

学习情境一

认知资产评估

知识目标

- 了解资产评估的发展历史；
- 掌握我国资产评估实践及其发展；
- 掌握资产评估的概念、特点、基本要素及分类；
- 掌握资产评估的功能与作用；
- 重点掌握资产评估的执业准则与技术原则。

能力目标

- 能正确理解资产评估的概念及特点；
- 能正确执行资产评估的执业准则与技术原则；
- 能正确评价资产评估在市场经济中的功能与作用。

案例导入

如何理解资产评估的概念

某重型机械厂拟将某设备与国外企业合资。该设备于2015年从德国某公司进口,其账面原值为280万元,净值为118万元。2019年6月10日,该重型机械厂委托中清资产评估有限责任公司对该设备的价值进行评估,中清资产评估有限责任公司受理了此业务。

资产评估行业已成为建立市场经济和现代企业制度不可缺少的社会中介服务行业和公正机制的组成部分。在社会主义市场经济中,资产评估还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,不仅涉及中外合资,企业改组、改制、联营等,凡涉及资产产权变动的所有经济行为都必须进行资产评估。另外,法律纠纷、抵押担保、财产保险、企业纳税、承包、租赁等相关领域也常需要资产评估。那么,什么是资产评估?为什么要对资产进行评估?资产评估是如何产生和发展的?在市场经济中,资产评估具有哪些功能和作用?资产评估与其他学科有什么联系?初次接触资产评估,应对其进行充分的了解,下面我们就带着这些问题进入学习情境一的学习。

模块一 资产评估的发展历程

一、资产评估的产生和发展

资产评估,这一看似远离民生的行业,实际上与百姓的生活息息相关。从炒股、买卖二手车,到买卖二手房、投资公司,再到国家层面的土地征用、房屋拆迁等,都离不开资产评估机构的权威认定。资产评估作为一种评估活动已有几千年的历史,但作为一个行业,只有100多年的历史。资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会商品经济的发展,资产交易及资产评估也随之产生并发展。

(一) 经验评估活动阶段

在原始社会后期,由于社会大分工,导致了剩余产品和商品交易的出现,进而出现了如房屋、土地、牲畜、珠宝、兵器等贵重资产的交易,交易双方往往对交易价格难以定夺,这时,交易的双方或一方就需要找一个有经验、有知识、可信赖、充分掌握市场信息、能够判断资产市场价格的权威人士对资产的价格进行评判,以确定一个公平、合理、买卖双方都能接受的价格。实际上,这个第三方在评判过程中就完成了—次评估活动,这种评估活动已有几千年的历史,但其并非真正意义上的资产评估,它属于经验评估活动。

1. 经验评估活动产生的原因

经验评估活动产生的原因有以下几点。

(1) 同类交易较少。由于交易的资产具有一定的唯一性,其他资产难以完全替代,因此,同一市场上相同的资产交易不常发生,没有可直接参考的市场行情。

(2) 交易额较大。交易的资产通常属于贵重资产,对双方利益影响较大,双方都希望在理性的基础上公平交易。

(3) 信息不完全。交易的双方或一方缺乏判断交易资产价值的有关知识和经验。

2. 经验评估活动的特点

经验评估活动有以下几个特点。

(1) 经验评估仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行,没有进行具体的检测,没有收集必要的资料和数据,也没有缜密的计算过程。

(2) 经验评估不收费,具有无偿性。

(3) 经验评估的评估人员对评估结果无须承担任何法律责任。

(4) 经验评估的评估人员没有取得执业资格。

(5) 对于经验评估活动,国家及有关机构没有制定相关的法律、法规和制度。



同步案例

春秋时期,有一个人叫孙阳,他有鉴别千里马的特殊技能。他善于根据马的外貌特征鉴别马的素质。凡是他相中的马,必定是千里良驹。曾经有人在街上卖马,等了三天也没人来问,后因被孙阳相中而使这匹马的身价达到之前的十倍,由此可见他的相马才能。后来人们就称呼他为伯乐。唐朝韩愈的《马说》中曾写道:“世有伯乐,然后有千里马。千里马常有,而伯乐不常有。”

虽然经验评估活动产生于原始社会后期,距今已相当久远,但这并不意味着今天就没有其存在的空间。在经济发展水平相对落后、资产交易相对较少的地区,对于偶然发生的资产交易,特别是个人之间的资产交易行为,依然有经验评估活动发生。

(二) 现代评估业阶段

蒸汽机的轰鸣声宣告了产业革命的到来,促使资本主义经济飞速发展,市场日益发达。为了维护经济社会的正常秩序,促使资产交易和相关活动的顺利进行,市场迫切要求资产评估活动走向专业化和职业化,故而产生了一批具有相当专业化水平和丰富经验的评估人员。在这一背景下,公司化的资产评估机构应运而生,评估工作也开始规范化和法律化,资产评估进入现代评估业阶段。

1. 现代评估业产生的原因

(1) 市场经济对资产评估的广泛需求,是现代评估业产生的经济条件。随着资本主义经济的建立,资产交易、抵押、清算、合资等行为频繁发生,市场经济发展对资产评估的需求与日俱增。因此,为了适应市场经济的发展,服务产权交易、完善经济秩序、维护资产所有者和投资者的权益,就需要一大批具有专业知识的专门从事资产评估的评估人员。这些评估人员依托长期的评估实践,具有较丰富的评估经验。由于他们接受的委托较频繁,资产评估也渐渐由偶然评估活动走向长期专业化、职业化的评估活动,并形成一个行业,这就是现代

评估业产生的经济条件。

(2) 资产评估行为难度大、对评估人员的技术要求高,是现代评估业产生的客观条件。资产评估行为难度大,要求评估人员必须掌握多方面的专业知识,如财务、计量经济、工程技术、金融等。因此,为了规范资产评估操作,保证评估结果的客观、公正、合理,保证资产评估工作的水平和效率,就迫切要求自律性行业协会和评估管理机构广泛建立。同时,对评估师的执业资格认定要有严格的规定,对评估师的职业道德规范和评估工作程序也要做出明确、具体的规定,评估人员必须通过统一的资格考试才能执业。而资产评估活动也由无偿评估活动发展为一种有偿评估服务,这就是现代评估业产生的客观条件。

(3) 资产评估法制化、责任化,是现代评估业产生的社会条件。一方面,评估对象的价值量大、涉及面广,不仅影响交易各方的利益,甚至关系到整个市场经济秩序和经济发展的顺畅与否;另一方面,资产评估主观性强,各国政府为规范资产评估行为,必须制定统一的评估准则、法律和法规,使评估行业有章可循、有法可依。另外,资产评估报告必须由评估人员签字及资产评估机构盖章,资产评估报告的结果通常要经过法律部门的公证,评估行为必须是以资产评估机构为主体,由资产评估机构及其评估人员共同对体现评估结果的资产评估报告承担法律责任,这就是现代评估业产生的社会条件。

2. 现代评估业的特点

(1) 评估人员职业化、资产评估机构公司化。资产评估逐渐发展成为一种职业,产生了一批专门从事资产评估工作的具有相当专业化水平和丰富经验的评估人员。资产评估机构通常是产权清晰、权责明确、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评估业务双方提供优质的评估服务,同时通过大量开展业务使其获得快速发展。

(2) 评估人员及资产评估机构责任化、评估服务有偿化。评估人员或资产评估机构对评估结果负有法律责任,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。评估人员及资产评估机构对资产评估工作进行有偿服务。

(3) 评估手段、评估方法科学化。数理统计技术、信息技术和计算机的普及应用等现代科学技术手段与方法在资产评估中得到了广泛应用,极大地提高了评估结果的合理性和可信度。

(4) 评估行业分工细化。资产评估的范围被极大地拓宽,包含的内容极其丰富,被评估的资产可以细分为机械设备、资源资产、房地产、专项资产、金融资产、珠宝首饰、专利权、著作权、商标权等。

(5) 评估技术规程、执业准则规范化。为防范资产评估风险、维护资产评估行业的社会信誉和专业荣誉,统一评估人员的认识和评估理念,资产评估行业各协会组织纷纷制定了评估专业的职业操守和工作规范,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操守规范、评估职业道德规范等,形成统一的资产评估准则。



