



教育部经济管理类主干课程教材

会计与财务系列

Valuation

# 资产评估学

▶▶ 刘玉平 主编

F20  
126



教育部经济管理类主干课程教材

会 计 与 财 务 系 列

# Valuation

# 资产评估学

▶▶ 刘玉平 主编

中国人民大学出版社  
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学/刘玉平主编. —北京: 中国人民大学出版社, 2015. 7  
教育部经济管理类主干课程教材·会计与财务系列  
ISBN 978-7-300-21548-8

I. ①资… II. ①刘… 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 (2015) 第 148295 号

教育部经济管理类主干课程教材·会计与财务系列

资产评估学

刘玉平 主编

Zichan Pingguxue

---

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	<a href="http://www.crup.com.cn">http://www.crup.com.cn</a>		
	<a href="http://www.ttrnet.com">http://www.ttrnet.com</a> (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	三河市汇鑫印务有限公司	版 次	2015 年 7 月第 1 版
规 格	185 mm×260 mm 16 开本	印 次	2015 年 7 月第 1 次印刷
印 张	16.75 插页 1	定 价	34.00 元
字 数	378 000		

---

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

# 前 言

随着社会主义市场经济的发展和经济体制改革的不断深入，资产评估的作用得以充分发挥，资产评估学科建设逐步完善。

为适应高等院校本科生、研究生教学需要，我们编写了《资产评估学》一书。本书力求全面、系统地反映资产评估理论和实践的最新成果，对于学术上争议较大、不成熟的理论和做法，教材中虽有所涉及，但尽可能求大同，不将作者的个人观点强加于书中。对于尚不成熟的内容，在本书中均未反映，留待修订时再做斟酌。同时，伴随着社会主义市场经济的发展和完善，资产评估业务量日益增加，业务范围逐渐扩大，资产评估理论研究取得了较大进展，资产评估法律、法规、准则体系建设取得了很大的成效。所有这些，都为本书的编写提出了要求，也提供了保证。

参加本书编写的人员有：刘玉平、杨志明、王奇超、乔志敏、张静静、兰颖文、陈颖等，最后由刘玉平教授总纂、定稿。本书编写中得到了业内同仁的关怀、支持和帮助，并参阅了大量资产评估的有关文献，在此表示衷心的感谢。

本书适合高等院校本科生、研究生使用，也适合资产评估中介机构、行业管理部门以及企事业单位的注册资产评估师、管理人员阅读。书中肯定存在缺点和不足，恳请读者批评、指正。

## 教师教学服务说明

中国人民大学出版社工商管理分社以出版经典、高品质的工商管理、财务会计、统计、市场营销、人力资源管理、运营管理、物流管理、旅游管理等领域的各层次教材为宗旨。

为了更好地为一线教师服务，近年来工商管理分社着力建设了一批数字化、立体化的网络教学资源。教师可以通过以下方式获得免费下载教学资源的权限：

在“人大经管图书在线”（[www.rdjg.com.cn](http://www.rdjg.com.cn)）注册，下载“教师服务登记表”，或直接填写下面的“教师服务登记表”，加盖院系公章，然后邮寄或传真给我们。我们收到表格后将在一个工作日内为您开通相关资源的下载权限。

如您需要帮助，请随时与我们联系：

中国人民大学出版社工商管理分社

联系电话：010-62515735, 62515749, 62515987

传真：010-62515732, 62514775

电子邮箱：[rdcbsjg@crup.com.cn](mailto:rdcbsjg@crup.com.cn)

通讯地址：北京市海淀区中关村大街甲 59 号文化大厦 1501 室（100872）

教师服务登记表

姓名	<input type="checkbox"/> 先生 <input type="checkbox"/> 女士		职 称		
座机/手机			电子邮箱		
通讯地址			邮 编		
任教学校			所在院系		
所授课程	课程名称	现用教材名称	出版社	对象（本科生/研究生/MBA/其他）	学生人数
需要哪本教材的配套资源					
人大经管图书在线用户名					
院/系领导（签字）： 院/系办公室盖章					

