

# 资产评估学

ASSET VALUATION  
主 编◎贾宝和 李国民

集纳资产评估学理论之精粹.....

资产评估的基本方法

机器设备评估

房地产评估

流动资产评估

长期投资资产及其他资产评估

资产评估报告



江西人民出版社  
Jiangxi People's Publishing House  
全国百佳出版社

# 资产评估学

ASSET VALUATION  
主 编◎贾宝和 李国民

## 图书在版编目(CIP)数据

资产评估学 / 贾宝和, 李国民主编. —南昌: 江西人民出版社, 2016.7

ISBN 978-7-210-08490-7

I. ①资… II. ①贾… ②李… III. ①资产评估  
IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 102207 号

## 资产评估学

贾宝和 李国民 主编

责任编辑:徐 旻

出 版:江西人民出版社

发 行:各地新华书店

地 址:江西省南昌市三经路 47 号附 1 号

编辑部电话:0791-88629871

发行部电话:0791-86898815

邮 编:330006

网 址:www.jxpph.com

E-mail:gjzx999@126.com

2016 年 7 月第 1 版 2016 年 7 月第 1 次印刷

开 本:787 毫米×1092 毫米 1/16

印 张:16.75

字 数:320 千字

ISBN 978-7-210-08490-7

赣版权登字—01—2016—318

版权所有 侵权必究

定 价:36.00 元

承 印 厂:南昌三联印务有限公司

赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换

## 前 言

为了适应高等院校教学的需要,我们组织编写了《资产评估学》一书。本书既可作大学、高职院校学生教材,也可作企业财务人员及各级部门领导学习资产评估理论的参考书。

本书试图运用简洁通俗的语言介绍有关资产评估学中最基本且最重要的原理和方法。和其他资产评估学教材相比,这本教材有如下一些特点:第一,突出高教特色,梳理核心内容;第二,评估原理清晰,讲清评估理论和方法的来龙去脉;第三,文字通俗易懂,顺理成章;第四,以财政部和中评协所颁布的资产评估准则为指导,结合我国资产评估实际,努力做到知识性和思辨性相结合、理论性和实践性相结合。

全书共九章,涵涉资产评估理论、方法及资产评估实务。资产评估理论和方法部分主要涉及资产评估的一般理论和成本法、市场法、收益法等。资产评估实务部分主要涉及机器设备评估、房地产评估、流动资产评估、长期投资资产评估、无形资产评估、企业价值评估、资产评估报告等。每章后面均配有复习思考题,便于使用者加深理解,拓展知识面。

本书由贾宝和、李国民任主编,黄勇辉、黄莹任副主编。参加本书编写的有贾宝和、李国民、黄勇辉、黄莹、余炳文、张鹏、彭林君、刘文婕、史爱红、雍国锋、杨丽娜等。全书由贾宝和、李国民统稿定稿。

在写作本书的过程中,我们参考了前人的有关著作,并吸收了近年来国内外资产评估理论研究的新成果和宝贵经验。同时,我们还得到了江西人民出版社的大力支持和帮助,在此一并表示深切的谢意。

本书难免有不足之处,欢迎高校师生及读者批评指正,以期不断修订完善。

编者

2016年7月

# 目 录

## 前 言

<b>第一章 资产评估概述</b>	/1
第一节 资产与财产的含义及区别	/1
第二节 资产评估及其基本要素	/3
第三节 资产评估的假设与原则	/11
第四节 资产评估的产生和发展	/15
第五节 资产评估与会计、审计的比较	/19
<b>第二章 资产评估的基本方法</b>	/25
第一节 成本法	/25
第二节 市场法	/34
第三节 收益法	/38
第四节 资产评估方法的比较与选择	/42
<b>第三章 机器设备评估</b>	/49
第一节 机器设备评估概述	/49
第二节 机器设备评估的成本法	/55
第三节 机器设备评估的市场法	/66
<b>第四章 房地产评估</b>	/73
第一节 房地产评估概述	/73
第二节 房地产评估的基本方法	/93
第三节 房地产评估的其他方法	/117

