



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高等院校本科财务管理专业教材新系

2006 2006

资产评估学

姜楠 编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高等院校本科财务管理专业教材新系



资产评估学

姜楠 编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press
大连

© 姜楠 2009

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学 / 姜楠编著. —大连: 东北财经大学出版社, 2009. 7
(高等院校本科财务管理专业教材新系)
ISBN 978 - 7 - 81122 - 687 - 4

I. 资… II. 姜… 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 (2009) 第 095854 号

资产评估学

姜楠 著

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)

总编室: (0411) 84710523

营销部: (0411) 84710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连海大印刷有限公司印刷

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

2009 年 7 月第 1 版

2009 年 7 月第 1 次印刷

责任编辑: 李 彬

责任校对: 孙 萍 王 娟

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

ISBN 978 - 7 - 81122 - 687 - 4

定价: 32.00 元

前 言

近年来,国家对资产评估的发展高度重视,以及建立创新型国家的发展战略的确立,使资产评估发展面临新的机遇与挑战。国民经济发展对资产评估提出了新的、更高的要求,迫切需要我们更新观念,完善资产评估理论教学体系,以适应新形势的发展。

资产评估作为一种新兴的社会经济活动,在我国改革开放和社会主义市场经济建设过程中取得了令世人瞩目的成就,特别是在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过程中发挥了不可替代的作用。随着我国社会主义市场经济的不断完善和进一步深入改革的开展,以及建立创新型国家的发展战略的实施,资产评估将面临新的机遇和挑战。企业间的资本流动和产权重组、企业的投资和融资、财产的纳税和保险、企业资产的后续计量等都将以多样的形式和方式进行,资产评估实践将面临许多新的课题。为了适应资产评估行业发展的需要,为了强化资产评估学科建设和理论建设,满足“十一五”期间资产评估教学和培养大批合格资产评估后备人才的需要,我们组织编写了普通高等教育“十一五”国家级规划教材——《资产评估学》。

本书坚持理论联系实际的原则,力求全面系统地介绍和阐述资产评估基本原理、基本概念、基本原则、基本技术思路和基本技术方法,并在此基础上,结合当前资产评估实践中主要评估对象的特点,较为详细地介绍资产评估原理和技术在这些资产评估中的具体应用。希望读者能在一个具有较为坚实的资产评估理论与方法技术的基础之上,了解和掌握这些资产评估理论与方法技术在资产评估实践中的应用技巧,为今后深入研究资产评估理论或亲身参加资产评估社会实践打下良好的基础。

本书是作者十几年资产评估理论研究、教学和评估实践经验、心得和体会的总结,同时也借鉴了国内外资产评估教材、评估准则中的一些有益见解、观点和经验,并努力使本书能够体现出资产评估理论扎实系统、评估技术应用通俗易懂的特点,以便于教师讲授、学生自学,以及资产评估执业人员学习。

本书基本上是按资产评估基础理论与方法、资产评估理论与方法在各类资产评估中的应用和资产评估管理与规范的体系而安排的。全书共分14章,第1~6章主要介绍资产评估基本理论和方法,第7~12章主要介绍资产评估操作程序和资产评

估理论方法在各类主要资产评估中的应用，第13~14章介绍评估报告以及国内外资产评估管理与规范概要。

本书是入选全国高校“十一五”规划资产评估课程的教材，它不仅是一本高等学校资产评估专业、财务管理专业本科生的资产评估专业教材，而且也可以作为相关专业本科生、研究生，以及资产评估实际工作者学习资产评估的重要参考资料。

本书在编著过程中参考和借鉴了一些相关资料，特向这些作者表示感谢。另外，在本书的写作过程中，孙燕、李宜、常丽、朱荣、陈艳利、熊伟、胡景涛等提供了相关资料和建设性意见，在这里也一并致谢。本书作者还要特别感谢教育部“十一五”国家级规划教材评审委员会对作者的信任和鼓励，作者已经将这些鼓励化作精益求精编著此书的精神和动力，希望能以编写一部优秀的教科书作为回报。

