

第一章 资产评估概述

资产评估是服务于市场交易的社会中介活动之一。科学、有序的资产评估可以为公平的市场交易提供价值尺度，随着市场经济的逐步发展，资产评估的服务范围也将进一步拓展。本章主要介绍资产评估的概念、组成要素以及资产评估的特点，并介绍资产评估的起源和发展历程。

第一节

资产评估的起源与发展

一、资产评估的形成

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着市场经济的发展，要素市场和产权交易市场迅猛发展起来。资产评估，作为一种促进生产要素优化配置的经济行为和现代管理技术，在现代市场经济中正在起着不可或缺的作用。

资产评估有着深远的历史渊源，最一般意义上的资产评估，是以货币为尺度，对资产价值的估计或评定，也是对资产进行现时价格判断的一种行为。因而也可称为资产估价或资产估值。这种意义上的资产评估，是同商品经济的产生、发展相伴随的。资产评估大体上可以

分为三大发展阶段：原始估价阶段、经验估价阶段和科学评估阶段。

（一）原始估价阶段

原始估价阶段是资产评估的最原始形式，产生于原始社会向奴隶制社会过渡的时期，是对资产交换价值偶然的、直观的评价。在原始社会后期，随着生产力的发展，人们的生产产品有了剩余，剩余产品的出现，使得交换成为可能。起初的产品交换主要出现在部落之间，交换的产品也以牲畜、粮食为主。随着私有制的出现，人们交换的物品范围也进一步扩大，交易的物品除了牲畜、粮食以外，还出现了土地等资产。为了实现交换的公平性，交易双方期望第三者出现，对交换的物品价值进行估价，以公平议价成交。这个从事估价活动的第三人，实际上扮演了类似现代评估师的角色。

一般来说，原始估计阶段具有以下几方面的特点：

1. 直观性。直观性，也称为非专业性，是指在资产评估过程中，没有借助其他测评手段，而仅仅依靠评估人员的直观感觉和偏好来进行评估。也就是说，评估人员并不具备专业评估手段和技能，而是由资产交易双方认可或一方指定的人员进行评估。

2. 简单性。简单性是指资产评估的方法相对简单，评估的过程完成迅速。因此，原始估价阶段的资产评估具有简洁明了、操作简单等特点。

3. 偶然性。偶然性是指资产评估是一种不经常发生的行为。在原始社会后期，由于生产力不发达，剩余产品的种类与数量都很少，资产交易并不经常地发生，这个时期的估价活动同牲畜的广泛交易、房地产的买卖和以物为抵债等经济行为直接相关联。但由于原始社会后期市场交易活动很少，估价活动并不经常发生。

4. 无偿性。无偿性是指资产交易双方无须支付评估人员的报酬。同时，在原始估价阶段，估价人员也无须对估价结果承担过错责任。

（二）经验估价阶段

经验估价阶段是以 16 世纪欧洲的安特卫普（现比利时）成立世界上第一个商品和证券交易所为标志的。15 世纪末 16 世纪初，新大

陆的发现大大推进了资本主义发展的进程。世界范围内的商品贸易急剧增加,商品交易量的增加和市场的扩大为资本主义手工工场的发展创造了市场和资本积累等条件,同时也极大地刺激了商业资本的发展。在这样的历史背景下,为适应资本主义初期商品和资本市场发展的需要,世界上第一个商品和证券交易所成立了。

商品和证券交易所的成立,使得资产的交易行为越来越频繁,为那些以提供商品或资本交易估价中介服务为主要工作的评估人员的增多提供了广阔的空间。这些评估人员由于长期从事资产交易估价服务,积累了较为丰富的估价经验,估价结果也往往容易被交易双方所接受。因此,资产交易双方都愿意委托他们进行评估。这时的评估已经不再是偶然的、个别的行为,而成为一种经常性的、专业性的评估活动。资产评估行业成为市场上不可缺少的、独立的、有特色的中介行业。

