



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

21

世纪高职高专精品教材·经贸类通用系列



资产评估 (第二版)

ZICHAN PINGGU

主编◎俞明轩

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
21世纪高职高专精品教材·经贸类通用系列

资产评估

(第二版)

主 编 俞明轩

中国人民大学出版社
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/俞明轩主编. —2 版. —北京: 中国人民大学出版社, 2014. 8
21 世纪高职高专精品教材·经贸类通用系列
ISBN 978-7-300-19835-4

I. ①资… II. ①俞… III. ①资产评估-高等职业教育-教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 185613 号

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
21 世纪高职高专精品教材·经贸类通用系列
资产评估 (第二版)
主 编 俞明轩

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	北京鑫丰华彩印有限公司	版 次	2009 年 1 月第 1 版
规 格	185 mm×260 mm 16 开本		2014 年 8 月第 2 版
印 张	17	印 次	2014 年 8 月第 1 次印刷
字 数	395 000	定 价	35.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换



第二版前言

资产评估是一种职业、一个行业，也是一门学科。资产评估在经济社会中的重要性和影响力越来越明显。当前，在经济、社会、文化、生态、行政等许多领域都可以发现资产评估的需求。随着国家对资产评估立法的重视和着力推进，资产评估的法律地位和经济地位将不断提升。

资产评估属于专业服务行业，是现代智力型服务业的重要组成部分，是经济社会中不可或缺和难以替代的中介服务行业。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。资产评估的核心是价值判断，是围绕价值分析和价值测算展开的一门学科。资产评估行业的发展为资产评估学科提供了大量鲜活的实践素材和诉求，资产评估学科兴起将为资产评估行业的可持续发展提供科学的理论支撑。

资产评估是一门在经济学和管理学理论指导下的应用型学科，以解决资产评估实务中的现实问题为首要任务。本次修订注重理论联系实际，全书沿袭了第一版的内容框架体系，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、资源资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。本次修订紧扣资产评估执业要求和实践需求，更新了部分资料和例题，以体现资产评估准则和行业管理的最新要求，并反映了资产评估行业的最新发展动态。

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。参与本次编写和修订的有：俞明轩、杨志明、崔劲、肖力、梁季末子、安洁、张乃月、段瑞珍。

在本书修订、编写过程中，张亮、高丹、刘青扬、杨沫、兰玉祯、陈卓、许蕊等在提供信息、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。此外，还要向所有对完成本书修订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，在这一领域还有许多问题值得进一步深入研究和探讨。由于作者学识和水平所限，书中有不妥之处，恳请读者批评指正。

俞明轩

2014年5月



目 录

第一章 绪 论	1
案例引导	1
第一节 资产评估的含义	1
第二节 资产评估的对象	5
第三节 资产评估的要素	6
第四节 资产评估价值类型	11
第五节 资产评估的功能	14
本章小结	16
名词和术语	17
思考题	17
第二章 资产评估的基本方法	18
案例引导	18
第一节 市场法	18
第二节 收益法	25
第三节 成本法	32
第四节 评估方法的选择	39
本章小结	41
名词和术语	42
思考题	42
第三章 机器设备评估	43
案例引导	43
第一节 概 述	43
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	52
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	73
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	78
本章小结	80
名词和术语	80
思考题	81

第四章 无形资产评估	82
案例引导	82
第一节 无形资产评估概述	82
第二节 无形资产的评估方法	88
第三节 专利资产和专有技术评估	93
第四节 商标权的评估	99
第五节 商誉的评估	105
本章小结	107
名词和术语	108
思考题	108
第五章 房地产评估	110
案例引导	110
第一节 房地产评估概述	110
第二节 房地产价格及其影响因素	115
第三节 收益法在房地产评估中的应用	123
第四节 市场法在房地产评估中的应用	130
第五节 成本法在房地产评估中的应用	135
第六节 假设开发法在房地产评估中的应用	141
第七节 基准地价修正法在房地产评估中的应用	145
第八节 路线价法在房地产评估中的应用	148
本章小结	153
名词和术语	153
思考题	154
第六章 资源资产评估	155
案例引导	155
第一节 资源资产概述	155
第二节 森林资源资产评估	160
第三节 矿产资源资产评估	166
本章小结	170
名词和术语	170
思考题	171
第七章 企业价值评估	172
案例引导	172
第一节 企业价值评估的特点及内涵	172