# 目 录

101	.....	资产评估概述	第二章
111	.....	资产评估的理论与方法	第三章
114	.....	资产评估的理论与方法	第四章
115	.....	资产评估的理论与方法	第五章
119	.....	资产评估的理论与方法	第六章
120	.....	资产评估的理论与方法	第七章
130	.....	资产评估的理论与方法	第八章
131	.....	资产评估的理论与方法	第九章
140	.....	资产评估的理论与方法	第十章
147	.....	资产评估的理论与方法	第十一章
152	.....	资产评估的理论与方法	第十二章
153	.....	资产评估的理论与方法	第十三章
154	.....	资产评估的理论与方法	第十四章
157	.....	资产评估的理论与方法	第十五章
165	.....	资产评估的理论与方法	第十六章
170	.....	资产评估的理论与方法	第十七章
171	.....	资产评估的理论与方法	第十八章
171	.....	资产评估的理论与方法	第十九章
173	.....	资产评估的理论与方法	第二十章
180	.....	资产评估的理论与方法	第二十一章
183	.....	资产评估的理论与方法	第二十二章
183	.....	资产评估的理论与方法	第二十三章
184	.....	资产评估的理论与方法	第二十四章
184	.....	资产评估的理论与方法	第二十五章
187	.....	资产评估的理论与方法	第二十六章
187	.....	资产评估的理论与方法	第二十七章
189	.....	资产评估的理论与方法	第二十八章
202	.....	资产评估的理论与方法	第二十九章
1	.....	资产评估的理论与方法	第三十章
1	.....	资产评估的理论与方法	第三十一章
4	.....	资产评估的理论与方法	第三十二章
6	.....	资产评估的理论与方法	第三十三章
12	.....	资产评估的理论与方法	第三十四章
14	.....	资产评估的理论与方法	第三十五章
14	.....	资产评估的理论与方法	第三十六章
15	.....	资产评估的理论与方法	第三十七章
15	.....	资产评估的理论与方法	第三十八章
17	.....	资产评估的理论与方法	第三十九章
25	.....	资产评估的理论与方法	第四十章
30	.....	资产评估的理论与方法	第四十一章
31	.....	资产评估的理论与方法	第四十二章
32	.....	资产评估的理论与方法	第四十三章
33	.....	资产评估的理论与方法	第四十四章
33	.....	资产评估的理论与方法	第四十五章
36	.....	资产评估的理论与方法	第四十六章
39	.....	资产评估的理论与方法	第四十七章
54	.....	资产评估的理论与方法	第四十八章
57	.....	资产评估的理论与方法	第四十九章
58	.....	资产评估的理论与方法	第五十章
59	.....	资产评估的理论与方法	第五十一章
59	.....	资产评估的理论与方法	第五十二章



	第二节	建筑物评估的特点	61
	第三节	建筑物评估的方法	66
	第四节	土地使用权评估的特点	87
	第五节	土地权属及其处置	96
	第六节	土地使用权评估的方法	103
	本章小结		114
	思考题		114
<b>第五章</b>	<b>无形资产评估</b>		115
	第一节	无形资产评估的特点	115
	第二节	无形资产评估的收益法	119
	第三节	无形资产评估的成本法	126
	第四节	专利权和非专利技术评估	130
	第五节	商标权的评估	140
	第六节	商誉的评估	147
	本章小结		152
	思考题		152
<b>第六章</b>	<b>流动资产评估</b>		154
	第一节	流动资产评估的特点	154
	第二节	实物类流动资产评估	157
	第三节	债权类及货币类流动资产评估	165
	本章小结		170
	思考题		170
<b>第七章</b>	<b>长期投资及其他资产评估</b>		171
	第一节	长期投资评估及其特点	171
	第二节	有价证券投资的评估	173
	第三节	股权投资的评估	180
	第四节	其他资产的评估	182
	本章小结		183
	思考题		183
<b>第八章</b>	<b>企业价值评估</b>		184
	第一节	企业价值评估概述	184
	第二节	企业价值评估的范围与评估程序	187
	第三节	企业价值评估的收益法	189
	第四节	企业价值评估的其他方法	205

