



书名：资产评估学（书后有答案）配试卷

ISBN：978-7-307-13870-4

作者：雒翠 杨慧媛 黄敏

出版社：武汉大学出版社

定价：49.80元

前 言

资产评估作为一种新兴的社会活动和行业，在我国已经发展了十几年。我国资产评估实践已有了长足的进步，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。我国的资产评估工作始于国有企业的市场化改革，然而随着我国社会主义市场经济的发展，资产评估服务的需求范围已经远不限于此。随着我国社会主义市场经济体制的深入改革，企业间的资产流动和产权重组、企业的投资和融资等将以多样的形式和方式进行，特别是我国2006年2月颁布了新的会计审计准则，引入了公允价值概念，这不论是对会计人员、注册会计师，还是对注册资产评估师，都使得他们面临着新的机遇和挑战。会计资产计价大量引入和运用估值技术，资产评估已经成为应用更加广泛的专业技术。市场不仅需要资产评估专业的高端人才，而且需要大量从事资产评估基础工作的人员。因此，为适应新的形势需要，尤其是新的教学需要，我们编写了这本教材。

本教材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，较为详细地介绍了资产评估原理和技术在这些资产评估中的具体应用。

本教材主要体现了以下几个特点：

(1) 内容新颖全面。本系列教材的编写建立在新颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则——应用指南》、《审计准则》、《公司法》、《证券法》等制度和法律的基础上，融合了新准则、新法规中的新规定，是新准则颁布之后较早、较全的一套系列教材。其中，不仅体现了会计专业教材中的很多具体准则变化的业务处理（例如《企业会计准则——金融工具确认和计量》、《企业会计准则——资产减值》），而且财务管理相关知识的最新变化也同样出现在本套系列教材中（如新《公司法》中关于利润分配的变化，财务报表分析中财务指标的变化）。

会计是一种国际商业语言，随着世界经济的一体化、市场竞争的国际化，需要国际惯例协调的范围越来越广，所以在系列教材的编写过程中，我们参考了相当多的会计学和管理学方面的经典教材，以国际会计最新发展趋势为依据，充分体现我国的会计准则和国际准则的实质性趋同，力争使本套教材成为教师指导学生的一个有用工具，使学生能够通过学习教材掌握最新的财务与会计知识的专业技能，同时具有国际“变通”能力。

(2) 系统性和可操作性。系统性是指本教材体现了知识体系的架构，知识点的交叉渗透，以及各自的逻辑关系。一方面，在内容结构体系安排上体现了由简单到复杂、由易到难的渐进过程，适用于教与学。另一方面，在内容选择和体例编排上都充分考虑了不同阶段、不同知识结构学生的需要，基本解决了教学层次多，但教材单一、内容滞后的矛盾。本教材的可操作性主要体现了理论与实际的紧密联系，强调实际操作能力的培养，从培养应用型、复合型人才

的宗旨出发,各教材根据需要设置了复习思考题、计算分析题及案例分析等,旨在培养学生独立思考、独立处理业务、独立解决问题的能力。

(3) 便于教师教学和学生学习。为了方便教师教学和学生学习,在教材中注重对习题和案例的编写,每章后面根据需要设置有练习题(其中包括简答题、计算题)和案例分析。如此安排,便于学生明确各章学习重点并对学习内容产生兴趣。通过大量的习题和经典案例,让教师的教学取得更好的效果,为学生的学习和理解提供更好的工具,以利于锻炼学生综合分析问题和解决问题的能力。

(4) 突出学生综合素质和创新能力的培养。社会经济的发展状况将本科会计学 and 财务管理教育定位为:为企事业单位、金融机构和财务咨询或服务机构培养从事会计、理财工作和其他相关经济管理工作的具有综合素质的人才。这类人才应该具有以下特点:有很强的适应性;有不断吸收新知识的能力;有进一步发展的潜力;有一定的创新能力;有较高的综合素质;有国际化意识或全球意识。

作为培养新世纪高级应用型、复合型人才的系列教材,除了要强化学生的基础知识和基本技能以外,还应注意学生综合分析能力和判断决策能力的培养,引导学生打破常规,勇于创新,将素质教育融入教材之中。以学生自主创新能力培养为核心的教学,要求教师在完成必要的知识教学和技能培训目标的同时,培养学生的自主学习能力和创新能力,最终达到提高学生综合素质的目的。本教材努力站在企业或组织的整体角度考虑和阐述问题,以期达到扩展会计学及财务管理专业学生视野的目的,实现对学生的综合能力和创新意识的培养。

(5) 突出现实性和适应性。根据新世纪人才的培养目标,本教材立足于我国国情和当前经济现实,与我国正在进行的市场经济建设相适应,具有较强的应用性。同时又面向未来,在吸收国际先进理论与技术方法的基础上,注意了我国普通地方高校本科教学的适用性。本套教材以新颁布的公司法、证券法等法律规范为依据进行编写,以保证教材中介绍的会计、财务管理知识能够在新的法律环境下更好地应用。

本书适用于高等院校学生使用,也适用于资产评估中介机构、行业管理部门及企事业单位的注册资产评估师、管理人员阅读。

本书在编写过程中,汲取了许多国内同类教材和论著中先进的学术成果,并得到了出版社领导的大力支持,在此一并致谢。

囿于编写人员学识,虽付出了艰辛的劳动,但由于经济环境的迅速变化,对国内外现状的掌握不可能全面、透彻,教材中难免有不妥甚至谬误之处,恳请读者不吝赐教,以便在今后修订时更正和完善。

编者

第一章

绪 论

- ◎ 第一节 资产评估的产生、发展及现状 1
- ◎ 第二节 资产评估的概念及其特点 5
- ◎ 第三节 评估目的与价值类型 10
- ◎ 第四节 资产评估假设与资产评估原则 14
- ◎ 第五节 资产评估的依据与程序 18
- ◎ 复习思考题 23

第二章

资产评估的基本方法

- ◎ 第一节 市场法 25
- ◎ 第二节 成本法 29
- ◎ 第三节 收益法 34
- ◎ 第四节 资产评估方法的选择 38
- ◎ 复习思考题 40

第三章

机器设备评估

- ◎ 第一节 机器设备评估的特点与步骤 45
- ◎ 第二节 机器设备评估的成本途径 48
- ◎ 第三节 机器设备评估的市场途径 60
- ◎ 第四节 机器设备评估的收益途径 64
- ◎ 第五节 进口设备评估中的税项计免 65
- ◎ 复习思考题 66

第四章

房地产评估

- ◎ 第一节 房地产评估概述 69
- ◎ 第二节 房地产价格的影响因素及其特征 74
- ◎ 第三节 市场法在房地产评估中的应用 78
- ◎ 第四节 成本法在房地产评估中的应用 84
- ◎ 第五节 收益法在房地产评估中的应用 90

第五章

- ◎ 第六节 其他评估方法在房地产评估中的应用 94
- ◎ 复习思考题 97

无形资产评估

- ◎ 第一节 无形资产评估概述 100
- ◎ 第二节 收益法在无形资产评估中的应用 106
- ◎ 第三节 成本法在无形资产评估中的应用 110
- ◎ 第四节 专利权、专有技术、商标和商誉评估 112
- ◎ 复习思考题 127

第六章

金融资产评估

- ◎ 第一节 金融资产评估概述 129
- ◎ 第二节 债券评估 130
- ◎ 第三节 股票评估 133
- ◎ 第四节 其他长期性资产的评估 137
- ◎ 复习思考题 139

第七章

流动资产评估

- ◎ 第一节 流动资产的分类与特点 141
- ◎ 第二节 流动资产评估的原则和程序 144
- ◎ 第三节 流动资产评估的计价标准和基本方法 147
- ◎ 第四节 流动资产的分类评估 151
- ◎ 复习思考题 166

第八章

资源资产评估

- ◎ 第一节 资源资产评估概述 169
- ◎ 第二节 森林资源资产评估 171
- ◎ 第三节 矿产资源资产评估 181
- ◎ 复习思考题 188

第九章

企业价值评估

- ◎ 第一节 企业价值评估及其特点 190
- ◎ 第二节 企业价值评估的范围界定 193
- ◎ 第三节 企业评估价值类型与信息资料收集 194
- ◎ 第四节 收益途径及其方法在企业价值评估中的应用 198
- ◎ 第五节 市场途径在企业价值评估中的应用 215
- ◎ 第六节 资产基础途径在企业价值评估中的应用 218
- ◎ 复习思考题 224