经验估价阶段的资产评估具有以下几个特点:

1. 经验性。评估价值由评估者以历史经验数据为依据,并结合自己的实践经验和知识来进行估价,主观随意性大。还缺乏专门的理论与方法作为指导。

2. 有偿性。与原始评估阶段不同,经验评估阶段的评估人员对资产评估业务进行的是有偿服务。

3. 责任性(法律性)。评估机构或人员对评估结果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。

4. 准确性。它是指在经验估价阶段评估结果更为准确、可靠。但其程度取决于具体评估人员的个人道德素质和评估经验。

从严格意义上讲,资产评估的经验估价阶段,评估人员和评估机构的操作和执业更多的是“各自为战”,执业中更多的是依赖自己的经历、经验、专业和信誉。此时,虽然有一些资产评估的行业组织出现,但在全社会尚未形成统一、严谨和公认的评估执业规范,资产评估经验还未上升到理论的高度,资产评估还未形成学科体系。所以,此阶段的资产评估只能笼统地称为经验估价阶段。

（三）科学评估阶段

产业革命加速了资本主义经济的发展，生产要素市场日益发达，资产交易活动频繁，资产业务的社会化分工日益明显，推动了资产评估活动向职业化方向的发展。作为中介组织的资产评估机构也逐渐产生和发展起来，资产评估行业应运而生。公司化的资产评估机构和专业评估人员开始出现，评估人员不仅仅依靠自身所积累的经验来开展评估业务，而是把现代科学技术和现代管理方式引入资产评估工作中，用科学的方法和手段来对有关资产进行评估，评估理论与方法日趋成熟，行业管理逐渐规范，以专业评估机构和专职人员的出现为主要标志的科学评估体系逐渐形成。

一般认为，1792年英国测量师学会的成立是科学评估阶段的开始。英国测量师学会是现在的英国皇家特许测量师学会（The Royal Institution of Chartered Surveyors）的前身。是目前世界上影响力最大的评估行业专业组织之一，该组织于1881年由英国维多利亚女王授予“特许”状，并于1921年获得“皇家”荣誉。其后，1896年，由美国的穆思·约翰和威廉·威廉在美国威斯康星州密尔沃基市创建了世界上最早的专业评估机构——美国评估公司（American Appraisal Company）。该公司目前仍然是国际上较有影响力的资产评估专业机构。

科学评估阶段资产评估的基本特征体现在：资产评估行业不断引入现代科学技术和先进管理方式，评估中针对不同评估对象采用科学、适用的方法与手段。当前资产评估已经进入到科学评估阶段。这一阶段资产评估的具体特点如下：

1. 资产评估机构公司化。资产评估机构是自负盈亏的独立法人，通过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服务，并以此促进自身进一步发展壮大。

2. 资产评估方法科学化。评估机构一方面积累了丰富的经验和知识，一方面培养了大量资深评估人员。评估人员将大量现代科学技术和方法应用于资产评估中，提高了评估的准确性和科学性。

3. 资产评估范围扩大化。资产评估业务范围扩大,不仅包括有形资产评估和无形资产评估,而且进一步细分为机器设备、房地产、流动资产、长期投资、资源性资产、企业价值评估等。