同步资料

资产评估行业是一个自律性行业,其自律组织是中国资产评估协会。中国资产评估协会的主要任务是:依据国家有关法律、法规和中国资产评估协会章程的规定,对资产评估行业进行自律性管理。制定并组织实施资产评估执业准则、规则;研究会员在执业过程中的专业技术问题并组织开展专业技术援助;负责资产评估师考试、注册和年度检查;负责组织开展资产评估机构执业资格和执业情况的年度检查;组织开展资产评估师后续教育培训;负责实施对会员的自律性处罚;组织开展行业对外交流;维护资产评估师的合法权益,为资产评估行业创造良好的发展环境,提升行业的公信力。

资料来源:<http://www.cas.org.cn/xhjs/zzjg/43502.htm>。(有删改)

二、我国资产评估的发展历程

我国的资产评估起步于 20 世纪 80 年代末计划经济体制向市场经济体制转轨的过程中,其目的是推进我国国有资产的改革,防止国有资产在产权变动中出现的国有资产流失,维护国有资产所有者的合法权益,加强国有资产的管理。我国资产评估行业从产生之初,便服务于国有资产,为我国产权市场的生成与发育、现代企业制度的建立、产权各关联方权益的维护做出了重要贡献,成为控制国有资产流失、促使国有资产保值增值的重要工具和手段。

(一) 起步阶段

20 世纪 80 年代的资产评估主要服务于国有企业转制过程中国有资产的产权交易。改革开放以后,国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并破产等产权变动行为日益增多,为了推进我国国有资产的改革,防止国有资产在产权变动中出现的资产流失,维护国有资产所有者的合法权益,故而出现了国有资产评估活动。1990 年,国家国有资产管理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,国务院颁布了第 91 号令《国有资产评估管理办法》,该项法规是我国国有资产评估制度基本形成的重要标志。

(二) 发展阶段

1993 年 12 月,中国资产评估协会正式成立,表明中国资产评估行业已逐步从政府直接管理向行业自律管理过渡,评估对象也由国有资产向各类所有制性质的资产扩展。1995 年 3 月,中国资产评估协会代表中国评估行业加入了国际评估准则委员会,此举标志着中国资产评估活动融入了国际资产评估活动之中,中国的资产评估行业管理组织已经与国际资产评估组织接轨。1995 年 5 月,我国建立了全国注册资产评估师执业资格制度。1996 年有了首次全国注册资产评估师执业资格考试,1999 年有了首次房地产估价师执业资格考试。

(三) 规范化阶段

1997 年,在总结资产评估理论和实践经验的基础上,中国资产评估协会开始启动制定资产评估准则的工作。1999 年 10 月,在北京国际评估准则委员会年会上,中国资产评估协

会代表中国成为国际评估准则委员会的常务理事。2001年,财政部发布《资产评估准则——无形资产》,标志着我国资产评估准则建设迈出第一步。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2010年,财政部和中国资产评估协会累计发布21项评估准则,这些准则包括2个基本准则、8个具体准则、4个评估指南和7个指导意见。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,标志着我国资产评估准则体系基本建立,同时也标志着我国的评估实践全面进入准则规范时代。资产评估基本准则是资产评估行业从业人员的执业指南,也是判断有关各方责任的重要依据。这些准则的发布适应了新的经济发展形势,符合市场经济和评估行业发展的要求,对完善我国资产评估准则体系、指导和规范相关领域的资产评估执业行为、维护社会公共利益和资产评估有关各方的合法权益具有重要意义。

(四) 法制化阶段

《资产评估法》于2016年7月2日在十二届全国人大常委会第二十一次会议上被审议通过,并于2016年12月1日起正式实施,标志着被视为“市场经济润滑剂”的资产评估业终于迎来了首部行业大法。《资产评估法》的出台对指导和规范相关领域的资产评估执业行为,维护社会公共利益,规范评估师和资产评估机构的从业行为,加大对违规行为的惩处力度,明确资产评估行业的法律地位,简政放权、强化行业自律管理精神,以及促进资产评估行业科学健康发展具有重要意义。

根据《资产评估法》的规定,作为国务院资产评估行政管理部门的财政部对全国资产评估行业进行行政监管,具体组织制定了《资产评估基本准则》和《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)。根据《资产评估行业财政监督管理办法》的规定,财政部负责全国资产评估行业的监督管理、指导和督促地方财政部门实施资产评估行业监督管理、统一部署资产评估行业检查工作、负责对资产评估机构从事证券期货相关的评估业务实施监督管理。中国资产评估协会负责制定《资产评估职业道德准则》和其他资产评估具体准则。资产评估具体准则分为程序性准则和实体性准则两个部分。程序性准则是关于资产评估机构及其资产评估专业人员通过履行一定的专业程序完成评估业务、保证评估质量的规范,如《资产评估执业准则——资产评估报告》《资产评估执业准则——资产评估程序》《资产评估执业准则——资产评估委托合同》和《资产评估执业准则——资产评估档案》。实体性准则是针对不同资产类别的特点,分别对不同类别资产评估业务中的资产评估机构及其资产评估专业人员的技术操作提供指导,如《资产评估执业准则——企业价值》《资产评估执业准则——无形资产》《资产评估执业准则——不动产》和《资产评估执业准则——机器设备》。

我国资产评估的产生及发展与我国市场经济的发展紧密联系,并随着我国市场机制的完善而日益完善。其作用不仅体现在防范国有资产流失、降低交易成本上,还体现在我国资产评估已成为反腐倡廉、塑造诚信文化、倡导可持续发展及维护社会和谐的重要平台。随着我国经济的进一步发展,资产评估行业必将迎来辉煌的发展时期。



真题链接

【单选题】 (2018年资产评估师考试真题)根据《资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》的规定,财政部对全国资产评估行业进行行政监管,下列关于财政部监管职责的说法中,错误的是()。

- A. 财政部指导和监督地方财政部门实施资产评估行业监督管理
- B. 财政部具体组织制定《资产评估基本准则》和具体准则
- C. 财政部具体组织制定资产评估行业监督管理办法
- D. 财政部统一部署资产评估行业检查工作

【答案】 B

【解析】 具体准则由中国资产评估协会制定。

【单选题】 (2017年资产评估师考试真题)下列中国资产评估准则中,属于实体性准则的是()。

- A. 《资产评估执业准则——资产评估程序》
- B. 《资产评估执业准则——企业价值》
- C. 《资产评估执业准则——资产评估报告》
- D. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》

【答案】 B

【解析】 《资产评估执业准则——企业价值》《资产评估执业准则——无形资产》《资产评估执业准则——不动产》和《资产评估执业准则——机器设备》属于实体性准则。

【单选题】 (2018年资产评估师考试真题)我国《资产评估基本准则》的制定部门为()。

- A. 财政部
- B. 财政部和中国资产评估协会
- C. 国务院国有资产监督管理委员会
- D. 中国资产评估协会

【答案】 A

【解析】 依据《资产评估法》,财政部制定了《资产评估基本准则》。

【多选题】 (2019年资产评估师考试真题)下列关于我国资产评估具体准则构成的说法中,错误的有()。

- A. 资产评估具体准则是由执业准则和职业道德准则构成的
- B. 资产评估具体准则是由执业准则、实体性准则和程序性准则三个层次构成的
- C. 资产评估具体准则是由程序性准则、实体性准则和职业道德准则三个层次构成的
- D. 资产评估具体准则是由执业准则、评估指南和评估指导意见三个层次构成的
- E. 资产评估具体准则是由程序性准则和实体性准则构成的

【答案】 ABCD

模块二 资产评估的概念及特点

一、资产评估的概念

资产评估是资产评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或其他经济权益进行评定、估算,并出具资产评估报告的专业服务行为。本书中的资产评估与评估同义。

二、资产评估的特点

资产评估是资产交易等资产业务的中间环节,是市场经济条件下资产交易和相关资产业务顺利进行的基础。与其他经济活动相比,这种提供资产价值判断、发表专业意见的行为和过程具有市场性、公正性、咨询性、专业性和责任性的特点。

