

21

世纪普通高等院校系列规划教材

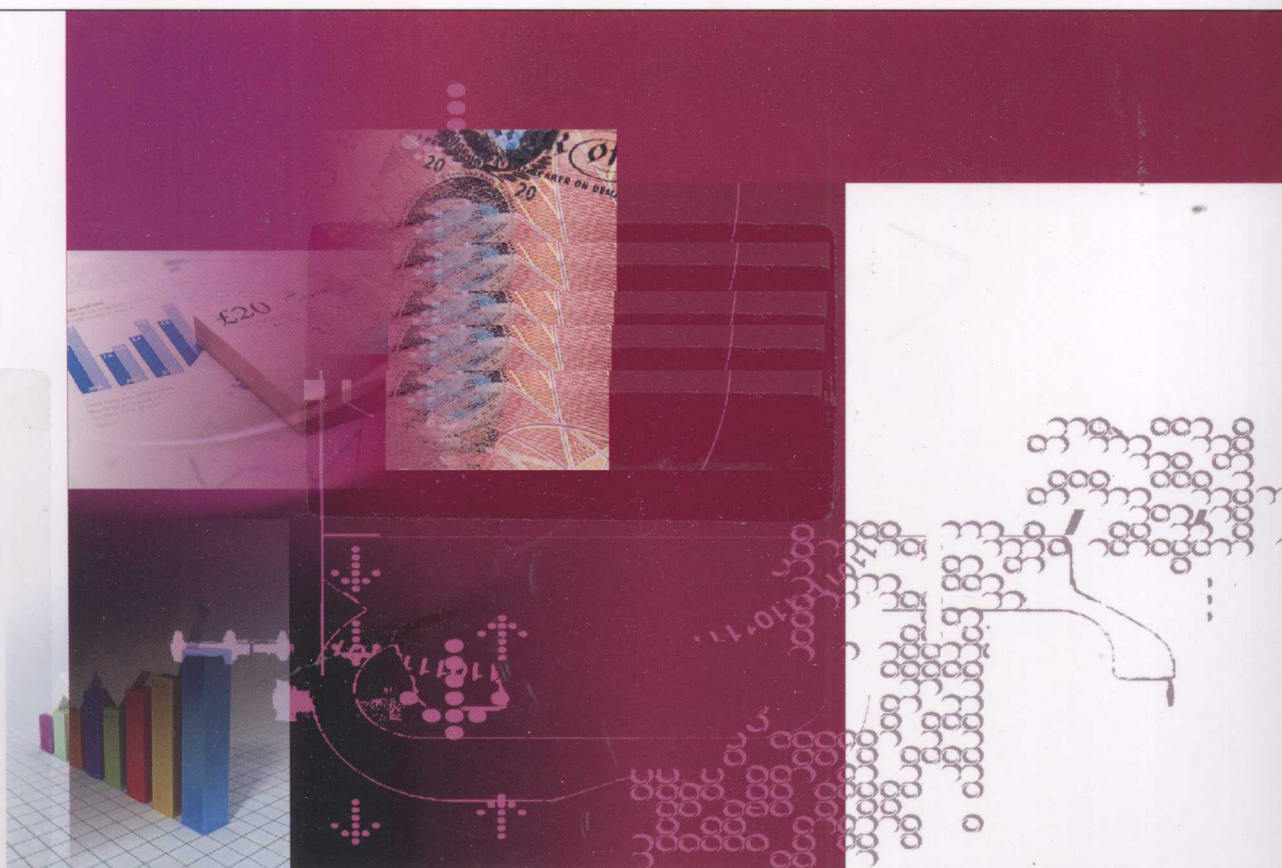
ERSHIYI SHIJI
PUTONG GAODENG
YUANXIAO
XILIE GUIHUA JIAOCAI

主 编 陈建西

副主编 张学梅 陈庆红 邢姝媛

资产评估

Zichan Pinggu



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

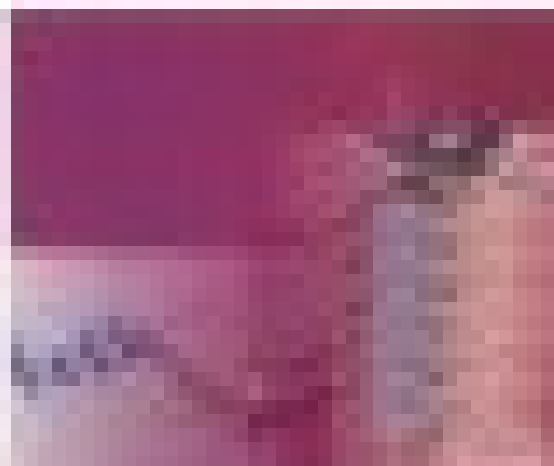
21

资产评估师资格考试教材
资产评估
理论与实务
（第四版）

主 编 李 明
副主编 李 强 李 健 李 伟 李 伟

资产评估

Zichan Pinggu



中国财政经济出版社

21

世纪普通高等院校系列规划教材

ERSHIYI SHIJI
PUTONG GAODENG