第十章

资产评估报告

- ◎ 第一节 资产评估报告概述 226
- ◎ 第二节 资产评估报告书的基本内容 229
- ◎ 第三节 资产评估报告书的编制 232
- ◎ 第四节 资产评估报告的复核、分析与应用 247
- ◎ 复习思考题 250

各章复习思考题参考答案 254

参考文献

..... 261

1

CHAPTER

第一章 绪论

内容提要

本章在介绍资产评估产生和发展过程的基础上，阐述了资产评估中的概念和特点，并围绕资产评估的要素，分别说明了资产评估的主体与客体、价值类型与评估目的、假设与原则、评估依据与程序等。

学习目标

- 掌握资产评估的基本概念和特点；
- 掌握资产评估的基本要素；
- 熟悉资产评估与会计、审计等学科的关系；
- 了解资产评估的国内外发展状况及资产评估的客观必然性。

第一节 资产评估的产生、发展及现状

一、资产评估的产生与发展

资产评估是与人类社会的交易行为同时产生的，它是商品经济发展到一定阶段的产物，总体来看，资产评估大体经历了三个发展阶段。

（一）原始评估阶段

在原始社会后期，生产的进一步发展导致了剩余产品的出现，这是私有制产生的物质基础。随着私有制的产生，出现了商品生产和商品交易，而生产商品的资产交易也随之产生并得到发展，于是从客观上需要出现资产评估。在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中，由于这些财产的价值具有不确定性，交易双方往往对价格难以达成一致的意见，这时，双方就需要找一个略有经验并共同信得过的第三者进行协调，从而达成一个公平价格，以使买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格，实际上扮演了类似于现代评估人员的角色。

原始评估阶段的资产评估具有以下几个鲜明的特点：①直观性。评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行，没有借助于其他测评设备。②非专业性。评估人员并不具备专业评估手段和技能，也没有受过专门训练，而往往只是由资产交易双方或一方指定，甚至由那些并不懂多少评估知识，但在一定范围内德高望重的人员来进行评估。③无偿性。资产交易双方无需支付评估人员报酬，评估人员也无需对评估结果负法律责任。

（二）经验评估阶段

随着社会经济的进一步发展和资产交易频率的提高，资产评估业务也逐步向专业化和

经营化方向发展，从而也就产生了一批具有一定资产评估经验的评估人员。这些评估人员以过去的经验数据为依据，结合自己在长期的资产评估中积累起来的丰富经验和知识对资产进行评估，因而专业水平更高，资产交易双方都委托他们进行评估，实行有偿服务，逐步向职业化方向发展。

与原始评估阶段相比，经验评估阶段的评估结果更加可靠，但还未能实现资产评估的规范化和评估方法的科学化。经验评估的基本特点：①评估人员具备一定的评估经验和专业水平，评估业务也比较频繁；②评估人员对资产评估业务进行有偿服务；③评估结果的准确性主要取决于评估人员积累的评估经验及其道德素质；④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或其他违法行为而产生的后果负有法律责任。

（三）科学评估阶段

资产评估发展的最后阶段是科学评估阶段。科学评估是指把现代科学技术和方式引用到资产评估中来，采用科学的方法和手段来对被评估资产进行评估的过程。

资产评估的科学化与现代市场经济体制的建立和完善有着密切的联系。随着经济发展和进步，以资产交易为主的资产业务急剧扩大，资产业务中的分工变得日益明显，作为中介组织的资产评估机构也逐渐产生和发展起来，资产评估行为应运而生。在现代资产评估行为中，评估机构通过为资产交易双方提供资产评估服务，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。具备了这些条件之后，公司化的资产评估机构就产生了。这些资产评估机构依靠其强大的评估实力和现代化的管理方式为资产交易双方提供优质的评估服务。

科学评估阶段的资产评估主要具有以下特点：①评估机构公司化，即评估机构是自负盈亏的独立企业法人；②评估手段和方法科学化，即把大量现代科学技术和方法应用到资产评估中，提高了资产评估的准确性和科学性；③资产评估的范围大大扩展了，即资产评估的内容更加丰富，不仅包括有形资产和无形资产评估，而且细化到专项资产、金融资产等方面的评估；④资产评估人员专业化，即资产评估人员以资产评估作为自己的专职职业去从事，他们对资产评估的业务知识和理论都有相当程度的掌握和了解；⑤评估结果法律化，即资产评估结果通常要经过法律部门的公证，评估机构和评估人员对体现资产评估结果的资产评估报告要负法律责任甚至连带责任。

二、发达国家资产评估的现状

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，资产评估业务的规模越大，评估的成熟程度和发达程度就越高。发达国家的资产业务十分发达，其评估行业也因此发达起来，它代表着国际范围内资产评估行业的先进程度。当前，世界发达国家资产评估的基本现状具有以下四点特色：

（一）资产评估主体的公司化

所谓公司化，就是指评估机构以自主经营、自负盈亏的企业法人的形式进行经营管理，这些评估机构通常是产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代企业，并完全符合一般服务性企业的特点。其客户就是参与资产业务的交易双方，其产品就是为客户提供的优质的评估结果（以评估报告的形式提交给客户）。在发达国家资产评估公司可以分为两大类：一类是专业化的资产评估公司；另一类是兼营资产评估业务的各类管理咨询公司。前者为客户提供几乎所有的资产评估业务，专业化程度较高；后者在从事其他有关业务的同

时，也从事资产评估业务，除了从事财务管理、战略管理、人力资源管理外，也兼营资产评估业务，会计师事务所、审计事务所等也兼营评估业务。

（二）资产评估管理的科学化

资产评估管理的科学化主要表现在评估管理机构健全、评估规则统一和监测评估结果三个方面。发达国家一般设有全国性的资产评估协会，负责资产评估的行业管理和自律工作。全国性资产评估协会还制定了严格统一的资产评估规则，其主要内容涉及评估公司的组织、评估师的资格认证及其晋升、评估师的职业道德规范以及资产评估中应该遵循的一般原则等。监测评估结果的主要目的是防止评估人员在评估中违反职业道德，恶意损害一方利益的情况发生。评估人员必须在共同完成的评估报告上签字，作为追诉的法律依据，如果评估结果因恶意而出现法律纠纷，则评估人员必须为此承担法律责任。有些国家还采用评估人员之间互相负连带责任的制度以规范评估人员的行为。

（三）资产评估行业从业人员的多层次化

资产评估行业具有知识密集型的特点，从业人员的知识和技能相对其他行业比较突出。从业人员可以分为行业管理人员和企业经营人员：前者是指在资产评估协会工作的人员，后者是指在资产评估公司中工作的人员。企业经营人员又可分为三类：第一类是评估公司的董事、经理和其他管理人员，这是公司的管理阶层，主要负责公司的经营管理工作；第二类是评估公司的销售人员，其主要职责是通过各种方式把公司的优质服务推销出去，为公司承揽业务；第三类是专业评估人员，主要由专业技术人员组成，大多是各行各业的工程师和具有相当职称的专家，其中以会计师居多，他们的主要任务是完成公司资产评估业务的技术性工作，因而是资产评估公司的主要技术力量。

（四）资产评估业务的多元化

在发达国家资产评估业务表现为多元化的趋势，大到宇宙飞船、国家级工程项目，小到企业螺丝钉、边角料，都是他们的评估范围。资产评估公司都十分注重创建自己的公司品牌，所以只要客户有委托有要求就尽量满足。公司之间有时也为一项业务展开激烈的竞争，但每一个评估公司都有自己的特色，有的精于无形资产评估，有的擅长有形资产评估，有的专注于在建工程评估等。

三、我国资产评估的历史、现状和前景

资产评估在国外已有多年历史，在我国，由于长期实行计划经济体制，资产评估在中国还是一个新兴的行业。在计划经济条件下，企业的资产都是国有资产，产权属于国家，资产的转移都通过国家计划调拨的方式进行。在这种条件下，资产交易主要表现为少量的民间交易和少量的对外经济交易，资产业务规模小，制约了资产评估业的发展。资产评估行业是在改革开放以后逐渐发展起来的，还是一个较为年轻的行业。

