

普通高等教育应用创新系列规划教材·经管基础课程系列

资产评估

于艳芳 主编



科学出版社

普通高等教育应用创新系列规划教材·经管基础课程系列

资 产 评 估

主 编 于艳芳

副主编 吴晓娟 刘志彬

万新亚 张 露

科 学 出 版 社
北 京

内 容 简 介

本书共十二章内容,在详细介绍资产评估基本理论的基础上,更为详细地介绍了各类具体资产的评估方法以及资产评估报告。本书坚持理论与实践相结合的原则,力求全面、系统、实用。本书紧密结合当前形势和最新资产评估准则的要求,并辅以丰富的例题、思考题和练习题,帮助学生快速、准确地掌握基本知识,具有较强的实用性和可操作性。

本书可以作为开设这门课程的会计学、财政学、财务管理和工商管理等专业本科生、专科生的教材,也可以作为资产评估从业人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估 / 于艳芳主编. —北京:科学出版社, 2016

普通高等教育应用创新系列规划教材·经管基础课程系列

ISBN 978-7-03-048304-1

I. ①资… II. ①于… 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 104918 号

责任编辑:方小丽 / 责任校对:郑金红

责任印制:霍 兵 / 封面设计:蓝正设计

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>

三河市航远印刷有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2016 年 7 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2016 年 7 月第一次印刷 印张:16

字数:379 000

定价:39.80 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

前 言

我国资产评估行业经过二十余年的迅速发展,在我国经济改革和对外开放、证券市场发育、保障资产有关各方合法权益、维护市场经济秩序等方面发挥了重要作用,已经成为市场经济不可或缺的现代专业服务业。为此,我们组织出版了《资产评估》,作为高等学校本科生教材。希望本书能为开设这门课程的会计学、财政学、财务管理和工商管理等专业的学生提供一些指导,使其初步了解资产评估的基本理论、基本程序和基本方法,为今后继续研究资产评估理论或参加资产评估实践打下良好的基础。

本书坚持理论与实践相结合的原则,力求全面、系统、实用,以提高学生的能力和水平。本书在详细介绍资产评估基本理论的基础上,更为详细地介绍了各类具体资产的评估方法。此外,本书各章后面都附有本章小结、思考题等,供学生课后练习和老师课上讲解使用,以更加丰富理论知识体系。

本书包括十二章内容,可以分为三部分。第一部分包括第一至四章,为资产评估理论部分,分别介绍了资产评估基础知识、资产评估准则、资产评估程序和资产评估基本方法;第二部分包括第五至十一章,为资产评估实务部分,分别介绍了机器设备评估、不动产评估、资源资产评估、无形资产评估、流动资产评估、长期投资及其他资产评估、企业价值评估;第三部分为第十二章,主要介绍了资产评估报告的基本知识。

参加本书编写的人员都是长期从事资产评估研究与教学的高校教师,具有丰富的资产评估教材编写经验。本书在编者进行多次讨论后分工编写,具体分工如下:于艳芳老师负责编写第一章、第四章和第五章;吴晓娟老师负责编写第二章、第七章和第十一章;刘志彬老师负责编写第三章和第十二章;万新亚老师负责编写第六章和第九章;张露老师负责编写第八章和第十章。全书由于艳芳老师总纂定稿。

本书编写过程中参考了资产评估师考试用书和国内专家的优秀研究成果;本书的顺利出版得到了科学出版社方小丽编辑的支持;本书练习题的收集得到河北大学2014级资产评估专业硕士生付娇娇、孙陈、张偲、郭玮、申亚茹、马倩倩和刘涛的帮助。在此,我们一并表示衷心的感谢。

由于水平有限,本书难免存在不足之处,真诚欢迎广大读者给予批评指正。

编者

2016年4月

目 录

第一章 资产评估概述.....	1
第一节 资产评估的含义和特点	1
第二节 资产评估的主体和依据	6
第三节 资产评估的目的和价值类型	8
第四节 资产评估的假设和原则	11
第五节 资产评估的产生和发展	14
本章小结	18
思考题	18
练习题及阅读材料	19
第二章 资产评估准则.....	20
第一节 资产评估准则概述	20
第二节 中国资产评估准则	21
第三节 国际评估准则	25
本章小结	27
思考题	28
练习题及阅读材料	28
第三章 资产评估程序.....	29
第一节 资产评估程序概述	29
第二节 资产评估具体程序	31
本章小结	36
思考题	37
练习题及阅读材料	37
第四章 资产评估基本方法	38
第一节 市场法	38
第二节 成本法	45