第二节 企业价值评估的范围界定	174
第三节 企业价值评估中的评估思路与资料收集	176
第四节 收益法在企业价值评估中的应用	178
第五节 市场法与成本法在企业价值评估中的应用	184
第六节 企业价值评估方法综合运用与结果分析	187
本章小结	188
名词和术语	188
思考题	189
第八章 资产评估报告	190
案例引导	190
第一节 资产评估报告的概念和要素	190
第二节 资产评估报告的制作	199
第三节 资产评估报告的应用	208
本章小结	209
名词和术语	210
思考题	210
第九章 我国资产评估行业管理	211
案例引导	211
第一节 我国资产评估行业发展历程	212
第二节 资产评估机构管理	218
第三节 注册资产评估师管理	221
第四节 国有资产评估项目管理	226
第五节 法律责任与自律惩戒	228
本章小结	233
名词和术语	233
思考题	233
第十章 资产评估准则	235
案例引导	235
第一节 中国资产评估准则	236
第二节 国际评估准则	247
第三节 美国评估准则	253
第四节 英国评估准则	256
本章小结	259
名词和术语	260
思考题	260
参考书目	261

第一章 绪论

案例引导

我国资产评估行业是在改革中诞生，并随着市场经济的发展而发展起来的重要的专业化市场中介服务行业。多年来，资产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、保障交易公平等方面发挥了不可替代的作用。现行资产评估法律制度中，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年转发财政部的《关于加强和规范评估行业管理的意见》，此外，《公司法》、《证券法》、《合伙企业法》、《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，但还没有一部专门的资产评估法律。

2005年，全国人大财经委开始研究评估立法问题。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；二是评估行业的管理体制；三是评估机构和评估师的管理；四是评估的法律责任。全国人大财经委通过多次召开座谈会，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市场经济，才能健康发展。

2005年12月16日，第十届全国人大常委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十届全国人大常委会补充立法计划。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，这标志着《资产评估法》正式进入了立法程序。

2012年2月，全国人大常委会第一次审议《资产评估法（草案）》，2013年8月对该草案进行第二次审议。

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的、不可或缺作用的专业化市场中介服务行业。同时，随着对资产评估的认识和研究的不断深入，资产评估已逐渐发展成为一门学科。

相关链接

经济社会的不断发展需要评估业创新。虽然世界范围内评估业分享共同的理论和技术，具有相似的市场，但各国经济社会发展轨迹不同，且对评估业的需求差异很大，不同国家评估业的产生和发展历程各不相同，评估业创新程度也不同。例如，美国等国虽然评估也起源于不动产评估，但由于国家科技进步，经济稳步增长，发展速度快，评估业创新的步伐也快。又如，不动产评估发展较早的英联邦国家，不动产评估经验丰富，创新方法多，目前在积极探索和发展不动产之外领域的评估。中国由于有自身经济发展的路径，从有中国特色的社会主义市场经济逐步改革发展完全的市场经济，为此，中国的评估业在短短的 20 多年中跨越了不动产、机器设备、无形资产、企业价值等领域，开创了自己独特的发展路径。实践证明，创新是评估业发展的必由之路，各国的评估业只有创新，才能走出适合本国市场需要的评估业发展之路，走出一条可持续发展之路。

资料来源：刘萍：《以创新实现评估业共同发展》，载《中国资产评估》，2013（7）。

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价而不是定价。以下三点是理解资产评估定义的关键。

（一）成交价格和内在价值

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。

价值在这里属于交换价值的范畴，它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，它是专业人士根据特定的价值类型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

从广义上来讲，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、方法和程序来进行的。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,原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》(财政部第22号令),对资产评估机构及分支机构的设立条件以及设立、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。

(三) 检验标准与误差范围

资产评估不是为资产定价。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能够实现的价值判断,为有关当事人进行资产处置时的决策提供参考依据。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,从总体上来看,价格与价值是趋于一致的,但在个别交易中,价格与价值是会发生背离的,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是会有偏差的,但这个偏差必须在可接受的范围之内,在可接受的范围内的资产评估价值与真实价格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,就认为评估师可能有专业疏忽。评估误差范围大多在10%~20%。

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,通常采用专家意见用近似价值替代真实价值。同时,在更多的情况下,评判资产评估的合理性是考察评估的程序而不是评估结果,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) 按资产评估的性质划分,资产评估可以分为评估、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划分,资产评估可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时，可能会由于资料的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划分，资产评估可划分为单项资产评估和整体资产评估。对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。对由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的评估称为整体资产评估，最为典型的整体资产评估就是对企业价值的评估。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实质决定的。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发展要求的专业中介服务活动，其基本活动是通过模拟市场条件对资产价值作出合理判断。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人负责。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能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。资产评估的结果不一定是资产交易的最终成交价格，也无须与资产交易的成交价格一致。

四、资产评估与会计、审计的关系

(一) 资产评估与会计的联系与区别

资产评估与会计都是现代经济赖以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间点的内在价值进行的判断与估算。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，能够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，能够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有所区别。

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。我国 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》第一次全面地引入了公允价值，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

我国 2006 年 2 月 15 日颁布的《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、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；而资产评估主要以资产具有的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。会计工作主要是为企业管理服务的，而资产评估是为资产交易服务的。

