



新编21世纪财务管理系列教材

资产评估

Valuation

主 编 俞明轩 王逸玮



新编21世纪财务管理系列教材

资产评估

Valuation

主 编 俞明轩 王逸玮

中国人民大学出版社
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/俞明轩, 王逸玮主编. —北京: 中国人民大学出版社, 2017.5
新编 21 世纪财务管理系列教材
ISBN 978-7-300-23851-7

I. ①资… II. ①俞…②王… 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 (2017) 第 005002 号

新编 21 世纪财务管理系列教材
资产评估

主 编 俞明轩 王逸玮
Zichan Pinggu

出版发行	中国人民大学出版社	邮政编码	100080
社 址	北京中关村大街 31 号		
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511770 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn		
	http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京宏伟双华印刷有限公司		
规 格	185 mm×260 mm 16 开本	版 次	2017 年 5 月第 1 版
印 张	21.75	印 次	2017 年 5 月第 1 次印刷
字 数	420 000	定 价	39.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

前 言



2016年7月2日，评估业界盼望已久的《资产评估法》出台了，这不仅是我国依法治国道路上的又一力作，而且将资产评估行业的发展推上了新的平台。未来总是承载着历史的记忆，发展和创新也在前人的不断积累中得以实现。我国的资产评估行业源起于防范国有资产流失，随着经济和社会的发展，它的作用范围已经涵盖经济、社会、文化、生态、行政等多个领域，在股权转让、资产处置、抵押担保等方面为决策者提供决策依据并发挥不可替代的作用。

资产评估行业的发展紧随经济社会前进的步伐。当前，知识产权保护、混合所有制改革、国有资本与民间资本合作等方式正逐渐成为促进我国经济社会发展的几种主要途径。资产评估也在不断摸索中发挥其价值发现和价值管理的作用：促进资源优化配置以助力供给端协调运作，量化无形资产价值以完善知识产权保护机制，合理显化资产公允价值以充分发挥多种所有制资本的协同运作成效。

作为专业服务行业，资产评估的核心是价值判断。它是围绕价值分析和价值测算展开的一门学科，无疑也是一种高智力要求的职业。从事资产评估职业，应该具备较丰富的知识和良好的职业素养。拥有良好素养的执业人员在从业过程中，为资产评估行业的发展和学科建设提供了大量鲜活的实践素材和诉求，资产评估学科的兴起反过来又为资产评估行业的可持续发展提供了科学的理论支撑。本书以解决资产评估实务中的现实问题为首要任务，以理论联系实际为原则。全书由资产评估原理、资产评估方法、资产评估管理三大板块构成。在资产评估原理部分，强调了资产评估的价值类型及市场价值与投资价值的特征；在资产评估方法部分，阐述了机器设备、无形资产、房地产及企业价值的评估要点和具体程序；在资产评估管理部分，介绍了国内外资产评估准则和我国资产评估行业发展与管理的内容。本书紧扣资产评估执业要求和实践需求，适度讲解资产评估实务领域的案例并提供评估常用网站及数据链接，以期在反映资产评估行业最新动态的基础上，增强理论与实践的衔接程度。

本书是在广泛吸收国内外相关优秀教材、学术研究成果、资产评估准则的基础上编

写的，既着眼于与国际评估行业理念趋同，又立足于我国资产评估实践需求，力求从实用出发，注重解决资产评估领域的实际问题。参与本次编写的有俞明轩、王逸玮、杨志明、崔劲、肖力、安洁、张乃月、段瑞珍。

在本书编写过程中，张亮、杨沫、陈天雨、武文帅、王冰等在提供信息、收集资料、制作图表等方面付出了大量精力，在此，对他们的参与表示谢意。特别要对中国资产评估协会在本书编写过程中给予的帮助和支持表示谢意。还要向所有对完成本书编写工作给予帮助和支持的前辈、同事和朋友表示衷心的感谢！资产评估是科学与经验的结合，在这一领域有许多问题值得进一步深入研究和探讨，由于编写者学识和水平所限，书中难免有不妥之处，恳请读者批评指正。

