

第一章

资产评估认知

学习目标

了解资产评估的产生与发展历程；
熟悉资产评估的含义与基本要素；
掌握资产评估的主体、客体与特点；
理解资产评估的功能与作用；
熟悉资产评估与会计、审计的关系；
正确理解资产评估程序的重要性；
掌握资产评估的具体程序，以及执行资产评估程序的基本要求。

能力目标

能正确认识资产评估的产生与发展阶段；
能正确评价资产评估在市场经济中的功能和作用。
能正确领会执行资产评估程序的基本要求；
能自觉按资产评估程序开展评估工作。

案例导入

取消资产评估职业资格许可引发热议

2014年8月，国务院印发了《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》，取消了涉及国际商务、质量、税务、资产评估、土地登记、矿业权评估、品牌管理等多个专业领域的职业资格许可。2014年8月13日，人力资源和社会保障部印发《关于做好国务院

取消部分准入类职业资格相关后续工作的通知》(人社部函[2014]44号),将资产评估师职业资格调整为水平评价类职业资格。一石激起千层浪,此举顿时在资产评估行业内外引发热议。“资产评估”这一看似远离民生的行业,实际上与百姓的生活、社会经济发展息息相关。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。资产评估行业的发展对服务产权交易、完善经济秩序、维护资产所有者和投资者权益发挥了重要作用。随着我国经济新常态、全面深化改革与依法治国战略的全面推进,资产评估在经济发展中的作用必将更加凸显。

什么是资产评估?资产评估有哪些特点?资产评估是如何产生与发展的?资产评估人员是否应当对自己的评估结论承担法律责任?资产评估与会计、审计有何关系?资产评估有何功能与作用?资产评估的操作程序是怎样的?下面就上述问题做出讲解。

第一节 资产评估的产生及发展历程

一、资产评估的产生及发展

探寻资产评估发展历程的真正目的是理清资产评估产生及发展的社会背景与经济条件,把握资产评估的发展趋势与规律,以促使资产评估业更好地服务于当前经济。资产评估是市场经济的产物,并伴随着市场经济的发展而发展。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150多年的历史。

资产评估主要经历了以下几个发展阶段:

(一) 无偿评估

评估活动是商品经济发展到一定阶段的产物。随着商品经济的发展,偶有价值额较大的商品交易出现,如房屋、土地、牲畜、珠宝、兵器等的交易,交易双方往往对交易价格难以确定。这时,交易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、能够判断资产的市场价格的权威人士对价值额较大的商品的价格进行评判,并确定一个公平、合理、买卖双方都能接受的价格。实际上,这个权威人士在评判商品价格的过程中就完成了评估活动。

在自由资本主义开始前,整个社会还处在封建社会阶段,自给自足的自然经济仍然是社会经济的主导力量。由于社会生产力极其落后,这一时期社会对评估的需求很少发生,评估活动并不收费,是无偿评估。

1. 无偿评估产生的条件

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

(2) 交易值高,对双方利益影响较大。交易的对象通常是贵重资产,价值较大,对交易双方的利益影响较大。

(3) 交易双方信息不完全。交易双方或一方缺乏判断交易资产价值的有关知识和经验。

 同步案例

伯乐识马

春秋时期,有一个名叫孙阳的人有鉴别千里马的特殊技能。孙阳善于根据马的外貌特征鉴别马的素质优劣。凡是经他相中的马必定是千里良驹。曾经有人在街上卖马,等了三天也没人过问,后被孙阳相中而使这匹马身价涨了十倍。后来,人们就用天上掌马星伯乐的名字来称呼他。唐朝韩愈在《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。”

2. 无偿评估的特点

无偿评估具有以下几个特点:

- (1) 估价活动的偶然性。估价对象或种类带有个别性,市场对估价的需求是偶然发生的。
- (2) 估价结论的无责任性。评估者对评估结论不承担任何法律责任。
- (3) 估价手段方法的直观性。评估活动主要依靠评估者的直观感觉和个人经验。
- (4) 估价活动的无偿性。评估者不收取任何费用。

(二) 有偿评估

14~15 世纪,欧洲产生了资本主义萌芽。随后,机器大工业生产取代了手工作坊生产,社会化生产方式取代了自然经济的自给自足的生产方式。蒸汽和电力的广泛运用使社会生产力得到极大提高。随着资本主义经济的发展和资产交易频率的提高,社会对评估的需要与日俱增,资产评估业务也逐步向专业化、经常化、有偿化的方向发展。据记载,早在 16 世纪,尼德兰的安特卫普就出现了世界上最早的商品交易所,出现了有偿资产评估服务。

1. 有偿评估产生的条件

(1) 市场经济对资产评估的广泛需求是有偿评估产生的经济基础。随着资本主义经济的建立,资产交易、抵押、清算等行为频繁发生,市场经济发展对资产评估的需求与日俱增,社会上也出现了一批具有一定专业知识的评估人员。这些评估人员依托长期的评估实践,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。他们实行有偿服务,使资产评估走向职业化与有偿化。

(2) 资产评估行为难度大,以及对评估人员的技术要求高是有偿评估产生的客观条件。资产评估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。为了满足经济社会发展对评估的要求,保证评估结果的客观、准确、合理,规范资产评估操作程序,资产评估专业化、规范化的必然结果是有偿评估。

(3) 资产评估法制化与责任化促使评估有偿化。一方面,被估资产价值量大,资产评估结论是否公正对经济和市场的影响深刻,不仅会影响交易各方的利益,而且评估如果不公正,还会导致价格信号失真、市场混乱、资产交易行为受阻、经济发展不畅;另一方面,资产评估涉及面广,主观性强。因此,为了服务产权交易,维持经济秩序,维护资产所有者和投资者权益,规范资产评估操作,保证评估结果的客观、准确、合理,各国政府也开始制定相关的法律、法规对评估师的认定进行严格的规定,使评估人员必须通过统一的资格考试才能执业,

4 资产评估

要求评估人员对体现评估结果的评估报告负法律责任。资产评估的法制化、责任化内在要求资产评估服务的有偿化。

2. 有偿评估的特点

有偿评估具有以下几个特点：

(1) 职业性。有偿评估使资产评估逐渐发展成为一种职业，产生了一批具有相当专业化水平和丰富经验的评估人员。

(2) 责任性。评估人员或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。

(3) 有偿性。评估人员对资产评估工作实施有偿服务。

但是，此时的资产评估并未形成统一的评估专业术语、评估原则、评估技术规程、评估职业操作规范和评估职业道德规范。

(三) 现代评估业

19世纪70年代开始的第二次科技革命带来了生产力的巨大发展。伴随重工业迅速发展，新兴工业部门大量出现，资本主义发展到垄断资本主义时期，生产要素市场日益发达，企业兼并、产权转让、融资抵押、保险理赔、财产纳税等行为频繁出现，公司化的评估机构应运而生，资产评估行业自律性协会组织也逐步建立。为了维持市场经济的正常秩序，提高资产评估行业公信力，各国评估管理机构及评估行业协会对评估人员的职业道德规范和评估工作程序做出了明确具体的规定。这时的评估理论与方法日益成熟，评估技术规程与职业道德规范逐步完善统一，资产评估业已经成为市场经济体系中一个不可或缺的重要行业并得以快速发展。

1. 现代评估业产生的条件

(1) 资产评估法律责任主体明确，公司化的资产评估机构纷纷出现。资产评估机构成为资产评估的责任主体。资产评估人员不得以个人名义执业，必须加入资产评估事务所才能执业。

(2) 资本主义经济的飞速发展催生资产评估业的崛起与壮大。社会对资产评估的要求越来越高，资产评估业务的范围越来越广泛，促使资产评估业务中的分工现象变得日益明显，资产评估机构分工更加细密，资产评估行业逐渐细化并得以快速发展。