<b>第五章 流动资产评估</b>	/124
第一节 流动资产评估概述	/124
第二节 实物类流动资产评估	/128
第三节 债权类及货币类流动资产评估	/137
<b>第六章 长期投资资产及其他资产评估</b>	/147
第一节 长期投资资产评估概述	/147
第二节 长期投资资产评估方法	/152
第三节 其他长期资产评估	/159
<b>第七章 无形资产评估</b>	/164
第一节 无形资产评估概述	/164
第二节 无形资产评估的基本方法	/171
第三节 专利及专有技术的评估	/185
第四节 商标及商誉的评估	/193
<b>第八章 企业价值评估</b>	/212
第一节 企业价值评估概述	/212
第二节 企业价值评估的收益法	/216
第三节 企业价值评估的其他方法	/229
<b>第九章 资产评估报告</b>	/236
第一节 资产评估报告概述	/236
第二节 资产评估报告的基本内容	/239
第三节 资产评估报告的运用	/242
<b>附 录 复利系数公式和复利系数表</b>	/246
<b>参考文献</b>	/263

# 第一章

## 资产评估概述

### 学习目标:

通过本章的学习,掌握资产、财产的含义及区别,资产评估的含义,资产评估的种类和特点,资产评估的基本要素,资产评估的假设和原则等。进而了解资产评估与会计和审计的联系和区别,了解资产评估产生和发展的过程。

## 第一节 资产与财产的含义及区别

### 一、资产

在会计的所有要素中,资产是最重要的一项,是人们长期进行讨论的一个基本会计概念。我国《企业会计准则》对资产的定义:“资产是指企业过去的交易或事项形成的、由企业拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。”它可以是有形的(即具有实物形态),也可以是无形的;可以是企业经营使用并归企业所有的“自有资产”,也可以是非企业所有但归企业实际控制的“租入资产”。资产具有以下几个特征:

#### 1. 预期会给企业带来经济利益

资产具有直接或间接导致资金或现金等价物流入企业的潜力。这种潜力可以来自企业日常的生产经营活动,也可以是非日常活动;带来的经济利益可以是现金或者

现金等价物,也可以是可以转化为现金或者现金等价物的形式,还可以是减少现金或现金等价物流出的形式。如果某一项目预期不能给企业带来经济利益,就不能将其确认为企业的资产,前期已经确认为资产的项目,如果不能再为企业带来经济利益,也不能再将其确认为企业的资产。

### 2. 应为企业拥有或控制的资源

资产作为一项资源,应为企业拥有或者控制,具体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,但该资源能被企业控制。

### 3. 由过去的交易或事项所形成的

资产应当由企业过去的交易或者事项所形成,过去的交易或者事项包括购买、生产、建造行为和其他交易或者事项。只有过去的交易或者事项才能产生资产,企业预期在未来发生的交易或者事项不形成资产。例如,企业有购买某项存货的意愿或者计划,但是购买行为尚未发生,就不符合资产的定义,不能因此而确认为存货资产。

## 二、财产

在资产评估这一经济活动中,作为资产评估客体的资产比会计学上所称的资产,具有更广泛的含义,有时用“财产”这一概念更为确切。财产一词是法律概念,是指金钱、财物及民事权利、义务的总和。它可以分为有形财产和无形财产,前者指金钱、财物和基于物权、债权可供直接利用的标的物;后者指著作权、发明权、商标权等。也可以分为积极财产和消极财产,前者指金钱、财物和各种权益;后者指一般债务。财产有以下特征:(1)财产所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。(2)任何人未经财产所有人的许可不得使用该财产,否则就是非法侵犯权利。(3)财产所有人可以是自然人,也可以是诸如公司这样的法人。

## 三、资产和财产的区别

由于净资产是企业财产或财富的积累并最终归出资者所有,所以,财产在一定意义上就具有企业和出资者双重所有的性质。相比之下,资产则只归企业所有。由于净资产是企业运营总资本的一部分并且归企业所有,所以财产属于自有资本的范畴,与此同时,与净资产相对应的资产就成为财产的转化形态或运用形态。企业的财产虽属于自有资本的范畴,但它并不是由出资者的投资所形成的,而是企业总资本运营收益或总资产运营收益的积累,所以财产既是资本的产物,又是资产的产物。从企业的借贷关系看,有资产就有负债,即资产是与负债相对应的,相比之下,财产则不与负债相对应。由于资产与负债相对应,所以资产就随负债的增加而增加,随负债的减少而减少。相比之下,由于财产不与负债相对应,所以财产就不随负债的变化而变化。由此



可见,财产的范围广,资产的范围窄,财产并不都是资产,资产一定是财产。

## 第二节 资产评估及其基本要素

### 一、资产评估的概念

资产评估,是指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。

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。

设立评估机构,应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。评估行政管理部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告。

评估专业人员包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。评估师是指通过评估师资格考试的评估专业人员。国家根据经济社会发展需要确定评估师专业类别。有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试。具有高等院校专科以上学历的公民,可以参加评估师资格全国统一考试。