作者虽已尽心尽力，但由于视野和水平的局限，疏漏和不足之处在所难免，恳请读者批评指正。

姜主楠

2009年6月于大连

目 录

第1章 导 论 ⇨1

【学习目标】 /1

- 1.1 资产评估及其发展 /1
- 1.2 资产评估的种类、功能、特点和作用 /9
- 1.3 资产评估与社会经济发展 /12

本章小结 /16

关键概念 /17

思考题 /17

第2章 资产评估理论基础 ⇨18

【学习目标】 /18

- 2.1 资产评估价值论和价值观 /18
- 2.2 资产评估价值的影响因素 /24
- 2.3 评估价值的多样性及价值类型 /28
- 2.4 资产评估适用的一般经济技术原则 /30

本章小结 /31

关键概念 /31

思考题 /31

第3章 资产评估主体与客体 ⇨32

【学习目标】 /32

- 3.1 资产评估主体 /32
- 3.2 我国资产评估行业管理体制 /35
- 3.3 资产评估客体 /38

本章小结 /43

关键概念 /44

思考题 /44

第4章 资产评估目的与假设 ⇨45

【学习目标】 /45

- 4.1 资产评估目的 /45

2 资产评估学

- 4.2 资产评估假设 /49
- 4.3 资产评估假设与评估价值 /54
- 本章小结 /57
- 关键概念 /57
- 思考题 /57

第5章 资产评估价值类型及其基础 ⇨58

- 【学习目标】 /58
- 5.1 资产评估的价值定义及其依据 /58
- 5.2 价值定义分类 /63
- 5.3 资产评估价值基础 /69
- 5.4 明确划分资产评估中的市场价值与市场价值以外价值的意义和作用 /73
- 本章小结 /77
- 关键概念 /77
- 思考题 /77

第6章 资产评估途径与方法 ⇨78

- 【学习目标】 /78
- 6.1 资产评估途径与方法概述 /78
- 6.2 市场途径 /79
- 6.3 收益途径 /89
- 6.4 成本途径 /95
- 6.5 评估途径及其方法的选择 /103
- 本章小结 /106
- 关键概念 /106
- 思考题 /106

第7章 资产评估程序 ⇨107

- 【学习目标】 /107
- 7.1 资产评估程序及其作用 /107
- 7.2 资产评估程序的具体步骤 /109
- 7.3 执行资产评估程序的要求 /119
- 本章小结 /121
- 关键概念 /121
- 思考题 /121

第8章 评估技术在房地产评估中的应用 ⇨122

- 【学习目标】 /122
- 8.1 房地产评估特点 /122
- 8.2 市场途径及其方法在房地产评估中的应用 /127
- 8.3 收益途径及其方法在房地产评估中的应用 /135

8.4	成本途径及其方法在房地产评估中的应用	/142	【学习目标】
8.5	其他方法在房地产评估中的应用	/152	
	本章小结	/157	
	关键概念	/158	
	思考题	/158	
第9章	评估技术在机器设备评估中的应用	⇨159	
	【学习目标】	/159	
9.1	机器设备评估特点	/159	
9.2	市场途径及其方法在机器设备评估中的应用	/162	
9.3	收益途径及其方法在机器设备评估中的应用	/166	
9.4	成本途径及其方法在机器设备评估中的应用	/168	
	本章小结	/186	
	关键概念	/186	
	思考题	/186	
第10章	评估技术在无形资产评估中的应用	⇨187	
	【学习目标】	/187	
10.1	无形资产分类及评估特点	/187	
10.2	影响无形资产评估价值的主要因素	/192	
10.3	评估技术在无形资产评估中的应用	/193	
10.4	技术类无形资产评估概述	/204	
10.5	商标权的评估	/208	
10.6	商誉的评估	/210	
	本章小结	/212	
	关键概念	/212	
	思考题	/212	
第11章	评估技术在企业价值评估中的应用	⇨213	
	【学习目标】	/213	
11.1	企业价值评估及其特点	/213	
11.2	企业价值评估的范围界定	/216	
11.3	企业评估价值类型与信息资料收集	/218	
11.4	收益途径及其方法在企业价值评估中的应用	/222	
11.5	市场途径在企业价值评估中的应用	/241	
11.6	资产基础途径在企业价值评估中的应用	/244	
	本章小结	/251	
	关键概念	/251	
	思考题	/251	
第12章	以财务报告为目的的评估	⇨253	