(3) 现代化企业运营模式促使资产评估步入规范产业阶段。资产评估机构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。同时，自律性资产评估行业协会的建立与行业化的运作使资产评估业务日益规范，评估理论和方法日益成熟，资产评估步入规范产业阶段。

2. 现代评估业的特点

现代评估业主要有以下几个特点：

(1) 评估机构公司化。评估机构通常是产权清晰、权责明确、管理科学的现代服务企业，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服务。同时，大量业务的开展也使资产评估机构获得了快速发展。

(2) 评估手段、方法科学化。数理统计技术、信息技术和计算机技术等现代科学技术手

段与方法在资产评估中得到了广泛应用,极大地提高了资产评估结果的合理性和可信度。

(3) 评估行业分工细密化。资产评估的范围大大拓展,即资产评估的内容更加丰富,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。

(4) 评估技术规程、执业准则规范化。为了防范资产评估行业的风险,维护资产评估行业的社会信誉和专业荣誉,统一评估从业人员的评估理念,资产评估行业协会组织纷纷制定了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、评估职业操作规范和评估职业道德规范等。

必须说明的是,资产评估作为促进资本市场产权交易的一个重要工具,其产生有特定的客观基础与经济条件,其发展是与市场经济的不同发展阶段相适应的。资产评估由无偿评估到有偿评估再到现代评估业,是随着市场经济的发展而发展的,是一个渐变的过程,各阶段之间没有截然的界限。资产评估处于哪个阶段,不是以时间为界限的,而是与市场经济发达程度相联系的。即使是无偿评估活动,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、资产交易相对罕见的地区,对偶然发生的资产交易特别是个人之间的资产交易依然有无偿评估活动发生。

二、我国资产评估业的发展历程

我国资产评估业是随着我国经济体制改革的推进与市场经济体制的建立与发展而起步与发展的。

1. 起步阶段

20世纪80年代,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改革,杜绝国有资产在产权变动中出现的流失,维护国有资产所有者的合法权益,我国在20世纪80年代后期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管理中心,负责全国的国有资产评估工作。

2. 发展阶段

1993年12月,中国资产评估协会正式成立。它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。随着我国资产评估行业的发展及影响的不断扩大,1995年,经外交部批准,中国资产评估协会代表中国资产评估行业加入了国际评估准则委员会。我国资产评估师资格考试制度始建于1995年5月。1996年,我国有了第一批通过注册评估师资格考试的专业评估人员。1999年,我国首次举办注册房地产估价师执业资格考试。我国资产评估师执业资格考试制度自建立以来已经为资产评估行业培养和选拔了大批优秀人才。



同步资料

中国资产评估协会的主要任务

中国资产评估协会的主要任务有依据国家有关法律、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。

3. 规范化、法制化阶段

1999年,中国资产评估协会当选为国际评估准则委员会常务理事,并成为其专业技术委员会的委员。2005年,经外交部批准,中国资产评估协会加入世界评估组织联合会并成为其常务理事。

《中华人民共和国资产评估法》(以下简称《资产评估法》)已于我国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议上表决通过,并于2016年12月1日起正式施行。这标志着被视为“市场经济润滑剂”的资产评估行业终于迎来首部行业大法。《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,规范评估师和评估机构的从业行为,加大对违规行为的惩处力度,以及明确资产评估行业的法律地位,强化行业自律管理的精神,促进资产评估行业科学健康发展具有重要意义。

2017年4月21日,财政部出台《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号),建立了资产评估行业行政监管、行业自律与机构自主管理相结合的管理原则,明确了对资产评估专业人员、资产评估机构和资产评估协会的监管内容和监管要求,划分了各级财政部门的行政监管分工和职能,细化了资产评估法律责任的相关规定。2017年8月23日财政部发布《资产评估基本准则》,9月8日中国资产评估协会发布修订后的25项资产评估执业准则和职业道德准则,实现了资产评估准则的与时俱进。

2018年2月16日,中共财政部党组通过并印发了《关于加强资产评估行业党的建设工作的指导意见》的通知。《指导意见》的出台,为进一步加强党对资产评估行业的领导,提高资产评估行业党的建设水平起到了重要作用。

2019年12月28日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次全体会议修订通过了《中华人民共和国证券法》。新修订的《证券法》落实“放管服”要求,除规定从事证券投资咨询服务业务应当经国务院证券监督管理机构核准之外,取消了从事其他证券服务业务必须经过国务院证券监督管理机构和有关部门批准的规定,要求会计师事务所、律师事务所以及从事资产评估、资信评级、财务顾问、信息技术系统服务的机构从事证券服务业务应当报国务院证券监督管理机构和国务院有关主管部门备案。该法还要求资产评估等证券服务机构勤勉尽责、恪尽职守,按照相关业务规则为证券的交易及相关活动提供服务,并提高了对证券服务机构未履行勤勉尽责义务的违法处罚幅度。

同步资料

我国资产评估行业经过三十多年的发展,已经在机构、人员、评估理论、行业组织和国际交流等方面构成了能够在市场经济中占据位置、发挥作用的专业服务行业。截至2018年底,全国资产评估机构4272家,执业资产评估师36232人。行业收入由2010年的51亿元增长到2018年的181亿元,年均增长超过15%。

第二节 资产评估的含义、特点与基本要素

一、资产评估的含义

根据《资产评估法》，资产评估是指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、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

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。这种提供资产价值判断、发表专业意见的行为和过程与其他经济活动相比具有以下几个特点：

1. 市场性

资产评估是以市场竞争活动为假设前提的。评估机构和人员根据评估目的，依据市场信息和资料，模拟市场条件对资产价值进行评定和估算，做出经得起市场检验的评定估算和报告。资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动。在经济社会中，只有纳入市场竞争领域的资产才有必要作为评估的对象，而带有垄断性、计划性的资产没有必要作为评估对象。

2. 公正性

资产评估的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中的任何一方的需要。公正性主要表现在以下几个方面：

(1) 资产评估按公允、法定的准则和规程进行。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) 评估收费只与评估的工作量有关，与评估值及评估目的没有利害关系。评估主体与被估资产及评估目的没有任何利益关系。这是公正性的经济基础。

公正性是资产评估行业的立足之本。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，按公允、法定的准则规范评估，才能赢得社会公众的信任，才能使资产评估行业得以存续和发展。

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的效力。评估师只对评估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。事实上，对评估结果的正确性没有合理的判断标准，因而评估结果不具有精确性。同一资产使用不同的评估方法，使用不同的公式、参数，得到的评估结果是不一样的。一般认为，评估结果在 $\pm 5\%$ 的范围内浮动是正常的，在 $\pm 10\%$ 的范围内浮动也是允许的。

4. 技术性

资产评估人员在对被评估资产价值做出专业判断的过程中,需要依据大量的数据资料,需要经过复杂细致的技术性处理和必要的计算。如果评估人员不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。例如,评估人员在对厂房或有关建筑物进行评估时,需要对其进行测量,需要了解建筑构造、工程造价、使用磨损程度等情况;在对机器设备进行评估时,需要对被评估设备的有关技术性能、磨损程度、预计经济寿命等情况做出判断。这些都具有较强的专业性,需要评估人员具备有关专业知识。

5. 专业性

资产评估的专业性是指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、不同类型、不同领域(如建筑、土地、机电设备、经济等)的专家或专业人士组成。资产评估的技术性要求评估人员应当由具备一定专业知识的技术人员构成。因此,资产评估的专业性包括以下两个方面内容:一方面,评估机构之间形成专业化分工,使得评估活动专业化;另一方面,资产评估的结论是一种建立在专业知识基础之上的专家意见和专业判断。



