



第一篇 资产评估基本理论与方法

第一章

资产评估概述

学习目标

通过本章学习，应该能够：

明确资产评估的含义；

清楚资产评估的主体及客体；

熟悉资产评估的特征；

清楚资产评估的原则；

明确资产评估的目的。

思政导读

资产评估是一门发现待评估资产价值的应用科学。资产评估与会计中所定义的客体——“资产”相近但有不同。资产评估是专业价值判断的活动，评估和咨询是其基本职能。资产评估行业始终服务于社会主义市场经济的发展，与审计、律师和券商等行业一并成为高端现代服务业。

2015年7月，我国首个大数据资产评估中心在北京中关村成立；2016年1月，贵阳建立了大数据资产评估实验室，制定数据定价标准并评估企业数据资产；2017年，中联资产评估集团有限公司研发推出首家以“互联网+资产评估”为服务核心的资产评估综合服务云平台——“智慧评估云平台”，创立了“摩估云”APP；2018年3月3日，中国内地成立首个官方正式授权的数据资产评估中心，由国信优易数据有限公司开展数据资产评估中心建设工作。除了大型的单个数据中心数据库的建立，我国还建立了多个大数据联盟，如中关村大数据产业联盟、上海大数据联盟、数据中心联盟等。信息化的高速发展，为目前资产评估行业中广泛存在的信息利用率低、资产范围广、作价标准多、勘查作业难度大、报告编审工作量大且易出错以及评估服务面临诚信风险考验和用户黏度低等发展痛点，给出了迭代共享的创新思维，将有力地推动资产评估行业利用先进信息技术实现行业跨越式发展，为升级数据汇集体系、加深智能化与深度挖掘数据价值提供支撑。

另外，在近年资产评估工作实务中，一些场景已经开始应用信息化技术。比如，使用无人机对电厂的煤炭库存进行盘点审核。之前传统的做法是人工搬运煤炭，采用GPS的跟踪定位杆，在各个形状特征点测量高层面积，构建体积轮廓计算储量。而利用无人机测量捕获的数据点多且连续，精度更高，完成的效率也更高，同时还消除了人员面临的安全隐患问题，不会干扰相关区域的设备，最后还可以快速生成模式化的数据，简单方便。这些

新兴技术的变革以及相关领域的创新均彰显了我们中华民族蓬勃的生命力。

作为高端服务业，资产评估行业是随着人类经济发展而不断完善的。本章将从这一学科的起源讲起，为大家展示资产评估在人类生产及经济生活中所扮演的角色。

第一节 资产评估的发展历史

一、资产评估的源起

原始社会后期，人类随着生产力的发展逐渐产生了剩余财产，私有制开始萌芽，商品生产和商品交易出现。由此产生了早期的原始评估，那时的评估具有直观性、偶然性和非专业性的特点。最早中国的《国语·齐语》中记载：“相地而衰征，则民不移。”即要按照土地的美恶及产出差别采征税赋。这是管仲变革时的措施之一，也是中国古代较早资产评估思想的写照。当然，自给自足的自然经济时代还没有足够空间催生资产评估行业。

随着人类经济发展的需要，越来越多的交易过程中所涉及的标的资产表现为价值量大、价值不确定性强等特征，从而导致交易双方对资产价格较难达成一致意见，以至于影响了交易效率甚至交易的最终达成。这时就需要找到一个双方信得过且有一定经验或学识的第三方来给出交易双方都能接受的价格。这种情况下的第三方在交易过程中就承担了相当于现代资产评估业务中评估人的角色。这一现象的频繁发生促生了资产评估行业的出现。由此可见，资产评估作为社会分工的专业行业是现代市场经济的产物。

从世界范围来看，19世纪后期美国出现了专业评估公司。1868年，英国皇家特许测量师协会的前身正式成立，它是评估业的专业团体。在此之后，资产评估作为一个行业在许多国家得到不同程度的发展。资产评估作为一个独立完整的中介行业逐渐被国际社会和各经济组织认可。英国、美国、澳大利亚、加拿大等许多国家纷纷成立了资产评估协会或学会等专业性评估团体，对评估业实行自律性管理，并制定有关评估师的专业资格、评估指南等规定。资产评估业经历了一个从各国自发发展逐步过渡到地区性、国际性协调发展的阶段。