4. 资产评估人员专业化。资产评估机构集中了许多具有相当专业化水平的评估人员,对资产评估业务知识和理论都有相当程度的了解和掌握。

5. 资产评估工作规范化。各国资产评估行业开始制定统一的评估准则,对评估师的职业道德规范和评估工作程序做出明确具体的规定。

6. 资产评估结果法律化。资产评估机构和评估人员对资产评估结果要承担一定的法律责任,同时评估中各方当事人对资产评估结果也有一定的法律义务或者权利。

二、资产评估发展现状与趋势

人类社会进入 20 世纪以后,世界经济进入了高速发展阶段,特别是第二次世界大战后,西方一些资本主义国家的商品市场和资本市场得到了飞速发展。随着企业竞争的进一步加剧,企业间资本的交易行为也越来越频繁,为资产评估提供了广阔的发展空间。许多国家都成立了专门的评估机构,由专业评估人员开展评估工作;设立了专业资产评估协会或学会等组织,资产评估逐渐成为社会中一个独立完整的中介行业,在社会经济生活中发挥着不可替代的重要作用。随着资产评估的不断发展,资产评估作为一个独立的中介行业也逐渐被国际社会和各经济组织所认可。一些国际性评估组织也相继成立,为资产评估的国际化发展奠定了基础。

(一) 发达国家资产评估发展的特点与发展趋势

资产评估是市场经济条件下资产交易活动的产物。市场经济越发达,资产交易越活跃,资产评估的业务范围和服务领域也就越开阔。发达国家中的与资产评估相关的业务正在不断扩展,这些国家的资产评估行业也得到了快速的发展,基本上反映了当今世界资产评估行业

的发展水平。

1. 发达国家资产评估发展特点

综观市场经济发达国家资产评估的发展现状，集中体现出以下四个方面的特点：

(1) 资产评估的主体公司化。随着资产评估机构的发展与规范化，资产评估机构发展成为自主经营、自负盈亏、产权明晰、管理科学的现代公司制企业。

(2) 资产评估业务的多元化。从整个资产评估行业来看，评估业务涉及有形资产和无形资产的评估，包括了可辨认资产和不可辨认资产的评估，评估对象几乎囊括了各种各样的资产。

(3) 资产评估从业人员的专业化和多层次化。资产评估行业的发展壮大，评估机构的公司化，使得资产评估从业人员的分工更为专业化和层次化。资产评估人员包括专业评估人员、项目管理人员和承揽业务的销售人员等。

(4) 评估技术规程和职业操守规范化，市场经济发达国家中的英国、美国、澳大利亚等国家经过长期的努力都形成了本国相对统一的评估技术规范 and 职业操守，各类评估机构和人员都必须在统一的评估原则、技术规范 and 职业操守下执业。相对统一的评估技术规程和职业操守也为社会、市场及相关部门对评估行业实行监督、约束和管理提供了依据和参照。

2. 市场经济发达国家资产评估发展的趋势

从发展趋势来看，市场经济发达国家的资产评估正在向评估领域多元化、专业化和评估理念、认识及规范趋于统一两个方面进一步发展。评估领域多元化、专业化方面是指资产评估逐步从传统的房地产评估向企业价值评估、无形资产评估、税基评估、以财务报告为目的的评估等方面全面扩散，从为交易服务为主向为产权交易服务与非产权交易服务并重的方向发展。与资产评估分工细化和专业化的趋势相对应的是一些专业性强、具有专属领域特点的评估机构和专业评估师的应运而生，其特点是执业范围集中在某一专业技术领域，专业化程

度高,专业技术服务水准较高。与此同时,相应的专业性评估规范不断涌现。评估理念、认识和规范趋于统一的趋势方向是指尽管资产评估分工进一步细化,相应的专业评估规范不断涌现。但是,各类专业的评估技术规范的内容和要求不再是各自完全独立,彼此互不联系,“各自为战”的局面。一个国家或地区,甚至是整个欧洲、北美或更大范围内的评估组织都在努力通过评估技术规范 and 职业操守的协调来引导各地、各评估专业组织中的评估人员的评估理念。评估理念、认识和规范趋同已经成为世界资产评估行业发展的趋势和潮流。

(二) 资产评估体系

目前,资产评估发展较早的国家和地区有英国、美国、澳大利亚、加拿大、新西兰、日本、韩国、德国、法国及中国香港等,中国内地、俄罗斯及东欧国家起步虽然晚,但发展速度却非常快。综观世界各国资产评估业的发展,我们可以看到,国际资产评估业已基本上形成了两大体系。