1. 市场性

资产评估的市场性是指评估主体应根据评估目的,依据掌握的市场信息和资料,模拟市场条件对资产价值进行评定和估算。评估值是公允价值,是市场上大多数买者和卖者普遍认可、接受的价值。资产评估是以市场的存在即合理为依据,其评估值应经得起市场的检验。评估值与资产最终的交易价相差在10%以内为可信,在30%以上为不可信,在10%和30%之间为较可信。

2. 公正性

资产评估的公正性是指资产评估有别于其他中介服务,它不是站在委托方的立场为其利益着想,而是按照公允、法定的准则和规程进行评估。资产评估行为只能服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人中任何一方的需要。因此,评估结果具有公正性。公正性是资产评估业的立足之本。评估主体只有站在超然独立的立场,以客观、公正、中立的态度执业,才能赢得社会公众的信任,才能使资产评估业得以存续和发展。

3. 咨询性

资产评估的咨询性是指资产评估只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效力,资产评估师只对结论本身是否合乎法律规范的要求负责,不对资产业务的定价决策负责。资产评估提供的估价往往只作为资产交易当事人要价和出价的参考,最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。事实上,评估结果只有合理性判断标准,没有正确性判断标准,不具有精确性。对同一资产使用不同的评估方法,依据不同的资料,所得到的评估结果就不一样。一般认为,评估结果在±5%的范围内浮动是正常的,在±10%的范围内浮动是允许的。

4. 专业性

资产评估的专业性是指资产评估是建立在一定的专业技术和知识的基础上的专家意见和专业判断。一方面,资产评估有其专业分工,资产评估机构由一定数量、不同类型、不同领域(如建筑、土地、机电设备、经济、财务等)的专家及专业人士组成;另一方面,评估主体对资产价值的判断是建立在其专业技术和知识的基础上的,评估结果具有专业水准和可信性。

评估主体应对其评估结果的专业性和可信性负责。

5. 责任性

资产评估的责任性是指评估主体对评估结果必须承担相应的法律责任。通常,共同参与评估的评估人员与资产评估机构要承担连带责任,资产评估报告必须同时具有评估人员的签名和资产评估机构的盖章才能生效。由于评估主体的过错行为除可能给委托方带来损害外,还可能给第三人带来损害,因此,受害人既可能是委托方,也可能是委托方以外的预见受益者,而任何一个受害人都有权对资产评估师进行起诉。资产评估的这一特点决定了资产评估师担负的重要社会责任。

课程思政

《资产评估法》第四十四条规定,评估专业人员违反本法规定,有下列情形之一的,由有关评估行政管理部门予以警告,可以责令停止从业六个月以上一年以下;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,责令停止从业一年以上五年以下;构成犯罪的,依法追究刑事责任:(一)私自接受委托从事业务、收取费用的;(二)同时在两个以上评估机构从事业务的;(三)采用欺骗、利诱、胁迫,或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务的;(四)允许他人以本人名义从事业务,或者冒用他人名义从事业务的;(五)签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的;(六)索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的佣金、财物,或者谋取其他不正当利益的。

《资产评估法》第四十五条规定,评估专业人员违反本法规定,签署虚假评估报告的,由有关评估行政管理部门责令停止从业两年以上五年以下;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,责令停止从业五年以上十年以下;构成犯罪的,依法追究刑事责任,终身不得从事评估业务。



真题链接

【单选题】 (2019年资产评估师考试真题)评估专业人员出具虚假评估报告的,由有关评估行政管理部门责令停业,期限为()。

- A. 两年以上五年以下
- B. 五年以上十年以下
- C. 十年以上
- D. 一年以上五年以下

【答案】 A

模块三 资产评估的基本要素及分类

一、资产评估的基本要素

1. 评估主体

评估主体是指资产评估由谁来承担。评估主体是资产评估的操作者,即从事资产评估

业务的专门机构和人员。评估主体是资产评估工作得以进行的重要保证。

2. 评估客体

评估客体又称评估对象,是指被估资产。它是对资产评估内容的界定。

3. 评估目的

评估目的就是资产评估所要达到的目标。评估目的分为一般目的和特定目的。

4. 评估价值类型

评估价值类型是指评估价值质的规定性,表明评估价值的内涵和外延。评估价值类型对资产评估参数的选择具有约束性。

5. 评估方法

评估方法是确定资产评估价值,得出评估结论的思路和途径。不同的资产业务因其评估目的、具体条件、价值类型等的不同而应选择不同的评估方法。常用的评估方法主要有市场法、收益法和成本法。

6. 评估原则

评估原则是评估主体在评估过程中应遵循的执业准则和行为规范,分为执业准则和技术原则。资产评估作为社会中介服务行业,其行为关系到资本市场、产权市场的有序运行,关系到社会资源的优化配置和合理流动。因此,评估结论必须公正、合理。为保证评估结论的公正和合理,评估主体必须遵循评估原则。

7. 评估假设

资产评估是在交易发生之前对准备交易的资产在某一时点的价格进行估算,同一资产在不同的市场条件、经营方式和用途下,其价值表现的作用空间和作用方式均有所不同。评估假设是指将资产评估活动置于一个相对固定的市场环境中,将被估资产价值的作用环境和作用方式加以限定,使资产评估得以顺利进行的假定性说明。

8. 评估基准日

由于市场是变化的,影响资产价格的因素也处于变化之中,因此,资产评估只能是评估资产在某一时点的价值。为使资产评估顺利进行,必须假定市场条件固定于某一时点,这一时点就被称为评估基准日,或称估价期日,是指确定资产评估价值的基准时间。评估基准日为资产评估提供了一个时间基准。

9. 评估程序

为使资产评估工作规范化、科学化,要求整个资产评估工作是按一定程序系统进行的。在资产评估过程中,评估程序是保证资产评估质量的重要手段。评估程序对保证资产评估的科学、合理、公正具有重要意义。

10. 评估依据

评估依据是指资产评估所应遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议等,大致可以分为行为依据,法律、法规依据,产权依据和取价依据四类。

(1) 行为依据。行为依据是指评估委托方和评估人员从事资产评估活动的依据,如公

司董事会有有关的决议、评估委托方与资产评估机构签订的资产评估业务约定书等。

(2) 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。

(3) 产权依据。产权依据是指能证明被估资产产权归属的依据,如土地使用权证、房屋所有权证等。

(4) 取价依据。取价依据是指评估人员确定被估资产价值的依据,如评估委托方提供的会计核算资料、工程结算资料,以及评估人员勘察、收集、核实、鉴定取得的资料等。

一次完整的资产评估是由以上各要素组成的有机整体,资产评估各基本要素的完整性、合理性是保证资产评估活动科学性的重要前提条件。



真题链接

【多选题】 (2018年资产评估师考试真题)下列关于资产评估的概念的说法中,正确的有()。

- A. 资产评估是受委托方和资产评估专业人员依法签订的资产评估委托合同约束的专业服务
- B. 资产评估是一种对价格、价值进行评定估算的行为
- C. 资产评估的客体是指资产评估的对象
- D. 资产评估对象可以是具体的资产,也可以是其他经济权益
- E. 资产评估只能由特定的主体执行

【答案】 CDE

【解析】 资产评估是受委托方与资产评估机构依法订立的资产评估委托合同约束的专业服务,因此选项 A 错误;资产评估是对评估对象的价值进行评定估算的专业服务,资产评估机构出具的资产评估报告是向委托方提供的服务成果,因此选项 B 错误。

二、资产评估的分类

由于资产种类和资产业务的多样化,因此,资产评估按不同标准也可分为不同类型。

(一) 按资产评估的内容及评估服务的对象分类

按资产评估的内容及评估服务的对象不同,资产评估可具体分为评估、评估复核和评估咨询,也有人将此种分类称为“三种评估服务”。

(1) 评估。评估是指对评估对象的价值进行判断。其一般服务于产权变动或交易的主体,评估者要对评估值的合理性、真实性负责。

(2) 评估复核。评估复核是指评估者对其他评估者出具的资产评估报告进行分析、评判和鉴定,即对他人的评估过程和评估结果的再评估。其通常服务于特定的当事人,评估者要对自己所提出的意见负责。

(3) 评估咨询。评估咨询是一个较为宽泛的术语,评估咨询可以是对评估标的物价值的估计和判断,也可以是对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析,以及