YUANXIAO
XILIE GUIHUA JIAOCAI

主 编 陈建西

副主编 张学梅 陈庆红 邢姝媛

会 委 员

资产评估

Zichan Pinggu

重 庆 工 业 大 学 主 持 编 写

主 章 主 主

：（中 国 经 济 学 教 材 系 列）主 编

景 玉 刚 申 永 清 邵 敏 李 金 生 王 建 刚

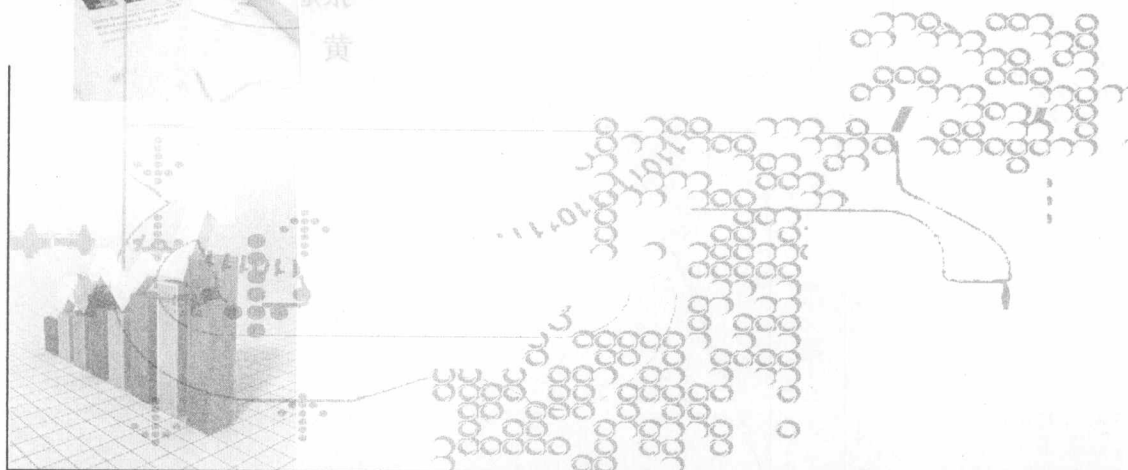
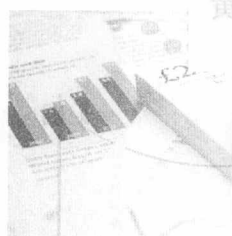
编 委 员

员 委

一 审 人
员 邵 敏

编 委 员

取
黄



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/陈建西主编. —成都:西南财经大学出版社, 2010. 3
ISBN 978 - 7 - 81138 - 687 - 5