同步资料

资产评估师的职业判断

在实际操作中,职业判断贯穿于评估过程的始终。资产评估师既要判断资产占有单位提供的会计资料的真实性、合法性,又要判断所使用评估方法的恰当性、有效性。而职业判断具有经验性、风险性、主观性、前瞻性、滞后性、复杂性等特点,这就需要评估人员具有各种专业知识和丰富的实践经验。

6. 系统性

对被评估资产的价值做出科学的估算和判断是一项系统的工程,评估人员必须用系统论的观点加以分析和开展工作。首先,必须将被评估资产置于整个企业或整个行业中,必要时还要将其置于整个国家的范围内进行分析和评价。因为同样的资产在不同的企业、不同的行业、不同的国家中可能发挥不同的作用,所以就具有不同的价值。其次,必须对被评估资产相互之间的匹配问题进行系统考虑,主要是不同的有形资产、无形资产以及相互之间的匹配。因为同样的有形资产与不同的其他有形资产匹配或与不同的无形资产匹配可能会发挥不同的作用,所以价值也可能不同。最后,评估人员在评估工作过程中必须系统地收集、整理和分析被评估资产的相关资料,将影响资产价值的各种相关因素进行系统综合的考虑,并在此基础上对评估结论做出系统判断。

7. 责任性

资产评估的责任性是指资产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评估机构要承担连带责任。评估报告必须同时有评估人员的签名和评估机构的盖章才有效。由于资产评估主体的过错行为除了可能给委托人带来损害外,还可能给第三人带来损害,所以资产评估法律责任的对象具有一定的广泛性,受害人既可能

是委托人,也可能是委托人之外的预见受益者,而任何一个受害者都有权对资产评估人员进行起诉。资产评估行业的责任性决定了其要对社会公众担负重要的社会责任。

同步资料

《资产评估法》的有关规定

评估机构违反《资产评估法》规定,出具虚假评估报告的,由有关评估行政管理部门责令停业六个月以上一年以下;有违法所得的,没收违法所得,并处违法所得一倍以上五倍以下罚款;情节严重的,由工商行政管理部门吊销营业执照;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

评估机构、评估专业人员在一年内累计三次因违反《资产评估法》规定受到责令停业、责令停止从业以外处罚的,有关评估行政管理部门可以责令其停业或者停止从业一年以上五年以下。

评估专业人员违反《资产评估法》规定,给委托人或者其他相关当事人造成损失的,由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后,可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿。

三、资产评估的基本要素

资产评估包括以下几个基本要素:

1. 资产评估的主体

资产评估的主体,即从事资产评估业务的专门机构和人员,是资产评估的操作者与主导者。只有取得相应的资产评估执业资格的机构和取得资产评估职业资格的人员才能开展资产评估业务。

2. 资产评估的客体

资产评估的客体,即被评估资产,是资产评估的具体对象。资产评估是对拟发生产权交易或变动的资产进行的评估。这是对资产评估内容上的界定。

3. 资产评估的目的

资产评估的目的,即资产评估所要达到的目标,也是引发评估的具体资产业务或经济行为,如企业进行股份制改造、上市、资产抵押贷款等。资产评估的目的反映了资产评估结果的具体用途,直接决定和制约着评估价值类型和方法的选择。

4. 评估价值类型

评估价值类型,即对评估结果按照其合理性指向所做的分类。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,即评估所用的特定技术,是确定资产评估价值且得出评估结论的手段和途径。

6. 评估原则

评估原则,即资产评估的行为规范和技术规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。评估人员只有在一定评估原则的指导下做出的评估结果才具有可信性。

7. 评估假设

评估假设,即评估人员必须根据评估的具体目的对资产未来价值的作用空间和作用方式做出合乎逻辑判断的假定性说明。

8. 评估基准日

评估基准日,即确定资产评估价值的基准时间。

9. 评估程序

评估程序是资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。为了保证资产评估结果的科学性,任何一项资产评估业务,无论是规模较大的企业价值评估,还是单台设备评估,都必须按照一定的程序进行,否则将影响资产评估的质量。

10. 评估依据

评估依据,即资产评估所凭借或依托的根据。

第三节 资产评估的主体、客体、种类及依据

一、资产评估的主体

(一) 资产评估机构

资产评估机构是指依法设立,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。资产评估机构并非是指只单一进行资产评估的机构,也可以是指会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司。资产评估机构按组织形式的不同可分为合伙制资产评估机构和公司制资产评估机构。



同步资料

《资产评估法》的相关条款

《资产评估法》第十五条规定:“评估机构应当依法采用合伙或者公司形式,聘用评估专业人员开展评估业务。合伙形式的评估机构,应当有两名以上评估师;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。公司形式的评估机构,应当有八名以上评估师和两名以上股东,其中三分之二以上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。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。”

《资产评估法》第十六条规定:“设立评估机构,应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。”

评估行政管理部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告。”

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。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级资产评估机构可以从事除企业股份化上市外的所有资产评估项目。B级以下资产评估机构的评估范围只限于相应范围内的专业资产,可以从事与其等级、专业相适应的土地、房地产、机器设备、流动资产、无形资产、长期投资性资产及整体资产等专业性资产评估项目。

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该资格等级相适应的资产评估项目。

(二) 资产评估师

资产评估师是指依法取得职业资格并从事评估业务的专业人员。国家根据经济社会发展需要设定评估师专业类别。资产评估师应该有良好的教育背景、丰富的实践工作经验和良好的职业道德修养。

同步资料

资产评估师职业资格全国统一考试有关事项

一、报名条件

同时符合下列条件的中国公民(含港澳台居民),可以报名参加考试:

- (一) 具有完全民事行为能力;
- (二) 具有高等院校专科以上(含专科)学历。暂未取得学历(学位)的大学生可报名参加考试。

二、考试科目

《资产评估基础》《资产评估相关知识》《资产评估实务(一)》《资产评估实务(二)》共4科。

三、成绩认定和证书领取

(一) 成绩认定

1. 除《资产评估相关知识》试卷卷面分满分为150分外,其他科目试卷卷面分满分均为100分。答卷由中评协组织评阅。

2. 考试成绩合格标准经财政部资产评估师资格考试专家委员会审定,并报人力资源社会保障部批准后,由中评协发布。报考人员可登录报名系统查看、打印成绩单。

3. 考试成绩实行4年为一个周期的滚动管理办法。在连续4年内,参加全部(4个)科目的考试并合格,可取得资产评估师资格证书;免试人员参加3个科目考试,其合格成绩以3年为一个滚动管理周期,在连续3年内取得应试科目的合格成绩,可取得资产评估师资格证书。

(二) 证书领取

全科考试成绩合格、已取得高等院校专科以上(含专科)学历的考生,根据中评协通知领取资格证书。

领取证书时,考生应持学历证书原件、身份证原件(港澳台居民持本人有效身份证件)以及其他需要提供的证明材料原件到考试所在地地方协会进行现场审核。持国(境)外学历的考生还须提供教育部留学服务中心出具的学历学位认证书。

审核通过的考生可取得由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》。

四、免试申请与审核

符合报名条件的考生,具备下列条件之一者,可免试1个相应科目:

1. 按照国家有关规定,取得高级会计师、高级审计师、高级经济师职称,或者通过全国统一考试取得注册会计师证书,可免试《资产评估相关知识》科目。

2. 按照国家有关规定,评定为资产评估专业副教授及以上专业技术职务,可免试《资产评估基础》科目。

二、资产评估的客体

资产评估的客体是指被估资产,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

1. 经济学对资产的界定

经济学中的资产泛指一切财产,即一定社会的财富总量,由一定数量的物质资料和权利构成。经济学研究的内容是如何使资源在全社会得到优化配置的经济规律与经济本质。资产评估中的资产是指由特定经济主体拥有或控制的资源。显然,经济学中的资产概念较资产评估中的资产概念要宽泛、宏观。