二、资产评估在市场经济中的作用

随着现代经济的不断发展，资产评估在市场经济中发挥了重要的作用，主要表现在以下三个方面。

(1) 提高资源配置效率。现代经济迂回生产方式的发展实践中，为了降低交易成本，需要资产评估作为第三方提供专业服务，提高资源配置效率。

(2) 提供价值尺度。随着市场经济的不断发展,交易对象和空间不断扩大,交易各方囿于专业、知识、经验、时间等制约,无法及时获取有效信息,资产评估则能够帮助提供专业价值判断。例如,在国有企业产权变动中,合理定价是关键,资产评估可为防止国有资产流失提供专业帮助,同时也可为企业账实相符提供支持。

(3) 促进无形资产流动。随着现代产权理论的发展,包括产权在内的各种无形资产在市场上的流动日益频繁,无形资产评估在促进科学技术的发展及保护知识产权等诸多方面发挥着重要作用。

三、资产评估行业在我国的发展

中国的资产评估行业于 20 世纪 80 年代快速发展起来。1989 年,中国颁布《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》。1990 年,国家国有资产管理局资产评估中心成立。1993 年,中国资产评估协会成立。1995 年,中国资产评估协会加入国际评估标准委员会,标志着中国评估管理组织与国际接轨,同年第一批注册资产评估师由全国统一考试产生。2016 年,《中华人民共和国资产评估法》颁布实施。2017 年,财政部制定并发布了《资产评估基本准则》,对规范资产评估执业行为、强化资产评估执业监管、保护资产评估当事人合法权益和公共利益具有重要意义。

拓展阅读 1-1
《中华人民共和国资产评估法》

扫描
此
码



深度
学
习

第二节 资产评估的基本概念

一、资产评估的含义

2016 年 12 月 1 日起施行的《中华人民共和国资产评估法》中指出,资产评估业务是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。由上可知,资产评估是指评估机构及其评估专业人员根据特定的目的,遵循评估假设,按照国家法律、法规及资产评估准则,依据法定的标准和程序,运用科学的方法,选择适当的价值类型对资产的某一时点价值进行的评定和估算。

二、资产评估的主体及客体

（一）资产评估的主体

资产评估主体是指进行资产评估的操作者，即从事资产评估的机构与专业评估人员。《中华人民共和国资产评估法》第九条规定，资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司，必须获得省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书，才能从事国有资产评估业务，且对其他所有制的资产评估，也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。因此，资产评估主体是指取得资产评估管理机构确认资格的资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等及其专业评估人员。评估专业人员从事评估业务，应当加入评估机构，并且只能在一个评估机构从事业务。

其中，资产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。

（二）资产评估的客体

1. 资产的概念

资产评估客体即资产评估对象，资产评估的对象是资产。资产评估中的资产是指能够在未来为其经济主体带来经济利益并能以货币计量的经济资源，包括各种财产、债权和其他权利。具体来说，资产评估中的资产需要具有以下三个要件：①必须是被经济主体拥有或者控制，如融资租赁中的机器设备，虽然不为融资租赁者所拥有但因被其控制，仍是融资租赁者资产评估中的客体；②能够给经济主体带来经济利益，即为能给经济主体带来未来经济利益流入的资源；③能够以货币计量。

2. 资产的特点

（1）有效性。资产的有效性体现在两方面。第一，被评估资产能够在未来给经济主体带来经济利益，如企业被无偿捐赠的流水线可以作为被评估资产。第二，资产要有效用。效用性是经济资源成为资产评估中资产在自然属性下的必备条件。无论是否是劳动产品，只要有效用就可成为被评估资产，如我国土地使用权可以作为被评估资产。