	本章小结 .....	215
	思考题 .....	215
<b>第九章</b>	<b>资产评估报告 .....</b>	<b>217</b>
	第一节 资产评估报告的作用 .....	217
	第二节 资产评估报告的基本内容及其编制 .....	220
	第三节 资产评估报告的利用 .....	224
	本章小结 .....	226
	思考题 .....	226
<b>第十章</b>	<b>资产评估行业管理 .....</b>	<b>227</b>
	第一节 我国资产评估行业管理回顾与分析 .....	227
	第二节 资产评估业管理模式及其选择 .....	230
	第三节 资产评估准则与行业统一管理 .....	233
	本章小结 .....	238
	思考题 .....	238
<b>附 录</b>	<b>复利系数公式和复利系数表 .....</b>	<b>239</b>
<b>参考文献</b> .....		<b>261</b>



## 第一节 资产评估的含义

### 一、资产评估的概念

资产评估是一项动态化、市场化的社会经济活动，它是市场经济条件下客观存在的经济范畴。在我国，随着社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估作为社会性和公正性活动，在产权转让、企业重组、资产流动等方面，发挥了重要作用，成为社会经济活动中不可缺少的新兴行业。

一般来说，资产评估是指通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值的经济活动。具体来说，资产评估是指由专门机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的过程。

通过对概念的解释，可以看出，资产评估主要由六大要素组成，即资产评估的主体、客体、特定目的、程序、价值类型和方法。评估的主体是指资产评估由谁来承担，它是资产评估工作得以进行的重要保证；评估的客体是指资产评估的对象，它是对资产评估内容的界定；评估的特定目的是指资产业务发生的经济行为，直接决定和制约资产评估的价值类型和方法的选择；评估的价值类型是对评估价值的质的规定，对资产评估方法的选择具有约束性；资产评估方法是确定资产评估价值的手段和途径。同时，整个资产评估工作是按一定程序系统进行的。资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托，相辅相成，缺一不可。而且，它们也是保证资产评估价值的合理性和科学性的重要条件。

### 二、资产评估的特点

充分理解和把握资产评估的特点，有利于进一步弄清资产评估的实质，对于搞好



资产评估工作，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：

### （一）现实性

现实性是指以评估基准期为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。

资产评估基准期是指确定的资产评估价值的基准时间。由于各种资产都处在不断运动和变化中，资产的数量、结构、状态和价值也就不可能长期保持不变。因此，资产评估只能是评估某一时点的资产价值。为了科学实施资产评估，使评估结果具有可解释性，便于客户和公众对其合理利用，必须确定评估基准期。评估基准期一般以“日”为基准时点，选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的现实性表现在以下三个方面：

（1）资产评估直接以现实存在为资产确认、估价和报告的依据，没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束，只需说明当前资产状况，而无须说明为什么形成这个状况，以及如何由过去状况变成当前状况。

（2）以现实状况为基础反映未来。

（3）现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者，或形式上不存在而事实上存在者，都要以实际客观存在为依据来校正。

### （二）市场性

资产评估是来源于市场、服务于市场的活动，其市场性表现在资产交易活动发生后，资产评估通过模拟市场条件对资产做出评定估算和报告，这一估算和报告结果可以接受市场检验。

### （三）预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。现实的评估价值必须反映资产的未来潜能，未来没有潜能和效益的资产，现实评估价值是不存在的。因此，通常用未来预期收益折现、预期使用年限和功能等来评估某类资产的价值，这是预测性特点的现实表现。

### （四）公正性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，它服务于资产业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点：一是资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，这是公正性的技术基础；二是评估人员通常是与资产业务没有利害关系的第三方，这是公正性的组织基础。

### （五）咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化评估意见，这个意见本身并无强制执行效力，评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。事实上，资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考，最终的成交价格取决于讨价还价的本领。咨询性除具有上述有限法律责任这一含义以外，还有另一含义，即资产评估是职业化专家活动，其表现是一定数量结构