I. ①资… II. ①陈… III. ①资产评估—高等学校—教材
IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 031058 号

资产评估

主 编:陈建西

副主编:张学梅 陈庆红 邢姝媛

策 划:肖 勋

责任编辑:涂洪波

封面设计:杨红鹰

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
印 刷	四川森林印务有限责任公司
成品尺寸	185mm × 260mm
印 张	21
字 数	490 千字
版 次	2010 年 3 月第 1 版
印 次	2010 年 3 月第 1 次印刷
印 数	1—3000 册
书 号	ISBN 978 - 7 - 81138 - 687 - 5
定 价	38.00 元

1. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
2. 版权所有,翻印必究。
3. 本书封底无本社数码防伪标志,不得销售。

21 世纪普通高等院校系列规划教材

编 委 会

名誉主任：丁任重

主 任：章道云

副 主 任（以姓氏笔画为序）：

王朝全 李成文 龚 灏 彭礼坤 傅江景

总序

为推进中国高等教育事业可持续发展，经国务院批准，教育部、财政部启动实施了“高等学校本科教学质量与教学改革工程”（下面简称“质量工程”）。这是深入贯彻落实科学发展观，落实“把高等教育的工作重点放在提高质量上”的战略部署，在新时期实施的一项意义重大的本科教学改革举措。“质量工程”以提高高等学校本科教学质量为目标，以推进改革和实现优质资源共享为手段，按照“分类指导、鼓励特色、重在改革”的原则，加强课程建设，着力提升我国高等教育的质量和整体实力。为满足本科层次经济类、管理类教学改革与发展的需求，培养高素质有特色应用创新型人才，迫切需要普通本科院校经管类教学部门开展深度合作，加强信息交流。值得庆幸的是，西南财经大学出版社给我们搭建了一个平台，协调组织召开了普通本科院校经管院系的院长（主任）联席会议，就教学、科研、管理、师资队伍建设和人才培养等方面问题进行了广泛而深入的研讨。

为了切实推进“质量工程”，第一次联席会议将“课程、教材建设与资源共享”作为讨论、落实的重点。与会同志对普通本科的教材内容建设问题进行了深入探讨，认为目前各高校使用的教材存在实用性和实践性不强、针对性不够等问题，需要编写一套高质量的普通本科教材，以促进课程体系和教学体系的合理构建，推动教学内容和教学方法的创新，形成具有鲜明特色的教学体系，有利于普通本科教育的可持续发展。通过充分的研讨和沟通，会议一致同意，共同打造切合教育改革潮流、深刻理解和把握普通本科教育内涵特征、贴近教学需求的高质量的 21 世纪普通高等院校系列规划教材。

鉴于此，本编委会与西南财经大学出版社合作，组织了乐山师范学院旅游与经济管理學院、西南科技大学经济管理学院、西华师范大学管理学院、西华师范大学历史文化学院、宜宾学院经济管理系、成都大学管理学院、成都大学经济政法学院、成都大学旅游文化产业学院、攀枝花学院经管学院、吉林农业科技学院经济管理学院、内江师范学院经济与管理学院、成都理工大学商学院、成都信息工程学院商学院、成都信息工程学院管理学院、西华大学管理学院、四川农业大学经济管理学院、四川理工学院经济管理学院、佛山科技大学经济管理学院、西昌学院经管系等院系的老师共同编写本系列规划教材。

本系列规划教材编写的指导思想：在适度的基础知识与理论体系覆盖下，针对普通

本科院校学生的特点，夯实基础，强化实训。编写时，一是注重教材的科学性和前沿性，二是注重教材的基础性，三是注重教材的实践性，力争使本系列教材做到“教师易教，学生乐学，技能实用”。

本系列规划教材以立体化、系列化和精品化为特色，包括教材、辅导读物、讲课课件、案例及实训等；同时，力争做到“基础课横向广覆盖，专业课纵向成系统”；力争把每本教材都打造成精品，让多数教材能成为省级精品课教材、部分教材成为国家级精品课教材。