4 资产评估学

【学习目标】 /253

12.1 以财务报告为目的的评估的特点 /253

12.2 以财务报告为目的的评估中的评估范围、对象、价值类型与评估基准日 /255

12.3 评估途径及其方法在以财务报告为目的的评估中的应用 /260

本章小结 /266

关键概念 /266

思考题 /266

第13章 资产评估结果与报告 /267

【学习目标】 /267

13.1 资产评估结果 /267

13.2 资产评估结果报告制度 /268

13.3 资产评估报告的编制 /273

13.4 资产评估报告的使用指引 /282

本章小结 /286

关键概念 /286

思考题 /286

第14章 资产评估管理制度的国际比较 /287

【学习目标】 /287

14.1 资产评估管理体制的比较 /287

14.2 资产评估行业规范比较 /293

14.3 资产评估的法律规范比较 /300

本章小结 /304

关键概念 /304

思考题 /304

附录 复利系数公式和复利系数表 /305

主要参考文献 /328

第 1 章

1

导 论

学习目标

通过本章的学习,学生应掌握资产评估活动、资产评估学、资产评估基本要素、资产评估特性以及资产评估与社会经济发展的关系等资产评估最基本的概念和理论问题。

1.1 资产评估及其发展

资产评估亦称评估、估价和估值。一般意义上的资产评估是指专业人士根据所掌握的相关数据资料,对评估对象价值进行定性、定量的分析,评价和说明的过程及其活动。以现代人的眼光来看,首先,资产评估是一种社会经济活动,其活动和服务范围涉及不同市场主体之间的资产转让、资产重组、资产抵押、财产保险、财产纳税等经济行为。其次,资产评估还是一门学科或科学。它涉及工程学、技术学、经济学和管理学等,是一门典型的边缘学科。现代的资产评估活动是在资产评估理论的指引下进行的。

1.1.1 资产评估活动

资产评估活动已经有上百年的历史,而关于它的起源也有很多版本和说法。例如交易所引发的交易行为起源说、海上贸易保险起源说、房地产交易起源说等。不论哪种学说,有一点是大家所公认的,即资产评估是市场经济发展的必然产物,它伴随着市场经济和市场交易行为的发展而产生。资产评估在市场经济和市场交易行为中发挥着重要的作用,没有市场经济及资产交易,资产评估就失去了存在的意义。可以说,资产评估是随着市场经济和商品交换的发展随之产生,并得到发展的一种社会经济活动。作为现代人考察和研究资产评估的起源,目的并不一定是非要弄清楚到底是哪一种社会活动引起了资产评估行为,而是要探究资产评估活动产生的社会经济背景及其发展规律。

1) 资产评估活动产生的社会背景

从现象上看,资产评估活动的开展与交易所的交易行为、海上贸易保险行为,以及房地产交易行为密切相关。从本质上看,这些引起资产评估活动的经济行为反映出共同的事实——市场经济的发展,以及由市场经济发展对社会经济生活的改变是资产评估产生的社会经济基础。由市场经济发展引起的变化主要体现在以下几个方面:

(1) 交易对象和交易空间的扩大。商品经济和商品交换远在资产评估出现之前就已经存在了。一般的或者普通的商品交换并不一定会引起资产评估的产生。只有当市场经济发展到了相当的程度,交易对象和交易空间的扩大,出现了透明度不同的细分市场,资产评估作为一种估值咨询活动才应运而生。像珠宝首饰、不动产等成为交易的对象,而这些交易对象具有价值大、个体差异大、市场不透明、价值难以把握等特点,交易当事人往往有利用估值专业人士协助交易的需求。而交易空间的扩大往往伴随着陆路运输和海上运输的发展,由于当时的运输设备相对简陋和运输条件的不确定性因素太多,海上运输风险十分巨大,这就引发了海上运输保险业的兴起,以及为保险理赔服务的资产评估活动的出现。

(2) 交易各方信息的不对称。从理性的角度去看待交易对象和交易空间的扩大,以及细分市场透明度的不同,其实都反映了一个共同的问题——交易各方信息的不对称。伴随着市场经济的发展及交易对象和交易空间的扩大,细分市场的不断增加,交易各方信息的不对称情况的加剧应该是产生资产评估的重要的深层次原因之一。不论是过去还是现在,只要交易各方信息的不对称情况存在,而且此项交易还要继续进行,就存在着对资产评估的社会需求。