第三节 收益法.....	53
第四节 评估方法的选择.....	56
本章小结.....	58
思考题.....	58
练习题及阅读材料.....	59
第五章 机器设备评估.....	60
第一节 机器设备评估概述.....	60
第二节 成本法在机器设备评估中的应用.....	66
第三节 市场法和收益法在机器设备评估中的应用.....	79
本章小结.....	82
思考题.....	83
练习题及阅读材料.....	83
第六章 不动产评估.....	84
第一节 不动产评估概述.....	84
第二节 不动产价格的影响因素.....	94
第三节 收益法在不动产评估中的应用.....	98
第四节 市场法在不动产评估中的应用.....	104
第五节 成本法在不动产评估中的应用.....	109
第六节 剩余法在不动产评估中的应用.....	115
第七节 基准地价修正法在不动产评估中的应用.....	119
第八节 路线价法在不动产评估中的应用.....	121
第九节 在建工程评估.....	125
本章小结.....	127
思考题.....	128
练习题及阅读材料.....	128
第七章 资源资产评估.....	129
第一节 资源资产概述.....	129
第二节 森林资源资产的评估.....	132
第三节 矿产资源资产的评估.....	135
本章小结.....	139
思考题.....	140
练习题及阅读材料.....	140
第八章 无形资产评估.....	141
第一节 无形资产评估概述.....	141
第二节 收益法在无形资产评估中的应用.....	149

第三节 成本法和市场法在无形资产评估中的应用.....	156
第四节 知识型无形资产的评估	160
第五节 权利型无形资产的评估	173
第六节 商誉的评估	181
本章小结.....	185
思考题.....	185
练习题及阅读材料.....	185
第九章 流动资产评估.....	186
第一节 流动资产评估概述	186
第二节 实物类流动资产的评估	189
第三节 货币类、债权类及其他流动资产的评估.....	195
本章小结.....	199
思考题.....	199
练习题及阅读材料.....	199
第十章 长期投资及其他资产评估	200
第一节 长期投资评估概述	200
第二节 长期债权投资的评估	202
第三节 长期股权投资的评估	204
第四节 其他资产的评估	209
本章小结.....	210
思考题.....	211
练习题及阅读材料.....	211
第十一章 企业价值评估	212
第一节 企业价值评估概述	212
第二节 收益法在企业价值评估中的应用	218
第三节 市场法和成本法在企业价值评估中的应用.....	229
本章小结.....	231
思考题.....	232
练习题及阅读材料.....	232
第十二章 资产评估报告	233
第一节 资产评估报告概述	233
第二节 资产评估报告的基本内容	236
第三节 资产评估报告的制作技能	239
第四节 资产评估报告的应用	241
本章小结.....	243

思考题.....	244
练习题及阅读材料.....	244
参考文献.....	245

第一章 资产评估概述

教学目的与要求：通过本章的学习，学生应了解资产评估的含义和特点，资产评估的主体和依据，资产评估的目的，资产评估的价值类型，资产评估的假设，资产评估的原则及资产评估的产生和发展。重点是资产评估的特点和资产评估的要素。

第一节 资产评估的含义和特点

一、资产评估的含义

（一）资产

资产是个具有多角度、多层面的概念，既有经济学中资产的概念，也有其他学科，如会计学科资产的概念。经济学中的资产是指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源；会计学中的资产是指过去的交易或事项形成的并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益；资产评估学中的资产概念在全国资产评估师考试辅导教材《资产评估》中则表述为，经济主体拥有或控制的、能以货币计量的、能够给经济主体带来经济效益的经济资源。由此可见，资产评估学中的资产更接近于经济学中的资产。

1. 资产的基本特点

（1）资产必须由经济主体拥有或者控制。通常情况下，企业应当对其资产拥有所有权，企业可以按照自己的意愿使用或处置该项资产，其他企业或个人未经同意，不能擅自使用。但在某些情况下，对于一些特殊方式形成的资产，如融资租入固定资产、土地使用权等，企业虽然对其不拥有所有权，但实际上能够对其实施控制，按照实质重于形式的原则，也应当确认为经济主体的资产。