与此相关的市场分析和可行性研究等。评估咨询的表现形式既可以采用书面形式,也可以采用口头方式。评估者要对其出具的咨询意见负责。

(二) 按资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度分类

按资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度不同,资产评估可具体分为完整型评估和有限型评估。二者在评估精度、评估结论的适用范围上都有区别。

(1) 完整型评估。完整型评估又称完全评估,是指在资产评估执业过程中,评估者完全按照评估准则及其规定的程序和要求进行的资产评估。

(2) 有限型评估。有限型评估又称受限评估、限制型评估,是指在资产评估执业过程中,因法律法规规定或客观条件限制,无法或者不能完全履行资产评估基本程序,经采取措施弥补程序缺失,且未对评估结论产生重大影响的资产评估。

有限型评估的评估报告内容、数据资料等的繁简程度、评估精度或许存在一定的瑕疵。因此,资产评估报告中应说明资产评估程序的受限情况、处理方式,以及其对评估结论的影响。我国《资产评估执业准则——资产评估报告》规定,如果程序受限对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的,不得出具资产评估报告。

(三) 按资产评估对象及适用原则分类

按资产评估对象及适用原则不同,资产评估具体可分为单项资产评估和整体资产评估。

(1) 单项资产评估。单项资产评估的范围大致包括机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、可确指的无形资产评估等。

(2) 整体资产评估。整体资产评估是指对若干单项资产组成的具有整体生产能力或获利能力的资产综合体的评估。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。

(四) 按资产评估时点分类

按资产评估时点不同,资产评估具体可分为现实型评估、追溯型评估和前瞻型评估。

(1) 现实型评估。现实型评估是满足和服务于评估资产现实价值的评估活动。

(2) 追溯型评估。追溯型评估是满足和服务于评估资产过去某一时点的价值的评估活动。

(3) 前瞻型评估。前瞻型评估是满足和服务于评估资产预期价值的一种评估活动。

模块四 资产评估的主体及客体

一、资产评估的主体

资产评估的主体是指从事资产评估业务的专门机构(即资产评估机构)和资产评估专业人员。

(一) 资产评估机构

资产评估机构是指依法设立的,由省级以上资产评估行政主管部门授予资格证书,从事

资产评估业务的社会中介机构。

资产评估机构应当自领取营业执照之日起 30 日内,通过备案信息管理系统向所在地省级财政主管部门备案,同时提交纸质材料。资产评估机构跨省级行政区划迁移经营场所的,应当书面告知迁出地省级财政部门。资产评估机构在办理完迁入地工商登记手续后 15 个工作日内,应向迁入地省级财政部门办理迁入备案手续。资产评估机构设立分支机构的,由资产评估机构向其分支机构所在地省级财政部门主管备案,同时提交纸质材料。资产评估机构的名称、执行合伙事务的合伙人或法定代表人、合伙人或股东、分支机构的名称或负责人发生变更,以及发生机构分立、合并、转制、撤销等重大事项的,应当自变更之日起 15 个工作日内向有关省级财政部门办理变更手续。资产评估机构执业不受地域和行业限制,法律、行政法规另有规定的除外。



真题链接

【多选题】 (2017 年资产评估师考试真题)下列关于资产评估机构备案管理的说法中,正确的有()。

- A. 资产评估机构的法定代表人发生变更应当在变更之日起 15 个工作日内向有关省级财政部门办理变更手续
- B. 新设资产评估机构应当在领取营业执照的 3 个月内向所在地省级财政主管部门备案
- C. 资产评估机构发生分立、合并、转制、撤销等重大事项应当向有关省级财政部门办理变更手续
- D. 资产评估机构跨省级行政区划迁移经营场所应当在迁出地省级财政部门办理备案
- E. 资产评估机构设立分支机构应当向分支机构所在地省级财政部门备案

【答案】 ACE

【解析】 选项 B,应在 30 日内向所在地省级财政主管部门备案。选项 D,应当书面告知迁出地省级财政主管部门。

1. 按国家等级制度的等级大小规定分类

按国家等级制度的等级大小规定不同,资产评估机构可分为 A 级资产评估机构、B 级资产评估机构和 B 级以下资产评估机构。

(1) A 级资产评估机构。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。

(2) B 级资产评估机构。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。

(3) B 级以下资产评估机构。B 级以下资产评估机构的评估范围只限于其相应等级、范围内的专业的资产,如相应等级的房地产、机器设备、无形资产、长期投资性资产等专业性资

产评估项目。

2. 按执业范围大小分类

按执业范围大小不同,资产评估机构可分为兼营性资产评估机构、专营性资产评估机构和专项性资产评估机构。

(1) 兼营性资产评估机构。兼营性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,同时还开展了财务审计、查账验资等业务活动。

(2) 专营性资产评估机构。专营性资产评估机构是指专门从事资产评估,不从事其他中介业务的资产评估事务所或资产评估公司。一般情况下,专营性资产评估机构评估业务的范围比较广泛,评估人员比较固定且素质相对较高。

(3) 专项性资产评估机构。专项性资产评估机构是指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、房地产估价事务所等。专项性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,因而专项性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。

3. 按企业组织形式不同分类

按企业组织形式不同,资产评估机构可分为合伙形式的资产评估机构和公司形式的资产评估机构。

(1) 合伙形式的资产评估机构。合伙形式的资产评估机构是指由发起人共同出资设立,共同经营,对债务承担无限连带责任的公司。合伙形式的资产评估机构应当有两名以上的评估师,其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

(2) 公司形式的资产评估机构。公司形式的资产评估机构是指由发起人共同出资设立,资产评估机构仅以其全部财产对其债务承担有限责任的公司。公司形式的资产评估机构应当有八名以上评估师和两名以上股东,其股东三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

资产评估机构的合伙人或者股东为两名的,两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。



真题链接

【多选题】 (2018年资产评估师考试真题)下列关于公司制资产评估机构设立条件的说法中,正确的有()。

- A. 股东数量不得少于两名
- B. 评估师的人数不得少于八名
- C. 股东中评估师所占的股份比例不得低于三分之二
- D. 三分之二以上股东三年内未受任何处罚

E. 三分之二以上的股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师

【答案】 ABE

(二) 资产评估专业人员

资产评估专业人员包括资产评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的资产评估从业人员。资产评估师是指通过资产评估师资格考试的资产评估专业人员。国家根据经济社会发展需要确定评估师的专业类别。

有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施资产评估师资格全国统一考试。具有高等院校专科以上学历的公民,可以参加资产评估师资格全国统一考试。有关全国性评估行业协会应当在其网站上公布评估师名单,并实时更新。



真题链接

【单选题】 (2016年资产评估师考试真题)下列关于资产评估师执业的表述中,正确的是()。

- A. 不能同时在四家以上的资产评估机构执业
- B. 不能同时在五家以上的资产评估机构执业
- C. 不能同时在三家以上的资产评估机构执业
- D. 不能同时在两家以上的资产评估机构执业

【答案】 D

【解析】 根据《资产评估法》规定,评估专业人员不得同时在两个以上资产评估机构从事业务。

【多选题】 (2017年资产评估师考试真题)资产评估执业准则规范的行为主体包括()。

- A. 资产评估专业人员
- B. 有关行政管理部门的工作人员
- C. 资产评估机构
- D. 被评估单位
- E. 资产评估委托方

【答案】 AC

【解析】 资产评估的主体是指从事资产评估业务的专门机构和资产评估专业人员。

【多选题】 (2018年资产评估师考试真题)下列机构及自然人中,属于评估主体的有()。

- A. 资产评估委托方
- B. 资产占有方
- C. 其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员

- D. 资产评估师
- E. 资产评估机构

【答案】 CDE

【解析】 资产评估机构及其资产评估专业人员是资产评估的主体。资产评估专业人员包括资产评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的资产评估从业人员。

二、资产评估的客体

资产评估的客体包括不动产、动产、无形资产、企业价值和其他经济权益。

(一) 资产的含义

在资产评估中,资产是指由特定经济主体拥有或控制的,能持续发挥作用且能带来经济利益的资源,以及基于某项资源的各种权利的排列与组合。

资产评估时不应忽略资产的权利,以及基于某项资产的各种权利的排列与组合。同一物质实体的资产,其产权不同、产权主体不同,价值亦有较大的差异。



同步思考与训练

问题:物质实体相同但产权性质不同的房屋(如商品房、经济适用房、小产权房和自建房),它们的价格相同吗?对于物质实体相同的商品房来说,已经办理抵押或租赁的房屋与没有办理抵押或租赁的房屋的价格一样吗?