为了编好本系列教材，在西南财经大学出版社的支持下，编委会经过了多次磋商、讨论。首先，成立了由西南财经大学副校长、博士生导师丁任重教授任名誉主任，西华大学管理学院院长章道云教授任主任，西南科技大学经济管理学院院长王朝全教授、宜宾学院经济与管理学院院长李成文教授、成都理工大学商学院院长龚灏教授、四川理工学院经济管理学院院长彭礼坤教授、佛山科技大学经济管理学院院长傅江景教授任副主任，其他院系院长（主任）参加的编委会。在编委会的组织、协调下，第一批规划了公共基础、工商管理、财务与会计、旅游管理、电子商务、国际商务、专业实训、金融、综合类九大系列 70 余种教材。下一步根据各院校的教学需要，还将组织规划第二批教材，以补充、完善本系列教材。其次，为保证教材的编写质量，在编委会的协调下，由各院校具有丰富教学经验并有教授或副教授职称的老师担任主编，由各书主编拟出大纲，经编委会审核后再编写各教材。同时，每一种教材均吸收多所院校的教师参加编写，以集众家之长，取长补短。

经过多方努力，本系列规划教材终于与读者见面了。值此之际，我们对各院系领导的大力支持、各位作者的辛勤劳动以及西南财经大学出版社的鼎力相助表示衷心的感谢！

21 世纪普通高等院校系列规划教材编委会

2008 年 12 月

前言

我国的资产评估业诞生于20世纪80年代后期,随着有中国特色社会主义市场经济的深化,该行业的重要性也日益突显出来,至今已成为建立社会主义市场经济、建立现代企业制度不可缺少的社会中介服务和公正机制的组成部分,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,在社会主义市场经济中发挥着越来越重要的作用。

要充分发挥资产评估在社会经济活动中的重要作用,建设一支高素质的资产评估人员队伍是关键。为适应这种需要,西南财经大学出版社组织编写了应用型本科院校系列教材,以理论与实践相结合为基础,以提高学生的应用能力和素质为目标,以加强操作实务训练为手段,力求培养和提高学生的实际应用能力。

本书遵循科学性、规范性、实用性、可操作性的原则,参考资产评估领域最新的理论和实践成果,力求做到在归纳和总结资产评估理论研究成果的同时,比较详细地阐述了资产评估的基本原理和方法,比较系统地介绍了各类资产的具体评估方法,并对资产评估的组织、管理和资产评估的准则进行了探讨,以便于读者学习和参考。为方便教学活动的开展,本书部分作者制作了全课程多媒体课件并建立了丰富的电子数据库,为广大教师和学生的教、学活动提供了极大的便利。

本书是集体劳动和智慧的结晶:由成都大学、成都信息工程学院、成都理工大学、西昌学院、四川理工学院、西安外事学院及中联资产评估有限公司西南分公司、中企华资产评估公司西南分公司等单位共同编写,具体分工如下:第一章,张学梅;第二章,岳正华;第三章,乔培峰;第四章,陈庆红;第五章,陈建西;第六章,刘金彬;第七章,方发龙、陈庆红;第八章,邢姝媛;第九章,任建美;第十章,宋燕;第十一章,曹明才;第十二章,郑冰、陈建西;第十三章,周跃龙、陈建西。最后由陈建西、张学梅、陈庆红、邢姝媛总纂、定稿。

在本书的编写过程中借鉴和参考了不少资料,特向其作者表示感谢。西南财经大学出版社在本教材的编写过程中给予了大力支持与帮助,在此,我们表示衷心的感谢。

由于编者学识有限,虽然我们认真编写了本书,但难免仍有疏漏与不足之处,恳请专家和读者批评指正。

作者

2010年1月8日

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 资产评估的概念与内涵	(2)
第二节 资产评估的主体和客体	(7)
第三节 资产评估的目的和价值类型	(8)
第四节 资产评估的依据、原则和假设	(17)
第五节 资产评估的程序、方法和结果	(20)
第六节 资产评估的功能及其与审计的关系	(22)
第二章 资产评估方法	(24)
第一节 市场法	(26)
第二节 收益法	(31)
第三节 成本法	(36)
第四节 评估方法的选择	(44)
第三章 资产评估中的信息收集与分析	(49)
第一节 信息收集与分析的意义	(49)
第二节 资产评估中的信息收集	(50)
第三节 资产评估中的信息分析	(55)
第四章 机器设备评估	(63)
第一节 机器设备评估概述	(64)
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	(72)
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	(97)
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	(101)
第五章 房地产评估	(104)
第一节 房地产评估概述	(105)
第二节 收益法在房地产评估中的应用	(113)
第三节 市场法在房地产评估中的应用	(118)