一是以英国为代表的以传统不动产评估为主要内容的体系,强调以编制财务报告为目的的评估,在制定评估准则中侧重于采用市场价值概念,认为会计与评估密不可分,有关评估的法规也以规范不动产评估为主要内容,英国或原英联邦的国家大多采用这种评估体系。

二是以企业各项资产评估为主要内容的综合评估体系,其主要代表是美国,一些北美、南美及东欧国家的资产评估都倾向于综合评估,目前东欧及国际评估组织也颇倾向于综合评估。在采用综合评估体系的国家中,资产评估业务不仅包括房地产等不动产评估,还涉及大量的企业价值评估、无形资产评估等领域,资产评估的范围较广,相关的法规制度也具有综合性。在制定评估准则的过程中,侧重于采用最高、最佳的市场价值概念,认为会计与评估是两种独立的业务。

我国资产评估起步虽较晚,但由于我国资产评估主要是为经济体制改革中的国有资产保值进行服务的,因此,我国的资产评估从一开始就以企业评估为主要评估业务,属于综合评估类型。

国际上两大评估体系除了在评估目的、遵循的价值标准与评估内容上有差异外，两者在评估方法、评估师的分类及对其他国家的影响方面也存在差异。

在评估方面，英国评估体系认为有五种评估方法可以使用：直接资本比较法、投资法、剩余法、利润法和重置成本法。英国的房地产估价注重经验、艺术，在推算时很少采用数学模型。他们认为，在市场发达的情况下，直接根据市场信息估价更为可靠。与英国在评估中注重经验和艺术不同，美国注重技术（公式化）、计量及数学模型，即以投入产出模型来计算房地产的价值。他们认为用具体的数学模型来评估更为公平合理，因而要求对一宗评估业务尽量同时采用三种不同的方法，以便进行比较分析。

在评估方法方面，英国的资产评估师分为评估师和估价师两大类，后者是专门估算价值的，而前者还同时进行品质鉴定。美国的评估师分为内部评估师和外部评估师。两者一般都具有法定资格证书，但有时内部评估师由相关专家担任，并不一定是具有法定资格的评估师。在出具评估报告时，应指明是内部评估师还是外部评估师。

第二节

资产评估的概念及要素

一、资产的定义及种类

（一）资产的定义

资产是一个多角度、多层面的概念。会计学、经济学等不同学科对资产的内涵都有不同的解释。

1. 会计学中资产的定义

我国 2014 年修订颁布的《企业会计准则——基本准则》中对资

产的定义是：“资产是指企业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。”

2. 经济学中资产的定义

资产在经济学中比会计学中更有广泛的含义。经济学中的资产是泛指一切资产，即一定时点的财富总量，由一定数量的物质材料和权利构成。从经济学的角度来看，资产具有效用性和稀缺性的特点。

3. 资产评估中资产的界定

资产评估中的资产或作为评估对象的资产，其内涵更接近于经济学中的资产，而其外延则包括有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。作为资产评估对象的资产具有以下基本特征：①资产必须是经济主体拥有或者控制的；②资产必须能以货币计量；③资产必须是能够给经济主体带来经济利益的资源，即有望给经济主体带来现金流入的资源。

目前，在国际评估界，由国际评估准则理事会（International Valuation Standards Committee, IVSC）制定和推广的《国际评估准则》（International Valuation Standards, IVS）是目前最具影响力的国际性评估专业准则。《国际评估准则》在讨论资产定义时强调资产的权利特征，认为：“在资产评估中，资产更多地被理解为是基于某项资产的各种权利的排列与组合”。

全国资产评估师考试用书对资产含义的界定是：资产是指“特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来经济利益的资源”。