的专家组成专业评估机构,形成专业化的社会分工,评估活动专业化、市场化。这种专门化、市场化的评估业,拥有大量的资产市场信息,能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

### 三、资产评估与会计计价的区别

资产评估有广义和狭义之分。广义的资产评估包括所有涉及资产价值的行为。但是,理论界定和实际运用中,我们所称的资产评估是狭义的,反映的是在产权变动、资产流动等资产特定行为下的评估过程。因此,资产评估与会计计价具有明显的区别,表现在以下方面。

#### (一) 二者发生的前提条件不同

会计学中的资产计价严格遵循历史成本原则,同时是以企业会计主体不变和持续经营为假设前提的。资产评估则是用于发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断、以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。明确这一区别,一方面说明资产评估既不采用也不能够否定会计计价的历史成本原则,因为其发生的前提条件不同;另一方面说明在企业持续经营的条件下,随意对企业资产进行评估,以资产评估价值替代资产历史成本计价的做法是缺乏理论依据的。如果随意进行评估,不仅会破坏会计计价的严肃性,违背历史成本原则,还会对企业的成本和收益计算产生不利的影响。当然,资产计价有时也需要根据物价变动情况进行评估(例如我国1992年开始试点,1995年结束的清产核资中的价值重估),但这种评估要严格按照会计政策的统一规定,并且只是账面价值的调整而已,并不是我们所称的资产评估。

#### (二) 二者的目的不同

简单来说,会计学中的资产计价是就资产论资产,使货币量能够客观地反映资产的实际价值量。资产评估则是就资产论权益,资产评估价值反映资产的效用,并以此作为取得收入和确定它在新的组织实体中的权益的依据。同时,会计学中资产计价的目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息,资产评估价值则是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

#### (三) 执行操作者不同

资产计价是由企业的财会人员来完成的,只要涉及与资产有关的经济业务均需要计价,是一项经常的、大量的工作。资产评估则是由独立于企业的具有资产评估资质的社会中介机构完成的。而且,资产评估工作除需要有资产评估、财务会计知识以外,还需要具有工程技术、经济法律等多方面的知识才能完成,其工作难度和复杂程度远超过会计计价。

当然,资产评估与会计计价也是有联系的,会计计价有时需要以资产评估价值为依据,这在会计制度中有相应规定。财政部于2006年2月发布了包括一项基本准则和38项具体准则的新会计准则体系,于2007年1月1日起实施。在《企业会计准则——基本准则》中明确地将公允价值作为会计计量属性之一,并在17个具体会计准则中不同程度地运用了这一计量属性。公允价值计量属性的采用,是企业会计准则的一项重

大突破和改革。研究资产评估如何服务于会计计价,也是我国评估行业、会计行业面临的亟待解决的问题。但资产评估与会计计价毕竟是两个不同的经济范畴,无论在理论上还是实际工作中都必须明确区分。

## 第二节 资产评估的对象

### 一、资产的含义

资产评估的对象,是指被评估的资产,即资产评估的客体。什么是资产,并不是轻易可以回答的问题。作为资产评估对象的资产,有的是单项资产,有的则是若干项资产的组合体;有的是某一资产的所有权,有的则是资产的使用权,等等。对于资产的理解,研究角度不同,定义也不一样。

经济学中资产的概念相对而言是较宽泛的。如果按经济本质来定义,资产是指未来的经济利益。D. 格林沃尔德主编的《现代经济词典》将资产定义为:“由企业或个人拥有并具有价值的有形的财产或无形的权利。资产之所以对物主有用,或者是由于它是未来事业的源泉,或者是由于它可以用于取得未来的经济利益。”<sup>①</sup>

会计学对资产的定义,较为典型的有:

美国财务会计准则委员会(FASB)在1985年公开发布的第六号《财务会计概念公告》(SFAC No. 6)中的定义是:“资产是可能的未来经济收益,它是特定个体从已经发生的交易或事项中取得或加以控制的。”

