济资源,它具有使用价值,可以为人类开发和利用。

二、财产

财产是财富积累的产物,是现有或继续保存使用的各种金钱物资、自然资源等物质财富和人类精神财富的总称。财富积累既包括自然财富的积累,又包括社会财富的积累。其中,自然财富的积累是土地、矿产、森林、海洋等有开发利用价值的自然资源的积累。很明显,自然财富的积累与人类的社会劳动无关。由于自然财富本身不能带来剩余价值,所以其积累而成的财产就不是资本。社会财富的积累是国家、企业、家庭和个人收入的积累,这是与人类社会劳动有关的积累。由于社会财

富是商品的堆积，其物质内容是使用价值，所以其积累而成的财产就只能是资本的产物而不能是资本。由上述可见，由于财产不是资本，所以其存在形态或表现形态的资产也就不具有资本的属性。

尽管财产不是资本，但当财产与社会劳动相结合时，就能够转化为资本。而且，最初出现的资本，就是由财产转化而来的。从实际情况看，只要财产所有者凭借自己的财产进行投资或旨在盈利的经营性活动，其所拥有的财产也就转化成了资本。在企业中，在经营过程中所积累起来的财产，就是直接作为自有资本而运用的。在财产转化为资本的过程中，作为其存在形态或表现形态的资产，也同时转化成了作为资本转化形态或运用形态的资产，即由财产性资产转化为资本性资产。在上述转化过程中，尽管财产的自然形态没有发生变化，但其社会形态却发生了不可避免的、必然性的变化。由此可见，企业中的各种钱财物资和专利权、商标权等知识产权，尽管它们都是财产的具体表现，但却都是资本意义上的资产，而不是财产意义上的资产。相比之下，只有国家、企业、家庭和个人所拥有的各种非经营性资产，才是财产意义上的资产。

三、资产

（一）资产的定义

资产评估是对资产进行评定、估算的行为，研究资产评估，首先要对资产的概念进行一个确切的界定，关于资产的概念，不同学科领域有不同的解释。从经济学的角度来看，资产泛指一切财产，即一定时点的财富总量，由一定数量的物质资料和权利构成；从会计学的角度来看，根据《企业会计准则——基本准则》，资产是指企业过去的交易或者事项形成的、企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。从资产评估学的角度看，资产评估中强调的资产，是指特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。

会计学、经济学和资产评估学分别从不同的角度对资产进行了解释，但作为资产评估对象的资产与经济学中对资产的解释更为接近，与会计学中所称的资产相比，具有更广泛的含义。由于受会计原则的约束，对于企业自创的商誉等无形资产，会计账目中可能不做记录或是只记录原始成本，而当这些资产发生产权变动或交易时，必须将其作为资产纳入资产评估的范畴。也就是说，凡是符合资产评估学中资产定义的经济资源，在发生产权变动或交易时，都应作为被评估的范畴。

（二）作为资产评估对象的资产应具有的基本特征

1. 必须是经济主体拥有或者控制的。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。由于市场经济的深化，财产所有权的基本权能形成不同的排列与组合不仅成为必要，而且成为可能。如果将这些排列与组合称为产权，那么，在资产评估中应了解被评估资产的产权构成。例如，对于一些以特殊方式形成的资产，经济主体虽然对其不拥有完全的所有权，但依法能够实际控制的，如融资租入固定资产、土地使用权等，按照实质重于形式原则的要求，也应当将其作为经济主体资产予以确认。