提示:对于物质实体相同的房屋来说,产权性质不同,价格也会有很大的差异。对于物质实体相同的商品房来说,已经办理抵押或租赁的房屋与没有办理抵押或租赁的房屋的价格是不一样的。

(二) 资产的基本特征

1. 从经济学的角度来看

从经济学的角度来看,资产具有以下几个特征。

(1) 效用性。效用性是指资产能够给持有者或所有者带来某种程度的满足,这是资产的自然属性。

(2) 稀缺性。稀缺性是指在某一特定时空里,特定资产的总体相对于人类欲望的无限性而言具有有限性,这是资产的社会属性。



同步案例

美国富翁诺克到日本富士山旅游。他发现当地的空气令人心旷神怡,忽然间在脑海中闪现一个念头:能不能把这里的空气拿到市场上去卖呢?于是,他把富士山的空气装进一个又一个的压缩罐头瓶里。如今,由于空气污染越来越引起人们的注意,富士山空气罐头不仅在日本非常畅销,而且远销世界各地。

2. 从资产评估学的角度来看

从资产评估学的角度来看,资产具有以下几个特征。

(1) 法律特征。资产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,资产评估专业人员应在资产评估中了解被估资产的产权构成。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,但依据合法程序能够实际控制的,如融资租入固定资产、土地使用权等,应按照实质重于形式原则,也将其作为经济主体的资产予以确认。资产是一种能带来经济利益的权利,是各种权利的综合体。权利主体对资产依法享用的权利可分为占有权、使用权、收益权和处分权。

(2) 经济特征。资产是能够给经济主体带来经济利益的资源,即可以给经济主体带来现金流入的资源。也就是说,资产具有能够带来未来利益的潜在能力。如果被恰当使用,资产的获利潜力就能够实现,进而使资产具有使用价值和交换价值。而只有具有使用价值和交换价值,并能给经济主体带来未来效益的经济资源才能作为资产进行确认。

(3) 财务特征。资产必须能以货币计量,即资产价值能够用通用货币进行计量;否则,就无法对资产进行估价。按《国际评估准则》的规定,“通常表示为当地货币”以计量资产价值。



真题链接

【单选题】 (2019年资产评估师考试真题)下列关于资产的说法中,错误的是()。

- A. 资产的边界应当以经济资源的控制权为依据
- B. 资产的产权是与所有权相关的权利束
- C. 资产的产权通常包括占有权、使用权、收益权和处分权
- D. 资产只能以所有权作为界定依据

【答案】 D

【解析】 资产评估中的资产不应仅以所有权作为界定依据。企业只有控制权而无所有权的资产,如特许经营权、采矿权等,由于能够为企业带来持续的经济利益,也应作为企业的资产加以确认。资产评估中的资产边界应当以经济资源的控制权为依据。

(三) 资产的分类

通常情况下,可以将资产按照不同的标准进行适当的分类。

1. 按资产存在形态分类

按资产的存在形态不同,可将其分为有形资产和无形资产。

(1) 有形资产是指具有实体形态的资产。由于这类资产具有不同的功能和特性,因此在评估时应根据资产的不同特点分别进行处理。有形资产具体包括以下几种。

- ① 固定资产,如机器设备、房屋建筑物、管理用具等。

- ② 流动资产,如原材料、包装物、在产品、产成品、货币资金、短期投资、应收账款等。
- ③ 在建工程,如各项工程及为工程准备的专用物资等。
- ④ 长期投资,如长期债券、股票等。
- ⑤ 递延资产,如超过一年以上分期摊销的各项费用。

(2) 无形资产是指没有实物形态,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。无形资产通常具有较强的综合性,其影响因素复杂,评估难度大。无形资产按照其性质不同,可分为以下几种。

- ① 知识产权型无形资产,如专利权、非专利技术、商标权和版权等。
- ② 权利型无形资产,如租赁权、土地使用权、开矿权、经营租赁权、专营专卖权等。
- ③ 关系型无形资产,如顾客关系、客户名单、经营网络、稳定职工队伍(或配套员工)等。
- ④ 组合型无形资产,不能独立于物质实体而独立存在的无形资产,如商誉。

2. 按资产是否具有综合获利能力分类

按资产是否具有综合获利能力,可将其分为单项资产和整体资产。

- (1) 单项资产是指单台、单件的资产,如一台设备、一栋房屋等。
- (2) 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。

3. 按资产能力是否独立存在分类

按资产能力是否独立存在,可将其分为可确指资产和不可确指资产。

- (1) 可确指资产是指能独立存在的资产,前面所列示的有形资产和无形资产,除商誉以外都是可确指资产。
- (2) 不可确指资产是指不能独立于有形资产而存在的资产,如商誉。商誉不能独立于有形资产而单独存在,所以不可以单独对商誉的价值进行评估。

模块五 资产评估的原则、功能与作用

一、资产评估的原则

(一) 资产评估的执业准则

资产评估的执业准则又称工作原则,是评估主体在执业过程中调节与处理资产评估委托方、评估业务承担者及资产业务有关权益各方相互关系时,为保证其执业的合法、合规而必须恪守的行为准则。

1. 公正性执业准则

公正性执业准则是指资产评估机构和资产评估专业人员按公允、法定的准则规范评估,始终以中立的第三者身份客观地进行评估。公正性表现在以下三点。

- (1) 资产评估按公允、法定的准则和规程进行评估,这是公正性的技术基础。
- (2) 评估主体是与被估资产及资产业务没有任何利害关系的第三方,这是公正性的组织基础。

(3) 评估主体与委托方或相关当事人之间不存在任何经济利益关联、人员关联或业务关联。评估主体与资产业务之间没有任何利害关系,资产评估收费只与评估工作量有关,与评估值无关,这是公正性的经济基础。

课程思政

《资产评估法》规定,评估人员有权拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预。

2. 独立性执业准则

独立性执业准则是指资产评估机构和资产评估专业人员开展资产评估业务,应当独立分析和估算并形成专业意见,拒绝委托人或者其他相关当事人的干预,不得直接以预先设定的价值作为评估结论。独立性准则是公正性准则的重要保证,没有独立性就没有公正性。独立性执业准则包含以下内容。

(1) 资产评估机构应当是依法设立的独立法人或非法人组织。

(2) 资产评估机构及其资产评估专业人员应当严格按照国家有关法律、行政法规和资产评估准则的要求,独立开展资产评估业务,并独立向委托方提供资产评估意见。

(3) 资产评估机构、资产评估专业人员从事资产评估活动不受任何行政部门控制,也不受其他机关、社会团体、企业、个人等对资产评估行为和评估结论的非法干预。

(4) 资产评估专业人员依据国家法律及资产评估准则进行资产评估活动及发表评估意见时不受所在资产评估机构的非法干预。

(5) 资产评估机构、资产评估专业人员(包括评估项目外聘的行业专家)应与资产评估委托方、被估资产的产权持有者及其他当事人无利害关系。

可能影响独立性的情形通常包括资产评估机构、资产评估专业人员或者其亲属与委托方或相关当事人之间存在经济利益关联、人员关联或业务关联。亲属是指配偶、父母、子女及其配偶。经济利益关联是指资产评估机构、资产评估专业人员或其亲属拥有委托方或相关当事人的股权、债权、有价证券、债务,或者存在担保等可能影响其独立性的经济利益关系。人员关联是指资产评估专业人员或其亲属在委托方或相关当事人担任董事、监事、高级管理人员或其他可能对评估结论施加重大影响的特定职务。业务关联是与资产评估机构从事的业务之间可能存在利益输送或利益冲突关系。