1993年,我国《企业会计准则》对资产的定义是:是企业拥有或者控制的,能以货币计量的经济资源,包括各种财产、债权和其他权利。

2000年6月,国务院第287号令《企业财务会计报告条例》指出:资产是指过去的交易或事项形成并由企业拥有或者控制的资源,该资源预期会给企业带来经济利益。

2006年颁布的《企业会计准则——基本准则》指出,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。进一步规定,符合资产定义和资产确认条件的项目,应当列入资产负债表;符合资产定义但不符合资产确认条件的项目,不应当列入资产负债表。

从评估学对资产的定义看,在《国际评估准则》和美国的《专业评估实务统一准则》(USPAP)中,虽然没有直接给出评估中资产的定义,但都对评估中的资产与会计学中的资产进行了比较,并明确其差异性。《国际评估准则》指出:会计术语与评估师常用的术语存在一些差别……从技术上说,被评估的对象是资产的所有权或“所有者的权利”,而不是有形资产或无形资产本身。

对于作为资产评估对象的资产,可从以下几个方面理解:

<sup>①</sup> D. 格林沃尔德:《现代经济词典》,25页,北京,商务印书馆,1981。

### （一）资产是一种权利

面对众多不同类型和形态的资产，要科学估算其价值，首先应判断其价值的内容。资产是一种权利，同样的资产载体，其权利是不同的。正如《国际评估准则》中指出的：从技术上说，被评估的对象是资产的所有权或“所有者的权利”，而不是有形资产或无形资产本身。诸如商标权的评估，其所有权价值和许可使用权价值是不同的。再如有关资源资产评估，涉及地质、矿藏、森林、旅游资源等。实际上，要准确地评估这些资源的价值是不容易的，甚至是做不到的。评估者要评估的不是这些资源的本身，而应是这些资源某一方面的权利。

### （二）资产是一种获利能力

判断和评估一项财产是不是资产，其价值如何，首要问题是判断其是否具有获利能力。如果不具备获利能力，也就不具备资产的特征，也就无所谓价值的存在。资产的价值是由资产所具有的获利能力决定的，不是评估人员评估出来的。评估人员只是采用适当的方法将其价值反映出来。

### （三）资产必须为某一主体所拥有和支配

资产作为具有获利能力的权利，必须有其拥有和支配的主体，权属问题也是资产的本质内容，例如有关定理、公式等，是社会共有财富，无从判断其价值。而且，权属模糊不清，就无法界定资产范围，也就无从估算其价值。

## 二、资产分类

为了科学地进行资产评估，应对资产评估对象按不同的标准进行合理的分类。

### （一）按资产存在形态分类

按资产存在的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体形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。会计学中的固定资产，一般是指以使用年限在一年以上、单位价值在规定限额以上为标准的主要劳动手段。在资产评估中，固定资产具体是指机器设备、房屋建筑物等，评估时应分别进行，因为它们具有不同的功能和特性。

无形资产是指那些没有物质实体而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产，包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

### （二）按资产是否具有综合获利能力分类

按资产是否具有综合获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获利能力的资产综合体。

作为资产评估对象的资产，大多具有可确指的存在形态，可以单件、单台地进行评估。例如，我们可以确切地评估厂房、机器设备的单项价值，可以评估确定某项技术专利等无形资产的开发或购置成本。以单项资产为对象的评估，称为单项资产评估。将单项资产评估价值汇总起来，可以求得作为资产综合体的企业的总资产的价值。但是，如果不是变卖单项资产，而是把企业作为商品进行买卖时，一般不能简单地按单

项资产的评估价值总和来交易,因而,就存在有别于单项资产评估的整体资产评估。典型的整体资产一般是一个企业,也可以是某一车间,或者是一组无形资产的综合体。企业整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集,其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额,因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体资产的生产能力或获利能力,所以其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外,还包括不可确指的资产,即商誉的价值。

### (三) 按资产能否独立存在分类

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,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独立于有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉是由于企业地理位置优越、信誉卓越、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,能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,它不能脱离企业的有形资产单独存在,所以称为不可确指的资产。