资产评估业务分为法定评估业务和非法定评估业务两种。

### 二、资产评估的基本要素

#### (一) 评估主体

资产评估的主体是指由谁评估。目前,我国资产评估的主体主要是指具有资产评估资格的中介机构(法人)和个人(自然人)。由于资产评估工作政策性强,涉及多方面的知识,其结果直接影响资产所有者和经营者的合法权益,所以,资产评估工作应由具备实际能力,配备相关专业人员并能对评估结果承担法律责任的社会中介组织来承担。资产评估机构的主要组织形式是合伙制或有限责任公司,它是一个由资产评估师

为主体出资设立的、无行政主管部门的独立法人单位。

## (二) 评估客体

资产评估的客体是指评估什么,即评估的对象和范围。被评估的资产,包括企业所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利。由于资产评估是应资产业务需要而进行的,因此,只有纳入资产业务范围的资产才是评估的客体。资产评估客体包括有形资产和无形资产,既包括各种单项资产、部分资产,也包括整体资产。

## (三) 评估目的

资产评估目的是指为什么要评估,即是指资产评估所服务的经济行为的具体类型。资产评估目的解释的是为什么要进行资产评估,这是资产评估工作进入实质性阶段后首先要考虑的重要因素。资产评估目的分两类,一类是一般目的,另一类是特殊目的。资产评估的一般目的或基本目的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员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,其所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。资产评估中的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地位、资产状况及资产所面临市场条件的合理评估价值,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。资产评估作为一种资产价值判断活动,总是为满足特定资产业务的需要而进行的,这里的资产业务是指引起资产评估的经济行为。通常把资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。

在我国,资产评估所服务的主要经济行为类型有如下几种:

(1) 资产转让。资产转让是指资产占有单位有偿转让资产给另一单位的经济行为。

(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受其他企业的产权,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企业或企业内部的分厂、车间及其他整体性资产所有权的出售行为。

(4) 企业联营。企业联营是指国内企业、单位之间以彼此的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。股份经营是指不同的资产占有者之间将彼此资产投入组成股份制或股份合作制经营实体的经济行为。

(6) 中外合资、合作。中外合资、合作是指国内企业投资者与外商在国内举办合资或合作经营企业的行为。

(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;或依照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的结业清算。

(8)资产租赁。资产租赁是指资产占有单位在一定期限内,以收取租金的方式,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。

(9)资产抵押。资产抵押是指资产占有者以其拥有的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济法律行为。

#### (四)资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是资产评估的质的规定性,即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角度反映资产的评估价值及特征。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不同,在数量上也有差异。资产评估的价值类型的形成,不仅与资产评估的特定目的有关,还与评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有关。

按资产评估时所依据的市场条件分类,《资产评估的价值类型指导意见》将其分为市场价值和市场价值以外的价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖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的价值估计数额。

市场价值以外的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。

在满足各自定义及相应使用条件的前提下,市场价值和市场价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。

资产评估师执行资产评估业务,选择和使用价值类型,应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,应当考虑价值类型与评估假设的相关性。

当资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。资产评

估师在确定市场价值时,应当知晓同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

资产评估师执行资产评估业务,当评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者,并在评估业务执行过程中充分考虑并使用了仅适用于特定投资者或者某一类投资者的特定评估资料和经济技术参数时,资产评估师通常应当选择投资价值作为评估结论的价值类型。

资产评估师执行资产评估业务,评估对象是企业或者整体资产中的要素资产,并在评估业务执行过程中只考虑了该要素资产正在使用的方式和贡献程度,没有考虑该资产作为独立资产所具有的效用及在公开市场上交易等对评估结论的影响,资产评估师通常应当选择在用价值作为评估结论的价值类型。

资产评估师执行资产评估业务,当评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况时,资产评估师通常应当选择清算价值作为评估结论的价值类型。

资产评估师执行资产评估业务,当评估对象无法或者不宜整体使用时,资产评估师通常应当考虑评估对象的拆零变现,并选择残余价值作为评估结论的价值类型。

资产评估师执行以抵(质)押为目的的资产评估业务,应当根据担保法等相关法律、法规及金融监管机关的规定选择评估结论的价值类型;相关法律、法规及金融监管机关没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为抵(质)押物评估结论的价值类型。

资产评估师执行以税收为目的的资产评估业务,应当根据税法等相关法律、法规的规定选择评估结论的价值类型;相关法律、法规没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为课税对象评估结论的价值类型。