（2）现实性，是指资产评估直接以现实存在的资产作为评估依据，并且只需要说明当前资产状况而不必说明为什么会这样以及如何会这样。

（3）拥有或控制性，是指以企事业单位或个人对经济资源的控制权来定义被评估资产的边界。资产是经济主体拥有或者控制的，这一资产概念不仅包括会计中资产负债表左侧

的各项资产，在特定评估目的如评估整体企业权益价值时，还包括资产负债表右侧的负债和所有者权益。

(4) 稀缺性。经济理论认为，稀缺性是资产价值形成的基础。缺少稀缺性的经济资源不能作为资产评估中的资产。

(5) 合法性，是指被经济主体控制的资产需具有合法性，并且受到法律保护。

3. 资产的分类

资产按不同标准可分类如下。

(1) 根据资产评估目的和被评估资产是否具有综合获利能力分类，可以分为单项资产和整体资产。

(2) 根据被评估资产的存在形态分类，可以分为有形资产和无形资产。

(3) 根据被评估资产的法律意义分类，可以分为不动产、动产和合法权利。

(4) 根据被评估资产在企业经营活动中是否持续使用，可以分为固定资产与流动资产。

(5) 根据被评估资产能否独立存在分类，可以分为可确指资产与不可确指资产，其中的不可确指资产指的是商誉。

(6) 根据财务会计制度规定与被评估资产的工程技术特点分类，可以分为固定资产、长期投资、流动资产、无形资产、在建工程、递延资产及其他资产。

(7) 根据被评估资产来源不同可以分为自愿委托和法定委托。自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的，可以自愿委托评估机构评估。涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的，应当依法委托评估机构评估。

我国政府对占有国有资产的企业和事业单位发生何种资产业务时需要评估做了明确规定，根据财政部 2002 年 1 月 1 日公布的《国有资产评估管理若干问题的规定》，占有单位有下列行为之一的，应当对相关国有资产进行评估：整体或部分改制为有限责任公司或者股份有限公司；以非货币资产对外投资；合并、分立、清算；除上市公司以外的原股东股权比例变动；除上市公司以外的整体或者部分产权（股权）转让；资产转让、置换、拍卖；整体资产或者部分资产租赁给非国有单位；确定涉讼资产价值；法律、行政法规规定的其他需进行评估的事项。

三、资产评估的特征

(一) 市场性

资产评估区别于财务会计活动的显著特征是市场性。资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物，没有资产产权变动和资产交易的普遍存在，就不需要资产评估专业活动。资产评估一般要估算的是资产的市场价值，因而资产评估专业人员必须凭借着自己对资产特征、功用等的认识，以及自身掌握的市场经验，模拟市场条件对特定资产价值的影响，从

而进行评定和估算。同时，所给出的评估结果是否客观需要接受市场价格的检验。一般西方资产评估较为发达的国家以评估价值是否在成交价格上下 10% 以内作为评估结果准确可信的标准。资产评估结论能否经得起市场检验是判断资产评估业务行为是否合理、规范以及评估人员是否专业合格的根本标准。

（二）现实性

资产评估的现实性体现在四个方面。

（1）现实性是指以评估基准日为时间参照，按照这一时点的资产实际状况对资产进行的评定和估算。其中，资产评估基准日是指确定资产评估价值的基准时间。各种资产常处在不断发展和变化中，资产的数量、结构、品质状态和价值也就不可能长期保持不变。因此，为使评估具有可操作性，并且确保评估结果具有相同背景下的可解释性，便于委托人和公众对其合理利用，需要确定评估基准日。评估基准日一般精确到“日”并应选择与资产业务或评估作业时间较接近的日期。资产评估报告载明的评估基准日应当与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。一般来说，资产评估报告的有效期为一年。

（2）资产评估时直接以现实存在的资产作为估价的依据，只要求说明当前资产状况，而不需要解释形成这个状况的原因，以及如何形成从过去到当前状况的过程，这有别于会计计量。资产评估中的资产计量是以现时价格计量的，如一机器设备原价为 10 万元，10 年经济寿命，残值为 0，则用平均年限折旧法，该资产 3 年后会计账面价值是 7 万元。但经机械设备师观察或通过市场二手询价得出该资产价值为 8 万元时，则资产评估值为 8 万元。

（3）资产评估是以现实状况为基础来反映未来，强调现状对未来预测的作用，把未来状况归纳演绎为现实状况在时间轴下的延伸。例如，企业价值评估中对企业未来收益值的预测应建立在以现在主体为对应主体来对未来展开预测。

（4）资产评估强调现实的客观存在。形式上存在而实际上已消失的，或形式上不存在而事实上存在的，都要以实际上的客观存在为依据进行校正。例如，呆滞的债权、因债务人破产或死亡而无法收回的应收账款、现实中无资产相对应的待摊费用等均不能作为被评估资产。会计中的账外资产则应列入被评估资产，这一点与会计处理尤为不同。