20世纪80年代末，随着我国社会主义市场经济的逐步形成，企业逐渐成为相对独立的经济实体。在这种情况下，企业的生产要素不再通过国家计划进行调拨，而是通过市场在企业间进行交换、流动，企业通过联营、兼并、股份制改组、资产转让、交易等多种行业来提高企业资产的运营效益。为了保障交易双方权益不受损害，防止国有资产流失，资产评估行业应运而生。

中国的资产评估行业自20世纪80年代末期兴起以来，已取得了举世瞩目的可喜成绩。

（一）建立和健全了评估规章

1989年，国家国有资产管理局下发了关于国有资产产权变动必须进行资产评估的若干规定，这是我国第一个涉及评估问题的政府文件。1990年7月，国家国有资产管理局成立资产评估中心，其职能是对全国国有资产的评估工作进行管理和监督。资产评估的中心成立以来，一方面，按照国务院和国有资产管理局的要求积极开展有关资产评估各项管理工作，进行评估理论方法研究；另一方面，积极制定资产评估法规和各项规章。1990年以后，省级国家资产管理部门陆续成立评估中心，管理地方的资产评估工作。至此，资产评估在全国全面开展起来。

1991年1月，国务院以91号令发布了《国有资产评估管理办法》。该办法对我国开展资产评估工作的程序、目的、法定评估范围、评估应遵循的原则、评估工作管理主体、评估操作机构的资格认定、评估的基本方法和评估行为各方面法律责任作了系统的规定，确定了我国资产评估工作的基本依据、基本方针和基本政策。国家资产管理局围绕着贯彻落实91号令也制定了一系列配套的规章制度，各地方省市人民政府也制定了一些地方评估管理的法律条例，为促进全国资产评估活动的有序开展和逐步形成全国统一的资产评估服务体系提供了法律保证。

（二）成立了行业组织

1993年12月，中国资产评估协会成立。评估协会的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行业自律性管理过渡。资产评估组织作为社会公正性中介服务组织，必须坚持独立、客观、公正的原则，其不仅要承担维护国有资产所有者权益的责任，还要承担维护其他产权主体权益的责任。中国资产评估协会的主要职责是：负责协会会员管理、制定评估准则、标准，代拟行业管理法规，开展评估理论及政策的研究，创办刊物，开展教育培训、国际交流、信息服务，调解仲裁纠纷，维护会员合法权益。评估协会是一个行业自律性组织。

1995年3月，中国资产评估协会代表中国资产评估行业加入国际评估标准委员会，使中国资产评估行业开始走向世界。在1999年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务理事国。目前，全国各省、自治区、直辖市和计划单列市基本成立了资产评估协会，形成了较完整的组织体系。

（三）建立了注册资产评估师制度

随着社会主义市场经济的发展，评估项目越来越多，规模越来越大，涉及范围越来越广，技术复杂程度也越来越高。如果没有一支知识全面、技能精湛的专业评估师队伍，资产评估工作就很难胜任。为此，1995年5月10日，国家国有资产管理局、人事部联合发布了《注册资产评估师执行资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执行资格考试实施办法》，并规定注册资产评估师由国家人事部和国有资产管理局共同管理。凡通过全国统一考试并合格者，就能取得“执行资格证书”，证明该人员已具备执业的能力和水平，经过注册取得“注册证”后可进行执业。

注册资产评估师具有签署评估报告的权力。评估报告必须由两个或两个以上的注册资产评估师签字方有效。评估机构的申办建立也必须具备一定数量的资产评估师。报考注册资产评估师有一定的要求，如参加注册资产评估师考试者必须具备相关专业（经济管理、财务会计和工程技术等）的相应学历与专业年限。考试合格者，必须满足遵纪守法、具备民事行为能力及单位考核同意等条件才能进行注册。

评估师注册后3年有效,3年期满后要到国有资产管理部门重新注册,在两个注册期之间,注册评估师必须接受国资局统一组织的在职培训。

注册评估师制度的实行,为保证资产评估人员在社会经济中提供高质量的服务,强化资产评估人员的专业责任发挥了重要作用。同时,也为规范评估机构管理打下了必要的基础。

(四) 规范了评估机构管理

为了规范机构管理,国家在每一个发展时期都根据当时的实际情况,及时地制定了机构的管理办法。例如,1993年国资办58号文发布了《资产评估机构暂行办法》,同年还发布了证券业评估机构的管理办法。在1997年11月召开的全国评估管理工作大会上,提出了评估机构脱钩改制的要求,讨论了脱钩改制的办法,要求评估机构都要与挂靠单位或原上级部门脱钩,改制成规范的、由评估师出资的有限责任公司或合伙人事务所,并对评估师人数等条件提出了要求。评估机构的脱钩改制工作于1998年开始实施,1999年年底全部完成。

(五) 资产评估执业标准体系正在逐渐形成

2001年9月1日,《资产评估准则——无形资产》颁布并实施,它是我国资产评估第一个具体执业准则。它的颁布与实施标志着我国资产评估又向规范化和法制化迈进了重要的一步。2004年2月25日,颁布并实施了《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》,这些都标志着我国资产评估执业标准体系系统工程进入了有条不紊的发展阶段。

现代意义上的资产评估活动在我国虽然历史较短,但它已经是社会主义市场经济中不可或缺的组成部分。随着市场经济的深化,个人、家庭、民营企业、集体企业、三资企业等在资产规模扩大的同时,也为资产通过市场重组创造了条件。财产保险、担保、财产纳税等资产业务正呈现出迅速发展的态势。所有这些都将对资产评估行业产生深远的影响。资产评估行业已经成为我国发展社会主义市场经济、实现改革开放不可缺少的基础性中介服务行业,并扮演着推动经济发展和社会进步的角色。

第二节 资产评估的概念及其特点

一、资产的概念

(一) 资产的定义及特征

资产一般是指国家企业、事业或者其他单位以及个人过去的交易或事项形成的,所拥有或者控制的、能够以货币计量的、预期会给其带来经济利益的资源,包括各种财产、债权和其他权利。对于一项资源,只有其具备以下三个基本特征时,才能被认为是会计上的资产。

(1) 资产是由于过去的交易或事项所形成的。也就是说,资产必须是现在的资产,而不能是预期的资产,是企业在过去的一个时期里,通过交易或事项所形成的资源。对于未来交易或事项以及未发生的交易或事项可能产生的资源,则不属于现在的资产,不得作为企业的资产。

(2) 资产是企业所拥有或者控制的。在通常情况下，企业应当对其资产拥有所有权，企业可以按照自己的意愿使用或处置该项资产，其他企业或个人未经同意，不能擅自使用。但在某些情况下，对于一些特殊方式形成的资产，如融资租入的固定资产，企业虽然对其不拥有所有权，但实际上能够对其实施控制，按照实质重于形式的原则，也应当视为企业的资产。

(3) 资产是预期会给企业带来经济利益的。这也是资产的最重要特征。所谓给企业带来未来经济利益，是指直接或间接地增加流入企业的现金或现金等价物的潜力，这种潜力可以单独与其他资产结合起来产生净现金流入。预期不能带来经济利益的，就不能作为企业的资产。同样，对于企业已经取得的某项资产，如果其能够带来的未来经济利益已经不复存在，就应该将其剔除。例如，已失效或已毁损的存货，它们已经不能给企业带来经济利益，就不应该再作为企业的资产；否则，将会虚增企业的资产。

在会计学中，一般认为资产是各种被占用或运用的资金存在形态，强调资金的实际投入和运用，没有资金的投入和运用就没有资产；对于那些在实际经济生活中确实存在的，但没有占用或耗费资金或者资金耗费无法估量的资产则排除在核算内容之外，如自创商誉、人力资源等。而资产评估强调的是资产的现实存在性，只要是在现实存在的、能给企业带来未来经济利益的资源均应纳入评估对象范围，资产评估中的资产范围比会计学中资产的范围要宽。此外，会计学对资产的计价强调历史成本原则，通常反映资产的取得成本，对一些资产的现实价值则不能完全有效地反映出来，而资产评估强调资产在模拟市场条件下的实现价值。因此，会计学中资产的范围并不能完全包含资产评估的对象。

(二) 资产的种类

在通常情况下，按照不同的标准，可将资产分为不同的种类。

1. 按资产的存在形态不同可将资产分为有形资产和无形资产

有形资产是指那些具有实体形态的资产，如机器设备、房屋建筑物、库存商品、材料等。由于这类资产具有不同的功能和特性，通常具有较强的专业性，在评估时应根据资产的不同特点分别进行评估。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，主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、特许权、商誉等。无形资产通常具有较强的综合性，影响因素较为复杂，评估难度也较大。