第四节	成本法在房地产评估中的应用	(123)
第五节	其他评估方法在房地产评估中的应用	(130)
第六章	流动资产评估	(139)
第一节	流动资产评估概述	(140)
第二节	企业存货的评估	(148)
第三节	货币资产、应收账款及其他流动资产的评估	(158)
第七章	长期投资评估	(164)
第一节	长期投资评估的特点与基本程序	(165)
第二节	长期债权投资的评估	(167)
第三节	长期股权投资的评估	(171)
第四节	其他长期性资产的评估	(176)
第八章	无形资产评估	(179)
第一节	无形资产评估概述	(180)
第二节	无形资产评估的方法	(184)
第三节	技术类无形资产的评估	(192)
第四节	商标权评估	(199)
第五节	商誉的评估	(202)
第六节	非常规无形资产的评估	(205)
第九章	企业价值评估	(214)
第一节	企业价值评估及其特点	(215)
第二节	收益法在企业价值评估中的应用	(219)
第三节	企业价值评估的其他方法	(230)
第十章	资源性资产评估	(238)
第一节	资源性资产概述	(239)
第二节	资源性资产评估的方法	(246)
第三节	森林资源资产评估	(249)
第四节	矿产资源资产评估	(259)

第十一章	资产评估报告	(266)
第一节	资产评估报告概述	(267)
第二节	资产评估报告书的编制	(274)
第三节	资产评估报告书的复核与应用	(281)
第十二章	我国资产评估行业管理	(286)
第一节	我国资产评估行业的发展	(287)
第二节	资产评估机构管理	(289)
第三节	注册资产评估师管理	(293)
第四节	法律责任与自律惩戒	(297)
第十三章	资产评估准则	(303)
第一节	中国资产评估准则	(304)
第二节	国际评估准则简介	(310)
第三节	美国资产评估准则简介	(314)
第四节	欧洲评估准则简介	(318)
第五节	英国评估准则简介	(320)
参考文献		(324)

第一章 总论

[学习目标]

通过本章的学习，要求了解资产的概念和分类；掌握资产评估的概念和特点，资产评估的主体和客体、资产评估的目的和价值类型；资产评估的假设、依据、原则、程序和方法；理解资产评估与审计的关系。

[案例导引]

抵债看资产评估

上市公司作为债权人，目前追回来的应收账款往往不是现金，而是一些资产，诸如土地使用权、房产、生产设备、股权甚至商标等。那么，这部分资产的价值是否能够冲抵同等数额的债务，能否够得上货真价实的“以资抵债”？对此做出判断，投资者主要依赖资产评估报告。因此资产评估成为上市公司免遭资不抵债风险的最后一道屏障。