资产评估师执行以保险为目的的资产评估业务,应当根据保险法等相关法律、法规和契约的规定选择评估结论的价值类型;相关法律、法规或者契约没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为保险标的物评估结论的价值类型。

资产评估师执行以财务报告为目的的资产评估业务,应当根据会计准则等相关规范关于会计计量的基本概念和要求,恰当选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为评估结论的价值类型。

#### (五) 资产评估的程序和操作流程

资产评估程序是指资产评估师执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤。资产评估程序可以从狭义和广义两个角度理解:从狭义角度,资产评估程序开始于资产评估机构和人员接受委托,终止于向委托人提交资产评估报告;广义的资产评估程序

开始于承接业务前的明确资产评估业务基本事项环节,终止于资产评估报告提交后的资产评估文件归档管理。

资产评估师执行资产评估业务,应当根据业务具体情况履行适当的评估程序。目前,根据《资产评估准则——评估程序》和《资产评估准则——基本准则》规定,我国资产评估的基本程序为:

- (1)明确评估业务基本事项。
- (2)签订评估业务约定书。
- (3)编制评估计划。
- (4)现场调查。
- (5)收集评估资料。
- (6)评定估算。
- (7)编制和提交评估报告。
- (8)工作底稿归档。

资产评估师不得随意删减基本评估程序。

我国国有资产评估程序,随着资产评估理论和实践的不断发展,大体有两个发展阶段:

法定程序阶段(1991年11月16日至2001年12月31日)。根据《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令)第十二条规定,国有资产评估的程序为“(一)申请立项;(二)资产清查;(三)评定估算;(四)验证确认”等四个法定程序。

核准制和备案制阶段(2002年1月1日至今)。根据《国务院办公厅转发财政部〈关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见〉的通知》(国办发[2001]102号),自2002年1月1日起国家取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,改为“核准制”和“备案制”。有关经济行为的资产评估活动由国有资产占有单位按照现行法律、法规的规定,聘请具有相应资质的中介机构独立进行。评估报告的法律责任由签字的评估师及所在评估机构共同承担。

经各级政府批准的涉及国有资产产权变动、对外投资等经济行为的重大经济项目,其国有资产评估实行核准制。凡由国务院批准实施的重大经济项目,其评估报告由国务院国有资产管理部门进行核准。凡由省级(含计划单列市)人民政府批准实施的重大经济项目,其评估报告由省级财政部门或国有资产管理部门进行核准。国有资产占有单位在委托评估机构之前,应及时向国有资产管理部门报告有关项目的工作进展情况。国有资产管理部门认为必要时可对有关项目进行跟踪、指导和检查。国有资产占有单位在收到评估机构出具的评估报告后,应当上报其集团公司或有关部门进行

初审,经集团公司或有关部门初审同意后,国有资产占有单位应在评估报告有效期届满前两个月向国有资产管理部门提出核准申请。国有资产占有单位提出资产评估项目核准申请时,应报送下列文件:①集团公司或有关部门审查同意转报国有资产管理部门予以核准的文件;②资产评估项目核准申请表;③与评估目的相对应的经济行为的批准文件或有效材料;④资产重组方案或改制方案、发起人协议等其他材料;⑤资产评估机构提交的资产评估报告,包括评估报告书、评估说明书和评估明细表及软盘;⑥资产评估各当事方的承诺函。国有资产管理部门收到核准申请后,对符合要求的应在20个工作日内完成对评估报告的审核,下达核准文件。对不符合要求的则予以退回。国有资产管理部门主要审核如下内容:①进行资产评估的经济行为是否合法并经批准;②资产评估机构是否具备评估资质;③主要评估人员是否具备执行资格;④评估基准日的选择是否适当,评估报告的有效期是否明示;⑤评估所依据的法律、法规和政策是否适当;⑥评估委托方是否就所提供的资产权属证明文件、财务会计资料及生产经营管理资料的真实性、合法性作出承诺;⑦评估过程、步骤是否符合规定要求;⑧其他。