（三）预测性

资产评估的预测性是指以资产未来潜在发展可能反映资产的真实状况。资产评估值是一个估计值。现实的资产是否有价值关键取决于其未来是否有益，未来不能给资产控制或所有者带来收益的资产不能被列入被评估资产，同时，在具体评估实践中也需要对具体的技术参数加以科学合理地预测以评估其价值。例如，当评估专利价值时，需要获取其经济寿命、未来的超额收益及折现率等参数，通过对未来预期收益折算来反映这一资产的评估价值。

（四）咨询性

咨询性是指资产评估提供的是专业化估价意见，这个估价意见本身无法律强制执行力，评估机构和评估人员只对结论本身是否合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。资产评估是社会分工细化的产物，资产评估人员在对被评估资产价值进行专业判断的过程中，需要依据大量的数据资料，这就需要一定专业知识结构的专家组成的专业评估机构，进行职业化评估行为。这种专门化、市场化的评估过程由于拥有大量数据资料和信息，能够更好地为资产评估业务的优化和配置而提供服务，从而实现其咨询作用。

应当说明的是，被评估资产的价值，客观存在的是一个量，而人们对它的评估又是一个量。资产评估就是要通过对资产的全面认识和判断来反映其客观价值。但是，不论评估人员的评估依据多么充分，评估结论仍然是评估人员的一种主观判断，而不是客观事实。一般来说，要使评估值与资产客观价值完全一致是很难的，资产评估者的目标或任务应是努力缩小这个差距。最终的成交价格还取决于双方谈判的最终结果。因此，资产评估值有可能高于、低于或者等于资产交易中的实际成交价格。

（五）公正性

资产评估的公正性表现在资产评估行为是交易双方以外的独立第三方按照公允、法定准则和程序，不受任何外来压力的影响，客观、公正地进行价值判断。资产评估的结果关系着各方利益，如果背离客观公正的基本要求，就会使得资产业务的一方或几方遭受损失，资产评估也就失去了其存在的意义。

第三节 资产评估的原则

资产评估的原则是规范资产评估业务行为的准则，主要包括资产评估的工作原则和经济技术原则。

一、资产评估的工作原则

资产评估机构和专业评估人员在执业中应遵循的基本工作原则，主要包括以下四个方面。

（一）独立性原则

独立性原则是指评估机构应始终坚持第三方立场，不为资产业务当事人的利益所影响。资产评估行为是交易双方以外的独立的第三方。评估专业人员从事评估业务，应当加入评估机构，并且只能在一个评估机构从事业务。同时，评估人员应遵守评估准则，履行调查职

责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务。

（二）科学性原则

科学性原则是指在资产评估过程中，必须根据特定目的，选择适用的标准和科学的方法，制订科学的评估方案，在评估过程中应把主观判断与客观测算相结合，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论。同时，对受理的评估业务，评估机构应当指定至少两名评估专业人员承办，从而使评估工作做到科学合理、真实可信。

（三）客观公正性原则

客观公正性原则要求评估结果应以充分的事实为依据。资产评估人员必须站在公正的立场，采取客观、公正、独立的态度，不受任何外来压力的影响，客观、公正地进行价值判断。在具体执业中表现为如按照国际惯例，资产评估专业机构收取的劳务费只与工作量有关，而与资产评估价值无关。

（四）专业性原则

资产评估的专业性体现在以下两个方面：

（1）资产评估机构必须是提供评估服务的专业技术机构。评估行业按照专业领域依法设立行业协会，实行自律管理，并接受有关评估行政管理部门的监督和社会监督。专业评估人员每年需要完成规定的继续教育，保持和提高专业能力。

（2）目前，国际上的资产评估可提供评估、评估复核及评估咨询三种服务，无论哪种服务，评估机构及人员均应在评估执业过程中从遵循资产评估准则的程度及其对评估报告披露要求的角度给出专业的不同资产评估结果，具体结果可分为完全资产评估和限制性资产评估。