俞明轩

目 录



第一章	绪 论	1
	第一节 资产评估的含义	2
	第二节 资产评估的对象	7
	第三节 资产评估的要素	8
	第四节 资产评估价值类型	13
	第五节 资产评估的基本程序	17
	第六节 资产评估的功能	24
第二章	资产评估的基本方法	29
	第一节 市场法	30
	第二节 收益法	39
	第三节 成本法	47
	第四节 评估方法的选择	57
第三章	机器设备评估	65
	第一节 概 述	65
	第二节 成本法在机器设备评估中的应用	71
	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	102
第四章	无形资产评估	116
	第一节 无形资产评估概述	117
	第二节 无形资产的评估方法	123
	第三节 专利资产和专有技术评估	129
	第四节 商标权评估	135
	第五节 版权评估	142
	第六节 商誉评估	147

第五章	房地产评估	159
	第一节 房地产评估概述	159
	第二节 房地产价格及其影响因素	166
	第三节 收益法在房地产评估中的应用	177
	第四节 市场法在房地产评估中的应用	184
	第五节 成本法在房地产评估中的应用	191
	第六节 假设开发法在房地产评估中的应用	199
	第七节 基准地价修正法在房地产评估中的应用	203
	第八节 路线价法在房地产评估中的应用	207
第六章	企业价值评估	219
	第一节 企业价值评估的特点及对象	219
	第二节 企业价值评估的范围界定	222
	第三节 企业价值评估中的评估思路与资料收集	224
	第四节 收益法在企业价值评估中的应用	226
	第五节 市场法与成本法在企业价值评估中的应用	233
	第六节 企业价值评估方法综合运用与结果分析	237
第七章	资产评估报告	253
	第一节 资产评估报告的概念和要素	254
	第二节 资产评估报告的制作	263
	第三节 资产评估工作底稿	266
	第四节 资产评估报告的使用	268
第八章	我国资产评估行业管理	283
	第一节 我国资产评估行业发展历程	284
	第二节 资产评估机构管理	292
	第三节 资产评估师管理	293
	第四节 国有资产评估项目管理	297
	第五节 法律责任与自律惩戒	299
第九章	资产评估准则	307
	第一节 中国资产评估准则	309
	第二节 国际评估准则	322
	第三节 美国评估准则	329
	第四节 英国评估准则	333
	参考文献	340

第一章

绪论



案例引导

我国资产评估行业是在改革中诞生，并随着市场经济发展起来的重要的专业化市场中介服务行业。十几年来，评估行业在保证国有资产安全、保护投资者权益、保护私人财物、维护经济秩序、防范金融风险、保障交易公平方面发挥了不可替代的作用。资产评估法律制度主要包括 1991 年国务院颁布的《国有资产评估管理办法》和国务院办公厅 2003 年转发的财政部《关于加强和规范评估行业管理的意见》，此外，《公司法》《证券法》《企业国有资产法》《城市房地产管理法》等多部法律和部门规章中都有相关内容，但一直没有一部专门的资产评估法律。

2005 年，全国人大财经委研究评估立法问题。2005 年 11 月 21—22 日，全国人大财经委在北京召开了评估立法国际研讨会，国内同行专家与美国、德国、澳大利亚等国家和地区的评估行业专家参加了会议。会议主要讨论了四个方面的内容：一是国外评估立法的经验和教训，二是评估行业管理体制，三是评估机构和评估师的管理，四是评估的法律责任。全国人大财经委经过多次召开座谈会，组织调研，认为评估行业已成为我国经济社会中十分重要的中介服务行业，现实迫切需要专门的法律予以规范。只有有法可依，评估行业才能更好地服务于社会主义市场经济，才能使评估行业健康发展。

2005 年 12 月 16 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第四十次委员长会议决定制定《资产评估法》，并将《资产评估法》作为补充项目列入了第十届全国人民代表大会常务委员会补充立法计划。2006 年 7 月，全国人大财经委牵头组织成立了《资产评估法》起草领导小组、工作小组和专家顾问小组，标志着《资产评估法》正式进入立法程序。

2012 年 2 月，第十一届全国人民代表大会常务委员会第一次审议《资产评估法（草案）》；2013 年 8 月对该草案进行第二次审议；2015 年 8 月，第十

二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议审议了《资产评估法（草案三次审议稿）》。在全面依法治国和简政放权的时代背景下，最高立法机构对《资产评估法》给予重视，反映了立法机构审时度势，也反映了《资产评估法》出台的必要性。2016年7月2日，经第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议审议，正式通过《中华人民共和国资产评估法》。该法的通过是我国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的治理从此进入了有法可依的新时代。