（2）资产必须能够用货币计量，即资产价值必须能够用货币进行计量，否则就不能确认为资产。

（3）资产必须能够给经济主体带来未来经济利益，这是资产最重要的特征。所谓给经济主体带来未来经济利益，是指直接或间接地增加流入经济主体的现金或现金等价物的

潜力,这种潜力可以单独或与其他资产结合起来产生净现金流入。预期不能带来经济利益的,就不能作为经济主体的资产。同样,对于经济主体已经取得的某项资产,如果其未来经济利益已经不复存在,就应该将其剔除,不能再作为经济主体的资产,否则,将会虚增经济主体的资产。

2. 资产的分类

资产的种类多种多样,为了便于评估的操作和进行科学的评估,需要对资产按照不同的标准进行分类。

(1) 按被评估资产是否具有综合获利能力分,资产可分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产,如一台设备、一栋房屋、一种材料等。整体资产是指由一组单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体,如一个具有正常经营活动能力的企业、一个独立的部门或车间等。在一些情况下,企业各单项资产之和并不一定等于企业的整体资产。也就是说,在企业整体资产中,有一部分资产无法以单项资产的形式存在。另外,判断资产是否具有综合获利能力的标准是该项资产能否单独计算其获利能力。

(2) 按被评估资产的存在形态分,资产可分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实体形态的资产,如机器设备、房屋建筑物、库存商品等。无形资产是指那些没有实物形态,但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量,直接影响企业经济效益的资产,主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、特许权、商誉等。无形资产通常具有较强的综合性,影响因素较为复杂,评估难度也较大。

(3) 按被评估资产能否独立存在分,资产可分为可确指的资产和不可确指的资产。可确指的资产是指能独立存在的资产,除商誉以外的有形资产和无形资产都是可确指的资产。不可确指的资产是指不能脱离企业而单独存在的资产,如商誉。商誉是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因,所获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益资本化的结果。商誉是一种特殊的无形资产,它不能以独立的形式存在,通常表现为企业整体资产与各单项资产之和的差额。

(4) 按被评估资产与生产经营过程的关系分,资产可分为经营性和非经营性资产。经营性资产是指处于生产经营过程中的资产,如企业中的机器设备、厂房、运输工具等。经营性资产又可按其是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。区分有效资产和无效资产是开展资产评估工作的一项重要内容。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。

(5) 按会计报表项目分,资产可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产。目前我国资产评估实务工作中,企业资产评估项目通常情况下是与企业会计报表相联系的,了解这些不同类型的资产,有利于合理地组织和顺利地完成企业整体资产评估项目,同时,也便于被评估单位在评估对象发生产权变动后根据评估结果进行会计账务处理。

(6) 按资产的法律意义不同分,资产可分为不动产、动产和合法权利。不动产是指不能离开原有固定位置而存在的资产,如自然资源等。动产是指能脱离原有位置而存在的

资产,如各种流动资产、长期资产。合法权利是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权,如专利权、商标权、特许经营权等无形资产。

(二) 价格和价值

价格是历史数据或事实,是特定交易行为中,特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。价值是一个交换价值范畴,不是历史数据或事实,只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品或服务价值的估计。

至于是评估资产的价值还是评估资产的价格,资产评估理论界的争论由来已久,《国际评估准则》避开了不必要的争论,指出价格是事实,而价值是对资产在一定条件下应当进行交易的价格的估计额,认为评估的是资产的价值。本书也认为,评估的是资产的价值而不是资产的实际成交价格。在具体评估中,应该谨慎使用价值这一概念,也就是说,要明确评估的是资产的什么价值。

(三) 资产评估

传统概念上,资产评估是指专业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,对资产价值进行评定和估算的行为。

2004年颁布的《资产评估准则——基本准则》中,资产评估是指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。这一概念更强调资产评估是要发表专业的意见,更有利于明确评估责任。

由资产评估的定义可知,资产评估作为一种评价程序,会涉及资产评估的基本要素。主要包括:①评估主体,即从事资产评估的机构和人员,他们是资产评估工作的主导者;②评估客体,即被评估的资产,它是资产评估的具体对象,也称为评估对象;③评估依据,即资产评估工作所遵循的法律、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,它直接或间接地影响和制约资产评估价值类型和方法的选择;⑤评估价值类型,即对评估价值的质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性;⑥评估假设,即资产评估行为的基本前提,它是建立资产评估理论体系和方法体系的基础;⑦评估原则,即资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则;⑧评估准则,即资产评估执业的标准规范,它是实行资产评估行业自律管理的重要依据;⑨评估程序,即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序;⑩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。这里的评估目的、价值类型、评估方法与评估结果具有非常密切的联系,必须引起高度的重视。