资产评估机构和资产评估专业人员应当识别和判断经济利益关联、人员关联、业务关联对独立性的影响,并采取相应的措施消除不利影响。消除不利影响的措施通常包括:人员回避、业务回避、消除关联关系、第三方审核、充分披露等。当所采取的措施不能消除对独立性的不利影响时,资产评估机构和资产评估专业人员不得承接该评估业务,或者应当终止该评估业务。资产评估机构应当在承接评估业务之前,就资产评估机构及其资产评估专业人员的经济利益关联、人员关联、业务关联情况进行独立性调查。资产评估机构及其资产评估专业人员在执业过程中发现影响独立性的事项并推测其可能导致不利影响时,应当及时采取相应措施消除可能的不利影响,并就该事项与委托方进行沟通。资产评估专业人员应当在工作底稿中记录遵守独立性风险控制制度和程序的情况,包括识别影响独立性的情形、所采

取的措施及结论。



真题链接

【多选题】 (2018年资产评估师考试真题)下列行为中,违背资产评估机构及资产评估专业人员独立性要求的有()。

- A. 承办该资产评估项目的资产评估专业人员的子女持有委托方的股票
- B. 承办该资产评估项目的资产评估专业人员一年前曾担任过委托方的财务总监
- C. 承办该资产评估项目的资产评估专业人员持有被评估企业的股票
- D. 承办该资产评估项目的资产评估专业人员曾经在两年内为被评估企业提供过其他资产评估服务
- E. 资产评估机构与被评估企业在资产评估委托合同中约定,如果资产评估报告所对应的经济行为顺利实施,将给予资产评估机构一定金额的奖励

【答案】 ACDE

【解析】 选项ACE属于经济利益关联,选项D属于业务关联。选项B中的资产评估专业人员是一年前担任过委托方的财务总监,不是当前正在担任,因此不属于人员关联。

【单选题】 (2017年资产评估师考试真题)下列关于独立性要求的说法中,正确的是()。

- A. 资产评估机构在执行资产评估业务的过程中发现了影响独立性的情况,在无法消除其影响时,应在评估报告中充分披露
- B. 资产评估机构应当识别可能影响其独立性的情形
- C. 除了所在的资产评估机构,资产评估专业人员的执业行为不受其他单位和人员的非法干预
- D. 除了国家行政部门,资产评估机构、资产评估专业人员的执业行为不受其他机构和资产评估专业人员的控制和非法干预

【答案】 B

【多选题】 (2019年资产评估师考试真题)下列关于资产评估专业人员与委托方和相关当事人的关系中对独立性的要求,错误的有()。

- A. 承办评估业务的资产评估师三年前曾在委托方任职,应主动回避
- B. 承办评估业务的资产评估师与客户的负责人有利害关系,客户已知情,可以不回避
- C. 评估项目外聘的行业专家应与委托方和其他相关当事人无利害关系
- D. 介绍评估业务的资产评估机构员工一年前曾是委托方的普通职员,资产评估机构应当拒绝受理该业务
- E. 承办评估业务的资产评估专业人员的配偶在委托方担任高级管理人员,应主动回避

【答案】 ABD

3. 科学性执业准则

科学性执业准则是指资产评估机构和资产评估专业人员必须遵循科学的评估标准,采用科学的评估方法,制定科学的评估方案进行资产评估。评估方法的选择应与评估价值类型相匹配;资产评估工作方案的设计要科学规范、繁简适当,既要有利于降低评估成本,又要有利于提高评估工作本身的效率。

4. 客观性执业准则

客观性执业准则是指资产评估应以事实为依据,经过实事求是地分析和研究,得出能够反映客观情况的评估结果。客观性准则要求评估所依据的数据资料必须真实可靠,估算中的预测推断等主观判断过程必须建立在客观实际的基础之上。



课程思政



《资产评估法》规定,评估专业人员享有下列权利:要求委托人提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料,以及为执行公允的评估程序所需的必要协助;依法向有关国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、证明和资料;等等。评估专业人员应当对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。

(二) 资产评估的技术原则

资产评估的技术原则又称资产评估的经济技术原则,是指资产评估专业人员评定、估算、判断资产价值专业依据的技术规范和业务准则。

1. 预期收益原则

预期收益原则是指资产现时价值的高低主要取决于该项资产所能给拥有者或控制者带来的预期利润。资产之所以具有价值,是因为它能为其所有者或控制者带来经济利益,资产价值的高低主要取决于资产所能为其拥有者或控制者带来的收益的多少。预期收益原则是预期收益法的理论依据。资产评估专业人员可以以此原则对整体资产、商业用房、虚拟资本(土地、期货、权证)进行评估。

2. 供求原则

供求原则是指同商品的价格随着商品供求的变化而变化一样,资产价格的高低也随着资产供求的变化而变化。供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。商品的价格随着需求的增长而上升,随着供给的增加而下降。尽管商品价格不随供求成固定比例的变化,但变化的方向都带有规律性。资产价格随供求状况的变化而变化,是市场经济的基本法则。假定在其他条件不变的前提下,某项资产的需求增加或供给减少会使其市场价格趋于上升;反之,则会下降。供求双方的交换作用构成市场,从而影响资产的价格。供求原则是资产评估现行市价法的理论依据。



真题链接

【多选题】 (2018年资产评估师考试真题)根据供求理论,下列属于影响商品供给量因素的有()。

- A. 生产的成本
- B. 商品的价格
- C. 对商品价格变动的预期
- D. 消费者的收入水平
- E. 生产的技术水平

【答案】 ABCE

【解析】 商品的供给量与消费者的收入水平没有直接关系。

【多选题】 (2017年资产评估师考试真题)根据供求理论,影响商品需求量的因素一般包括()。

- A. 生产商的数量
- B. 消费者的收入水平
- C. 对商品价格变动的预期
- D. 商品的价格
- E. 消费者的选择爱好

【答案】 BCDE

【解析】 生产商的数量是商品供给量的影响因素。

3. 贡献原则

贡献原则是指资产价值的高低取决于该项资产对其他相关资产或整体资产总收益的贡献。总体来说,资产价值的高低取决于当缺少它时,该资产对其他相关资产或整体资产总收益的影响程度。贡献原则要求在评估某个处在整体资产中的单项资产时,必须综合考虑该项资产在整体资产中的作用,或者当整体资产缺少该项资产时,其收益将蒙受的损失。

从一定意义上来说,贡献原则是预期收益原则的一种具体化原则。贡献原则适用于对单项资产和无形资产的评估。当对不具有获利能力的单项资产和无形资产进行评估时,其价值主要取决于单项资产或无形资产对整体资产总收益的贡献。

4. 替代原则

替代原则是指在同一市场上,功能、使用价值、质量大致相同的资产具有大致相同的价格。作为一种市场规律,在同一市场上,具有相同使用价值和质量的资产应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的资产具有不同的交换价值或价格,买者会选择价格较低者。当然,作为卖者,如果可以将资产卖到更高的价格,他会选择较高的价格。最终,同一市场上具有相同使用价值和质量的资产会在买卖双方的竞争作用下,拥有大致相同的价格。在资产评估中确实存在着评估数据、评估方法等的合理替代问题。因此,正确运用替代原则是公正地进行资产评估的重要保证。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是指当一项具有多种用途或潜能的资产在公开市场条件下进行评估时,在满足法律上允许、技术上可能、经济上可行的条件下,应按照其最佳用途来评估资产的价值。因为在市场经济条件下,在满足法律上允许、技术上可能、经济上可行的条件下,资产

具有一种趋向最佳用途的内在功能,如果待估资产目前还未达到最佳利用状态,那么在进行评估时应以最佳利用状态为基础。最高最佳利用原则既能保证资产出让方的利益,又有利于发挥资产的最大效用。



真题链接

【多选题】 (2019年资产评估师考试真题)在资产评估中,使用最高最佳利用原则的条件有()。

- A. 法律上不存在限制
- B. 不需对资产做出重大决策
- C. 与现行用途一致
- D. 技术上可能
- E. 与持续经营假设一致

【答案】 ADE

【解析】 最高最佳利用原则的使用应考虑其是否满足法律上允许、技术上可能、经济上可行的条件。持续经营假设也要求满足法律上允许、技术上可能、经济上可行的条件。

6. 估价期日原则

资产评估的估价期日原则又称评估基准日原则,是指资产评估仅反映评估基准日的真实市场情况和条件,评估值反映评估基准日的资产价值。评估值是某一特定日期的时点价值,仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件,而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件。影响资产价值的市场因素是变化的,资产价值会随着市场因素的变化而变化。因此,为使资产评估得以操作,必须确定某一时点为评估基准日。