2. 按资产是否具有综合获利能力可将资产分为单项资产和整体资产

单项资产是指单台、单件的资产，如一台设备、一栋房屋等。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的所有资产、一个独立的部门或车间等。在某些情况下，企业各单项资产价值之和并不一定等于企业的整体资产价值；也就是说，在企业整体资产中，有一部分资产无法以单项资产的形式存在。因为整体资产评估所评估的是其获利能力，其价值除了包括各项资产的价值外还包括不可确指的资产商誉，商誉是整个资产预期收益率高于社会平均收益率情况下产生的。在资产评估工作中，区分单项资产和整体资产便于合理安排评估人员，顺利完成资产评估任务。

3. 按资产能否独立存在可将资产分为可确指的资产和不可确指的资产

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无形资产，除商誉以外都是可确指的资产。不可确指的资产是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产，如

商誉。商誉是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因，所获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益资本化的资源。商誉是一种特殊的无形资产，它不能以独立的形式存在，通常表现为企业整体资产与各单项资产之和的差额。

4.按资产与生产经营过程的关系不同可将资产分为经营性资产和非经营性资产

经营性资产是指生产经营过程中的资产，如企业中的机器设备、厂房、交通工具等。经营性资产又可按是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。区分有效资产和无效资产是开展资产评估工作的一项重要内容。非经营性资产是指处于生产经营活动以外的资产，如政府机关用房、办公设备等。

二、资产评估的概念及其要素

在市场经济条件下，资产持有人的经济活动十分复杂，持有人可以将自己的资产全部转让，也可以部分转让；交易的资产可以是机器设备、库存商品等有形资产，也可以是商标、技术等无形资产。不管交易的资产属于什么类型，交易双方必须准确掌握资产的合理价格。因为进行交易的资产由于已使用一段时间或其他原因，其合理价格需要重新评估。因此，在市场经济条件下，资产持有者在凭借自己持有的资产进行各种业务活动时，如资产的转让和继承、企业的分立与合并等，通常需要进行资产评估。

（一）资产评估的基本概念

资产评估是专业机构和人员，按照国家法律法规和资产评估准则，根据特定目的，遵循评估原则，依照相关程序，选择适当的价值类型，运用科学分析，对资产价值进行评定和估算。资产评估本质上是对被评估资产在某一时点的价值进行评定和估算。

（二）资产评估的基本要素

资产评估作为一种评价过程，要经历若干评估步骤和程序，同时也会涉及以下基本评估要素。

1.评估主体

资产评估的主体，是开展资产评估工作的主导者，必须是符合国家有关规定、具有从事资产评估资格的机构和人员。资产评估人员只有取得相应的评估执业资格，才能开展资产评估业务。

2.评估客体

客户委托评估的资产是资产评估的客体，它是资产评估的具体对象，也称为评估对象。在一般情况下，拟发生产权交易或变动是需要进行资产评估的前提。

3.评估依据

资产评估是由专业人员对被评估资产在某一时点的价值量大小所做的判断，但这种判断不是随意的估算，必须具有科学的依据。在一般情况下，资产评估的依据包括四个方面的内容：一是与资产评估相关的法律、法规，如公司法、国有资产评估管理办法、资产评估操作规范意见等，这些法律、法规是开展资产评估工作时必须遵守的；二是反映资产评估经济行为的文件，如证券管理部门同意公司上市的有关批文、资产管理部门同意公司与外方合作组建中外合资公司的有关批文等，这些反映经济行为的有关文件是开展资产评估的基本前提；三是与被评估资产相关的重大合同协议，如产品的销售合同或技术转让协议、资产的租赁合同或使用合同等，这些合同、协议往往与被评估资产的产权、使用范围、对

企业盈利的贡献等方面产生影响，从而影响被评估资产的价值，因此，它也是评估人员对资产价值做出判断时所依据的重要资料；四是与被评估资产有关的取费标准和其他参考资料，如被评估资产所在地的房屋建筑物造价标准、各种费率取费标准、土地基准地价、行业协会发布的有关信息等，这些资料是对被评估资产价值做出判断的重要依据。

4. 评估目的

资产评估的目的在于指资产业务引发的经济行为，如企业进行股份制改造、上市、资产抵押贷款等。资产评估目的反映了资产评估结果的具体用途，它直接决定和制约着资产评估的价值类型和评估方法的选择。

5. 评估原则

资产评估的原则是资产评估的行为规范，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的评估原则指导下做出的评估结果，才具有可信性。

6. 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，无论规模较大的企业整体资产，还是单独的一台设备，在进行资产评估工作时，都必须按照国家有关规定，进行财产清查、市场调研、评定估算、验证结果等工作程序，否则将影响资产评估的质量。

7. 评估价值类型

即对评估价值质的规定，它对资产评估参数的选择具有约束性。

8. 评估方法

即资产评估所运用的特定技术，是分析和判断资产评估价值的手段和途径。

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，资产评估也相应具有多种类型，通常，按照不同分类标准，可将资产评估分为下列几种形式。

（一）按资产评估工作的内容不同，资产评估可具体分为一般评估、评估复核和评估咨询

一般评估是指正常情况下的资产评估，通常以资产发生产权变动、产权交易以及资产保险、纳税或其他经济行为为前提。包括市场价值评估和市场价值以外的价值评估。如企业上市资产评估、组建合资企业资产评估、企业股份制改造资产评估、企业资产抵押贷款资产评估等。

评估复核是指在被评估的资产已经出具评估报告的基础上，由其他评估机构和评估人员对同一被评估资产独立地进行评定和估算并出具评估报告的行为和过程。

评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地讲，评估咨询主要不是对评估标的物价值的估计和判断，它更侧重于评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析研究，以及与此相关的市场分析和可行性研究等。

（二）按资产评估与评估准则的关系不同，资产评估可分为完全评估和限制评估

完全评估一般是指完全按照评估准则的要求进行资产评估，不适用准则中的背离条款。完全评估中的被评估资产通常不受某些方面的限制，评估人员可以按照评估准则和有关规定，根据评估资料对被评估资产的价值做出判断。

限制评估一般是指根据背离条款，或在允许的前提下未完全按照评估准则或规则进行的资产评估，评估结果受到某些特殊因素的影响。

（三）按评估对象和适用原则分类不同，资产评估可分为单项资产评估和整体资产评估

单项资产评估是指评估对象为单项可确指的资产的评估。通常机器设备评估、土地使用权评估、房屋建筑物评估、商标权评估、专利权评估等均为单项资产评估。由于单项资产评估的对象为某一类资产，不考虑其他资产的影响，所以通常由具有某一方面专业水准的评估人员参加即可完成资产评估工作。

整体资产评估是指以若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力为评估对象的资产评估。如以企业全部资产作为评估对象的企业整体价值评估（或称企业价值评估）、以企业某一部分或某一车间为评估对象的整体资产评估、以企业全部无形资产为评估对象的无形资产整体评估等。企业价值评估是整体资产评估中最常见的形式。整体资产评估不同于单项资产评估，其关键之处就在于，在整体资产评估工作中要以贡献原则为中心，考虑不同资产的相互作用以及它们对企业整体生产能力或总体获利能力的影响。

四、资产评估的特点

资产评估是资产交易等资产业务的中介环节，它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。这种以提供资产价值判断为主要内容的经济活动与其他经济活动相比，具有以下鲜明的特点。

（一）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进行，就不会有资产评估的存在。资产评估一般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自己对资产性质、功能等的认识，以及市场经验，模拟市场对特定条件下的资产价值进行估计和判断，评估结果是否客观，需要接受市场价格的检验。因此，资产评估结论要经得起市场的检验。资产评估结论是否经得起市场检验是判断资产评估活动是否合理、规范，以及评估人员是否合格的根本标准。

（二）公正性

资产评估的结果密切关系着资产有关各方的经济利益，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蒙受不必要的损失。这就要求评估人员采取客观、公正、中立的态度，不屈服于任何外来的压力和任何一方的片面要求，客观公正地进行资产评估。

公正性对于评估机构而言也是十分重要的。评估机构只有以客观公正的评估结果，为客户提供优质服务，才能赢得客户的信任，逐步树立自己的品牌；否则必将丧失信誉、丧失市场，最终走向破产。