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，决定了资产评估也相应有多种类型。

（1）按工作内容分，资产评估可分为一般评估、评估复核和评估咨询。一般评估是指正常情况下的资产评估，通常以资产发生产权变动、产权交易及资产保险、纳税或其他经济行为为前提，其包括市场价值评估和市场价值以外的价值评估。评估复核是指在对被评估的资产已经出具评估报告的基础上，由其他评估机构和评估人员对同一被评估资产独立地进行评定和估算并出具报告的行为和过程。评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地讲，评估咨询主要不是对评估标的物价值的估计和判断，它更侧重于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、可行性研究等。本书所讲内容属于一般评估。

（2）按资产评估与准则的关系分，资产评估可分为完全评估和限制评估。完全评估一般是指完全按照评估准则的要求进行资产评估，未适用准则中的背离条款。完全评估中的被评估资产通常不受某些方面的限制，评估人员可以按照评估准则和有关规定收集评估资料并对被评估资产的价值做出判断。限制评估一般是指根据背离条款，或在允许的前提下未完全按照评估准则或规定进行的资产评估，评估结果受到某些特殊因素的影响。本书所讲内容属于完全评估。

（3）按评估对象与适用原则分，资产评估可分为单项资产评估和整体资产评估。单项资产评估是指评估对象为单项可确指资产的评估。整体资产评估是指以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为评估对象的资产评估。企业价值评估是整体资产评估最常见的形式。整体资产评估不同于单项资产评估的关键之处就在于，在整体资产评估工作中要以贡献原则为中心，考虑不同资产的相互作用以及它们对企业整体生产能力或总体获利能力的影响。

（二）资产评估的特点

充分理解和把握资产评估的特点，有利于进一步理解资产评估的实质，提高资产评估工作的质量。

（1）现实性。资产评估是以一定的时点，即资产评估基准日为基础进行的活动，被评估资产是现实的、客观存在的。在进行资产的评定和估算时，仅以资产的现实状态为基础，而不考虑其过去的状况和现实状况的形成过程；而且，资产评估值不是永远都对的，具有一定的时效性，一般在评估基准日后一年内有效。

（2）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，其基本目标就是根据资产业务的不同性质，通过模拟市场条件对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。

（3）预测性。预测性是指以资产未来的潜能反映现实的价值。现实的评估值必须反映资产未来的潜能，未来没有潜能和效用的资产，现实的评估值是不存在的。

(4) 公正性。公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人任何一方的需要。公正性的表现有两点:①资产评估按公允、法定的准则和规程进行,公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础;②评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础。

(5) 咨询性。咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身并无强制执行的效力,评估师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。评估结果只是为资产业务提供一个参考价值,最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

(6) 专业性。资产评估是一种专业人员的活动,从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。资产评估机构形成专业化分工,使评估活动专业化;评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断都是建立在专业技术知识和经验的基础之上的。

三、资产评估的功能

资产评估在市场经济中发挥着重要的社会中介服务的作用,具体可以概括为评价和评值功能、管理功能和公证功能。

(一) 评价和评值功能

资产评估的评价和评值功能是指资产评估具有评定和估算资产价值的内在功效和能力,它包括了对资产的性质和价值量的评价和估计。评价和评值功能是资产评估的基本职能和首要职能。随着人们对在各种条件下了解资产价值的需求的不断增加,资产评估也会不断地发展,在其评价和评值功能的基础上,又赋予了资产评估一些辅助功能,如管理功能和公证功能等。

(二) 管理功能

资产评估的管理功能是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中,国家赋予资产评估的特殊功能。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期,作为国有资产所有者代表的国家,不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业,而且将其作为维护国有资产,促使国有资产保值增值的工具和手段。国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序,使资产评估具有了管理功能。但是,资产评估的管理职能并不是与资产评估同时产生存在的,它只是国有资产评估在特定历史时期的特定职能,会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或弱化。从我国目前情况来看,2001年12月21日,国务院办公厅转发的《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》指出,取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,实行核准制和备案制。国有资产评估项目的立项确认审批制度的取消和核准制及备案制的确立说明资产评估的管理职能将随之弱化。

（三）公证功能

资产评估的公证功能是指资产业务、评估对象和评估报告的使用者的特殊性要求资产评估发挥的公证作用的职能。随着抵押贷款、财产担保等经济活动日益频繁，资产评估经常被用于证明资产的存在以及资产的价值量，以满足银行及有关部门发放贷款以及其他形式融资的需要。通过资产评估来证实资产及资产价值量的需求使资产评估增添了公证作用的职能。从这个意义上讲，资产评估的公证功能是由资产评估及评估功能派生出来的辅助性功能，但资产评估的公证功能将会发挥越来越重要的作用。