拓展阅读 1-2 《资产评估基本准则》

扫描
此
码



深度
学习

二、资产评估的经济技术原则

资产评估经济技术原则是指在资产评估过程中进行具体技术处理的原则，主要包括：预期收益原则、替代原则、最佳效用原则、贡献原则、供求原则。

（一）预期收益原则

预期收益原则是指资产评估中，资产的价值可以不按照其过去形成的成本或购买价格决定，但是必须充分考虑它在未来可能为其控制者带来的经济效益。资产评估的结果很大程度上取决于该项资产的未来收益情况。一般来说，一项资产的市场购买价格不应当高于

该项资产未来预期能够获得的收益价值。预期收益原则是以技术原则的形式概括出资产及其资产价值的最基本的决定因素。资产之所以有价值是因为它能为其拥有者或控制者带来未来经济利益，资产价值的高低主要取决于它能为其所有者或控制者带来的预期收益的多少，即预期收益越高，资产评估值越大；反之，即使某项资产的获得成本很高，但其预期收益较低，评估值也会较低。预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据，也是收益现值法的理论依据。

（二）替代原则

替代原则是指当同时存在几种效用相同的资产时，人们合理的做法是选择价格最便宜的。而在价格相同时，人们则会选择效用最大的。因此，当同一市场中有两种及以上可相互替代的资产存在时，它们的价格大体保持在同一水平。替代原则是重置成本法和现行市价法的理论依据。

（三）最佳效用原则

最佳效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，应按照其最佳用途来评估资产价值。该原则在使用过程中，必须根据具体情况进行具体的分析及科学考量，不可随意使用，否则容易获得错误结论。

（四）贡献原则

贡献原则是指各生产要素价值大小是依据其对总效用贡献大小来决定的，即某一资产的价值，取决于它对其他相关的资产或资产总体价值的贡献大小，或者依据当缺少这一资产时整体价值下降的程度来确定，而不是孤立地确定该项资产的价值。例如，企业中连接材料车间与生产车间的一段铁轨，在评估其继续使用价值时就需要考虑其贡献程度。

（五）供求原则

供求原则是指被评估资产的价格在一定程度上受到供求关系的影响。在进行资产的价值评估时必须分析市场上的供求关系。当某项资产的需求增长时，资产的价值呈上涨的趋势；当对该资产的供应增加时，资产的价值呈下降的趋势，即若供大于求，评估值下降；若供不应求，评估值上升。该原则要求评估人员在确定被评估资产的价值时，应加强对该项资产在市场上供求状况的重视。

课后练习题

一、在线测试题

二、简答题

1. 简述资产的概念及特点。
2. 简述资产评估的主体及客体。
3. 简述资产评估的特征。
4. 资产评估的基本工作原则是什么？
5. 资产评估的经济技术原则是什么？

三、思政案例讨论

【在线测试题】
扫描书背面的二维码，获取答题权限。



资产评估行业的三十年

我国资产评估行业因改革开放而生，因改革开放而兴。1988年的大连炼铁厂中外合资评估项目，由于涉及非货币资产的出资，需要评估其价值并由评估机构出具资产评估报告，这是我国第一单资产评估业务，标志着我国资产评估行业的诞生。随着我国改革开放的不断深入和市场经济体制逐步完善，资产评估行业在维护国有资产权益、规范资本市场运作、防范金融风险、保障社会公共利益和国家经济安全等方面发挥了至关重要的作用。

经过三十多年的不断努力探索，资产评估行业从无到有，从小到大，积极服务改革开放和国家社会发展，行业建设取得了巨大成就：①走出了一条适合中国经济建设和发展的评估服务专业之路；②形成了一个种类齐全、覆盖全面的评估市场；③培养了一支讲道德、有能力的专业服务队伍；④创立了一套服务于中国经济社会发展的评估法律制度、执业准则和理论体系。这些成就主要表现在以下几个方面。

一是在体制建设方面，构建了“中国资产评估协会、地方协会和评估机构”三个层次的行业组织体系；形成了“法规约束、行政监管和行业自律”三个维度的行业监管体制，行业的内在活力和自律水平不断提升。

二是在专业建设方面，构建了比较系统、完善的评估准则体系；建立了“发现市场、发展市场、规范市场”三个阶梯递进的市场拓展路径；创新了“从市场研究、准则建设、素质培养”三位一体的专业建设模式，使行业的社会功能和可持续发展有了强大的专业支撑。