要保证资产评估的公正性，一方面，要强调资产评估机构和评估人员保持超然独立的地位，与资产交易各当事人没有任何利益或利害关系，这是公正性的组织基础；另一方面，资产评估必须按公允、法定的准则和规程执业，遵守公允的行为规范和业务规范，这是公正性的技术基础。

（三）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，经过复杂细致的技术性处理和必要的计算，不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。如在对厂房或有关建筑物进行评估时，需要对其进行测量，了解建筑构造、工程造价、使用磨损程度等情况，若缺乏建筑专业基础知识则难以举行；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，这些都需要评

估人员具有较丰富的专业技术知识，若不具备有关专业知识则难以得出客观的评估结果。

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，如建筑、土地、机电设备、经济、财务等相关专业人员。

（四）咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时根据所能搜集到的数据资料，模拟市场对资产价值所做出的主观推论和判断。不论评估人员的评估依据有多么充分，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。因此，资产评估不是一种给资产定价的社会经济活动，它只是一种经济咨询或专业咨询活动。评估结果本身并没有强制执行的效力，评估人员只对评估结论的客观性负责，而不对资产交易价格的确定负责。评估人员只是为资产交易业务提供一个参考价值，最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

（五）综合性

综合性是指资产评估工作需要综合应用多方面的知识，所以评估人员必须具有多方面的综合素质，同时需要了解被评估资产的综合性能和属性。具体来说，评估人员必须全面了解被评估资产的自然属性、社会属性以及市场价格和内在价值，了解被评估资产的相关外界环境，能基本预测其未来的性能、效用和收益。例如，对一幢建筑物进行评估，至少要考虑的因素有：建筑物的结构与造价，质量及完好程度，地形、地貌、水质、地质、气候等自然因素，建筑物的使用价值特别是可能的用途，建筑物的设计风格，内部的设备，土地因素和环境因素，以及建筑物未来的价格走势等。很显然，评估工作的综合性是非常突出的，评估小组人员构成要尽可能综合化，既有熟知工程技术的专家，又有掌握经济学、管理学等的专家，还要有相应的预测人员对经济走势和其他方面进行科学的预测。

（六）责任性

责任性是指资产评估机构和评估人员对资产评估结果必须承担相应的法律责任。通常，在市场经济发达的国家，一起进行评估的评估人员要承担连带责任，这就要求评估人员必须具有良好的职业道德素质，必须充分考虑一切应评估的重要因素。同时，资产评估人员必须在评估报告上签名并加盖所在评估机构的公章，评估结果方为有效，而评估结果一旦生效，评估人员和评估机构就必须承担相应的法律责任。

第三节 评估目的与价值类型

一、资产评估的目的

资产评估的目的有资产评估的一般目的和特定目的之分。资产评估的一般目的包含特定目的，而资产评估的特定目的则是一般目的的具体化。

（一）资产评估的一般目的

资产评估的一般目的或资产评估的基本目标是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值的估计和判断的社会中介活动，它一经产生就具有为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询建议的功能。不论是资产评估的委托人，还是与咨询交易相关的当事人，他们所需要的无非是评估师对资产的在一定的时间及一定条件约束下资产公允价值的判断。如果我们暂且不考虑

资产交易或引起资产评估的特殊需求，资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。

从资产评估的角度来看，公允价值是一种相对合理的评估价值，它是一种相对于当事人各方的地位、资产的状况及资产面临的市场条件的合理的评估价值，是评估人员根据被评估资产自身的条件及其所面临的市场条件，对被评估资产客观交换价值的合理估计值。公允价值的一个显著特点是，它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的市场条件相吻合，且没有损害各方当事人的权益，也没有损害他人的利益。

（二）资产评估的特定目的

资产评估作为资产估价活动，总是围绕特定资产业务的需要而进行的，在这里资产业务是指引起资产评估的经济行为。资产评估实践表明，资产业务主要有：资产转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资或合作、企业清算、抵押、担保、企业租赁、债务重组等。

1. 资产转让

资产转让是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产，通常是指非整体性资产的经济行为。

2. 企业兼并

企业兼并是指一个独立核算的企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接收其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或变更法人实体的经济行为。

3. 企业出售

企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售的经济行为。

4. 企业联营

企业联营是指国内企业或单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他形式的资产作为投入组成各种形式的联合经营实体的经济行为。

5. 股份经营

股份经营是指资产占有单位实行股份制经营方式的行为，包括法人持股、内部职工持股、向社会公开或私募发行股票。

6. 中外合资或合作

中外合资或合作是指我国的企业或其他经济组织与外国企业或其他经济组织或个人在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

7. 企业清算

企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

8. 抵押

抵押是指资产占有单位，以本单位的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经营行为。

9. 担保

担保是指资产占有单位，以本企业的资产为其他单位的经济行为作担保，并承担连带责任的行为。

10. 企业租赁

企业租赁是指资产占有单位在一定的期限内，以收取租金的形式，将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

11. 债务重组

债务重组是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项。

上述各类资产业务构成了资产评估的主要目的。在市场经济条件下，社会经济生活中资产业务的范围是十分广泛的。就企业资产业务而言，资产评估还包括对企业经营业绩的评价、企业主要领导者变更时对企业资产的评估以及对企业资产交易中的纳税情况进行评估等。就其他资产业务而言，个人遗产继承、个人财产交易、个人担保抵押以及分家等也都需要进行资产评估。只不过这些资产业务由专门的资产评估机构来进行评估，有的则只需通过交易双方或双方认可的评估人员进行评估。可以说，在市场经济条件下，需要进行资产评估的资产业务十分普遍，没有资产评估机构的评估工作，市场经济就不可能顺利运行，资产交易也就不可能有效进行。可见，资产评估工作在市场经济条件下占有十分重要的地位，发挥着独特的作用。但是，资产评估仅仅是资产业务的一个中介环节，它不可能反映资产交易的目的，更不能代表资产业务本身。因此，资产评估机构仅仅是一个资产业务的服务机构，资产评估服务与资产业务，评估只是手段，交易才是目的。

（三）资产评估的特定目的在资产评估中的地位 and 作用

资产评估的特定目的是由引起资产评估的特定经济行为（资产业务）所决定的，它对评估结果的性质、价值类型等有重要的影响。资产评估的特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点，同时它又是资产评估活动所要达到的目标。资产评估的特定目的贯穿着资产评估的全过程，影响着评估人员对评估对象的界定、资产价值类型的选择等。它是评估人员进行具体资产评估时必须首先明确的基本事项。

资产评估的特定目的是界定评估对象的基础。任何一项资产业务，无论产权是否发生变动，它所涉及的资产范围必然受资产业务本身的制约。资产评估委托方正是根据资产业务的需要确定资产评估的范围。评估人员不仅要对该范围内的资产产权予以说明，而且要对其价值做出判断。

资产评估的特定目的对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。特定资产业务决定资产的存续条件，资产价值受制于这些条件及其可能发生的变化。资产评估人员进行具体资产评估时一定要根据具体的资产业务的特征选择与之相匹配的评估价值类型。以资产业务的特征与评估结果的价值属性一致性原则进行评估，是保证资产评估趋于科学化、合理化的基本前提。

资产评估的目的决定了资产评估的方法、程序和遵守的评估标准。也就是说，不同的评估目的需要采用不同的评估方法、遵循不同的评估程序并遵守不同的评估标准。例如，企业兼并中的交易双方非常重视企业资产的获利能力，因此，就通常采用收益现值法的评估方法，即一个企业兼并另一个企业，必须把被兼并企业视为一种拥有一定获利能力的有机整体，而不能看成是简单的资产的堆积。一头牛的牛肉的价值不能代替一头牛的价值，但当一个屠宰厂购买一头牛时，主要考虑这头牛的牛肉的价值；一个农夫买牛耕地则考虑的是另一方面，这和资产评估是一个道理。可见，资产评估的目的对资产评估的整个工作非常重要。

二、资产评估的价值类型

资产在价值形态上的计量，可以有各种不同的计量尺度，从而分别从不同的角度反映

资产价值的内涵和属性。资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的，在数量上往往也存在着较大差异。评估人员必须根据资产业务的特征，即评估目的和资产属性及其存续环境，来确定资产业务所应用的类型，以保证资产评估结果的价值内涵和计价基础与资产业务的要求相适应；否则，资产评估就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。