2. 会计学对资产的界定

会计学中的资产主要指的是企业中的资产,但资产评估中的资产并不完全局限于企业中的资产。会计学中的资产是指企业过去的交易或事项形成的由企业拥有或控制的,预期会给企业带来经济利益的资源。会计上采用历史成本对资产计价,而资产评估计量的是资产的现实价值。显然,会计学中的资产概念较资产评估中的资产概念要狭小、局限。

3. 国际评估界对资产的界定

根据《国际评估准则》,资产在一般意义上往往用来表示不动产、动产或两者兼有。在资产评估中,资产更多地被理解为基于某项资产的各种权利的排列与组合。资产不仅包括实体上存在的物品,还包括由于拥有有形或无形客体所带来的法定权利。资产是指由于排他地拥有或占有某物而取得的对未来收益享用的权利。

4. 《资产评估法》对资产的界定

根据《资产评估法》,资产评估是指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、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。评估的资产包括不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失和其他经济权益。

5. 资产评估对资产的界定

资产评估对资产的界定:资产是指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。

在资产评估中,评估人员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、自建房等)的价格相同吗?对于物质实体相同商品房来说,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?

分析与提示

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) 资产的特征

1. 资源特征

资产作为资源而存在,具有一切资源的共性,即效用性和稀缺性。

(1) 效用性。效用性是指满足资产评估业务各当事人经济及心理上的需要的程度,尤其是满足潜在买者自身利益及其他利益上需要的程度。这是资产的自然属性。资产的效用是度量或把握评估值是否合理的基本依据。必须注意的是,资产的效用不仅仅是资产自身使用价值的翻版,其被资产自身的使用价值所决定,还受资产的使用方式及资产在某种使用方式下的作用空间影响。

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

同步思考与训练

问题:对于人类来说,阳光、空气、亲情的效用极大。如果没有阳光、空气、亲情,人将无法生存。那么,现实生活中,阳光、空气、亲情为什么没有价格呢?

分析与提示

效用+稀缺=价值。阳光、空气、亲情的价值取决于其在某一特定时空里的稀缺性。如果在某一特定时空里阳光、空气、亲情具有稀缺性,那么它们也会随着稀缺程度而具有不同的价值。例如,富士山空气在富士山附近不具有价值,而在环境污染的时空里就具有价值。美国富翁诺克曾到日本的富士山旅游。他发现当地的空气令他心旷神怡,忽然之间有一个念头闪现在他的脑海中——就是把这个空气拿到市场上去卖。于是,他就把富士山的空气装进一个个的压缩罐里。如今,由于空气污染越来越引起人们的关注,所以富士山空气罐头不仅在日本非常畅销,还被远销至世界各地。

2. 法律特征

资产必须是经济主体拥有或者控制的权利。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。

由于市场经济发展的深化,财产所有权的基本权形成不同的排列与组合不仅成为必要,还成为可能。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,经济主体虽然不拥有完全的所有权,但依据合法程序能够实际控制,如融资租入的固定资产、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。资产是一种能带来经济利益的权利。资产是各种权利的综合体。资产的权利主体依法享用占有权、使用权、收益权、处分权、租赁权、抵押权、典当权等。

同步案例

霍普对外太空星体的“所有权”

美国加州丹尼斯·霍普发现联合国于1967年制定的《外层空间条约》有漏洞。在这份条约中,所有联合国成员都签署并同意外太空天体的主权不为任何一个国家所有,但该条约却没规定私人不可以拥有外太空星体。于是,丹尼斯·霍普立刻在加利福尼亚当地一家法院像申请专利似的宣布对月亮和太阳系另外8颗行星及它们卫星的“所有权”。随后,他就将这份声明复印了许多份,分别寄给了美国政府、美国航空航天局、苏联政府和联合国等。在这份声明中,霍普除了声明他的“所有权”外,还宣称他将对外销售月球等太阳系星体上的土地。据称,他的公司的生意一直相当红火。

3. 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。

4. 财务特征

资产的价值必须能用货币计量,否则就无法对资产进行估价。根据《国际评估准则》,资产价值通常以当地货币来计量。

同步思考与训练

问题: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。”那么,时间与职业是不是一个人的资产?

分析与提示

如果时间和职业都是一个人所拥有或控制的,并能持续发挥作用且能带来经济利益,那么它们都是这个人应当珍惜的宝贵资产。一个人的时间的价值大小取决于他利用时间创造的人生价值的大小;一份稳定的职业的价值取决于他的薪酬水平与其未来的职业发展。虽然时间与职业可以视为一个人的资产,却与拥有者具有一定的不可分离性,通常不可脱离该人而独立存在。因此,它们通常不可单独转让,且其价值也依拥有者对其的利用程度而定。

（三）资产的种类

通常情况下,人们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

(1) 有形资产。有形资产是指那些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,所以企业在评估时应根据资产的不同特点分别进行。

有形资产具体包括以下几方面内容:

- 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,如超过一年的分期摊销的各项费用等。

(2) 无形资产。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。无形资产通常具有较强的综合性,影响因素复杂,评估难度大。无形资产主要包括可确指的无形资产与不可确指的无形资产。

① 可确指的无形资产是指可独立于物质实体而独立存在的无形资产。可确指的无形资产具体包括知识产权类资产,如专利权、商标权、非专利技术、专有技术等;权利类资产,如专卖权、专营权、土地使用权、优惠合同等;关系类资产,如客户名单、销售网络、有组织的职工队伍等。

② 不可确指的无形资产是指不能独立于物质实体而独立存在的无形资产,如商誉等。商誉是由于企业信誉卓越、生产经营出色、历史悠久、知名度高等而获得投资收益率高于一般正常水平所形成的超额收益。商誉不能脱离企业的有形资产单独存在,故称为不可确指的无形资产。

同步思考与训练

问题:学校最重要的资产是什么?资产评估机构最重要的资产是什么?

分析与提示

学校、资产评估机构最重要的资产是其无形资产,包括关系类无形资产(如学校的师资队伍等)、知识产权类无形资产、权利类无形资产和商誉。

2. 按资产是否具有综合获利能力分类

(1) 单项资产。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。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。企业的整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集,其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额。因为整体资产评估所考虑的是整体的生产能力或获利能力,所以其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外,还包括不可确指的资产价值,即商誉的价值。

3. 按资产能力是否独立存在分类

(1) 可确指的资产。可确指的资产是指能独立存在的资产。前面所列示的有形资产和除商誉以外的无形资产都是可确指的资产。

(2) 不可确指的资产。不可确指的资产是指不能独立于有形资产而存在的资产,如商誉等。

同步思考与训练

问题:是否可以对商誉的价值进行单项资产评估?