第二节 资产评估的主体和依据

一、资产评估的主体

资产评估的主体是指具体从事资产评估工作的评估人员及由评估人员组成的评估机构。资产评估是一项技术性、政策性很强的，而且是跨专业、跨学科、跨行业的边缘学科及综合性社会活动。资产评估的质量将影响委托人及有关当事人的经济决策和经济利益。因此，作为资产评估的具体操作机构及其人员必须具备执业的技术素质和相应的职业道德。

（一）资产评估机构

1. 资产评估机构的类型

从目前及发展的趋势来看，我国的资产评估机构大致可以从以下两个方面进行分类。

（1）按照评估机构的执业范围分，资产评估机构可分为专营资产评估机构、专项资产评估机构和兼营资产评估机构。

专营资产评估机构大都是专门从事资产评估，而不从事其他中介业务的资产评估机构。一般情况下，专营资产评估机构的评估业务的范围比较广泛，评估人员比较固定，评估人员的素质相对较高。专项资产评估机构大都是专门从事某一类或某一种资产的评估机构，如土地估价事务所、不动产估价事务所等。专项资产评估机构由于评估范围较窄，评估对象的性质、功能比较统一，专业性比较强，因而，专项资产评估机构的专业化程度和专业技术水平比较高，具有比较明显的专业优势。兼营资产评估机构是指那些开展多种中介服务活动的会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司等。这些中介机构把资产评估作为机构咨询执业的一项业务内容，同时开展财务审计、查账验货等业务活动。

（2）按照评估机构的企业组织形式分，资产评估机构可分为合伙制资产评估机构和有限责任制资产评估机构。

合伙制的资产评估机构，由发起人共同出资设立，共同经营，对合伙债务承担无限连带责任。有限责任制的资产评估机构，由发起人共同出资设立，评估机构以其全部财产对其债务承担责任。通过资产评估机构与原挂靠部门的脱钩改制，我国的评估机构将适应社

社会主义市场经济,与国际惯例相衔接,向着完全合伙制和有限责任制的资产评估机构的方向发展。

2. 资产评估机构执业资格制度

按现行的资产评估机构管理体制的规定,要取得资产评估执业资格的中介机构,必须满足国家对资产评估机构在注册资本、人员构成、内部制度建设等方面的要求和条件,并取得省级以上资产评估行政主管部门授予的资格证书。同时,国家对已取得资产评估执业资格的资产评估机构实行等级制度,并采取统一政策、分级管理的原则。例如,A级资产评估机构可以从事包括股票上市企业资产评估在内的所有资产评估项目;B级资产评估机构可从事除企业股份化上市外的所有资产评估项目。另外,非专业性的资产评估机构,可以从事与各等级相适应的土地、房地产、机器设备、流动资产、无形资产、其他长期资产及整体资产评估项目;从事土地、不动产或无形资产等专业性资产评估业务的机构,其评估资格等级只限于B级以下,评估范围只限于各该专业资产相应的范围之内。各等级的资产评估机构开展资产评估业务,不受地区、部门的限制,可在全国范围内从事与各该资格等级相适应的资产评估项目。

(二) 资产评估人员

根据《国务院机构改革和职能转变方案》和《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》(国发〔2014〕27号),取消“注册资产评估师职业资格许可”,人力资源社会保障部、财政部制定了《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》,加强资产评估专业人员队伍建设,适应资产评估行业发展的需求。

根据《资产评估师职业资格制度暂行规定》,资产评估师职业资格实行考试的评价方式。资产评估师职业资格考试合格,由中国资产评估协会颁发人力资源社会保障部、财政部监制,中国资产评估协会用印的《中华人民共和国资产评估师职业资格证书》(简称资产评估师职业资格证书)。该证书在全国范围有效。

取得资产评估师职业资格证书的人员,具备从事资产评估专业岗位工作的职业能力和水平。应当遵守国家法律、法规及资产评估行业相关制度准则,恪守职业道德,秉承客观公正原则,维护国家和社会公共利益。

资产评估师职业资格证书实行登记服务制度。中国资产评估协会定期向社会公布资产评估师职业资格证书的登记情况,建立持证人员的诚信档案,并为用人单位提供取得资产评估师职业资格证书人员的信息查询服务。