(3) 交易的公允性要求。交易的公允性始终都是相对的。随着市场经济的发展,交易对象、交易数量、交易金额和交易空间的扩大,交易各方对交易公允性的要求也在不断提高。交易当事人由于受到知识、专业、经验和经历等的局限,很难保证每一次交易活动的结果公允,聘请相关专业人士保证交易的顺利进行和交易的公允性就成为必要。资产评估师及资产评估所扮演的正是维护交易顺利进行和交易的公允性的角色。

从资产评估活动产生的社会背景中可以透视出资产评估在社会经济生活中应该扮演的角色,以及应该发挥的作用。当然,资产评估在社会经济生活中应该扮演的角色和应该发挥的作用随着市场经济的发展而发展的,表现为资产评估的不同发展阶段。

2) 资产评估不同的发展阶段

资产评估是伴随着市场经济的发展而发展的,这个发展脉络是非常清晰的。当然,资产评估作为一种相对独立的社会经济活动,在其整个发展过程中也呈现出较为清晰的阶段性特征。现代人在归纳总结资产评估发展历史的时候,往往依据不同的标准将其划分为不同的发展阶段。例如,以评估活动的规模划分,分为个别评估活动阶段和形成评估行业阶段;以评估对象划分,分为单项评估对象阶段和综合评估对象阶段;以评估的规范化程度划分,分为初级评估阶段和规范评估阶段等。从现代人的角度看,依据评估的规范化程度将资产评估划分为原始评估阶段、初级(经验)评估阶段和规范评估阶段,这种划分可能更有借鉴意义。

(1) 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,从而为私有制的产生提供了必要的物质基础。随着私有制的诞生,出现了商品生产和商品交易,这就要求交易双方在等价原则的基础上进行剩余财产的交易。在

房屋、土地、牲畜和珠宝等贵重财产的交易过程中，由于这些财产的价值具有较大的不确定性，交易双方出于各自利益的考虑往往对价格难以达成一致的意見，这就需要适时地出现一个双方都信赖的、有交易经验的第三方对财产的价值进行估计，从而形成一个公平价格，使买卖成交。因此，对剩余财产的价值估计，为等价交换创造了条件，从而产生了对资产评估的客观需要。

原始评估阶段的资产评估主要有以下几个特点：

①偶然性。这一阶段的资产交易还处于萌芽阶段，资产交易发生的偶然性决定了进行资产评估的偶然性。

②直观性。这表现在评估人员主要依赖其直观感觉和主观偏好进行估价，评估过程很少借助其他专业测评手段。这样的评估简洁明了，但评估的结果易受人为因素影响，客观公正性不足。

③非专业性。非专业性是指评估人员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，甚至由那些并不具备多少评估知识，但在一定范围内德高望重的人员来进行评估。

④简单性。所谓简单性是指这一阶段的资产评估方法相对简单，评估过程完成迅速。

⑤无偿性。这一特性是指资产交易双方不必支付评估人员报酬，评估人员也无需对评估结果负法律责任。

值得一提的是，原始评估虽然产生于原始社会的后期，距今已相当久远，但这并不意味着在今天就没有其存在的空间。在经济发展水平相对落后、资产交易相对少见的广大农村，对偶然发生的资产交易特别是对自制的生产资料进行评估时，依然沿用最原始的评估方法。

(2) 初级（经验）评估阶段。在前资本主义阶段，随着经济的进一步发展和资产交易频率的提高，社会对资产评估的需要与日俱增，资产评估业务向着专业化和经常化的方向逐步发展。伴随着资产评估业务专业化，社会上出现了一批具有一定实务经验的评估人员。这些评估人员依托自身长期实践所积累的评估知识与经验，利用经验数据对资产进行评估。由于他们对资产价值的评定更加准确，所以，资产交易双方都愿意委托他们进行评估，从而推动了资产评估业的进一步繁荣发展。

初级评估阶段的资产评估主要有以下几个特点：

①经验性。日益频繁的资产评估业务使得评估人员得以累积了丰富的评估经验，而这些经验则直接决定了评估结果的准确程度，但由于这一阶段仅限于经验的积累，并未将其提升到理论高度，因而并未形成系统化的评估理论与方法。

②有偿性。与原始阶段不同，初级（经验）评估阶段的评估人员对资产评估业务进行的是有偿服务。

③责任性。资产评估人员或资产评估机构对评估结果负有法律上的责任，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责任。