三是在人才建设方面，建立了“执业人员、管理人员、研究人员”三支队伍和“高

等院校、评估机构、行业协会”三个渠道的人才培养体系，基本实现了人才培养多层次和全覆盖。截至目前，资产评估行业已有资产评估机构 4 100 多家，资产评估师 37 000 多人，从业人员 10 万多名，已经成为我国社会主义市场经济建设中不可或缺的重要专业力量。

2016 年 7 月 2 日，《中华人民共和国资产评估法》经十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，这是资产评估行业发展的一个重要里程碑，标志着我国资产评估行业进入了依法治理的新时代。按照《中华人民共和国资产评估法》要求，积极参与财政部《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）、《资产评估基本准则》以及《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》等规章制度的制定工作，组织修订发布了 25 项执业准则和职业道德准则、《中国资产评估协会章程》《中国资产评估协会会员管理办法》等自律管理制度，基本形成了比较全面、系统、完备的资产评估法律制度体系，行业法治化、规范化建设水平不断提高。2017 年起，资产评估机构设立由审批制改为备案制，放宽了评估机构设立门槛，让更多评估专业人员自由创业，由注重事前监管转变为加强事中、事后监管，最大限度地激发了评估市场主体的活力。近年来，评估服务领域已经由整体资产评估、企业并购评估和产权变动评估等传统业务领域，向知识产权评估、环境资源评估、资产证券化、财政资金绩效评价、PPP 项目咨询等新兴业务领域拓展和延伸。

党的十九大指出，“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期”，这也将为资产评估行业发展创造更加广阔的社会舞台和市场空间，资产评估行业正迎来前所未有的良好发展时机。

一是供给侧结构性改革为评估行业发展带来了巨大的市场需求，主要表现在以下四个方面：①围绕服务混合所有制经济建设，在传统的评估服务领域，资产评估可以为国有企业提供外延和内涵更加广泛的价值服务，在多层次资本市场发展和金融市场服务中，进一步拓展服务空间；②随着企业技术创新和商业模式创新步伐加快，新的服务领域和需求不断产生，如“电子商务”“大数据”“互联网+”等新业态、新产品、新技术的出现，需要资产评估提供相应的价值管理服务；③围绕“五位一体”建设目标，资产评估行业积极服务文化科技体制改革、生态环境建设等，加大了相关业务和市场开拓，新型评估业务不断涌现，如文化企业无形资产评估、品牌价值评估、生态环境资产评估等；④服务政府职能转变和投融资体制改革，积极拓展服务功能，如财政项目管理和绩效评价、政府资产管理与绩效评估、PPP 项目评估、地方债务评估、公共政策评估等。

二是资产评估法为行业健康发展创造了良好的法治环境。资产评估法解决了资产评估行业发展中的一系列重大理论和实践问题，以专门法的形式明确了评估行业和评估师的法律地位，对评估委托、评估操作、评估结果使用和行业监督管理等方面做出了具体规定，厘清了管理框架、执业流程和执业责任，有助于规范相关市场主体行为、提高评

估执业质量、落实相关责任，为更好发挥资产评估专业作用、维护评估各方合法权益和社会公共利益提供了坚实的法律保障。《中华人民共和国资产评估法》实施两年来，取得了明显的成效。随着《中华人民共和国资产评估法》贯彻实施的不断深入，评估行业的法治环境将得到进一步改善。

三是国家高度重视现代服务业、经济类服务业发展，将资产评估行业的地位和作用提高到了前所未有的高度。发展现代服务业是当前经济结构调整、实现经济可持续发展的一个重要方面。十八大以来，党中央、国务院出台了一系列文件，对发展现代服务业提出了一系列政策措施。资产评估的社会经济功能越来越为国家所重视，资产评估在国民经济和社会发展中的地位和作用日益彰显。

四是政府简政放权为资产评估行业和协会注入了新的生机和活力。

（资料来源：张国春. 不忘初心 砥砺前行 资产评估行业走过辉煌三十年 [J]. 中国资产评估, 2018 (12): 4-6+11.）

阅读以上材料并回答以下问题：

1. 讨论资产评估行业发展历程。
2. 如何提高资产评估从业人员素养以适应行业持续健康发展？
3. 结合我国经济发展实践讨论资产评估行业在我国经济发展中的必要性。