7. 外在性原则

外在性原则是指“外在性”会对相关权利主体带来自身因素之外的额外收益或损失,从而影响资产的价值,并对资产的交易价格产生直接影响。例如,优良的环境会使房屋使用功能产生溢出效应,增加房屋的转让价值或使用收益;恶劣的环境会对房屋使用功能产生波及效用,减损房屋的转让或持有价值。

资产评估的技术原则是资产评估基本理论在实际评估时的具体操作与应用。以上技术原则是资产评估最基本的技术原则,随着资产评估实践的发展与市场机制的成熟,资产评估的技术原则也会随之发展。



真题链接

【单选题】 (2019年资产评估师考试真题)评估师将景观状况作为评估房屋建筑物价值的影响因素之一,体现了资产评估的()。

- A. 预期收益原则
- B. 外在性原则
- C. 替代原则
- D. 贡献原则

【答案】 B

【解析】 环境因素对房屋建筑物评估值的影响实际上就是“外在性”对房屋建筑

物价值影响的体现。

【单选题】 (2018年资产评估师考试真题)下列关于资产评估经济技术原则的说法中,错误的是()。

- A. 最高最佳利用原则强调商品在交换时,应以最高最佳用途及利用方式实现其价值
- B. 基于替代原则,卖方和买方的交易选择会使同质商品的交换价值趋向一致
- C. 毗邻园林景观会增加住宅的价值,是贡献原则的体现
- D. 确定评估基准日和规定评估结论使用时效是评估基准日原则的要求

【答案】 C

【解析】 毗邻园林景观会增加住宅的价值是外在性原则的体现。

【单选题】 (2017年资产评估师考试真题)下列有关资产评估经济技术原则的说法中,错误的是()。

- A. 贡献原则是指某一项资产的价值取决于它对所在资产组合的贡献
- B. 预期收益原则是指资产的价值不仅取决于其过去的生产成本和销售价格,也取决于对未来收益的预期
- C. 替代原则是指在同一市场上,如果具有相同使用价值和质量的产品具有不同的交换价值或价格,买方会选择价格较低的产品
- D. 外在性原则是指相关权利主体之外的因素对资产价值造成的影响

【答案】 B

【解析】 预期收益原则是指资产现时价值的高低主要取决于该项资产所能给拥有者或控制者带来的预期利润。

二、资产评估的功能和作用

(一) 资产评估的功能

1. 评价及评值功能

资产评估的评价及评值功能是指资产评估具有评定、估算资产价值的内在功效和能力,包括对资产的性质和价值量的评价和估计。资产评估源于人们希望了解和掌握一定条件下的资产价值的需求。随着人们对了解各种条件下资产价值的需求不断增加,资产评估也不断发展,其评价及评值功能也得到不断完善。在不同的历史条件下,人们在充分利用资产评估的评价及评值功能的基础上,也曾赋予资产评估一些辅助功能,如管理功能和公证功能。

2. 管理功能

资产评估的管理功能是指在以公有制为主体的社会主义市场经济初级阶段,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,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,还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,使得资产评估具有了管理功能。《企业国有资产评估管理暂行办法》规定,企业

3. 鉴证作用

资产评估的鉴证作用是指资产业务、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鉴别和举证的作用。

随着抵押贷款、财产担保、司法鉴定、财产纳税、拍卖等经济活动的日益频繁,资产评估经常被要求从事专业举证和鉴别资产的存在、资产的价值量和资产正常交易价格的工作。在抵押贷款和财产担保中,评估结果可以作为银行及其有关部门发放贷款及其他形式融资的参考;在司法鉴定中,评估结果可以为司法审判提供依据;在财产纳税中,评估结果可以成为计算税额的依据;在拍卖中,拍卖财产经过评估的,评估价即为第一次拍卖的保留价。根据《中华人民共和国公司法》的规定,对作为出资的非货币财产应当评估作价,核实财产,不得高估或者低估作价。特定权利主体和权力机关的要求使得资产评估发挥了鉴证的作用。从这个意义上来说,资产评估的鉴证作用是由资产评估的评价及评值功能在特定权利主体和权力机关中运用资产评估而产生的特殊作用,它只适用于特定场合和特定条件,不可以将资产评估的鉴证作用扩大化。特定历史时期资产评估鉴证作用的存在也表明了资产评估机构和资产评估专业人员在一定情况下必须对自己的行为承担相应的专业责任、民事责任和刑事责任。

从中国的资产评估所面对的社会现实来看,在市场经济条件下的今天,资产评估行业作为公正性社会中介服务行业,与中国经济的发展必须紧密联系在一起。资产评估不仅要作为价格发现机制的补充,为市场定价提供参考,发挥应有的咨询、公正协调和鉴证作用,还要在目前的社会环境中承担起维护社会和谐的职责,成为反腐倡廉、塑造诚信文化、倡导可持续发展的的重要手段和工具,成为维护社会公众利益的重要平台。



真题链接

【单选题】 (2018年资产评估师考试真题)下列关于司法领域评估的说法中,正确的是()。

- A. 资产评估可以为民事诉讼案件审理中所涉及的财产价值或侵权损失提供参考,但不能用于对刑事案件的定罪量刑
- B. 服务于司法举证的资产评估应当由法院进行委托
- C. 民事判决执行的资产评估,其目的是为确定拟拍卖、变卖执行标的物的处置提供价值参考
- D. 服务于司法执行的资产评估应当由诉讼当事人或其代理律师进行委托

【答案】 C

【解析】 资产评估提供的司法鉴定服务可以在刑事案件定罪量刑中为司法审判提供参考依据,选项A的说法不正确;为当事人诉讼请求提供依据的评估,可以由诉讼举证方委托,不是由法院委托,选项B说法不正确;民事判决执行中,资产评估帮助确定拟拍卖、变卖执行标的物的处置价值,选项C的说法正确;司法评估主要是资产评估机构接受法院的直接委托,对涉及诉讼或执行的资产进行价值评估,不是由诉讼当事人或其代理律师进行委托的,选项D的说法不正确。

三、资产评估与会计、审计的关系

资产评估、会计、审计都是现代市场经济赖以正常运行的基础性专业服务行业,它们之间因工作性质、专业知识和执业标准的不同而产生了一定的区别。会计和审计提供以事实判断为主要内容的服务,而资产评估则提供以价值判断为主要内容的服务。

(一) 资产评估与会计、审计的联系

1. 资产评估与会计的联系

资产评估与会计的联系具体表现为以下两个方面。

(1) 在特定条件下,会计中的资产计价和财务报告可以利用资产评估结果。评估是为资产计价提供服务的技术,其计价具有可靠性、一贯性和透明性。按照《中华人民共和国公司法》及相关法律法规的要求,对投资方以非货币资产投资的应当进行资产评估,并以评估结果为依据,确定投资数额。国际会计准则委员会建议企业资产使用公允价值作为基础记账。在财务处理上,评估结果是公司会计入账的重要依据,公允价值已成为公认计价基础。另外,在企业联合、兼并、重组等产权变动过程中,评估结果都可能是产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。随着会计行业对评估结果依赖程度的加大,以财务报告为目的的资产评估业务正快速增长。

(2) 资产评估需要参考会计数据资料。特别是在企业价值评估中,资产评估利用和参考会计数据资料的情况经常发生,如广泛利用企业财务报表、有关财务指标,以及财务预测数据等。而且,这些会计数据资料的准确程度在一定程度上也会影响评估结果的质量。

不管是特定条件下会计计价利用评估结果,还是企业价值评估需要参考会计数据资料,都说明资产评估与会计有着一定的联系,而且这种联系会随着投资者对企业披露资产现值要求的不断提高而变得更加广泛。

