《资产评估执业准则——资产评估方法》起草说明

为规范资产评估机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务时使用资产评估方法的行为，中国资产评估协会（以下简称“中评协”）根据《资产评估法》和《资产评估基本准则》，制定了《资产评估执业准则——资产评估方法》（以下简称《评估方法准则》）。现就有关事项说明如下：

**一、制定《评估方法准则》的背景**

制定《评估方法准则》是中评协落实《资产评估法》，完善资产评估执业准则体系的重要举措。

《资产评估法》第二十六条规定：“评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告”。这一规定从法律上对选择和运用资产评估方法进行了规范，也对从资产评估执业准则层面进一步落实法律的规定提出了要求。

我国资产评估行业虽已形成覆盖资产评估主要执业流程及领域的资产评估准则体系，但在此前尚未制定规范资产评估方法选择和运用的专项准则。制定《评估方法准则》不仅有利于指导资产评估机构、资产评估专业人员在资产评估执业实践中合理使用资产评估方法，提高执业质量，还有助于充实和完善我国资产评估准则体系。

为此，中评协从2017年初开始研究起草《评估方法准则》，完成了公开征求意见和准则委员会审议等程序，认真研究吸收了监管方、资产评估报告使用人和资产评估行业的相关意见。

**二、《评估方法准则》的定位**

在资产评估准则体系中，《评估方法准则》定位为程序类资产评估具体准则。

资产评估涉及的评估对象类型繁多、服务的评估目的种类多样，所面临的评估方法选择要求和应用条件通常也情形各异。

《评估方法准则》主要基于资产评估基本方法的原理及应用要求，对不同类型评估对象、不同目的评估业务中涉及评估方法选择和运用的共性内容和核心问题进行提炼、归纳和规范，是资产评估执业准则中指导资产评估专业人员选择和运用资产评估方法的通用性基础准则。各类评估对象和不同评估业务有关评估方法运用及披露的具体事项，可以在《评估方法准则》的基础上由相应的实体类准则进行规范。

**三、起草过程**

中评协在2017年初组建《评估方法准则》研究项目组。经过项目组调研走访、多次组织并参与专家研讨等，2017年5月形成方法准则初稿。2017年5月到12月，中评协邀请证监会、院校和评估机构等方面专家，多次召开方法准则评审或研讨会，并在地方协会支持下就评估方法选择进行了业内问卷调查。2018年1月形成征求意见稿，并根据准则制定程序，对征求意见稿公开征求意见。2018年7月，中评协在完成了公开征求意见程序后，对征求的意见进行了讨论吸收，形成了审议稿提交至相关准则委员会审议，并根据审议意见形成了拟发稿。2019年以来，中评协就《评估方法准则》多次与监管方、评估机构和评估报告使用人进行沟通，对准则进行完善。

**四、《评估方法准则》的主要内容**

《评估方法准则》共六章二十五条，分别为总则、市场法、收益法、成本法、评估方法的选择和附则。主要内容：一是规定了准则制定目的和依据、评估方法的定义和组成、准则的适用范围；二是对市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的定义、应用前提条件、重点关注内容等分别做出了规定，列举了各基本方法的主要具体方法。三是规定了选择评估方法应当考虑的影响因素、评估方法选择的一般性规定和可以采用一种方法的特殊情形、评估方法选择的披露要求。

**五、选择评估方法的一般性规定**

规范资产评估方法的选择是为了保障在资产评估中选用符合评估目的要求和评估对象特点的评估方法，形成合理的评估结论。

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法，基本方法之下还可以细分为适用于不同运用对象和条件的具体评估方法。评估方法本身没有优劣之分，但不同方法反映评估对象价值的角度存在差别，满足评估业务特点和实施条件的程度不尽相同。因此，资产评估专业人员需要熟知、理解不同评估方法的原理、特点、操作要求和适用条件。为了减少因客观条件或信息局限可能对评估结论的可靠程度产生的不利影响，有必要通过不同角度的分析对比完整客观地把握和确定评估结论，在符合条件时选择两种以上评估方法。

为此，《评估方法准则》要求“当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论”，作为选择资产评估方法的一般性规定。

六、可以采用一种评估方法的特殊情形

评估实践中也存在需要选择一种评估方法的特殊情形。为此，《评估方法准则》根据实际情况归纳了三种特定情形：

1.基于相关法律、行政法规和财政部部门规章的规定可以采用一种评估方法；

2.由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；

3.因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。

为使行业内外正确理解准则的规定，《评估方法准则》强调：“操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准”。例如，某类型资产的交易信息可以通过相关专业交易信息系统获取，该地区的资产评估专业人员在使用市场法对该类型资产进行评估时，均使用上述信息系统所提供的交易信息。某机构的评估专业人员，在对相关资产进行评估时，因未订阅或者不了解该信息系统无法采用市场法进行评估，该理由不属于因操作条件受限而不适用市场法的情形。

《评估方法准则》对可以采用一种评估方法特殊情形的规范，落实了《资产评估法》第二十六条对选择评估方法的要求，补充了对评估方法选择的一般性规定。这将有利于在满足评估业务要求和实施条件的前提下，使评估方法的选择从根本上服从于获取合理、可靠评估结论的需要。

对采用一种评估方法理由的披露，《评估方法准则》规定，因适用性受限而选择一种评估方法的，应当在资产评估报告中披露其他基本评估方法不适用的原因；因操作条件受限而选择一种评估方法的，应当对所受的操作条件限制进行分析、说明和披露。