从严格意义上讲,资产评估的初级(经验)评估阶段,资产评估人员和资产评估机构的操作和执业更多的是“各自为战”,执业中更多的是依赖自己的经历、经验、专业和信誉。此时,虽然也有一些资产评估的行业组织出现,但在全社会尚未形成统一、严谨和公认的评估执业规范,资产评估经验还未上升到理论高度,资产评估还未形成学科体系。所以,此阶段的资产评估只能笼统地将其称为初级(经验)评估阶段。

(3) 规范评估阶段。产业革命的到来使资本主义经济飞速发展,以资产交易为主的资产业务急剧扩大,资产业务中的社会化工分工日益细密,作为中介组织的资产评估机构也逐渐产生和发展,从而推动资产评估逐渐成为一个专门的行业。行业化的运作使得资产评估业务开展日益规范,评估理论和方法日益成熟,资产评估的发展随之步入规范评估阶段。

规范评估阶段的资产评估主要有以下几个特点:

①资产评估机构公司化。在现代资产评估行业中,资产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,管理模式日趋符合现代企业的特点,出现了一大批具有丰富评估经验的评估人员,于是,公司化的资产评估机构就应运而生了。

公司化的评估机构通常是产权清晰、权责明确和管理科学的现代服务型企业,并以自主经营、自负盈亏的独立法人形式进行经营管理。这些资产评估机构依靠强大的评估实力和现代化的管理方式为资产业务双方提供优质的评估服务,同时,大量业务的开展也使自身获得了快速发展。

②评估人员专业化。资产评估机构的经营人员主要分为三类:第一类是由董事、经理和其他管理人员构成的评估公司管理层,负责公司的经营管理工作;第二类是评估公司的销售人员,负责公司的业务承揽;第三类是专业评估人员,他们都是具有相当专业化水平的评估人员,以专业工程师和各类专家居多,负责完成评估业务的技术性工作,是资产评估公司的主体力量。这些专业的评估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,但都必须了解、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,这些人员往往以资产评估作为自己的终身职业。

③评估业务多元化。激烈的市场竞争促使评估公司注重品牌的培育,通过优质的服务不断扩展业务范围,实施多元化的经营战略。资产评估业务的范围非常广泛,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、矿产资源评估和房地产评估等,几乎包含了资产评估行业所有的业务种类。

④评估手段和方法的科学化。在规范评估阶段,现代科学技术与方法在资产评估中得到了广泛应用,极大地提高了资产评估结果的准确性和科学性。

⑤评估技术规程和评估职业道德规范化。随着资产评估对象和评估范围的不断扩大,评估从业人员的不断增加,资产评估行业自律性管理组织的自我约束机制也逐步建立与完善起来。随着评估人员评估经历和经验的不断积累,人们对资产评估

规律的认识也有了质的提高。为了防范资产评估行业风险,维护评估行业的社会信誉和专业荣誉,统一评估从业人员的认识、评估理念,资产评估专业组织纷纷制定评估专业操守和规范,力求统一评估专业术语、评估原则、评估技术规程和评估职业道德规范等,进而在一个国家或地区范围内,形成统一的资产评估准则。此时,资产评估已不再是“单兵作战”或“各自为战”的境况了,资产评估实践是在评估理论及其规范的指引和约束下进行的,资产评估进入了规范评估阶段。

⑥评估结果的法律责任。评估人员在完成的评估报告上必须签章,同时加盖机构公章,资产评估机构和评估人员对签章的资产评估报告要负相应的法律责任。

目前,市场经济发达的国家一般都已进入规范评估阶段,中国的资产评估业也已经进入规范评估阶段,其中我国某些发达地区的资产评估已经具有较高的水准。

1.1.2 资产评估发展现状与趋势

1) 发达国家资产评估发展的现状与趋势

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,资产评估业务的范围越广,对资产评估的要求也就越高。从世界范围来看,市场经济发达国家资产评估业务的不断拓展,推动了其资产评估行业的迅速发展,基本上代表了目前资产评估的发展水平和现状。