根据资产评估的市场条件，资产评估可以分为以市场价值为基础的评估和以非市场价值为基础的评估。市场价值是指自愿买卖双方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易时的价值估计数额。非市场价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。在用价值是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产，按其正在使用的方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。由于具体价值含义和计价基础不同，在资产评估中，市场价值和非市场价值又可分为若干不同的适用计价类型。以市场价值为基础的资产评估价值类型一般被概括为三种，即重置成本、现行市价、收益现值。

(1) 重置成本，是指在现行市场条件下，按功能重置全新资产并使资产处于在用状态所耗费的全部货币总额。重置成本的构成应包括资产构建、运输、安装和调试等建设过程中的全部费用。按重置条件不同，它还可分为复原重置成本和更新重置成本。

(2) 现行市价，是指在资产评估基准日在公开市场上的交易价格。所谓公开市场，是指有充分的市场竞争，买卖双方都有足够的时间了解实情，而且交易双方都是理性、谨慎、自愿的。

(3) 收益现值，是指将资产未来预期收益，按适当的折现率折算到评估基准日的现值。收益现值的思路是根据未来获利的大小，按“以利索本”的思维方式来换算应投入的资本。所以，收益现值的基础是收益，而其本质是收益的资本化。

需要指出的是，在不同时期、地点及市场条件下，同一资产业务对资产评估结果的价值类型的要求也会有差别。这表明，引起资产评估的资产业务对评估结果的价值类型要求不是抽象的和绝对的。每一类资产业务在不同的时间、地点和市场环境中发生，因此，对资产评估结果的价值类型要求不是一成不变的。这就是说资产业务本身的属性因时间、地点及市场环境的变化而确定。所以，把资产业务的属性绝对化，或是把资产业务与评估结果的价值类型关系固定化都是不可取的。资产评估结果的价值类型与评估的特定目的相匹配、相适应，指的是在具体评估操作过程中，评估结果的价值类型要与已经确定了的时间、地点、市场环境下的资产业务相匹配、相适应。任何事先划定的资产业务类型与评估结果的价值类型相匹配的关系或模型都可能偏离或违背客观存在的具体业务对评估结果价值类型的内在要求。换句话说，资产的业务类型是影响甚至是决定评估结果价值类型的一个重要的因素，但是它绝不是决定资产评估结果价值类型的唯一因素。评估的时间、地点、评估时的市场条件、资产业务各当事人的状况以及资产自身的状态等，都可能对资产评估结果的价值类型起影响作用。

第四节 资产评估假设与资产评估原则

一、资产评估假设

任何一门学科的建立都要以一定的假设为前提，会计学有假设，资产评估也不例外，其理论和方法也是建立在一定的假设条件之上的。需要强调的是，假设是以有限的事实和观察为基础，因而并不能确定，还有待于实践检验和科学论证。资产评估是在资产交易发生之前通过模拟市场对准备交易的资产在某一时刻的价格所进行的估算。事实上，人们是无法完全把握市场的，同一资产在不同用途和不同经营环境下的价格会有所不同，评估人员模拟市场进行资产评估往往需借助于若干种假设，以对资产的未来用途的经营环境做出合理的判断。在资产评估中，最基本的假设有四个：交易假设、公开市场假设、继续使用假设和清算假设。

（一）交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个基本的前提假设，交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。众所周知，资产评估其实是在资产实施交易之前进行的一项专业服务活动，而资产评估的最终结果又属于资产的交换价值范围。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的作用，同时又能够使资产评估得以进行，因此利用交易假设将被评估资产置于“交易”当中来模拟市场进行评估是十分必要的。

交易假设，一方面为资产评估得以进行“创造”了条件；另一方面它明确限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中的，资产评估不能脱离市场而孤立地进行。

（二）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设的关键之处在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言，公开市场是指充分发达与完善的市场，是一个自愿买卖的竞争性市场，在这个市场中，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理性的，而不是在强制或受限的条件下进行的。事实上，现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定充分发达与完善的市场存在，被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。当然公开市场假设也是基于市场客观存在的现实，即以资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础。

由于公开市场假设假定市场是一个充分竞争的市场，资产在公开市场上实现的交换价值反映了市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。公开市场假设旨在说明一种充分竞争的市场条件，在这种条件下，资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。

公开市场假设还假定资产用途可以选择，从而发挥其最大最佳效用，即在法律和政策允许的资产用途范围内，其持有人可以得到最大收益。当然，这种选择仅限于该项资产的可选择用途范围内。这种资产的最大最佳效用会被买卖双方充分重视，体现最佳有效利用。

这样才能实现资源的最优配置。

公开市场假设是资产评估的一个重要假设，其他假设都是以公开市场假设为基础的。公开市场假设也是资产评估中使用频率较高的一种假设，凡是能在公开市场上交易、用途较为广泛或通用性较强的资产，都可以考虑以公开市场假设为前提进行评估。

（三）继续使用假设

继续使用假设是假定被评估资产将按现行用途继续使用或转换用途继续使用，从而可对考察它在未来时间能为其持有人带来的经济收益。这一假设要求，一般情况下不是把资产拆零出售所得收益之和来评估资产价格，而应该把资产看成一种获利能力而不是物的堆积。比如，一台机床用作制造产品时，其估价可能是6万元，而将其拆成发动机、床身等零部件分别出售时，可能仅值3万元。同一资产按不同的假设用作不同目的，其价格是不一样的。再如，就一个企业而言，它是由众多的机器设备、流动资产、房屋及其建筑物和无形资产组成的整体，在继续经营条件下评估，其估价是1000万元，但如果因破产而被强制清算拍卖，其价值就会远远低于1000万元。

继续使用的方式如下：

（1）在用续用，即处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，按照其现行使用的用途及方式继续使用下去。

（2）转用续用，即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，改变资产现在的用途，按照新的用途继续使用下去。

（3）移地续用，即被评估资产的产权发生变动或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

继续使用假设是对资产使用状态的假定说明。它有两层含义：一是被评估资产是出于营运状态的，或已完全具备了实际运行的条件；二是被评估资产必须继续使用，继续使用就意味着它具有剩余寿命，具有收益能力，能满足所有者的期望。显然，这是资产评估最起码的前提条件，如果某一项资产不能继续使用，不再具备使用价值，则不属于资产评估的范围。

（四）清算假设

清算假设是对资产拟进入市场条件的一种假定说明。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在被清算可能，然后根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。由于清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现状态下，被评估资产的评估值通常要低于在公开市场假设前提下或持续使用假设前提下同样资产的评估值。因此，在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。当然，清算假设本身的使用也是较为特殊的。

二、资产评估原则

资产评估原则是指评估机构和评估人员在资产评估中必须遵循的准则，也是资产评估工作的指导方针。根据其在资产评估工作中的地位和作用，资产评估原则可分为资产评估的工作原则和资产评估的技术经济原则。

（一）资产评估的工作原则

资产评估的工作原则是规范资产评估主体行为的准则，也是调节资产评估主体与委托

人及资产业务有关权益当事人在资产评估中的相互关系的准则。

1. 独立性原则

独立性原则是指资产评估机构和评估人员必须公正无私地进行评估，评估过程自始至终不受外来或内在因素的影响和干扰。评估机构应是独立的社会公正性机构，不能为资产评估业务各方的任何一方所拥有，评估工作始终坚持独立公正的第三者立场。评估人员的利益与评估结论相独立，评估收费只与实际工作量相关，不应与资产估价额挂钩，不能与评估结果运用的实际效果挂钩。评估人员的利益应与资产业务相独立，评估机构和评估人员与资产业务没有任何利益上的联系；如果有，应该回避。

2. 客观性原则

客观性原则是指评估结果应有充分的事实依据，从实际出发，按照客观规律办事。一方面，评估机构在评估操作过程中，要以市场为参照，以现时为基础，预测、推算和逻辑运算等主观判断过程要建立在市场和现实的基础资料上，以求得资产价值的客观评估；另一方面，被评估单位对被评估的资产或债权等，必须提供真实的、客观的情况，不能夸大也不能隐瞒，以使评估人员能取得评估所需要的确实可靠的资料和数据。

3. 科学性原则

科学性原则是评估人员在评估过程中，必须根据特定的评估目的选择恰当的估价标准和科学的评估方法，制定科学的评估方案，使资产评估结果准确可靠。科学性原则具体体现在：在选用评估方法时，不仅要注意方法本身的科学性，而且更重要的是必须严格注意评估方法与评估目的的匹配性，评估目的对评估方法具有约束性；制定科学合理的评估方案。资产评估的具体业务不同，其评估程度亦有繁简的差别。因此，应根据评估本身的规律性，结合资产评估的实际情况，确定科学合理的评估方案。这样，既有利于节约评估的人力物力，降低评估成本；又有利于提高评估效率，保证评估工作进行。