分析与提示

商誉不能独立于有形资产而单独存在,所以资产评估师不可以单独对商誉的价值进行评估。

三、资产评估的种类

由于资产种类的多样化和资产业务的多样性,资产评估也相应有多种类型。

(一) 按资产评估的内容及服务对象分类

资产评估按内容及服务对象的不同可分为以下几种:

(1) 评估。评估是指对评估对象的价值进行判断。评估是正常情况下的资产评估,类似于我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估。它一般服务于产权变动主体,是对评估对象的价值进行的评估。评估人员及评估机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。

(2) 评估复核。评估复核是指评估者对其他评估者出具的评估报告进行分析评判和鉴定,即对他人的评估过程和结果的再评估。它服务于特定的当事人,对某个评估报告的真实性和合理性做出判断和评价,并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。评估咨询既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,还可以是与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询对评估主体的信誉与专业水准有较高要求。评估主体要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

(二) 按资产评估执业过程中遵循评估准则的程度分类

资产评估按执业过程中遵循评估准则的程度不同可分为以下几种:

(1) 完整性评估。完整性评估又称完全资产评估,一般是指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。完整性评估在资产评估执业过程中没有受到限制或没有限制性条件。

(2) 限制性评估。限制性评估又称有限性评估,是指在资产评估准则允许或规定允许的前提下,由于某些条件的限制不能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。限制性评估的结论是在受限制的条件下得出的。限制性评估报告的内容、数据资料及其评估精度或许存在一定瑕疵,因此,其评估结论的适用范围也受到一定的限制。资产评估报告的使用者只能是委托方。限制性评估仅满足特定客户的特殊需求。限制性资产评估

对评估结果的披露和使用要做更为详尽的说明。

同步资料

背离条款

为了保证资产评估准则的适用性和可操作性,许多国家都在资产评估准则中设有背离条款,允许某些受到条件限制,不能完全按照评估准则的要求和规定的程序进行资产评估的情况出现。在各国的资产评估准则中,背离条款的适用范围是受到严格限制的。资产评估准则的基本要求和关键程序是不允许背离的。

(三) 按资产评估对象的构成及获利能力分类

资产评估按评估对象的构成及获利能力不同可分为以下两种:

- (1) 单项资产评估。单项资产评估大致包括机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、无形资产评估、森林资源评估、珠宝首饰评估、金融不良资产评估、二手车评估。
- (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

资产评估按评估时点的不同可分为以下几种:

- (1) 现实性评估。现实性评估是满足和服务于评估资产现实价值的评估活动。
- (2) 追溯性评估。追溯性评估是满足和服务于评估资产过去某一时点价值的评估活动。
- (3) 前瞻性评估。前瞻性评估是满足和服务于评估资产预期价值的一种评估活动。

四、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。为保证评估结果的公正、客观,资产评估必须有充分必要的依据。评估事项不同,所需要的评估依据也不同。资产评估的依据虽然多种多样,但大致可以划分为以下几类:

1. 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。例如,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业务约定书等。资产评估机构和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。

2. 法规依据

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。例如,1999年,财政部颁布的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;2001年,财政部颁布的《资产评估准则——无形资产》;2004年,财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》。尤其是《资产评估法》的出台,标志着我国资产评估行业进入依法治理的新时代。

3. 产权依据

产权依据是指能证明被评估资产权属的依据,如国有土地使用证、房屋所有权证等。在

资产评估中,被评估资产必须是资产占有方拥有或控制的资产。这就要求评估委托人必须提供此依据,评估人员必须收集被评估资产的产权依据。

4. 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,主要包括由评估人员收集的市场价格资料、统计资料、技术标准资料及其他参考资料等,如当地政府土地管理部门制定的容积率修正系数表等;由被评估单位提供的相关资料,如财务会计资料、工程结算资料等;以及评估人员现场实地勘察、收集、核实、鉴定取得的资料等。

以上只是一般资产评估所需要的依据。评估人员还必须根据评估项目的具体情况及特殊需要收集其他一些依据,并且在资产评估报告中对评估依据进行详细的披露。

第四节 资产评估的作用及其与相关行业的关系

资产评估作为一种资产评价手段和工具,有其自身的功能和作用。随着资产评估范围的不断扩大,开展资产评估活动的社会经济环境发生了改变。虽然资产评估的功能并未发生实质性改变,但是资产评估的作用却呈现出多样性的特点。

一、资产评估的功能

1. 评值功能

资产评估具有评定估算资产价值的功能。它包括对资产的性质和价值量的评价和估计。评值功能是资产评估的基本功能。资产评估源于人们希望了解和掌握在一定条件下对资产价值的需求。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,资产评估也不断发展,其评值功能亦得到不断完善。当然,在不同的历史条件下,人们在充分利用资产评估的评值功能的基础上,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

在国有资产改革过程中,资产评估具有管理国有资产,维护国有资产保值增值的功能。这是在国有资产改革过程中国家赋予资产评估的特殊功能。作为国有资产所有者代表的国家将资产评估作为维护国有资产、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,使资产评估具有管理国有资产保值增值功能。资产评估的管理功能是评值功能的延伸,是评值功能派生出来的辅助功能。

3. 公证功能

资产业务、资产评估对象和资产评估报告的使用者的特殊性要求资产评估要发挥公证的作用。随着抵押贷款、财产担保等经济活动的日益频繁,资产评估经常被用来证明资产的存在及资产的价值量,以满足银行及有关部门发放贷款及以其他形式提供融资的需要。通过资产评估来证实资产及其价值量的需求使得资产评估增添了发挥公证作用的功能。资产评估的公证功能也是资产评估评值功能的延伸,是评值功能派生出来的辅助功能。

二、资产评估的作用

资产评估的作用是资产评估功能在一定运作条件下和环境中产生的客观效果,是资产评估功能实现的结果,也是资产评估功能外在的表现。资产评估的作用主要表现在以下几个方面:

1. 估价咨询

估价咨询是指资产评估结论可为资产交易或产权变动双方或各方提供可以接受的交易价格,为资产交易或产权变动提供交换价值意见和专业咨询。估价咨询是资产评估最重要、最基本的作用。

2. 促进协调

促进协调是指科学规范的资产评估可以使交易双方或各方达成妥协和谅解,协调交易双方或各方在资产或产权交易价格上的争议,促成资产交易或产权变动顺利进行。

3. 鉴别举证

鉴别举证是指资产评估为抵押贷款、财产担保、司法鉴定、房地产交易发挥鉴别资产的价值量或资产正常交易价格、举证资产存在的作用。资产评估的鉴别举证作用的本质是特定权利主体和权力机关运用资产评估的评值功能而产生的特殊作用。

4. 优化资源配置

优化资源配置是指资产评估为资产或产权的配置提供正确的价格信号,保证资产或产权市场的有序运行,从而起到促进资源优化配置的作用。评估人员对有多种用途的资产按最佳利用原则进行评估,也可达到优化资源配置的目的。

三、资产评估与会计、审计的关系

资产评估、会计与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有一定的区别。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。它们都是现代市场经济赖以正常运行的基础性服务行业。

(一) 资产评估与会计的关系

1. 资产评估与会计的联系

(1) 在特定条件下,资产会计在计价和编制财务报告时可以利用资产评估结论。按照《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)及相关法律法规的要求,投资方以非货币资产投资应当进行资产评估,并以资产评估结果为依据确定投资数额。在财务处理上,资产评估结果是企业会计入账的重要依据。另外,在企业联合、兼并、重组等产权变动过程中,资产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。

(2) 资产评估需要参考会计数据资料。资产评估会经常广泛利用企业财务报表、有关财务指标及财务预测数据等,而且这些企业会计数据资料的准确程度在一定程度上也会影响资产评估结果的质量。

不论是特定条件下会计计价利用资产评估结果,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更加紧密。

2. 资产评估与会计的区别

资产评估与会计相互利用的情况只有在特定的条件下才能够发生或成立。在大多数情况下,二者的区别是比较明显的。

(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。会计中的资产确认和计价有相当大的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价主要以其具有的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,还广泛应用了预期收益折现、市场售价类比等多种技术方法。

(4) 服务的目标不同。会计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。

(二) 资产评估与审计的关系

1. 资产评估与审计的联系

(1) 资产评估中的资产清查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,有相当大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律法规的要求,流动资产及企业负债也被纳入企业价值评估范围,而对流动资产和负债的评估有相当大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) 由于公允价值是会计计量属性,审计就必须对会计人员使用公允价值的合理性做出估计和判断,而这些估计和判断需要借助评估技术完成,因而审计工作也具有一定的价值判断成分。