(1) 市场经济发达国家资产评估发展的现状。综观世界市场经济发达国家资产评估发展现状,集中体现为以下四个方面的特点:第一,资产评估的主体公司化。随着资产评估机构的逐渐发展、壮大,其慢慢发展成为自主经营、自负盈亏、产权明晰、管理科学的现代企业。第二,资产评估业务的多元化。从整个资产评估行业来看,大到航天工程项目的评估,小到企业边角废料的评估,评估业务几乎无所不包。第三,资产评估从业人员的多层次化。资产评估行业的发展壮大,资产评估机构的公司化,使得资产评估从业人员的分工更为细化。资产评估行业从业人员不仅包括行业管理人员,而且还包括企业经营人员。在企业经营人员中既有构成资产评估公司主要技术力量的专业评估人员,又有企业的管理人员和负责为公司承揽业务的销售人员。第四,评估技术规程和评估职业道德规范化。市场经济发达国家都在努力实现评估技术规程和评估职业道德规范化,像英国、美国、澳大利亚等国家经过长时期的努力都形成了本国相对统一的评估规则,各类资产评估机构和评估人员基本上可以在统一的评估理念、评估原则、评估技术规程下执业。相对统一评估技术规程和评估职业道德规范也为社会、市场及相关部门对评估过程及其结果实行的监控、约束和管理提供了依据和参照。

(2) 市场经济发达国家资产评估发展的趋势。从发展趋势讲,市场经济发达国家的资产评估正在向评估领域多元化、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面发展。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资产评估机构和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。与此同时，相应的专业性评估规范不断涌现。评估理念、认识和规范趋于统一的趋势方面是指，尽管资产评估分工进一步细化，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完全独立，彼此互不联系、“各自为战”的局面。一个国家或地区，甚至是整个欧洲、北美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和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的评估理念、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、认识和规范趋于统一已经成为世界资产评估发展的趋势和潮流。

2) 我国资产评估发展的历程及展望

新中国成立后长期实行计划经济体制，企业的资产归根结底是国有资产，产权都归国家所有，资产转移通过国家计划调拨的方式进行。在这样的经济环境下，资产业务主要表现为少量的民间交易和对外经济贸易，规范化的资产评估活动自然难以形成。

改革开放以后，中国商品经济和市场经济得到迅速发展，特别是社会主义市场经济体制的逐步确立，资产交易规模迅速扩大，大宗的资产交易日益频繁。在这样的背景下，中国的资产评估业务得到飞速发展，大批专业的资产评估公司和综合性的资产中介公司应运而生，这正是我国现代意义上的资产评估。历经 20 多年的发展，资产评估活动及其行业已经与注册会计师行业、律师行业一样，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，为我国的经济发展发挥着不可或缺的重要作用。纵观资产评估业在我国的发展历程，大致可分为以下三个阶段：

(1) 产生阶段（1988—1992）。20 世纪 80 年代末，国有企业对外合资合作、承包租赁和兼并、破产等产权变动行为日益增多，为确定合理的转让价格，防止国有资产流失，出现了国有资产评估活动。1988 年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，聘请美国评估联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗伯特·芬博达讲授资产评估的理论与实务，从理论上开始引入资产评估。在这一期间，大连市成立了资产评估中心，对产权变动中的国有资产进行价值评估。1989 年，原国家国有资产管理局颁发了《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》。随着改革开放对资产评估的迫切需要，国有资产管理局向中央编制委员会办公室申请，要求在国有资产管理局内成立一个专司资产评估管理的司局机构。1990 年 7 月，我国唯一的全国性资产评估管理机构——国家国有资产管理局资产评估中心宣告成立，为资产评估的全面展开提供了组织保证。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，有力地推动了我国资产评估事业的进一步发展。这一系列行政法规确立了我国资产评估的基本方针和基本政策，为保证全国资产评估活动有序开展和逐步形成全国统一的资产评估行业体系奠定了初步的法律

基础。

(2) 初具规模阶段(1993—1995)。1993年12月10日,中国资产评估协会成立,标志着我国资产评估行业由政府直接管理开始向政府监督指导下的行业自律性管理过渡,行业协会成为国家宏观指导、评估人员及评估行业微观管理之间的纽带。1995年3月,中国资产评估协会代表中国加入国际评估标准委员会,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10日,由人事部和国有资产管理局联合发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师资格考试实施办法》及规范注册资产评估师签字制度,从而正式建立了注册资产评估师制度,并组织了全国统一考试,产生了我国第一批注册资产评估师。自此,我国资产评估行业的发展初具规模。