目前上市公司的大股东在以资抵债的资产评估过程中，评估价值的公允性颇值得关注。一是评估大幅升值。最典型的例子就是美尔雅，大股东用以抵债的磁湖山庄，其账面价值为9627万元，而评估值高达16569万元，评估升值幅度高达72%（更担忧的是，该公司抵债资产实质并不盈利）。二是无账面价值，只有评估价值。西宁特钢大股东西钢集团以767197.8平方米的土地使用权偿还对西宁特钢的应付账款16966万元，在西宁特钢的公告中只对这项重大的以资抵债作了简单的介绍：该项土地使用权的评估价为18155.12万元，而对该项土地使用权的账面价值只字未提，投资者又从何了解抵债资产的质量呢？三是在对以机器设备等固定资产作为抵债资产的评估中，本应考虑到减值、折旧等因素而使评估价略低于账面价，但有的却是评估价值接近甚至超过了应抵欠款的数额。例如，ST冰熊的大股东分别以用于冷柜生产的机器设备和雪苑宾馆房产冲抵对上市公司的两笔欠款，而这两项资产的评估数字很是令人玩味。其中，用于冷柜生产的机器设备账面价值为1260万元，而评估价为1400万元，正好与相冲抵的1409万元的债务数额基本接近；雪苑宾馆房产账面价值为1126万元，其评估价为1300万元，略高于相冲抵的债务额1286万元。天底下就是有这么巧合的“数字游戏”？四是关于商标的价值评估让人觉得水分太大。购买商标权被大股东当成还债的一剂良方，某上市公司的大股东拖欠上市公司1亿多元现金，欲让上市公司购买其所拥有的某商标权，经评估，该商标评估价为1.4亿多元，而该大股东所享有商标价值的数额正好等于应付上市公司的欠款额。这种分毫未差的等值冲抵真正体现了评估机构的“高水平”！还有一例，某上市公司为大股东垫付款5707万元，大股东无力支付，

便与上市公司达成商标转让协议，转让价格在大股东所欠上市公司的款项中冲减。整个商标价值评估过程美化了大股东的清债工作，该商标评估价为 1.7 亿多元，上市公司和大股东按双方在使用该商标中各自创造的销售收入来测算双方对该商标价值形成中分别做出的贡献。经测算，大股东对该商标价值的贡献率为 33.3%。根据这一数据，双方一致确认本次商标转让的价格为 5700 万元。这种数字比例的调配真让资产评估师们煞费苦心！

这种种看似数字游戏的资产评估不得不让我们对资产评估的可信度产生质疑。我们不排除资产评估师在资产评估的过程中会受到多种因素的干扰和来自多方的压力，而丧失或者一定程度上丧失独立性。我们通过大量案例的分析后发现，一些资产评估报告书所采用的评估方法、评估程序等，明显地存在着偏离公允性的嫌疑。

资产评估结果是资产作价的重要依据，是关乎证券市场交易公平、公正的重要防线。以上市公司的大股东以资抵债为例，如果资产评估机构在此过程中频繁地充当大股东的吹鼓手，这不但将断送资产评估行业本身的发展前景，更重要的是，它将给证券市场的健康发展增添隐患。

资料来源：王君择. 抵债看资产评估 [N]. 证券时报, 2004-04-18.

第一节 资产评估的概念与内涵

一、资产评估的概念

(一) 资产

资产是指过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。

(1) 资产是由过去的交易或者事项形成的，包括购买、生产、建造行为或者其他交易或者事项。预期在未来发生的交易或者事项不形成资产。

(2) 资产是由企业拥有或者控制的，是指企业享有某项资源的所有权，或者虽然不享有某项资源的所有权，但该资源能被企业所控制。

(3) 资产预期会给企业带来经济利益，是指资产具有直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。

(二) 资产评估

资产评估是指专业机构和人员根据特定目的，依照国家法律法规和资产评估准则，遵循评估原则，选择适当的价值类型，运用科学方法，按照规定的程序和标准，对资产价值进行评定和估算。资产评估是一种市场化和动态化的价值鉴证行为。它包括：资产评估的主体和客体；资产评估的目的、价值类型和时点；资产评估的依据、原则和假设；资产评估的程序、方法和结果等要素。这些要素将在后面的内容中加以阐述。

二、资产评估的产生及发展

当人类的劳动成果交换从物物交换发展到以货币为媒介的交换时,便产生了商品经济。早期的商品经济是以交换劳动成果为主。随着社会分工的不断细化、生产资料私有制的形成和社会化大生产的发展,土地、资本、设备、技术等生产的必要条件也需要通过市场机制来进行配置,这样就产生了对进入市场的生产要素进行定价的客观需求。例如,拥有资本而不拥有土地的投资者要想投资农业,就需向土地所有者购买或租借土地,这就产生了对土地出让价格或租赁价格进行估价的需要。再如,既不拥有土地,也不拥有资本,仅拥有技术的投资者要想投资农业,就需要同时租借土地与资金,这时不仅需对土地的租金进行估价,还需对资金的时间价值进行估价。但是,资产评估成为社会分工中的一个专业性行业,则是现代市场经济的产物,同时也与产权理论的发展有着密切的联系。