2. 资产评估与审计的区别

(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,因而审计具有明显的公证性。资产评估是在市场经济充分发展,适应资产交易、产权变动的需要而产生的,旨在为委托人与有关当事人的被评估资产做出价值判断,因而资产评估具有明显的咨询性。

(2) 专业原则不同。审计人员在执业过程中要自始至终地贯彻公证、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、替代、贡献、预期等基本经济原则。

(3) 专业知识基础不同。审计工作是以会计学、税法及其他经济法律法规等为专业基础知识的,而资产评估的专业基础知识除了经济学、法律、会计学等专业知识外,还包括工程技术方面的知识。

(4) 工作标准不同。审计主要是对会计报告的审计。审计对业务的处理标准与会计是统一的,但与资产评估不同。

第五节 资产评估程序

一、资产评估程序的含义

资产评估程序是资产评估主体执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤,是资产评估项目从开始到结束需要经历的业务环节和业务流程。狭义的资产评估程序开始于资产评估主体接受委托,终止于向委托人或相关当事人提交资产评估报告。广义的资产评估程序开始于承接资产评估业务前的明确资产评估业务基本事项环节,终止于资产评估报告提交后的资产评估文件归档管理环节。

二、资产评估程序的重要性

国际评估界都高度重视资产评估程序问题,一般都把资产评估程序的要求表述在具体的资产评估准则之中。资产评估程序的重要性表现在以下几个方面:

(1) 资产评估程序是提高资产评估业务质量和维护资产评估服务公信力的重要保证。资产评估主体履行必要的资产评估程序,不仅有利于规范资产评估师的执业行为,还能够有效地避免由于机构和人员水平不同而导致的在执行具体资产评估业务中可能出现的重要疏漏。因此,对资产评估程序加以严格管理的目的绝不是简单的流于形式,而是保证评估业务的质量与维护资产评估服务的公信力。

(2) 资产评估程序是相关当事方评价资产评估服务的重要依据。由于资产评估结论是相关当事方进行决策的重要参考依据之一,因此资产评估服务必然会引起许多相关当事方的关注,包括委托人、产权持有者、资产评估报告使用人、相关利益当事人、行政监督部门、行政主管部门、行业协会、社会公众及新闻媒体等。资产评估程序为相关当事方提供了评价资产评估服务的重要依据,也是委托人、司法和行政监管部门及资产评估行业协会监督资产评估机构和资产评估师,以及评价资产评估服务质量的主要依据。

(3) 资产评估程序是资产评估主体防范风险、保护自身合法权益、合理抗辩的重要手段之一。随着资产评估行业的发展,资产评估纠纷和法律诉讼越来越多。由于资产评估工作的专业性,无论是当事人还是司法部门均在举证、鉴定方面存在较大难度,都倾向于追究资产评估主体在履行必要资产评估程序方面的疏漏和责任,而避免在专业判断方面下结论。

(4) 资产评估程序是评价专业意见合理性的重要依据。资产评估业作为评定资产价值的专业中介服务行业,在评判评估活动及其结论时,只能从专业意见形成的过程中进行判断。如果专业意见的形成过程合理,即程序合理,在没有其他相反证据的情况下,就认为专业意见是合理的。

因此,大力宣传资产评估程序的重要性,使资产评估程序在资产评估师、监管部门和委托方等相关当事方心中占据正确位置,对正确树立资产评估行业形象,保证资产评估行业的顺利发展有着重要意义。

同步思考与训练

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

分析与提示

即使资产交易的最终价格与资产评估结论一致,也不能断定资产评估的结果一定合理、科学。因为判断资产评估的结果是否合理、科学的依据是看评估主体是否依据了相关法律法规和资产评估准则,是否以规范的评估程序和科学的评估假设、原则、方法对资产评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行了分析、估算。资产评估程序是资产评估师专业判断的痕迹。在评判评估活动及下结论时,资产评估程序是最重要的依据,包括程序执行是否完整、是否到位等。因此,仅凭资产评估结论与最终价格的一致不足以说明资产评估的结果一定合理、科学。

三、资产评估的具体程序

(一) 明确资产评估业务的基本事项

明确资产评估业务的基本事项对资产评估项目风险评价、项目承接,以及资产评估项目的顺利实施具有重要意义。资产评估主体在接受资产评估业务委托之前,应当与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料,进行必要的初步调查,并与委托人等相关当事人共同明确以下资产评估业务基本事项:

1. 委托方和相关当事方的基本状况

在不同的资产评估项目中,相关当事方有所不同,主要包括产权持有者、资产评估报告使用方、其他利益关联方等。委托人与相关当事方之间的关系也应当作为重要基础资料予以充分了解。这对全面理解评估目的与防范恶意委托来说十分重要。

2. 资产评估报告的使用方式、使用人或使用范围

明确资产评估报告的使用方式、使用人或使用范围,有利于资产评估机构和资产评估师更好地根据使用人的需求提供良好服务。

3. 资产评估目的

资产评估师应当与委托方就资产评估目的达成明确、清晰的共识,并尽可能细化资产评估目的,说明资产评估业务的具体目的和用途,避免仅仅笼统地列出宽泛模糊的资产评估目的的简单做法。

4. 评估对象的基本状况

资产评估师应当了解评估对象及其权益的基本状况,包括其法律、经济和物理状况,如资产类型、规格型号、结构、数量、购置(生产)年代、生产(工艺)流程、地理位置、使用状况、企业名称、住所、注册资本、所属行业、在行业中的地位 and 影响、经营范围、财务和经营状况等。资产评估主体应当特别关注有关评估对象的权利受限状况。

5. 价值类型

资产评估师应当在明确资产评估目的的基础上恰当确定价值类型,确信所选择的价值

类型适用于资产评估目的,并就所选择的价值类型的定义进行沟通,避免出现歧义与误导。

6. 资产评估基准日

资产评估师应当通过与委托方的沟通,了解并明确资产评估基准日。资产评估基准日是评估业务极为重要的基础,也是评估基本原则中的估价日期原则在评估实务中的具体体现。资产评估基准日的选择应当有利于资产评估结论更有效地服务于资产评估目的,减少和避免不必要的资产评估基准日期后事项。资产评估机构和人员应当根据专业知识和经验,建议委托方根据评估目的、资产和市场的变化情况等因素合理选择资产评估基准日。

7. 资产评估的限制条件和重要假设

资产评估师在承接评估业务前,应当充分了解所有对资产评估业务可能构成影响的限制条件和重要假设,以便进行必需的风险评价,从而更好地为客户服务。

8. 是否承接资产评估项目

根据具体评估业务的不同,资产评估师在明确上述资产评估基本事项,以及其他可能对评估业务的执行具有影响的相关事项的基础上分析下列因素,以确定是否承接资产评估项目:

- (1) 评估项目的风险。资产评估主体应当根据初步掌握的有关评估业务的基础情况,具体分析资产评估项目的风险,以判断该项目的风险是否超出合理范围。
- (2) 专业胜任能力。资产评估主体应当根据所了解的评估业务的基础情况和复杂性,分析资产评估主体是否具有与该项目相适应的专业胜任能力及相关经验。
- (3) 独立性。资产评估主体应当根据职业道德要求和国家相关法律法规的规定,结合资产评估业务的具体情况分析资产评估主体的独立性,确认与委托人或相关当事方是否存在现实的或潜在的利害关系。