(3) 规范化阶段(1996—2008)。1996年5月,中国资产评估协会受托制定了《资产评估操作规范意见(试行)》,标志着我国资产评估业逐步走上规范化操作的新阶段。同时,随着我国对外开放进程的不断推进,我国迅速发展的资产评估业得到了国际评估界越来越多的认可与重视。1999年,在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。在执业标准系统工程的建设方面,自2001年9月1日颁布《资产评估准则——无形资产》以来,财政部截至目前共正式颁布了17项资产评估准则。这17项资产评估准则的发布,标志着我国已初步建立起比较完整的、既适应中国国情又与国际接轨的资产评估准则体系,标志着我国资产评估业已经全面走上规范化发展的新阶段。由于我国资产评估事业起步较晚,中国国情又比较特殊,我国的资产评估规范化建设仍需要时间。

其实,资产评估发展是有其内在规律的。我国资产评估业的进一步发展也会朝着评估领域多元化、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。

1.1.3 资产评估学及其学科发展

1) 资产评估学

资产评估学是伴随着资产评估活动范围的不断扩大,资产评估内容越来越复杂,客户对评估质量的要求不断提高,以及资产评估风险日益突出的情况下产生的。由于资产评估对象几乎囊括各种各样的资产,由于资产估值涉及这些资产的功能强弱、技术水平高低、充分使用与否、利用效果如何、市场供求状况如何等相关的知识和经验,资产评估学一经产生就成为一个跨行业、跨专业的边缘学科。从行业的角度,资产评估学涉及国民经济中的各个部门和各个领域。从学科的角度,资产评估学涉及商品学、各类工程学、各类技术学、经济学、各门类的部门经济学、市场及市场营销学等。简单地讲,资产评估学是一门研究资产评估规律的学科。由于资产评估是市场经济发展到了一定阶段的产物,资产评估与市场有着千丝万缕的联系。资产评估主要是对资产价值及其评估标的物价值的判断,资产评估又与资产的功能、使用等紧密相关。研究资产的功能、使用等与市场及其定价机理的有机联系,并从中找出规律性就是一般意义上的资产评估学。具体地讲,资产评估学是一

门技术经济学，是一门探索资产功能与资产利用，以及资产功能和资产利用与市场供求和市场评价之间逻辑关系和数量关系的学问。

无论是在国内还是在国外，资产评估学都属于一门新兴的边缘学科。由于资产评估学起步晚但涉及的专业和领域却十分广泛，因此资产评估学尚属于一门不很成熟的学科。

2) 资产评估的基本构成要素

资产评估活动作为一种评价活动和过程，是由各种评估要素组成。就其基本要素而言主要包括资产评估主体、资产评估客体、资产评估目的、资产评估假设、资产评估价值类型、资产评估途径与方法、资产评估程序、资产评估执业标准、资产评估基准日和资产评估结论。

(1) 资产评估主体。资产评估主体是指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) 资产评估客体。资产评估客体是指评估标的物，它是资产评估的具体对象，也称为评估对象。

(3) 资产评估目的。资产评估目的是指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。

(4) 资产评估假设。资产评估假设是指资产评估设定的前提条件、假定前提等。

(5) 资产评估价值类型。资产评估价值类型是指评估结果的价值属性的定义及其合理性指向。

(6) 资产评估途径与方法。资产评估途径与方法是指资产评估分析标的物价值的技术思路，以及所运用的具体技术、分析工具和手段。

(7) 资产评估程序。资产评估程序是指资产评估工作从开始准备到最后结束整个过程的逻辑顺序和工作步骤。

(8) 资产评估执业标准。资产评估执业标准是指资产评估执业中所要遵循的执业理念、执业原则、执业技术规程等各种规范的总称。

(9) 资产评估基准日。资产评估基准日是指资产评估价值对应的时点。

(10) 资产评估结论。资产评估结论是指资产评估结果，一般采用货币金额表示。

3) 资产评估的学科发展

资产评估学无论从其产生的渊源，还是今后的发展都会紧紧围绕着资产评估活动。由于资产评估活动的发展，使得资产评估作为一门学问有了必要。正是资产评估活动的深入发展，资产评估变得越来越复杂，资产评估学才有了研究的内容。

从发展趋势来讲，资产评估正在向评估领域多元化、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。评估领域的多元化、细化、专业化不断地为资产评估学提供更多的研究领域，评估理念、认识与规范趋于统一要求对资产评估学的研究要朝着更加深入、更加理性的方面发展。当然，资产评估学科