4. 专业性原则

专业性原则是指资产评估必须有经法律认可的专业评估机构和评估人员来操作。为保证资产评估结论的准确可靠，专业性原则要求资产评估机构必须是一支由财会、工程、法律、经济管理等多种学科的专家组成的专业评估队伍，他们应该具备足够的从事资产评估业务所需要的专业知识及工作经验。为了保证专业性原则的贯彻执行，国家规定，只有经国家法定机构注册登记，并持有资产评估许可证的资产评估公司、会计师事务所、财务咨询公司等机构才具有承办资产评估业务的资格。只有通过国家法定机构统一安排考试，并持有注册资产评估师证书的专业技术人员才有资格承担资产评估任务。

(二) 资产评估的技术经济原则

资产评估的技术经济原则是指在资产评估执业过程中的一些规范和业务准则，实质上是资产评估理论的具体化，它们为评估师在执业过程中的专业判断提供指南。

1. 预期原则

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和控制者带来的预期收益量的多少。资产价值的评定不是按照过去和现在的生产成本或收益能力，也不是按照市场销售价格来确定，而是取决于资产的未来效用和获利能力。预期收益原则要求在进行资产评估时，必须合理科学地预测未来的收益能力、风险因素和收益期限。

2. 供求原则

资产评估是对资产的现实价格进行评定估算的过程，供求原则是将被评估资产置于资产市场中来考察其现时价格。按照供求原则，资产的价格随供求状况的变化而变化，这是市场经济的基本法则。增加对某项资产的需求或减少对它的供给，其市场价格会趋于上升；反之，则会下降。供求双方的交互作用构成市场，影响资产价格。在进行资产评估时，应充分考虑资产本身的供求状况，正确评估资产的价格。

3. 贡献原则

贡献原则也称重要性原则，它是指某一资产或资产的某一构成部分的价值，取决于它对其他相关资产或资产整体的贡献，或者根据当缺少它时对相关资产或资产整体价值下降的影响程度来确定其评估价值。贡献原则要求在评估一项资产价值时，必须综合考虑该项资产在资产综合体中的重要性，而不是孤立地确定该项资产的购买价或造价。尤其是在对专利权或商标等无形资产进行评估时，如果不坚持贡献原则，有些问题就会难以解决。

4. 替代原则

在评估作价时，若同时存在几种效能相同或可以互相替代的资产，而它们的价格又各不相同，则应选择最低的一种，即价格最低的同质商品对其他商品具有替代性。相同效能的商品，对于购买者来说，肯定购买价格最低的一种。对于一项资产如果市场上存在两种相同效能可相互替代但价格不同的资产，就以两者价格较低者作为这项资产的评估价格。

5. 估价日期原则

资产的价值是随着情况或环境的变化而相应变化的。资产本身不仅由于实用性损耗和自然力的作用使其价值改变，而且由于社会、经济、技术进步等原因的影响，资产也会发生升值或贬值。如机器设备，一方面其价值会随着使用年限的延长而降低；另一方面又受到通货膨胀的影响而升值，也有可能因性能更好的新设备问世或政府发布严格的环境保护或能源法规而贬值。资产价值的形成正是这些因素综合作用的结果。

评估人员应全面考虑市场中可能影响资产价值的现有的和预期的种种变化，在资产评估中，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是评估基准日，它为资产评估提供了一个时间基准，评估价值只有按评估基准日计算方能有效。

6. 最佳利用原则

如果资产目前还未达到最佳利用状态，在进行评估时，可以其最佳利用状态为基础估价。最佳利用原则对房地产的评估尤其具有指导意义。房地产的用途具有多样性，不同的利用方式为房地产所有者带来的收益量不同，所以房地产价格评估是以确保该房地产充分发挥效用为前提的。但事实上，在很多情况下，现有的房地产使用并不一定是最合理、最充分地发挥其效用，这时，就不应以现有使用情况作为估价基础。如一商业中心黄金地段，生意兴隆，地价就高，而旁边一个待评估的停车场的土地收益比商业中心就少多了。在评估停车场时，评估人员就不能以停车场的收益为基础来确定，因为买主在买下这块地后很可能在上面兴建商城，未来收益比现行收益高，所以他可能愿意按最佳利用的价格来成交。

第五节 资产评估的依据与程序

一、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，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相同，资产评估依据虽然多种多样，但大致可以划分为以下四类。

（一）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，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。

（二）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，如1991年国务院颁布的《国有资产评估管理办法》，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》及《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等。

（三）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。

（四）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。这类依据可分为两部分：一部分是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；另一部分是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。

以上只是一般资产评估过程所需要的依据，评估人员还须根据评估项目的具体情况及特殊需要，决定需要和收集其他一些依据，评估人员还应在资产评估报告中对评估依据予以详细的披露。

二、资产评估的程序

资产评估程序是指资产评估机构和人员执行资产评估业务、形成资产评估结论所履行的系统性工作步骤。资产评估程序由具体的工作步骤组成，不同的资产评估业务由于评估对象、评估目的、资产评估资料收集情况等相关条件的差异，评估人员可能需要执行不同的资产评估具体程序或工作步骤。但由于资产评估业务的共性，资产评估基本程序是相同或相通的。

根据各工作步骤的顺序，资产评估程序通常主要包括以下环节。

（一）明确资产评估业务基本事项

明确业务基本事项是资产评估程序的第一个环节，包括在签订资产评估业务约定书以

前的一系列基础性工作，它对资产评估项目风险评价、项目承接与否以及资产评估项目的顺利实施具有重要意义。由于资产评估专业服务的特殊性，资产评估程序甚至在资产评估机构接受委托前就已开始。资产评估机构和人员在接受资产评估业务委托之前，应当采取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等方式，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

资产评估机构和人员应当了解委托方基本情况、资产占有方等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，主要包括资产占有方、资产评估报告使用方、其他利益关联方等。委托方与相关当事方的关系也应当作为重要基础资料予以充分了解，这对于了解评估目的、相关经济行为以及防范恶意委托等十分重要。在可能的情况下，评估机构和评估人员还应要求委托人明确资产评估报告的使用人或使用人范围以及资产评估报告的使用方式。明确评估报告使用者范围有利于评估机构和评估人员更好地根据使用者的需求提供良好服务，同时也有利于降低评估风险。

2. 资产评估目的

资产评估机构和人员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，避免出现仅仅罗列出通用资产评估目的的现象。

3. 评估对象基本状况

资产评估机构和人员应当了解评估对象及其权益基本状况，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。资产评估机构和人员应当特别关注有关评估对象的权利受限状况。

4. 价值类型及定义

资产评估机构和人员应当在明确资产评估目的的基础上，适当确定价值类型，明确所选择的价值类型是否适用于资产评估目的，并就所选择价值类型的定义进行沟通，避免出现歧义。

5. 资产评估基准日

资产评估机构和人员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。评估基准日的选择为减少和避免不必要的资产评估基准日期后事项影响，使资产评估结论更有效地服务资产评估目的。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评估基准日。

6. 资产评估限制条件和重要假设

资产评估机构和人员应当在承接评估业务前，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。

7. 其他需要明确的重要事项

根据具体评估业务的不同，评估机构和人员应当在了解上述基本事项的基础上，了解其他对评估业务的执行可能具有影响的相关事项。

资产评估机构和人员在明确上述资产评估基本事项的基础上，应当分析下列因素，确

定是否承接资产评估项目：①评估项目风险。评估机构和人员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执业风险，以判断该项目的风险是否超出合理的范围。②专业胜任能力。评估机构和人员应当根据所了解的评估业务的基础情况和复杂性，分析本机构和人员是否具有与该项目相适应的专业胜任能力及相关经验。③独立性分析。评估机构和人员应当根据职业道德要求和国家相关法规的规定，结合评估业务的具体情况分析资产评估机构和人员的独立性，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