资产评估已经成为社会经济活动中的重要组成部分，受到国家立法机关的重视和关注。只有全面、系统、准确地认识和把握资产评估的内涵和专业特性，才能更好地发挥资产评估的作用。

第一节 资产评估的含义

一、资产评估的定义

资产评估是市场经济的产物，其核心是进行价值判断。经过一百多年的发展，资产评估已经成为一个独立的行业，是在现代市场经济中发挥着重要、不可或缺作用的专业化市场中介服务行业。同时，随着对资产评估认识和研究的不深入，资产评估也逐渐发展成为一门学科。

资产评估是专业机构和专业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，按照评估程序，选择适当的价值类型，运用评估方法，对评估对象在评估基准日的特定价值进行分析、估算和判断并发表专业意见的活动。

从以上定义可以看出，资产评估的活动主体是专业机构和专业人员；资产评估的标准和准绳是国家的法律法规及资产评估准则；资产价值的判断方式是估计而不是定价。以下三点是理解资产评估定义的关键。



相关链接

出台《资产评估法》是维护社会主义市场经济秩序的迫切需要。资产评估是通过价值发现和价值尺度功能促进市场优化资源配置的专业力量，在维护市场秩序、促进市场公平竞争等方面发挥着不可或缺的重要作用。《资产评估法》的出台有助于更好地发挥资产评估的专业作用，对全面深化改革特别是深化国有企业改革、健全完善资本市场、促进混合所有制经济发展等形成重要支撑。

出台《资产评估法》是防范国有资产流失的迫切需要。当前的资产评估业务80%以上属于国有资产评估，随着国有企业改革的不断深化，国有企业与

非国有企业之间的资本转让、并购、重组、股权交易等活动更趋频繁，对参与融合的各方资本进行资产评估，既是取信于非国有企业的需要，也是国有资产管理的要求。通过立法，进一步强化资产评估管理，规范资产评估行为，有助于充分发挥资产评估防范国有资产流失的重要屏障作用。

出台《资产评估法》是资产评估行业规范发展的迫切需要。资产评估行业是现代服务业，经过多年发展逐步形成了六大专业类别，为我国社会经济发展作出了重要贡献。但由于缺乏法律规范，也面临机构和人员良莠不齐、评估责任难以追究等突出问题，制约了行业的健康可持续发展，迫切需要出台法律予以规范。

资料来源：楼继伟. 促进资产评估行业健康发展. 人民日报, 2016-07-18 (10).

（一）成交价格 and 内在价值

价格是指在特定的交易行为中，特定的买方或卖方对商品或服务的交换价值的认可，以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实，是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

价值是一个交换价值范畴，反映了可供交易的商品或服务与其买方和卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或交易事实，它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品或服务价值的估计。

价格是价值的外在表现，并且围绕价值而变动。价值是价格的内在载体，是价格变动的中心。在资产交易过程中，由于交易双方的个人偏好、投资策略、市场经验等原因，常常会出现价格与价值相背离的情况。因此，资产评估的目标是判断评估对象的内在价值而不是评估对象的实际成交价格。

（二）专业评估与非专业评估

从广义上讲，资产评估可以分为专业评估和非专业评估。非专业评估可以由任何人来完成，不受评估方法和评估程序的制约。而专业评估则是由专业机构和专业人员，依据一定的标准、方法和程序进行的。本书所讲的资产评估是指专业评估。在我国，对专业评估机构及评估师都实行了行政许可。1995年5月，国家国有资产管理局与人事部联合发布《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》及《注册资产评估师执业资格考试实施办法》，建立了注册资产评估师制度，强化了行业队伍建设，使资产评估人才有了培养和选拔的制度、机制和渠道。2005年5月，财政部发布《资产评估机构审批管理办法》（财政部令第22号），对资产评估机构及分支机构的设立条件和设立、变更、终止、注销的程序，申请资产评估资格证书的程序，资产评估机构的管理，以及资产评估机构在开展资产评估业务时应遵守的工作规则等提出了明确的要求。