首先,随着现代商品经济的发展,生产要素流动、组合的市场化程度日益提高,大大发展了资产业务。从资产所有权的组合、变动来看,不同所有者的合资、合作和联营,企业兼并、合并和分立,企业租赁、出售以及实行股份制等,使资产流动日趋社会化。从资金流动的角度看,融资租赁、抵押贷款、发行债券等的普遍发展,使资产业务与信用紧密结合。从生产要素的再生产角度看,不仅是生产要素的购置和按历史成本收回的过程,而且需要考虑由物价变动和无形损耗所导致的重置成本的变化,同时还要考虑财产保险的问题。此外,不动产的买卖、租赁,企业的破产、清算等也进一步拓宽了资产业务。资产业务的社会化、普遍化、多样化对资产评估的技术与法规提出了更高的要求,从而使资产评估得到了相对独立的发展,成为一个不同于财务会计的专门行业。

其次,随着现代产权理论的发展,生产要素与产权在市场上的流动、组合,不再局限于有形资产的流动需要市场配置,无形资产的流动也需要由市场进行配置。对无形资产的评估正日益成为资产评估中的一项重要业务。

资产评估是伴随着商品经济的产生而产生,并随着商品经济的发展而发展。一般认为,资产评估经历了原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段三个阶段。

(一) 原始评估阶段

当人类社会发展到出现剩余产品时,产生交易,就必须对剩余产品的价值进行评估。这个阶段的特点是:评估量小,评估主要靠评估人员的直观感觉和爱好进行评估,有失公允。

(二) 经验评估阶段

经验评估阶段的资产交易规模扩大、交易频繁,评估量大。这个阶段的特点是:评估人员具有一定的评估经验和专业水平,评估业务比较频繁;评估人员对资产评估业务进行有偿服务;评估结果的准确性主要取决于评估人员积累的评估经验。

(三) 科学评估阶段

科学评估阶段是运用科学的技术手段和管理的方式来进行资产评估。这个阶段的

特点是：资产交易规模更大，交易更频繁，评估量更大；运用科学的手段评估；评估专业化；评估的市场更规范。

三、资产评估的种类及特点

（一）资产评估的种类

为了更准确地把握资产评估的概念，有必要研究资产评估的分类，以掌握资产评估的外延。根据不同的目的和要求，按照不同的标准，对资产评估进行类别划分，有助于加深对资产评估的认识。

1. 按照资产评估活动的性质划分

按照资产评估活动的性质划分，目前国际上资产评估主要分为评估、评估复核和评估咨询三类。

（1）评估。这种分类方法中的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，对评估对象的价值进行评估，评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。

（2）评估复核。评估复核是指评估机构对其他评估机构出具的评估报告进行评判分析和再评估。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，并对自己所出具的意见负责。

（3）评估咨询。评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见，也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究，以及与此相应的市场分析、可行性研究等。

2. 按照资产评估的方法划分

按照资产评估的方法划分，资产评估可以分为单项评估和整体评估。

（1）单项评估。单项评估是指对某项可以确指的资产进行评估。用单项评估的方法对某个企业的所有资产进行评估，是把企业所有的有形资产和无形资产的评估值进行加总的评估过程。

（2）整体评估。整体评估是指把企业看做一个获利的整体，将未来年份的收益流折成现值从而确定企业价值的评估过程。其适用的资产业务主要是企业兼并。

对一个企业来说，既可以用单项评估，也可以用整体评估，两者的差即整体评估值减去单项评估值就是企业的商誉。企业的商誉既可以是正值，也可以是负值，负值的商誉表示企业形象在消费者心目中产生了消极影响。例如，某企业因制假而臭名昭著，其商誉就是负值。