业务约定书是指评估机构与委托方签订的，明确评估业务基本事项，约定评估机构和委托方权利、义务、违约责任和争议解决等内容的书面合同。

根据我国资产评估行业的例行规定，注册资产评估师承办资产评估业务，应当由其所在的资产评估机构统一受理，并由评估机构与委托人签订书面资产评估业务约定书，注册资产评估师不得以个人名义签订评估业务的约定书。资产评估业务约定书应当由资产评估机构和委托双方的法定代表人或其授权代表签订。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，具体包括以下基本内容：资产评估机构和委托方名称；资产评估目的；资产评估对象；资产评估基准日；出具资产评估报告的时间要求；资产评估报告使用范围；资产评估收费；各方的权利、义务及违约责任；签约时间；双方认为应当约定的其他重要事项。

（三）编制资产评估计划

为高效完成资产评估业务，资产评估机构和人员应当编制资产评估计划，对资产评估过程中的每个工作步骤以及时间和人力安排进行规划和安排。资产评估计划是资产评估机构和人员为执行资产评估业务拟定的资产评估工作思路和实施方案，对合理安排工作量、工作进度、专业人员调配、按时完成资产评估业务具有重要意义。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。资产评估机构和人员应当根据所承接的资产评估项目的具体情况，编制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，评估人员在资产评估计划编制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，并报经资产评估机构负责人审核批准。编制资产评估工作计划应当重点考虑以下因素：资产评估目的、资产评估对象状况；资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度；评估对象的性质、行为特点、发展趋势；资产评估项目所涉及的资产的结构、类别数量及分布状况；相关资料收集状况；委托人或资产占有方过去委托资产评估的经历、诚信状况以及所提供资料的可靠性、完整性和相关性；资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业助理人员配备情况。

（四）资产勘查与现场调查

资产评估机构和人员执行资产评估业务，应当对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行评估时，也应当根据评估对象的具体情况进行必要的现场调查。进行资产勘查和现场调查工作不仅仅是基于对资产评估人员勤勉尽责的要求，同时也是资产评估操作的必经环节；它这样有利于资产评估机构和人员全面、客观地了解评估对象，核实委托方和资产占

有方提供资料的可靠性，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。由于各类资产差别很大以及评估目的不同原因，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。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。

（五）收集资产评估资料

在上述几个环节的基础上，资产评估机构和人员应当根据资产评估项目具体情况收集资产评估的相关资料。资料收集工作是资产评估业务质量的重要保证，也是进行分析、判断进而形成评估结论的基础。由于资产评估的专业性和评估对象的广泛性，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。因此资产评估机构和人员的执业能力在一定程度上就体现在其收集、占有与所执行项目相关信息资料的能力上。资产评估机构和人员在日常工作中就应当注重收集信息资料及其来源，并根据所承接项目的情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、翔实地占有资料，并采取必要措施确保资料来源的可靠性。根据资产评估项目的进展情况，资产评估机构和人员应当及时补充收集所需资料。

资产评估机构和人员应当通过与委托人、资产占有方沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或资产占有单位的相关资料进行了解，同时也应当主动收集与资产评估业务相关的评估对象资料及其他资产评估资料。

（六）评定估算

资产评估机构和人员在占有相关资产评估资料的基础上，进入评定估算环节，主要包括分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步资产评估结论、综合分析确定资产评估结论、资产评估机构内部复核等具体工作步骤。

资产评估机构和人员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的分析调整，在此基础上合理选择资产评估方法，并根据业务需要及时补充收集相关信息。

成本法、市场法和收益法是三种国际通用的资产评估基本方法，理论上在任何资产评估项目中，资产评估人员都应当首先考虑三种方法的适用性。如果不采用某一种资产评估基本方法，资产评估人员应当予以必要的说明。资产评估人员在选择恰当的资产评估方法后，应当根据评估基本原则和规范要求进行评估，形成初步评估结论。

资产评估人员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，以形成资产评估结论。当采取两种以上资产评估方法时，资产评估人员应当根据评估价值类型及评估结果对市场的适用性，判断选择一种评价结果作为最终评估结论。

资产评估机构应当建立内部复核制度，对资产评估结论进行必要的复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告书

资产评估机构和人员在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，应当按有关资产评估报告的规范编制资产评估报告书。资产评估报告书的主要内容包括：委托方和资产评估机构情况、资产评估目的、资产评估结论的价值类型、资产评估基准日、评估方法及其说明、资产评估假设和限制条件等内容。资产评估机构和人员可以根据资产评估业务

的性质，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书规范和不引起误导的前提下，选择恰当的资产评估报告书提交给委托人。在提交正式的资产评估报告书之前，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。

（八）资产评估报告工作档案归档

资产评估机构和人员在向委托人提交资产评估报告书后，应当将资产评估工作档案归档。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。资产评估机构和人员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、声像等资料及时予以归档，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。

鉴于资产评估程序的重要性，资产评估机构和人员在执行资产评估程序环节时应当符合以下要求：第一，资产评估机构和人员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。由于资产评估机构和人员专业胜任能力、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，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进行细化并做出必要调整，形成本机构的资产评估程序制度，并在资产评估执业过程中切实履行，不断完善。第二，资产评估机构和人员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的情况，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。资产评估机构和人员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书。第三，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。第四，如果由于资产评估项目的特殊性，资产评估机构和人员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务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，资产评估机构和人员应当考虑这种状况是否会影响资产评估结论的合理性，这时应在资产评估报告中明确披露这种状况及其对资产评估结论可能具有的影响，必要时应当拒绝接受委托或终止资产评估工作。第五，资产评估机构和人员应当将资产评估程序的组织实施情况记录于共同底稿，并将主要资产评估程序的执行情况在资产评估报告书中予以披露。



关键词

资产 资产评估 价值 评估原则 价值类型 市场价值



本章小结

资产评估的产生和发展有其客观基础，资产评估的发展演变与社会经济条件的发展演变密切相关。资产评估活动的出现、资产评估服务领域的不断扩大、资产评估学科的产生，都是由于市场经济的发展推动所致。与市场经济不同发展阶段相适应，在资产评估的不同发展阶段形成了不同时期鲜明的特点。把握社会经济发展与资产评估发展关系的主线是理解资产评估实践及理论体系和方法体系构建的基础，也是学习掌握资产评估理论及方法的基础。



复习思考题

一、单项选择题

- () 是资产评估业务的基础, 决定了资产价值类型的选择, 并在一定程度上制约着评估途径的选择。
 - 评估目的
 - 评估方法
 - 评估规程
 - 评估对象
- 按存在形态可以将资产分为 ()。
 - 可确指资产和不可确指资产
 - 固定资产和流动资产
 - 有形资产和无形资产
 - 单项资产和整体资产
- 资产评估的工作原则是 ()。
 - 贡献原则
 - 真实性原则
 - 替代原则
 - 激励原则
- 不可确指的资产是指 ()。
 - 那些没有物质实体的某些特权
 - 具有获利能力的资产综合体
 - 不能独立于有形资产之外而独立存在的资产
 - 除有形资产以外的所有资产
- 资产评估的主体是指 ()。
 - 被评估资产占有人。
 - 被评估资产
 - 资产评估委托人
 - 从事资产评估的机构和人员
- 资产评估的 (), 是指资产评估的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任何一方的需要。
 - 公平性
 - 市场性
 - 咨询性
 - 专业性

二、多项选择题

- 资产评估的特点主要有 ()。
 - 市场性
 - 强制性
 - 公正性
 - 咨询性
 - 行政性
- 根据被评估资产能否独立存在分类, 资产可分为 ()。
 - 整体资产
 - 可确指资产
 - 单项资产
 - 不可确指资产
 - 有形资产
- 下列原则中, 属于资产评估工作原则的是 ()。
 - 科学性原则
 - 真实性原则
 - 可行性原则
 - 贡献原则
 - 替代原则
- 资产评估的技术经济原则包括 ()。
 - 贡献原则
 - 预期 (收益) 原则
 - 替代原则
 - 供求原则
 - 独立性原则
- 持续使用假设又可以细分为 ()。
 - 在用续用假设
 - 中断后持续使用假设

- C.转用续用假设 D.移地续用假设

三、简答题

- 1.什么是资产评估，它由哪些基本要素组成？
- 2.怎样理解资产评估的市场性特点？
- 3.怎样理解资产评估的公正性特点？
- 4.如何理解资产评估价值类型及其在资产评估中的作用？
- 5.简述资产评估的假设和作用。
- 6.简述资产评估应遵循的工作原则和经济技术原则。
- 7.简述资产评估的程序。
- 8.资产评估的依据包括哪些？