（二）资产的种类

作为资产评估对象的资产，其存在形式是多种多样的，可按不同的标准进行分类。

1. 按资产的存在形态可将资产分为有形资产和无形资产

有形资产是指具有实物形态的资产，如机器设备、房屋建筑物、流动资产等。由于这类资产具有不同的功能和特征，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，其影响因素较为复杂，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。如单台空调、单台机床等；整体资产是指由一组单项资产组成的具有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所有资产、一个独立的部门或者车间等。一般地，企业各单项资产之和并不一定等于企业的整体资产。在资产评估工作中，正确区分单项资产和整体资产便于合理安排评估人员，从而顺利完成资产评估任务。

3. 按资产能否独立存在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，如无形资产中的商誉。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收益率所形成的超额收益资本化的结果。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单项资产之和的差额。

4. 按资产可否移动将资产分为动产和不动产

动产是指除不动产之外的所有有形的资产，如汽车、机器设备、存货。不动产是指土地和附着于土地上的房屋和建筑物等，如房屋、桥梁、烟囱、电视塔等。

5. 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

经营性资产是指处于生产经营过程中的资产，如企业的机器设

备、生产厂房、交通工具等。经营性资产可以为资产所有者带来直接的预期经济收益。经营性资产又可按照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。非经营性资产是指用于非生产经营用途的资产，如政府机关用房、学校、公园等占用的资产。

6. 按资产的流动性分类，可以分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产

目前我国的资产评估实务中，企业资产评估项目通常情况下是与企业会计报表相联系的，对资产的分类也可以按照会计报表中的分类方法，即按照资产的流动性将资产分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产等。了解这些不同类型的资产，有利于合理地组织和顺利地完成企业整体资产评估项目，同时，也便于被评估单位在评估对象发生产权变动后根据评估结果进行会计账务处理。

二、资产评估的基本含义

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，遵循评估原则和评估程序，选择适当的价值类型，运用科学方法，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的工作过程。该定义认为，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的过程。

三、资产评估要素

资产评估要素，包括评估主体、评估客体、评估依据、评估目的、评估原则、评估程序、价值类型和评估方法等。在现有评估理论中，这些评估要素都有特定的内涵和外延。不过，随着资产评估业务的拓展，这些评估要素的内涵和外延及各评估要素之间的关系，已经发生了一些新变化。

（一）评估主体

资产评估的主体是专门从事资产评估的机构和人员，他们是开

展资产评估工作的主导者。资产评估机构都是获得资产评估资质的评估公司。资产评估人员则专指资产评估师。《国际评估准则》规定,评估师是拥有必要的资格、能力和经验,进行评估工作的人。我国《资产评估准则——基本准则》所规定的资产评估师,是指经过国家统一考试或认定、取得执业资格,并依法登记的资产评估专业人员。

国外资产评估行业中有内部评估师 (Internal Valuer) 和外部评估师 (External Valuer) 或独立评估师 (Independent Valuer) 等概念。国际评估准则委员会在《国际评估准则》指出:内部评估师是受聘于拥有被评估资产的企业或为该企业编制财务报告的会计师事务所的评估师。外部评估师本人及其合伙人,与其客户、客户代理人及资产受让方均无实质联系。

在实践中,对资产进行评估的主体除了专门的资产评估机构和人员之外,还有分布在证券公司、财务公司、咨询公司、资产管理公司以及各企事业单位的资产管理部,甚至包括所有与资产价值有关或对其感兴趣的人员。

(二) 评估客体

评估客体是被评估的各类资产,是资产评估的具体对象,主要包括整体企业、不动产、机器设备、无形资产、资源资产等。评估客体从广义上看似乎无所不包,但从狭义上看,并不是眼前所见之物均可成为资产评估业务中的评估对象。不仅如此,在我国资产评估师的实践中,还面临来自多方面的竞争:在企业价值评估方面,有来自证券分析师的竞争;在不动产评估方面,有来自房地产估价师和土地估价师的竞争;在机器设备评估方面,有来自二手车鉴定评估师的竞争,如果剔除这些有竞争对手的评估对象,专属于资产评估师的空间其实并不广阔。