除须报经核准的资产评估项目外的国有资产评估项目实行备案制。国有资产占有单位按有关规定进行资产评估后,在相应经济行为发生前应将评估项目的有关情况专题向国有资产管理部门、集团公司、有关部门报告。国有资产管理部门、集团公司、有关部门应予受理。中央管理的企业集团公司及其子公司、国务院有关部门直属企事业单位的资产评估项目备案工作由国务院国有资产管理部门负责。子公司或直属企事业单位以下企业的资产评估项目备案工作由集团公司或有关部门负责。地方管理的国有资产占有单位的资产评估项目备案工作,分别由地方国有资产管理部门和集团公司或有关部门负责。涉及多个产权主体的评估项目,按国有股权最大股东的资产财务隶属关系办理备案手续,持股比例相等的经协商可委托其中一方办理备案手续。占有单位收到评估机构出具的评估报告后,对评估报告无异议的,应将备案材料逐级报送国有资产管理部门、集团公司、有关部门。应报送的文件材料为:①占有单位填报的“国有资产评估项目备案表”;②资产评估报告;评估报告书、评估说明和评估明细表可以软盘方式报送;③其他材料。国有资产管理部门、集团公司、有关部门收到占有单位报送的备案材料后,对材料齐全的,应在10个工作日内办理备案手续;对材料不齐全的,待占有单位或评估机构补充完善有关材料后予以办理。各级国有资产管理部门、中央管理企业集团公司、国务院有关部门对备案项目必须严格逐项登记,建立评估项目备案档案管理制度。中央管理的企业集团公司或有关部门应于每季度终了15个工作日内将备案项目情况统计汇总后上报国务院国有资产管理部门。省级(含计划单列市)国有资产管理部门应于年度终了30个工作日内将本省备案项目情况统计汇

总后上报国务院国有资产管理部门。国务院国有资产管理部门下达的资产评估项目核准文件和经国务院国有资产管理部门或集团公司、有关部门备案的资产评估项目备案表是占有单位办理产权登记、股权设置等相关手续的必备文件。占有单位发生依法进行资产评估的经济行为时,应当以资产评估结果作为作价参考依据。实际交易价格与评估结果相差 10% 以上的,占有单位应向同级国务院国有资产管理部门、集团公司或有关部门做出书面说明。

#### (六) 资产评估的方法

评估方法是估计和判断市场价值和公允价值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可以通过一种或者多种评估方法实现。资产评估师应当熟知、理解并恰当运用评估方法。资产评估基本方法包括成本法、市场法和收益法。这几种方法分别用资产的重置成本、现行市价和收益现值等不同价值类型来确定资产的评估价值。它们适用于不同条件和目的下的资产评估需要。资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,形成合理评估结论。

### 三、资产评估的种类和特点

#### (一) 资产评估的种类

1. 从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方式分为三类

(1) 评估。类似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。

(2) 评估复核。指评估机构对其他评估机构出具的评估报告进行的评判分析和再评估。

(3) 评估咨询。这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,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。

2. 从评估面临条件、评估执业过程中遵循资产评估准则的程度及其对评估报告披露的要求的角度分为两类

(1) 完全资产评估。严格遵守资产评估准则的规定进行的资产评估。

(2) 限制性资产评估。没有完全按照资产评估准则的规定进行的资产评估,需要做更为详尽的说明和披露。例如在法律审判中,严格依据法律文本的判决就相当于完全资产评估。法律中没有明确条文的,只能依据法律精神、相关条文进行判决,此时的判决应更多说明判决的依据,而不是某某条款。所以限制性资产评估要求对评估报告

进行更详尽的说明,评估结果的使用者只能是委托方。

### 3. 从资产评估对象的构成和获利能力的角度还可分为两类

(1) 单项资产评估:对单项可确指资产的评估。

(2) 整体资产评估:若干单项资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力的评估。如企业价值评估。

## (二) 资产评估的特点

### 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。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,必须用系统论的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的判断。

### 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(如建筑、土地、机电设备、经济、财务等)的专业技术人员构成。



#### 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多方蒙受不必要的损失,资产评估就失去了其存在的前提。

资产评估的公正性要求评估人员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和任何一方的片面要求,客观、公正地做出价值判断。对于资产评估机构而言,资产评估的公正性也是十分重要的,只有以客观公正的评估结果,为客户提供优质的服务,才能赢得客户的信任,逐步树立自己的品牌,评估机构才能不断得到发展,否则,必将逐步丧失信誉,丧失市场,最终走向破产。

#### 5. 咨询性

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。评估结果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。

### 第三节 资产评估的假设与原则

#### 一、资产评估的假设

资产评估与其他学科一样,其理论体系和方法体系的确立也是建立在一系列假设基础上的。资产评估假设是指对资产评估过程中某些未被确切认识的事物,根据客观的正常情况或发展趋势所做的合乎情理的推断,它是资产评估结论成立的前提条件。资产评估师执行资产评估业务,应当科学合理使用评估假设,并在评估报告中披露评估假设及其对评估结论的影响。交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设是资产评估中的基本假设。

##### (一) 交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设,它假定所有待评估资产