2016年，中国资产评估协会印发了《资产评估师职业资格证书登记办法（试行）》和《中国资产评估协会执业会员管理办法（试行）》，在注册制变为登

建制的环境下进一步完善了评估师队伍的建立和管理制度。

（三）检验标准与误差范围

资产评估不是资产定价。资产定价属于投资决策范畴，是当事人对资产作出处置行为的决定。资产评估是评估师对资产在模拟的市场中所能实现价值的判断，为有关当事人在资产处置时进行决策提供参考依据。评估师在模拟市场发现并揭示资产价值时，不能以自己的偏好来影响价值判断，而当事人可以根据自己的偏好进行资产定价。

由此可见，评估师进行资产评估是对资产的内在价值发表专业意见，而不是预测资产交易时的实际成交价格，更不是对资产在交易中可实现价格的保证。

资产评估结果即评估价值的正确与否通常不能由事后的实际成交价格来验证，这是因为评估价值是在一定的假设条件下形成的，而实际交易情况很难满足这些假设条件。在大量的交易中，从总体上看，价格与价值是趋于一致的，但在个别交易中，价格与价值会发生背离，实际成交价格会因买卖双方的偏好或市场经验而高于或低于资产的内在真实价值，这样，实际成交价格就难以作为评判资产评估结果正确与否的检验标准。

评估价值与资产的真实价值之间会有偏差，但这个偏差必须在可接受的范围之内，在可接受范围内的资产评估价值与真实价值之间的偏差就是评估误差。如果评估价值偏差超出误差范围，就可以认为评估师可能有专业疏忽。评估误差范围大多在10%~20%之间。

资产的真实价值是检验资产评估价值的标准。但真实价值又是看不见、摸不着的，通常采用专家意见近似替代真实价值。同时，在更多的情况下，评判资产评估的合理性时要考察评估的程序而不是结果，也就是考察评估师是否勤勉尽责地履行了评估准则规定的必要程序。

二、资产评估的种类

由于资产种类的多样化、资产业务的多样性，以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及其报告需求的多样性，资产评估也相应出现了多种类型。

（1）按资产评估的性质，可以分为评估、评估复核和评估咨询，其中评估咨询一般不能作为特定交易的法定文件。

（2）按资产评估报告披露的要求，可以分为完全资产评估和限制性资产评估。完全资产评估是指严格遵守资产评估准则、全面履行评估准则规定的程序的评估活动；限制性资产评估是指由于客观条件和原因限制不能完全履行评估准则规定的程序的评估活动。例如对不良资产进行评估，可能由于资料难以取得而造成评估结果的有限性。

(3) 按资产评估对象的构成,可以分为单项资产评估和整体资产评估。以单项资产为对象的评估称为单项资产评估,例如对机器设备、土地使用权、建筑物及无形资产等的评估。对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盈利能力的评估称为整体资产评估。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。单项资产评估和整体资产评估在评估的复杂程度和需考虑的相关因素等方面各有特点,需考虑的因素也各有侧重。

三、资产评估的特点

资产评估的特点是由资产评估的本质决定的。全面认识资产评估的特点,对于提高资产评估质量具有重要意义。一般来说,资产评估具有以下特点。

1. 市场性

资产评估是适应市场经济要求的专业化中介服务活动,其基本活动是通过模拟市场条件对资产价值做出合理判断。因此,资产评估离不开对市场的认识和把握。

2. 公正性

公正性是指资产评估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。评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者,既要 对资产评估委托人负责,又要对资产评估报告使用者负责。这是资产评估具有特有的公信力的基础。

3. 专业性

资产评估是一种专业判断,技术性强。评估机构及其评估人员对资产价值的估计、判断应建立在专业技术和专业经验的基础之上。

4. 咨询性

咨询性是指资产评估结论为委托人提供资产价值分析意见,并为委托人进行资产处置提供参考意见,但该意见本身并无强制执行的效力。评估师只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不进行资产处置定价决策。资产评估的结果与资产交易的最终成交价格内涵并不相同,因此无须与资产交易的成交价格一致。

四、资产评估与会计和审计的关系

(一) 资产评估与会计的联系与区别

资产评估与会计均是现代经济赖以正常运行的基础性服务行业。资产评估是专业人员对资产在某一时点的内在价值进行判断与估算。资产评估作为以公允价值为基础的计量模式,能够真实地反映企业资本保全状态,从计量单位与计量属性两方面完善会计的配比原则,真实反映企业的收益,合理反映企业的资产状况,提高财务信息的相关性,也就是说,可以更有效地提供会计信息。