(三) 评估依据

评估依据是资产评估经济活动中需要遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议及计算过程中的各种取费标准和其他参考

依据。

1. 法律、法规、规章和准则是最重要的评估依据

法律是全国人大及其常委会制定并以主席令的方式颁布的；法规是国务院制定并以国务院令的形式颁布的；规章是由国务院各部委制定并颁布的；准则是由中国资产评估协会制定并由财政部或中国资产评估协会颁布的。资产评估准则从 2001 年起陆续颁布，到目前逐渐形成了有中国特色的资产评估准则体系。为了规范资产评估行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，促进资产评估行业健康发展，维护社会主义市场经济秩序。2016 年我国出台了《中华人民共和国资产评估法》，这是资产评估界最重要的法律依据。除了评估法和评估准则以外，我国不同的行政管理部门也分别对各自领域的资产评估问题出台了相应的规章制度等对相关领域的资产评估实践进行规范。

2. 反映资产评估经济行为的文件

反映资产评估经济行为的文件包括有关证券管理部门对公司上市的有关批文、资产管理部门对公司与外方合作组建成立中外合资公司的有关批文等等。

3. 与被评估资产相关的重大合同协议

与被评估资产相关的重大合同协议包括产品的销售合同、技术转让协议、资产的租赁合同及使用合同等，上述有关文件会对被评估资产的价值产生影响。

4. 与被评估资产价值计算有关的取费标准和其他参考资料

与被评估资产价值计算有关的取费标准和其他参考资料包括房屋建筑物的造价标准、各种费率的取费标准、基准地价和行业协会颁发的有关信息等等。

不过，评估依据目前在我国并非形神兼备，众多资产评估业务往往只在评估程序上做到“守法”，而在评估方法上却“无法可守”，因为资产评估准则对评估方法的合理性没有也无法做出明确规定。在面临复杂评估因素的情况下，评估机构和资产评估师自身也无法确定

哪种评估方法最合理，正是因为这种不确定性因素的存在，导致了资产评估结果在资产管理决策方面所起的作用大打折扣。

（四）评估原则

评估原则是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为规范，是开展资产评估工作应当遵循的最基本要求。资产评估原则包括工作原则和经济技术原则。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相互关系的准则，包括客观性原则、独立性原则、公正性原则和科学性原则。经济技术原则是资产评估理论的具体化，是资产评估执业过程中的技术规范和业务准则，为评估师在执业过程中的专业判断提供指南，包括预期收益原则、供求原则、替代原则、贡献原则和评估时点原则。

（五）评估程序

资产评估程序是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。严格遵循评估程序是确保资产评估结果科学、合理和公正的保证，也是提高评估质量的内在要求。在当前评估环境下，正确履行评估程序是评估机构遵循评估工作原则的唯一刚性约束。至于其他要求，充其量是软约束，比如评估方法选择的合理性，怎样才合理？没有一个准绳。中国四大资产管理公司在处置 1.4 万亿元国有不良金融资产时，除了可考核其评估程序是否遵循有关评估法规之外，其他的都无法考核。

（六）评估目的

评估目的是资产评估对象即将发生的经济行为，是资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求或资产评估结果的具体用途。如资产保全、单项资产买卖、产权变动、房地产业务、融资业务、公平税负、企业清算及咨询服务等。评估目的在一定程度上决定和制约着资产评估的条件和对评估价值类型的选择。明确评估目的，对于科学合理地组织资产评估工作，提高资产评估工作的质量和效率具有重要的意义。评估目的涉及两类：一般目的和特定目的。前者是评估资产在

评估时点的公允价值，它是评估目的的内涵；后者是资产业务对评估结果用途的具体要求，包括资产转让、企业兼并、企业出售等等，它是评估目的的外延。

根据我国现行制度规定和资产评估实践，资产评估的特定目的主要包括：

1. 资产转让

资产转让是指国有资产占有单位有偿转让其拥有的（非整体性）资产的经济行为。

2. 企业兼并

企业兼并是指一个企业以承担债务、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改变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、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产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、向社会发行不上市股票和上市股票。