根据《资产评估师职业资格考试实施办法》,资产评估师职业资格考试设《资产评估》、《经济法》、《财务会计》、《机电设备评估》和《建筑工程评估》5个科目。《资产评估》科目的考试时间为3小时,其他4个科目的考试时间均为2.5小时。资产评估师职业资格考试原则上每年举行一次。

资产评估师(含珠宝评估专业)职业资格考试成绩实行5年为一个周期的滚动管理办法。在连续5年内,参加全部(5个)科目的考试并合格,可取得相应资产评估师职业资格证书。

二、资产评估的依据

资产评估是为评估当事人提供中介服务的一项工作,提供的评估结果必须公正、客观。因此,资产评估依据显得十分重要。一般来讲,评估的具体事项不同,所需的评估依据也不相同。多年的评估实践表明,资产评估依据虽然多种多样,但大致可以划分为四大类,即行为依据、法律法规依据、产权依据和取价依据。

(一) 行为依据

行为依据是指评估委托人和评估人员据以从事资产评估活动的依据,如公司董事会关于进行资产评估的决议、评估委托人与评估机构签订的《资产评估业务约定书》等。资产评估机构或评估人员只有在取得资产评估行为依据后,才能正式开展资产评估工作。

(二) 法律法规依据

法律法规依据是指从事资产评估工作应遵循的有关法律法规依据,如 1991 年国务院颁发的第 91 号令《国有资产评估管理办法》。

(三) 产权依据

产权依据是指能证明被评估资产产权归属的依据,如土地使用权证、房屋所有权证等。在资产评估中,被评估的资产必须是资产占用方拥有或控制的资产,这就要求评估委托人必须为此提供依据,评估人员也必须收集被评估资产的产权依据。

(四) 取价依据

取价依据是指评估人员确定被评估资产价值的依据。这类依据包括两个方面:一方面是由评估委托人提供的相关资料,如会计核算资料、工程结算资料等;另一方面是由评估委托人收集的市场价格资料、统计资料、技术标准资料及其他参数资料等。

行为依据、法律法规依据、产权依据和取价依据是从事一般资产评估工作的依据。在资产评估工作中,如从事特殊类型的资产评估项目,可能还会涉及采用特殊的评估依据,这要视具体情况而定,而且评估人员应在评估报告中加以披露。

第三节 资产评估的目的和价值类型

一、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业务,即为什么要进行资产评估,这是资产评估工作进入实质性阶段后主要考虑的因素。资产评估的目的是资产评估的起点,它决定和制约着资产评估价值类型和方法的选择,进而影响资产评估的结果,因此,资产评估的目的也是资产评估的终点。

资产评估的目的分为一般目的和特定目的,资产评估的一般目的包含着特定目的,资

产评估的特定目的是一般目的的具体化。

（一）资产评估的一般目的

资产评估的一般目的是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值的估计和判断的社会中介活动，资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。公允价值是一种相对合理的评估价值，它是一种相对于当事人各方的地位、资产的状况及资产面临的市场条件的合理的评估价值，是评估人员根据被评估资产自身的条件及其所面临的市场条件，对被评估资产客观交换价值的合理估计值。公允价值的一个显著特点是，它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的市场条件相吻合，且没有损害各当事人的合法权益，亦没有损害他人的利益。

（二）资产评估的特定目的

我们把资产即将进行的资产业务以及资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。我国资产评估实践表明，资产业务主要有资产转让，企业兼并，企业出售，企业联营，股份经营，中外合资、合作，企业清算，抵押担保，企业租赁，债务重组等。

（1）资产转让。资产转让是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产，通常指转让非整体性资产的经济行为。

（2）企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接收其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

（3）企业出售。企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售行为。

（4）企业联营。企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

（5）股份经营。股份经营是指资产占有单位实行股份制经营方式的行为，包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票。

（6）中外合资、合作。中外合资、合作是指我国的企业和其他经济组织与外国企业和其他经济组织或个人在我国境内举办合资、合作经营企业的行为。

（7）企业清算。企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

（8）资产抵押。抵押是指资产占有单位以本单位的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济行为。

（9）资产担保。担保是指资产占有单位以本单位的资产为其他单位的经济行为担保，并承担连带责任的行为。

（10）企业租赁。企业租赁是指资产占有单位在一定期限内，以收取租金的形式，将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

（11）债务重组。债务重组是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项。