在企业收购、兼并、重组等产权变动过程中，资产评估结果都可能是产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。资产评估与会计在资产业务中，因专业分工而产生内在联系，又因工作性质、专业特征和执业标准的不同而产生区别。

1. 资产评估与会计的联系

(1) 会计数据和现代会计计价方法是资产评估的重要参考依据。在资产评估实践中，经常会使用和参考有关的会计数据，并以此为基础测算相关成本和收益。

(2) 资产评估的结论在一定条件下是相关资产会计计价和财务报表数据的重要来源。2006年2月15日我国颁布的新《企业会计准则》第一次全面引入了公允价值，在投资性房地产、长期股权投资、交易性金融资产、债务重组、非货币性资产交换、非同一控制下企业合并和资产减值等具体准则中允许采用公允价值计量。这一变化进一步强化了资产评估与会计之间的紧密联系。



相关链接

2006年2月15日我国颁布的新《企业会计准则》对采用公允价值计量规定了一些条件：(1) 资产存在活跃市场的，应当以市场中的交易价格作为公允价值；(2) 资产本身不存在活跃市场，但类似资产存在活跃市场的，应当以类似资产的交易价格为基础确定公允价值；(3) 对于不存在同类或类似资产可比市场交易的资产，应当采用估值技术确定其公允价值。

2. 资产评估与会计的区别

(1) 两者的职能不同。会计的基本职能是反映和监督企业的生产经营、财务收支及其成果；资产评估的基本职能是评价资产（包括企业）的内在价值，是一种价值判断活动。

(2) 两者对资产的确认和评价的依据和方法不同。会计大部分是以能够可靠计量的历史成本为依据，主要采用核算方法；资产评估主要以其具有效用和市场价值为依据，采用多种技术方法进行评估。

(3) 两者的目标不同。会计主要是为企业管理服务的；资产评估主要是为资产交易服务的。

(4) 两者对结论的把握不同。会计通常要求精确计量；资产评估是一种估值行为，不以追求评估结果的精确性为首要目的。

(二) 资产评估与审计的联系与区别

1. 资产评估与审计的联系

在企业价值评估中，经审计后的企业财务报表及相关数据可以作为企业价值评估的基础数据。另外，流动资产和负债的评估可以借鉴审计的方法进行。

审计也会借鉴资产评估的技术和方法。

2. 资产评估与审计的区别

资产评估与审计的主要区别在于：审计是在现代企业两权分离背景下产生的，旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和经营成果的真实性和公允性做出事实判断，具有明显的鉴证性特征，总体上属于对过去事实的判断。资产评估是在市场经济充分发展的基础上，为适应资产交易、产权变动的需要，对委托人与有关当事人的被评估资产做出价值判断的活动，具有明显的咨询性特征，总体上属于对未来收益的预测。

第二节 资产评估的对象

资产评估的对象是资产，但并不是所有物体都是资产。在经济学中，对资产是这样定义的：资产是泛指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源。资产评估中的资产，其内涵与经济学中的资产类似，外延还包括具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。

一、作为资产评估对象的资产的基本特征

(1) 具有产权属性。资产必须是经济主体拥有或者控制的。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。在资产评估中应了解被评估资产的产权构成和产权归属。

(2) 能够带来经济利益。资产是能够给经济主体带来经济利益的资源，即可以给经济主体带来现金流入的资源。也就是说，资产具有能够带来未来利益的潜在能力。具有使用价值和交换价值，并能够给经济主体带来未来效益的经济资源，才能被确认为资产。

(3) 能够以货币计量。也就是说，资产的价值能够运用货币进行计量。

二、资产分类

(1) 按资产存在形态，可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实物形态的资产，包括机器设备、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性，在评估时应分别进行。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、商誉等。

(2) 按资产的构成和是否具有综合盈利能力，可以分为单项资产和整体资

产。单项资产是指单台、单件的资产。整体资产是指由一组单项资产组成的具有整体盈利能力的资产综合体。

(3) 按资产能否独立存在,可以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,所有有形资产和除商誉外的无形资产都是可确指的资产。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、技术先进等原因获得的高于一般正常水平的投资收益率所形成的超额收益资本化的结果。

(4) 按资产与生产经营过程的关系,可以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,如企业中的机器设备、生产用厂房、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。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产。