(二) 签订资产评估业务约定书

资产评估业务约定书是资产评估机构与委托方签订的,确认资产评估业务的委托与受托关系,明确相关重要事项的具有法定约束力的书面合同。资产评估业务约定书应当内容全面、具体,含义清晰、准确,符合国家法律法规和资产评估行业的管理规定。资产评估业务约定书具体包括以下几个方面的内容:

- (1) 资产评估机构和委托方的名称、住所。
- (2) 资产评估目的。
- (3) 资产评估对象和评估范围。
- (4) 资产评估基准日。
- (5) 出具资产评估报告的时间要求。
- (6) 资产评估报告的使用范围。
- (7) 资产评估收费。
- (8) 各方的权利、义务及违约责任。
- (9) 双方认为应当约定的其他重要事项。
- (10) 签约时间。

资产评估业务约定书应当由资产评估机构和委托方的法定代表人或其授权代表签订。

(三) 编写资产评估计划

资产评估计划是资产评估主体为高效履行资产评估业务约定书,对资产评估具体作业

过程中的工作的步骤、内容、进度、时间和人员分配等进行的规划和安排。

由于资产评估项目千差万别,资产评估计划也不尽相同,其详略程度取决于资产评估业务的规模和复杂程度。资产评估主体应当根据所承接的资产评估项目的具体情况编写合理的资产评估计划,并根据执行资产评估任务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

资产评估计划应当涵盖资产评估工作的全过程。评估人员在编写资产评估计划的过程中,应当同委托人等相关当事人就相关问题进行洽谈,以便于资产评估计划的实施。资产评估计划应经资产评估机构负责人审核批准。

评估人员在编写资产评估计划时应当重点考虑以下几个因素:

(1) 资产评估目的与资产评估对象状况对资产评估技术路线的影响及由此可能产生的风险与防范措施。

(2) 资产评估项目对相关资料收集的要求及安排,对资产评估方法选择的要求及安排,对时间进度的要求及安排。

(3) 资产评估项目所涉及的资产的结构、类别、数量及分布状况对资产清查范围和精度的要求及安排。

(4) 资产评估业务项目的规模、复杂程度及限定的评估精度对评估人员的要求。

(5) 资产评估项目对资产评估人员的专业胜任能力、经验的要求及安排,以及评估中可能出现的疑难问题及专家利用情况。

(6) 资产评估项目对资产评估报告的撰写与披露的要求及安排。

(7) 委托人或资产占有方过去委托资产评估的经历、诚信状况,所提供资料的可靠性、完整性和相关性,以及由此可能产生的风险与防范措施。

(四) 开展资产勘查与现场调查

资产评估人员应当根据评估业务的具体情况对评估对象进行现场调查,收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理,将其作为评估的依据。需要进行必要勘查的评估对象不仅包括不动产和其他实物资产,还包括企业价值、股权和无形资产等非实物性资产。进行资产勘查和现场调查工作是基于对资产评估人员勤勉尽责义务的要求,同时也是资产评估程序和操作的必经环节。这样有利于资产评估主体全面、客观地了解评估对象,核实委托方和产权持有者提供资料的可靠性,并通过资产勘查过程中发现的问题、线索有针对性地开展资料收集、分析工作。对于委托人拒绝提供执行评估业务所需文件、证明和相关资料的,评估机构有权中止履行合同。

由于各类资产的差别很大以及评估目的不同,不同项目中对评估对象进行资产勘查或现场调查的具体方式和程度也不尽相同。资产评估师应当根据评估项目的具体情况确定合理的资产勘查或现场调查方式,并与委托方或资产占有方进行沟通,确保资产勘查或现场调查工作的顺利进行。

同步案例

未现场勘查的后果

江某系辽宁省黑山县某房地产评估有限公司的实际负责人。江某在为黑山县开发商佟某开发的房地产做资产评估的过程中没有到现场拍照、勘查,致使该评估公司出具的评估报告的信息与实际房产信息不符,即评估的房屋面积大于房屋实际面积。

这使佟某在黑山县信用社获得了虚增面积相对应的贷款,造成黑山县信用社贷款资金损失 734.77 万元。2016 年 6 月 6 日,辽宁省黑山县人民法院认为,江某出具的资产评估报告存在重大失实,造成了严重后果,其行为已构成出具证明文件重大失实罪,判处江某有期徒刑一年,缓刑二年,并处罚金人民币 50 000 元。

(五) 收集资产评估资料

从资产评估的过程来看,资产评估实际上就是对被评估资产的信息进行收集、分析、判断并做出披露的过程。收集、分析资料信息的充分性和合理性是资产评估业务质量的重要保证,也是进行分析、做出判断,进而形成评估结论的基础。

由于资产评估具有专业性和评估对象具有广泛性,因而不同的项目、不同的评估目的、不同的资产类型对评估资料有着不同的需求。另外,由于评估对象及其所在行业的市场状况、信息化和公开化程度差别较大,相关资料的可获得程度也不同,因此资产评估主体的执业能力在一定程度上体现为收集、占有与所执行项目相关信息资料的能力。

(六) 评定估算

资产评估师在取得相关资产评估资料的基础上进入了评定估算环节。评定估算主要包括以下几个具体工作步骤:

1. 分析资产评估资料

资产评估师应当对所收集的资产评估资料进行充分分析,确定其可靠性、相关性、可比性,摒弃不可靠、不相关的信息,对不可比信息进行必要分析调整,在此基础上恰当选择资产评估方法,并根据业务需要及时补充收集相关信息。

2. 恰当选择资产评估方法

成本法、市场法和收益法是三种通用的资产评估基本方法。原则上,在任何资产评估项目中,资产评估师都应当先考虑这三种方法的适用性,对宜采用两种或两种以上方法的评估项目,应当使用两种或两种以上评估方法,并说明选择这些方法的理由。

3. 运用资产评估方法形成初步资产评估结论

资产评估师在选择恰当的方法后,应当根据评估的基本原理和评估准则的要求恰当运用评估方法进行评估,形成初步的资产评估结论。

4. 综合分析确定资产评估结论

资产评估师在形成初步资产评估结论的基础上,需要对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析,以便最终形成资产评估结论。当采用两种以上资产评估方法时,资产评估师应当在初步结论的基础上,综合分析评估方法的相关性和恰当性,以及相关参数选取的合理性,以便形成资产评估结论。

5. 由资产评估机构进行内部复核

资产评估机构应当建立内部质量控制制度,由不同人员对资产评估过程和资产评估结论进行必要的复核工作。

(七) 编写和提交资产评估报告

资产评估师在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后,应当根据资产评估业务

的性质,并按照委托方或其他评估报告使用者的要求,在遵守资产评估报告的规范和不引起误导的前提下编写资产评估报告。

在提交正式的资产评估报告之前,资产评估师可以与委托人等进行必要的沟通,听取委托人、资产占有方等对资产评估结论的反馈意见,并引导委托人、资产占有方、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论,最后按合同要求将资产评估报告提交给委托人。

(八) 将资产评估报告归档

资产评估主体在向委托人提交资产评估报告后,应当将资产评估工作档案进行归档。将这一环节列为资产评估基本程序之一,充分体现了资产评估服务的专业性和特殊性,不仅有利于资产评估机构应对今后可能出现的资产评估项目检查和法律诉讼,也有利于资产评估机构总结、完善和提高资产评估的业务水平。

资产评估主体应当将在资产评估工作中形成的,与资产评估业务相关的,有保存价值的各种文字、图表、声像等资料及时进行归档,并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。资产评估档案的保存期限不少于十五年;属于法定评估业务的,保存期限不少于三十年。

四、执行资产评估程序的基本要求

鉴于资产评估程序的重要性,资产评估主体在执行资产评估程序时应当符合以下几个要求:

(1) 资产评估主体应当在国家和资产评估行业规定的范围内建立、健全资产评估程序制度。由于资产评估主体的专业胜任能力、经验各自不同,所承接的主要业务范围和执行风险也各有不同,所以各资产评估机构应当结合本机构的实际情况,在资产评估基本程序的基础上对其进行细化并做出必要调整,使之成为本机构的资产评估程序制度。资产评估机构在资产评估执业过程中应切实履行资产评估程序制度,并使之不断完善。

(2) 资产评估主体在执行资产评估业务时,应当根据资产评估程序制度和具体的资产评估项目情况确定并履行适当的资产评估程序,不得随意简化或删减资产评估程序。资产评估主体应在且仅在执行必要资产评估程序后形成和出具资产评估报告。

(3) 资产评估机构应当建立相关工作制度,指导和监督资产评估项目经办人员及助理人员实施资产评估程序。

(4) 如果由于资产评估项目的特殊性,资产评估主体无法或没有履行资产评估程序中的某个基本环节(如在损害赔偿评估业中评估对象已经毁失,无法进行必要的现场勘查),或受到限制无法实施完整的资产评估程序,资产评估主体就应当考虑这种状况是否会影响资产评估结论的合理性,应在资产评估报告中明确披露这种状况及其可能对资产评估结论造成的影响,必要时应当拒绝接受委托或终止资产评估工作。

(5) 资产评估主体应当将资产评估程序的组织实施情况记录下来,并将主要资产评估程序的执行情况在资产评估报告中予以披露。

总之,按照资产评估程序执业是资产评估规范执业的基本保证,是资产评估行业自律主管部门对资产评估执业人员的基本要求,也应该是资产评估人员自觉的行动。遵守资产评估程序是资产评估主体提高资产评估质量、规避资产评估风险的重要手段。



知识测试 >>>>

一、单项选择题

- 标志着我国国有资产评估业终于迎来首部行业大法的事件是()。
 - 1991年11月,国务院颁布第91号令《国有资产评估管理办法》
 - 1995年3月,我国资产评估协会加入国际评估准则委员会
 - 《资产评估法》于2016年12月1日起正式施行
 - 1995年5月,我国建立了资产评估师职业资格考试制度
- 资产评估收费与()有关。
 - 被估资产的价值
 - 评估目的
 - 评估工作量
 - 评估委托人的收益
- 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。
 - 时期
 - 时点
 - 时区
 - 时段
- 现房与期房估价的不同点在于()不同。
 - 评估目的
 - 评估对象
 - 评估基准日
 - 资产成交日
- 资产评估存在和立足的根本是其()。
 - 市场性
 - 专业性
 - 公正性
 - 科学性
- 下列资产中,属于不可确指的资产的是()。
 - 商标
 - 专利
 - 商誉
 - 土地使用权
- 从理论上来说,资产评估最基本的作用是()。
 - 促进协调
 - 估价咨询
 - 鉴别举证
 - 优化资源配置
- 资产评估最基本的功能是()。
 - 评值
 - 管理
 - 鉴定
 - 公证
- 狭义的资产评估程序是()。
 - 始于明确资产评估业务的基本事项,终于对资产评估工作档案的归档
 - 始于资产评估主体接受委托,终于向委托人和相关当事人提交资产评估报告
 - 始于承接资产评估业务前的明确资产评估业务基本事项,终于资产评估报告提交后的资产评估文件归档管理
 - 始于资产评估主体接受委托,终于资产评估工作档案归档
- ()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。
 - A级
 - 甲级
 - 一级
 - B级

二、多项选择题

- 根据资产的构成及获利能力,资产可分为()。
 - 有形资产
 - 无形资产
 - 可确指资产
 - 单项资产
 - 整体资产
- 资产评估的特点有()。
 - 时效性
 - 责任性
 - 市场性
 - 预测性
 - 公正性

3. 资产评估的构成要素包括()。
- A. 评估主体
B. 评估对象
C. 评估目的
D. 评估程序
E. 评估方法
4. 根据资产评估执业过程中遵循评估准则的程度,资产评估可分为()。
- A. 评估复合
B. 完整性资产评估
C. 评估咨询
D. 限制性资产评估
E. 单项评估
5. 根据资产评估的内容及评估服务的对象,资产评估可分为()。
- A. 评估复核
B. 有形资产评估
C. 评估咨询
D. 不动产评估
E. 无形资产评估
6. 根据资产评估时点,资产评估可以分为()。
- A. 现实性评估
B. 追溯性评估
C. 前瞻性评估
D. 不动产评估
E. 经营性评估
7. 资产评估的作用有()。
- A. 促进协调
B. 估价咨询
C. 鉴别举证
D. 优化资源配置
E. 权属鉴证
8. 资产评估与会计的区别有()。
- A. 特征不同
B. 专业原则不同
C. 服务的目标不同
D. 资产确认和计价依据不同
E. 核算方法不同
9. 资产评估与审计的区别有()。
- A. 特征不同
B. 专业原则不同
C. 专业知识基础不同
D. 资产确认和计价依据不同
E. 核算方法不同
10. 资产评估业务的基本事项具体包括()。
- A. 评估目的
B. 评估委托方基本情况
C. 评估计划
D. 资产评估业务约定书
E. 评估基准日
11. 资产评估业务约定书的基本内容包括()。
- A. 评估目的
B. 评估基准日
C. 评估计划
D. 评估假设
E. 评估收费
12. 评估人员在编写资产评估计划时应当重点考虑的因素有()。
- A. 资产评估项目对相关资料收集的要求及安排
B. 对资产评估方法选择的要求及安排
C. 对相关资料收集的要求及安排

- D. 对评估人员的要求
E. 对时间进度的要求及安排
13. 资产评估人员在收集信息时应当考虑()。
- A. 评估收费行情
B. 评估对象的性质
C. 资产的转让可行性
D. 资产以往交易情况
E. 资产的法定寿命
14. 履行资产评估程序是评估机构()的重要手段之一。
- A. 防范风险
B. 合理抗辩
C. 保护自身权益
D. 提高执业质量
E. 讨价还价
15. 资产评估师在明确资产评估基本事项的基础上,应当分析()以确定是否承接资产评估项目。
- A. 评估项目的风险
B. 评估目的
C. 独立性
D. 评估基准日
E. 专业胜任能力

三、判断题

1. 资产评估档案的保存期限应不少于十年。 ()
2. 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。 ()
3. 资产评估结论是专家的专业判断和专家意见,因此具有强制执行的效力。资产评估价值应该与资产交易的价格相等。 ()
4. 资产评估主体应当将资产评估程序的组织实施情况记录下来,并将主要资产评估程序的执行情况在资产评估报告中予以披露。 ()
5. 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该资格等级相适应的资产评估项目。 ()



能力训练 >>>>

1. 丽都公司拟以快乐之城4栋5楼C户的房屋为抵押,向中国工商银行南京市××分行申请贷款。华瑞资产评估事务所接受中国工商银行南京市××分行的委托,根据国家有关规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,为以该房地产申请抵押贷款确定抵押价值提供依据,对丽都公司所有的4栋5楼C户的房屋进行评估。华瑞资产评估事务所履行适当的资产评估程序,对委估资产在2017年7月7日所表现的清算价值做出了公允反映。

要求:(1)请你简要说明此资产评估项目有哪些具体构成要素。

(2)简要说明此次资产评估程序应包括哪些具体步骤或环节。

2. 阅读本章案例导入,回答下列问题:

- (1) 网上盛传注册资产评估师被取消,那么注册资产评估师是否真的被取消了?
(2) 取消资产评估职业资格许可的背景和原因是什么?
(3) 资产评估行业的未来发展前景如何?