(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。审计也可以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作出事实判断，具有明显的公正性特征，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，为适应资产交易、产权变动的需要，旨在为委托人与有关当事人的被评估资产作出价值判断，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。并不是所有的物体都是资产，在经济学中，对资产的概念是

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，外延还包括了具有的内经济价值，以及市场交换价值的所有实物和无形权利。

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利益的经济资源，才能被确认为资产。

(3) 能够以货币计量。也就是说资产价值能够运用货币进行计量。

二、资产的分类

(1) 按资产存在形态分类，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获利能力分类，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获利能力的资产综合体。

(3) 按资产能否独立存在分类，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，所有的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结果。

(4) 按资产与生产经营过程的关系分类，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、生产用的厂房、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) 按企业会计制度及资产的流动性分类，可以分为流动资产、长期投资资产、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、评估报告使用人及政府。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，在我国，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的，能够给特定经济主体带来经济利益的，并且能够以货币进行量化的经济资源。

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，评估目的不同，评估结果可能就不同，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、合作是指我国的企业和其他经济组织与外国企业、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。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) 确定涉讼价值。在司法诉讼程序中如案件受理立案、案件审理与判决、执行判决环节中，确定诉讼标底、侵权损失、费用损失、赔偿金额时，需要对涉讼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，资产评估结果是不相同的。

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。撰写报告的时间可以称为评估日期，也有的称为评估报告日期。评估日期一般指现在撰写报告的时间，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、重大合同协议以及收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资料和客户提供的资料。从总体上来看，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。资产评估虽然是专业服务，但是评估师不仅要委托方负责，同时还要对资产评估报告的使用人和潜在使用人负责，应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，更多的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

预期收益原则是指资产的价格与资产的预期收益密切相关。资产之所以有价值是因为它能为其所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的一个最基本的依据。

（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样适用于资产价值的评估，评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

（四）替代原则

根据经济学的替代原理，在同一市场上效用相同或相似的资产，由于市场竞争的影响，其价格必然趋于一致。根据这一原理，评估资产价值时，可以通过调查近期发生交易的、与待估资产有替代可能的资产价格及条件，对待估资产与已交易的资产进行价值和条件的比较，从而测算资产的价值，替代原理是估价中市场法的理论基础。

（五）评估时点原则

评估时点又可以称为评估基准日，或者价值日期。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断变化。随着时间的流逝，资产本身也可能发生变化。同一资产在不同的时点也可能会有不同的价值。评估时点是与评估价值相对应的，评估价值是某个特定时点的价值。为了使资产评估得以操作，同时保证资产评估结果可以被市场检验，在资产评估时，必须假定市场条件固定在某一特定时点，从而为资产评估提供一个时间基准。

八、评估假设

评估假设，即前提条件。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的基础之上的。所谓假设，其实就是评估的前提条件，即指评估结果是在一定前提下得出的。其中交易假设、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，交易假设是假定所有待评估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等模拟市场进行估价。资产评估的结果是假设资产进行交换而形成的。

（二）公开市场假设

公开市场是充分竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位相互平等，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自愿、理智的，而非在强制或受限制条件下进行的。即资产的交换价值是由市场环境所决定的，而不是由个别交易所决定的。

公开市场假设是资产评估中的一个重要假设，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，都可以考虑按公开市场假设前提进行评估。

（三）持续使用假设

持续使用假设是设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产，并根据相关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。这个假设一方面说明了被评估资产面临的市场条件，另一方面也说明了资产的存续状态。一般分为三种情况：一是在用续用，即资产将按现行正在使用的用途及方式继续使用；二是转用续用，即资产将改变其现有的使用用途，变换其用途而继续使用；三是移地续用，即资产的空间位置将发生改变，将被转移到其他位置继续使用。在这三种不同的情况下，对资产价值的评估结果也会产生差异。

（四）清算假设

清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。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。一般来说，处于被迫出售或快速变现状态下的资产，其价值一般都低于在公开市场假设前提下或持续使用假设前提下的评估值。

九、评估程序

评估程序，即评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。为了规范评估师执业行为，维护公共利益和资产评估各方当事人的合法权益，根据《资产评估准则——评估程序》的规定，注册资产评估师执行资产评估业务，应当遵守国家法律、法规和资产评估准则的要求，履行适当的评估程序，不得随意删减评估程序。评估程序通常包括：第一，明确评估业务基本事项；第二，签订业务约定书；第三，编制评估计划；第四，现场调查；第五，收集评估资料；第六，评定估算；第七，编制和提交评估报告；第八，工作底稿归档。

注册资产评估师应当根据评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务具体情况，制定并实施评估程序。

十、评估方法

评估方法，即资产评估所运用的特定技术。目前在资产评估中主要使用三种基本方法：市场法、收益法和成本法。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过比较分析以估测资产价值的评估技术方法。收益法是指通过预测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估技术方法。成本法是指从估测的重置成本中扣除资产已存在的各种贬值而得到被评估资产价值的评估技术方法。