(5) 按企业会计制度及其资产的流动性,可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

第三节 资产评估的要素

一、评估主体

评估主体即资产评估活动的相关者,他们是评估工作的主导者和实施者,包括资产评估机构、资产评估人员、评估委托人、评估报告使用者及政府。对于专业评估机构和人员来说,不同的国家和地区对资质准入有不同的标准。一种是实行行政许可,比如中国,专业的评估机构和人员都需要获得政府的资格认证;美国也实行了一定程度上的行政许可,美国国会专门颁布了法令,对涉及联邦利益的评估实行发放执业牌照制度。另一种是没有实行行政许可,比如英国,主要是由市场自由选择,评估机构和评估师通过信誉和公信力来赢得客户。

二、评估客体

评估客体即评估对象,指委托方委托评估机构和评估师进行价值评估的资产。评估的资产必须是特定经济主体拥有或控制,能够给特定经济主体带来经济利益,并且能够以货币进行计量的经济资源。

三、评估目的

评估目的是资产评估结果的具体用途,如产权转让、资产重组、破产清

算、抵押、保险、税收等经济行为。对同一资产而言,如果评估目的不同,评估结果也可能不同,比如一台机器,在继续使用的前提下与在清算出售的前提下分别进行评估,得出的价值是不同的。具体来说,资产评估的目的主要有以下几类:

(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,通常是指转让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行为。

(7) 出资。根据《公司法》《合伙企业法》的规定,以实物、知识产权、土地使用权等非货币财产作价出资的行为。

(8) 企业清算。包括破产清算、终止清算和结业清算。

(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担保,并承担连带责任的行为。担保通常包括抵押、质押、保证等。

(10) 企业租赁。企业租赁是指资产占有单位在一定期限内,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。

(12) 财务报告。基于企业会计准则或相关会计核算、披露要求,运用评估技术,对财务报告中各类资产和负债的公允价值或特定价值进行分析、估算,形成的评估价值专业意见作为确定公允价值的依据。

(13) 税收。为确定税基所进行的评估,作为征税的依据。国外主要是财产税、物业税税基等的评估。

(14) 确定涉诉价值。在司法诉讼程序中如案件受理立案、案件审理与判决、执行判决环节,确定诉讼标底、侵权损失、费用损失、赔偿金额时,需要对涉诉的资产价值进行评估。

(15) 其他需要进行资产评估的事项。

四、价值类型

价值类型即价值定义,是对评估价值的质的规定。在不同的价值类型下,

资产评估结果是不同的。

五、评估时点

评估时点又称评估基准日，在国外一般称为价值日期，即评估的资产价值所对应的日期。撰写评估报告的时间与评估时点不一定是一致的。撰写报告的时间称为评估日期，也称评估报告日期。评估日期一般指评估师形成最终专业意见的日期。而评估时点既可以是现在，也可以是过去，还可以是将来。

六、评估依据

评估依据是资产评估工作所遵循的法律法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据。主要来源于三个方面：一是法律、法规、规章和规范性文件；二是评估准则；三是评估师收集到的和客户提供的资料。从总体上看，明确资产的权属归属责任是由委托方承担的，即委托方要承诺对其申明的委托评估资产的权属关系负责，并提供相应的证明文件。同时，评估师也肩负着查验评估对象相关权属证明文件的责任，但并不承担鉴定责任。

七、评估原则

评估原则即资产评估的行为规范，主要包括以下五个方面。

（一）公正性原则

公正性原则要求评估机构和人员在实践中应该以实际材料为根据，实事求是地进行价值评估，得出评估结果，不能迎合委托人不合理的要求，也不能依据个人好恶进行评估。资产评估是专业服务，评估师不仅要委托方负责，还要对资产评估报告的使用者和潜在使用者负责，公平地对待以资产评估报告为纽带的各方主体，不能以单方面地为委托方提供服务为目的。资产评估中的公正性更多是从维护社会公众利益的角度出发的，这是资产评估行业的特性和存在的前提。

（二）预期收益原则

预期收益原则是以评估技术原则的形式概括出资产及其资产价值最基本的决定因素。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量的多少。预期收益原则是评估人员判断资产价值最基本的一个依据。

（三）供求原则

供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品的价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。供求关系是决定商品价格的根本原因。供求规律对商品价格形成的原理同