从西方发达国家资产评估历史分析,最初的资产评估对象主要是不动产,即非货币性长期资产。随着市场经济的发展和资产评估业务的不断开展,资产评估的对象范围也在不断扩大。例如以美国为代表的资产评估领域,不仅包括不动产评估,评估对象还包括动产、珠宝、机器设备、企业价值等;以英国为代表的欧洲资产评估体系,几乎完全偏重于不动产评估,《国际评估准则》即是以不动产为对象予以规范的。但值得注意的是,从20世纪90年代以后,《国际评估准则》内容在发生变化。1997年的《国际评估准则》中指南3为厂房和设备的评估;2000年的《国际评估准则》中增加了指南4——无形资产评估;2001年的《国际评估准则》中共有十项评估指南,其中指南6为企业价值评估。这说明资产评估对象的范围在不断丰富和发展。2011年《国际评估准则》更是包括了资产评估各类业务内容。由此可见,资产评估业务由单项资产评估向综合性评估发展。

## 第三节 资产评估的价值类型

### 一、资产评估的特定目的

资产评估的特定目的指的是被评估资产即将发生的经济行为。同样的资产,因为评估的特定目的不同其评估值也不相同。资产评估的特定目的对资产评估的影响表现在两个方面:一是在什么样的条件下,即资产发生怎样的经济行为时应该评估和可以评估;二是不同的经济行为决定了评估价值类型的差异,引致资产评估结果的差异。

我国资产评估实践表明,资产评估的特定目的主要有:资产转让;企业兼并;企业出售;企业联营;股份经营;中外合资、合作;企业清算;抵押(质押);担保;企业租赁;债务重组等。



### 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，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施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. 企业清算

包括破产清算、终止清算和结业清算。

### 8. 抵押（质押）

抵押（质押）是指资产占有单位，以本单位的资产作为物质保证进行抵押（质押）而获得贷款的经济行为。

### 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。

### 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。

此外，服务于物业税等的税基评估、以财务报告为目的的评估日益成为资产评估行业新兴的业务范畴。

## 二、资产评估价值的含义

资产评估价值作为资产评估的结果,不仅是资产评估工作的目标,而且资产评估价值的真实性和科学性,是衡量资产评估工作质量好坏的重要标志。资产评估价值含义不清,评估价值类型选择不当,会直接影响评估结果的准确程度,影响评估工作质量。

资产评估价值的含义可以通过以下方面理解。

(1) 资产使用价值决定资产评估价值,资产的效用是确定资产评估价值的重要依据。资产评估价值是指在某一特定时期内为获得该资产以取得未来收益或好处的权利所支付的货币总额。

(2) 资产评估价值与马克思《资本论》中所称的价值不是同一概念。人们往往将评估价值分离开来理解,分离的结果,便会将作为资产评估的价值与马克思《资本论》中的价值等同起来,而一旦等同起来,又难以解释资产评估价值确定中的一些问题。实际上,应当将评估价值作为一个独立的概念来理解,这样便会发现评估价值与马克思《资本论》中价值的差异。马克思《资本论》中所称的价值,是指由社会必要劳动时间决定的商品内在价值,它是由劳动耗费决定的,一经形成就具有确定性。评估价值则是根据评估中的特定目的、价值类型和具体方法确定的,它是动态的。或者说,前者讲的是价值决定,说明价值产生的源泉,而后者是价值的表现形式,它是资产作为商品在特定条件下的价值。这里应当说明的是,马克思分析商品价值是从商品生产者的角度入手的,同时,商品价值的实现是以商品交换为前提的,而且,正因为商品具有使用价值,才具有交换价值,才能实现其价值。反观资产评估价值,它是在资产作为生产资料使用或出售、投资时确定的评估价值,与上述为交换而生产的商品价值有一定的差异。另外,评估价值反映的并不是商品的内在价值,它只是一般价值的一种表现形式。评估价值说明的是资产在不同的评估目的、不同条件下的价值,不同的经济行为下的同一资产,其评估价值是不一样的。明确这些差异,一方面说明资产评估并不是对马克思价值理论的否定;另一方面更有利于科学合理确定资产评估价值。当然,如前所述,资产评估价值类似于价格,但又不能等同于价格,因为实际价格的形成是在具体的条件下,如市场条件、供求关系等实际形成的结果,资产评估价值则是模拟市场过程的结果,还不是实际发生的结果,可见,资产评估价值应该是模拟价格。这一点也可以解释资产评估价值作为交易底价与实际成交价产生差异的原因。