2. 资产评估与审计的联系

从我国的实际情况来看,资产评估与审计的联系主要表现在以下几个方面。

(1) 资产评估中的资产清查阶段包括对委托方申报的评估对象进行核实和界定,就其工作方法而言,有相当部分的工作采用了与审计类似的方法,具有事实判断的性质。

(2) 根据我国现行资产评估法规的要求,流动资产及企业负债也被纳入企业价值评估范围,而流动资产和企业负债的评估有相当部分可借鉴审计的方法进行。

(3) 在企业价值评估中,经审计后的企业财务报表及相关数据可以作为企业价值评估的基础数据。

(4) 由于会计资产计价是审计审核的一个重要方面,而会计资产计价与资产评估有着紧密的联系,审计审核会计资产计价也要运用大量的资产评估技术和方法,因此,审计运用资产评估技术进行工作使得审计与资产评估的关系更加紧密。

(二) 资产评估与会计、审计的区别

1. 资产评估与会计的区别

资产评估与会计计价相互利用的情况只在特定的条件下才能发生或成立。在大多数情况下,二者的区别是明显的。

(1) 职能不同。会计是一项以记账、算账、报账为基本手段,连续、系统地反映和监督企业生产经营、财务收支及其成果的一种社会活动。反映和监督是会计的基本职能。资产评估是一种价值判断活动,评估和咨询是资产评估的基本职能。

(2) 资产确认和计价依据不同。会计记账和算账中的资产确认和计价有相当部分仍然以可靠计量的历史成本为依据。资产评估中的资产确认和评估主要是以其效用和市场价值为依据。

(3) 核算方法不同。会计中的资产计价方法大量采用核算方法。资产评估中的资产价值评估除了可以利用核算方法外,还可以广泛应用预期收益折现、市场售价类比等多种技术方法。

(4) 服务目标不同。会计工作的总体目标是为企业管理服务,资产评估的总体目标是资产交易服务。

2. 资产评估与审计的区别

资产评估与审计虽同为专业服务性质的活动,但双方既相互区别,又相互联系。它们的区别主要表现在以下几个方面。

(1) 特征不同。审计是在现代企业两权分离背景下产生的,旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和经营成果的真实性和公允性做出事实判断,具有明显的公证性特征。资产评估是在市场经济充分发展的情况下,为适应资产交易和产权变动的需要而产生的,旨在为委托方和有关当事人的被估资产做出价值判断,具有明显的咨询性特征。

(2) 专业原则不同。审计人员在执业过程中,要自始至终贯彻公证、防护和建设三大专业原则,而资产评估人员在执业过程中则必须遵循供求原则、替代原则、贡献原则、预期收益原则等基本经济原则。

(3) 专业知识基础不同。审计工作以会计学、税法及其他经济法规等知识为专业知识基础,而资产评估的专业知识基础除了经济学、法律、会计学等外,还包括工程技术方面的知识。

(4) 工作标准不同。审计主要以历史成本为标准,资产评估主要以市场价值或效用为标准。

自测练习

一、单项选择题

1. 标志着我国国有资产评估终于迎来首部行业大法的事件是()。
 - A. 1991年11月,国务院颁布第91号令《国有资产评估管理办法》
 - B. 1995年3月,中国资产评估协会加入国际评估准则委员会
 - C. 2016年12月1日起正式实施《资产评估法》
 - D. 1995年5月,我国建立了注册资产评估师制度
2. 资产评估收费与()有关。
 - A. 被估资产的价值
 - B. 评估目的
 - C. 评估工作量
 - D. 评估委托方的收益
3. 资产评估是通过对资产某一()价值的估算,从而确定其价值的中介活动。

- A. 时期
B. 时点
C. 时区
D. 时段
4. 现房与期房估价的不同点在于()不同。
A. 评估目的
B. 评估对象
C. 评估基准日
D. 资产成交日
5. 根据()原则,同一市场上,相同效用的商品具有相同的价格。
A. 替代
B. 预期收益
C. 贡献
D. 竞争
6. 资产评估存在和立足的根本是()。
A. 市场性
B. 专业性
C. 公正性
D. 科学性
7. 依据()原则,资产的评估值不应大于该项资产在未来所能带来的预期收益。
A. 供求
B. 科学性
C. 预期收益
D. 贡献
8. 从资产能力是否独立存在的角度来看,不可确指资产是指()。
A. 没有物质实体的某种特权
B. 具有获利能力的资产综合体
C. 依附于企业而存在的资产
D. 除有形资产以外的所有资产
9. 下列资产中,属于不可确指资产的是()。
A. 商标
B. 专利
C. 商誉
D. 土地使用权
10. 从理论上来说,资产评估最基本的作用是()。
A. 管理
B. 咨询
C. 鉴定
D. 定价
11. 当被估资产作为企业中的要素资产进行评估时,资产评估师应考虑按照()进行评估。
A. 贡献原则
B. 供求原则
C. 替代原则
D. 变化原则
12. 资产评估中的完整型评估和有限型评估是以()为标准划分的。
A. 资产评估时收集资料的数量
B. 资产评估专业人员的水平
C. 资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度
D. 资产评估经历的时间
13. 资产评估最基本的功能是()。
A. 评价和评值
B. 管理
C. 鉴定
D. 定价

二、多项选择题

1. 资产评估的主体按执业范围大小划分,主要包括()。
A. 合伙制资产评估机构
B. 专营性资产评估机构
C. 专项性资产评估机构
D. 兼营性资产评估机构

2. 按是否具有综合获利能力划分,资产可分为()。
 - A. 整体资产
 - B. 无形资产
 - C. 可确指资产
 - D. 单项资产
3. 资产评估的特点有()。
 - A. 时效性
 - B. 目的性
 - C. 市场性
 - D. 公正性
4. 资产评估的基本要素包括()。
 - A. 评估主体
 - B. 评估对象
 - C. 评估目的
 - D. 评估程序
5. 资产评估应遵循的执业准则有()。
 - A. 贡献性执业准则
 - B. 独立性执业准则
 - C. 公正性执业准则
 - D. 科学性执业准则
6. 资产评估应遵循的技术原则有()。
 - A. 贡献原则
 - B. 预期收益原则
 - C. 公正性原则
 - D. 最高最佳利用原则
7. 按资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度,资产评估可分为()。
 - A. 评估复合
 - B. 完整型评估
 - C. 评估咨询
 - D. 限制性评估
8. 按资产能力是否独立存在,资产可以分为()。
 - A. 经营性资产
 - B. 非经营性资产
 - C. 可确指资产
 - D. 不可确指资产
9. 按资产存在形态不同,资产可以分为()。
 - A. 有形资产
 - B. 流动资产
 - C. 无形资产
 - D. 固定资产
10. 资产评估的作用主要表现在()。
 - A. 确定价格
 - B. 价值咨询
 - C. 价值鉴证
 - D. 权属鉴证

三、判断题(请将判断结果填在括号内,正确的打√,错误的打×)

1. 中国资产评估协会于1993年12月正式成立,标志着我国资产评估行业已逐步从政府直接管理向行业自律性管理过渡。 ()
2. 依据预期收益原则,资产的评估值不应大于该项资产在未来所能带来的预期收益。 ()
3. 公正性是资产评估存在和立足的根本。 ()
4. 资产评估是对资产特定时点及特定市场条件下的客观价值的估计值。 ()
5. 资产评估结论是专家的专业判断和意见,因此具有强制执行的效力,资产评估结论应该直接等于资产交易的价格。 ()

能力训练

1. 有人说:“一寸光阴一寸金,寸金难买寸光阴。”也有人说:“一个人拥有一份工作就拥

有了一定的资产。”通过这两句话分析讨论以下问题。

- (1) “时间”和“一份工作”是不是资产？
- (2) 一个人拥有的“时间”和“一份工作”属于哪种类型的资产？为什么？
- (3) “时间”和“一份工作”的价值大小取决于什么？
- (4) 阳光、空气和亲情有没有价值？

2. 若预计某地区未来一年的房地产成本趋增、需求趋减，是否可以预计该地区未来一年的房地产价格会如何变化？为什么？

3. 分析讨论：如果资产交易的最终价格与资产评估结论一致，是否可以断定资产评估的结果一定合理、科学？

4. 分析讨论：为什么《资产评估法》不允许资产评估机构以恶性压价的方式承揽资产评估业务？

5. 阅读本学习情境的案例导入，回答以下问题。

- (1) 什么是资产评估？
- (2) 为什么要对资产进行评估？
- (3) 资产评估的产生和发展与社会经济环境有无关系？
- (4) 在市场经济中，资产评估具有哪些功能和作用？