6. 中外合资、合作

中外合资、合作是指我国企业和其他经济组织与外国企业和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经济行为。

7. 企业清算

企业清算是指依据《中华人民共和国企业破产法》的规定，宣告企业破产，并进行清算；或依据国家有关规定对改组、合并、撤销法人资格的企业资产进行的清算；或企业按照合同、契约、协议规定终止经济活动结业清算的经济行为。

8. 担保

担保是指以本企业的资产为其他单位的经济行为担保，并承担连带责任的行。担保通常包括抵押、质押、保证等。

9. 企业租赁

企业租赁是指企业在一定期限内，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经济行为。

10. 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。

（七）价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式，评估是对资产评估价值质的规定性，即价值内涵，它对资产评估参数的选择具有一定的制约作用。资产评估价值由于其评估特定目的不同，价值含义也不一样，表现为不同的价值类型。价值类型与资产评估价值不是两个相同的概念。任何一个评估结果都是质与量的统一。评估价值受评估目的的影响。资产评估价值作为资产评估结果，受价值类型、市场环境和技术参数共同影响，而市场环境和技术参数对评估价值的影响是由于评估方法运用形成的。通常情况下，评估价值类型可以有如下分类：

1. 依据是否为市场价值可分为市场价值和非市场价值。
2. 依据估价标准形式可分为重置成本、现行市价、收益现值和清算价格。
3. 依据评估假设可分为继续使用价值、公开市场价值和清算价值。
4. 依据资产业务的性质和评估的目的可分为转让价值、交易价值、投资价值、补偿价值、抵押价值、兼并价值、租赁价值、保全价值、清算价值和拍卖价值等。

（八）评估方法

评估方法是指评估工作中运用的、符合国家规定的、各种专门分

析和确定资产评估价值的技术手段和途径。资产评估方法作为评估价值的技术手段，在资产评估中具有极其重要的地位和作用。《资产评估价值类型指导意见》第16条规定，评估方法是估计和判断市场价值和市场价格以外的价值类型评估结论的技术手段，某一种价值类型下的评估结论是可以通过一种或多种评估方法实现的。目前我国资产评估的主要方法有收益法、成本法、市场法。

（九）评估假设

资产评估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。评估假设是资产评估得以进行的前提条件假设。由于评估资产的价值涉及评估对象本身的条件和状况、利用的方式和状态，涉及评估时面临的市场条件和交易条件等。所以，资产评估假设设定的条件也是多种多样的。按照评估假设设定条件约束的内容，可以将资产评估假设具体分为基本情景假设、市场条件假设、评估对象状况假设、环境假设、评估对象利用程度假设等。从评估假设设定条件的真实性程度的角度，我们又将评估假设划分为真实性条件假设（一般假设）、不确定性条件假设（特别假设）和非真实性条件假设（逆向假设）。

（十）资产评估基准日

资产评估是对资产某一时刻的价值进行估算。这一时刻通常以“日”来表示，被称作评估基准日，又称估价日期。资产评估基准日即资产评估的时间基准。它是确定资产状况和资产价值的基准时间，也是评估结论开始成立的一个特定时日。资产的价格随时间的变化而变化，不同的评估基准日将产生不同的评估结果。资产评估是为特定的经济行为服务的，选择的评估基准日应有利于评估结果能够有效地服务于评估目的，避免由于评估基准日选择不当给当事人造成不必要的损失。因此，选择何时作为评估基准日，取决于特定的评估目的。

一般来说，评估时采用的总是评估基准日的市场情况和价格标准，但资产的状态可能并非总是评估基准日的状态，这同样要由评估目的来决定。因此，在实际操作中应当结合评估目的，合理确定评估