(3) 资产评估价值与会计记录的价值也有很大差别。会计计价严格坚持一致性、连贯性和客观性原则反映财务报表的客观数据,一般不能随外界条件变化而变动。资产评估价值则是着眼于未来,取决于未来的预期效用,它的价值既不是由过去出售的价格决定,也不是由创造它的成本确定。

通过对资产评估价值的分析,可以看出资产评估价值具有以下特点:

### 1. 时效性

资产评估价值反映的是特定时点的价值。同样的资产,在不同的时期内其价值是不一样的。评估基准日是资产评估报告的重要内容,而评估报告有效期的规定(政策



规定为一年), 则是对报告使用人的约束。

### 2. 目的性

相同的资产, 在同一时期、同一空间, 因评估目的不同而适用不同的价值类型, 具有不同的价值。同样地, 相同资产对于不同所有者(或占有者)也会表现出不同的价值。

### 3. 意见性

资产评估属于咨询行业, 资产评估价值只是为资产评估委托者提供的参考意见, 是买卖双方交易的底价, 并不是实际成交价, 最后的成交价由资产买卖双方确定。当然, 评估值有时也可以作为成交价, 但这只是一种特殊情况而已。

### 4. 估计性

资产评估价值不像自然科学及工程科学那样可以用一定的数学公式进行精确计算, 也不同于会计制度规定的那样固定有序地记录计算。它是基于客观事实, 凭借评估机构及评估人员的经验和专业知识, 对资产价值进行系统分析和逻辑判断, 从而根据资产的功能及评估目的对该资产在某一时间内的价值做出合理的判断。评估过程中的计算公式是必要的, 但更重要的是取得公式中的各项信息资料, 而获得有用的资料具有很大难度, 需要评估人员依靠自己的智慧通过各种途径获得。

## 三、资产评估的价值类型

### (一) 价值类型的作用

价值类型在资产评估业务中具有重要的作用, 具体表现在:

#### 1. 价值类型是影响和决定资产评估价值的重要因素

资产评估价值是某项资产在特定条件下的价值表现, 其价值含义不同, 结果也不一样。《国际评估准则》中指出: “专业评估师应避免使用未经限定的‘价值’概念, 而应对所涉及的特定价值类型进行详细描述。” “在运用和理解评估时明确披露价值类型和定义尤为重要, 价值类型和定义需要与特定的资产评估业务相适应, 价值定义的改变会对各种资产所具有的价值产生实质性的影响。” 因此, 每一个资产评估价值都是有条件的特定价值, 而非资产本身的客观价值和内在价值。价值类型指的是评估价值的类别, 是每一项评估价值的具体价值尺度。目前有一种观点认为, 一项资产, 由于价值含义不同而产生评估价值差异, 会使得评估值具有随意性和偏好性, 缺乏客观性。这种担心可以理解, 但没有必要。因为强调评估价值含义不同产生评估价值的差异, 正是为了更有效真实地反映资产的评估值。通常情况下, 资产发生的经济行为不同, 其使用价值实现的市场环境和条件也不一样, 一台机器设备, 用于投资行为的评估和用于销售变现行为的评估, 其价值含义不同, 评估值也不一样。用于销售变现行为, 该资产的使用价值取决于市场的交换条件和需求者对其使用价值的判断; 用于投资行为, 则只是考虑该机器设备在新企业中是否有用及其有用程度。显然, 这时需求者及其市场条件就会产生差异。