3. 按照资产评估主体的专业化程度划分

按照资产评估主体的专业化程度划分，资产评估可以分为专业性评估机构评估和临时性评估机构评估。

（1）专业性评估机构评估。专业性评估机构评估是指由专门从事资产评估并获得相应的资产评估资格证书的资产评估机构进行的资产评估。这样的资产评估质量是有保障的，被评估单位通常是规模较大、资产实力较强、资产业务要求较高的企业或其

他单位。例如,企业公开发行股票或债券,通常应该由具有从事证券业务资格的专门资产评估机构进行评估,这样的评估就是专业性评估机构评估。

(2) 临时性评估机构评估。临时性评估机构评估是指由有效部门批报或认可的评估人员组成的、仅从事特定的资产评估业务的临时性评估机构进行的资产评估。这样的评估质量通常比较低。一般而言,如果被评估单位的规模较小、资产实力较弱、资产业务要求较低,通常由临时性评估机构进行评估。例如,中国的小型国有企业进行股份制改革时,通常由有关方面组成临时的评估机构进行资产评估和产权界定。

4. 按照资产评估的目的划分

按照资产评估的目的划分,资产评估可以分为评价性评估、评值性评估、公正性评估和界定产权性评估。评价性评估的目的是评价资产的实际状况,包括技术状况、新旧状况和经营效果;评值性评估的目的是评定估算被评估资产的实际价值;公正性评估的目的是为资产业务进行公证,这是资产交易的法律保障;界定产权性评估的目的是明确资产业务有关单位对资产的产权关系。

5. 按照资产评估的客体划分

按照资产评估的客体划分,资产评估可以分为固定资产评估、流动资产评估、无形资产评估、房地产评估等。

(二) 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:

1. 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,资产评估结论能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。

2. 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,必须用系统论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,必要时还要置于整个国家的范围进行分析和评价。因为同样的资产在不同的企业、不同的行业、不同的国家可能发挥不同的作用,因而也就具有不同的价值。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,可能发挥不同的作用,因而价值也可能会不同。此外,评估人员在评估工作过程中,也必须系统地收集、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、综合地考虑,在此基础上对评估结论做出系统地判断。

3. 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, 缺乏建筑专业基础知识则难以进行; 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, 这些都具有较强的专业技术性, 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专业技术人员构成, 如建筑、土地、机电设备、经济、财务等。

4. 公正性

资产评估的公正性主要体现在资产评估是由交易双方以外的独立的第三者, 站在客观、公正的立场上对被评估资产所做的价值判断, 评估结果具有公正性。资产评估的结果密切关系着资产业务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, 资产评估就失去了其存在的前提。

资产评估的公正性表现为: ①资产评估遵循正确使用的评估原则, 依据法定的评估程序, 运用科学的评估方法, 这是公正性的技术基础; ②评估主体应当与资产业务及其当事人没有利害关系, 必须站在公正的立场, 采取独立、公正、客观、中立的态度, 不屈服于任何外来的压力 and 任何一方的片面要求, 客观、公正地做出价值判断。

5. 咨询性

资产评估为资产业务所提供的评估价值, 是一种专业化、市场化的咨询服务。资产评估结论是评估人员在评估时点根据所能收集到的数据资料, 模拟市场对资产价值所做的主观推论和判断。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家咨询活动。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。只是为资产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。

6. 目的性

资产评估的目的性是指为什么进行资产评估。这是资产评估的指导方针。不同的评估目的要求采用相适宜的评估方法、评估的价值标准和不同的依据, 遵循相应的评估程序和评估标准。

7. 责任性

资产评估的责任性是指资产评估机构和评估人员对资产评估的结果要承担相应的法律责任。因此, 要求资产评估人员必须具备良好的职业道德、确保资产评估结果的公正性、科学性和合理性。

8. 政策性

资产评估的政策性是指资产评估的方法、程序, 评估时遵循的标准以及评估主体