



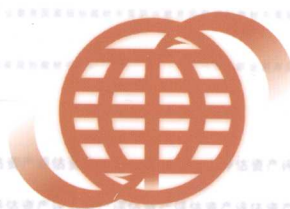
普通高等教育“十一五”国家级规划教材

21世纪高职高专规划教材·经贸类通用系列



# 资产评估

主编○俞明轩 主审○刘萍



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

# 资产评估

主 编 俞明轩  
主 审 刘 萍

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

北京:中国人民大学出版社,2009

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

21世纪高职高专规划教材·经贸类通用系列

ISBN 978-7-300-09440-3

I. 资…

II. 俞…

III. 资产评估-高等学校:技术学校-教材

IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 094222 号

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

21世纪高职高专规划教材·经贸类通用系列

### 资产评估

主 编 俞明轩

主 审 刘 萍

---

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242(总编室)

010-62511398(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

规 格 170 mm×228 mm 16 开本

版 次 2009 年 1 月第 1 版

印 张 19.25

印 次 2009 年 1 月第 1 次印刷

字 数 382 000

定 价 29.80 元

---

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

## 前 言

资产评估是市场经济体系中的一个不可或缺的专业化市场中介服务行业，是社会经济发展到一定阶段的客观要求和必然产物，具有明显的客观性和公正性。资产评估在经济活动中占有重要的地位，评估业与国民经济的发展息息相关，关系到国家金融安全和资本市场公信力。在经济全球化的过程中，各国政府更加重视推动评估业的发展，促进评估准则与评估管理的完善，加强评估领域的沟通与建设。评估业在国际社会中占有不可忽视的一席之地。1981年，国际资产评估准则委员会成立，该委员会在第十四届年会上，更名为国际评估准则委员会，简称IVSC。该委员会于1985年成为联合国经济与社会理事会成员。到目前为止，包括中国、美国、英国、俄罗斯、法国等在内的国际评估准则委员会会员已达53个。

现代资产评估在国外已有百余年历史，但在我国还是个年轻的行业，是改革开放以后，在市场的动力和政府的拉力双重作用下萌芽和发展起来的。随着社会主义市场经济体制的建立和完善，我国资产评估作为一个独立的专业化市场中介服务行业得到了长足发展，在深化企业改革、推动结构调整、规范资本市场、优化资源配置、促进经济发展、维护投资者合法权益和社会公众利益等方面发挥着独特的作用，已经成为市场经济体系中不可分割的组成部分。大力培育和发展资产评估中介服务行业，既是社会经济发展的迫切需要，也是发展社会主义市场经济的内在要求。《中华人民共和国公司法》明确规定，对作为出资的实物、知识产权、土地使用权等非货币财产应当评估作价，核实财产，不得高估或者低估作价。《中华人民共和国证券法》明确规定，申请公开发行公司债券，应当向国务院授权的部门或者国务院证券监督管理机构报送资产评估报告和验资报告等；资

产评估机构为证券的发行、上市、交易等证券业务活动制作、出具资产评估报告，应当勤勉尽责。

当前，经济全球化和科技进步不断加快，我国改革开放和现代化建设进入关键阶段，经济结构调整和企业重组成为经济增长的强大动力，城乡和谐发展和市场公平交易成为社会发展的基本规则，市场的基础性作用向纵深发展，政府职能的转变、政府行为的规范和社会法治环境的改善，为资产评估行业提供了广阔的发展空间，同时也对资产评估行业人才提出了新的更高的要求，资产评估行业大有可为，步入了一个充满机遇和挑战的新阶段。从事资产评估工作和将要从事资产评估工作的人员，只有掌握了资产评估的基本原理、内在规律和专业方法，才能适应现代经济对资产评估的要求，才能在激烈的市场竞争中适应社会主义市场经济的全面、协调、可持续发展的要求。

资产评估是一门实践性很强的学科，在学习过程中，应注重理论与实践相结合，通过对资产评估基本原理与方法的学习，熟悉资产评估的理论基础，把握资产评估的本质及其特征，着重掌握资产评估的收益法、市场法和成本法三大基本方法及其在机器设备评估、无形资产评估、房地产评估以及企业价值评估等实践中的应用，了解我国资产评估的历史及特色和国际评估动态。通过该课程的学习，培养和提高正确分析和解决资产评估实际问题的能力。

本书是在广泛吸取国内外相关优秀教材和研究成果的基础上编写而成，既着眼于与国际评估行业接轨，又立足于我国资产评估实践，力求从实用出发，重点讲述各类资产评估方法的思路和特点，注重有针对性地解决实际问题。本教材是相互协作的结果，参与本书编写的作者主要有：俞明轩（中国人民大学商学院博士）、崔劲（中锋资产评估有限公司执行总裁）、韩立英（中国资产评估协会高级经济师）、杨志明（中和资产评估有限公司董事长）、肖力（中水资产评估有限公司总经理）等，其他人员也参与了部分工作。具体编写分工如下：第一章：俞明轩撰写；第二章：肖力、张亮、杜浩撰写；第三章：杨志明、肖力撰写；第四章：崔劲、钱颖华、王恺宁、徐蕊撰写；第五章：俞明轩撰写；第六章：俞明轩、段瑞珍撰写；第七章：崔劲、魏媛撰写；第八章：崔劲撰写；第九章：肖力、高丹、方琴撰写；第十章：韩立英撰写；全书由俞明轩进行总纂定稿。

本书撰写过程中马文彬、王红军、王琼、王茵珏、周亚楠、潘畅林等在提供信息、收集资料、制作图表等方面付出了辛勤劳动，对他们的努力与支持表示谢意。感谢香港理工大学建筑及房地产学系申立银教授长期以来在学术领域所给予的关心与帮助。在本书编写和出版过程中得到中国人民大学出版社牛晋芳编辑的大力支持，十分感谢！感谢中国资产评估协会在本书编写过程中给予的重要和关键帮助。特别要感谢中国资产评估协会副会长兼秘书长、国际评估准则委员会常务理事、美国评估促进会国际咨询委员会委员刘萍博士在百忙之中对本书进行了审定。同时，在此向所有对完成本书给予各种帮助和支持的专家、业内人士、同

事和朋友表示衷心的感谢!

资产评估是一门年轻的学科，还处在发展和完善的过程中，在这一领域有许多问题值得进一步深入研究和探讨，其发展空间很大。由于作者学识所限，书中有不妥之处，无疑需要在实践中不断改进和完善，恳请广大读者批评指正。

**俞明轩**

2008年8月9日于北京

# 目 录

<b>第一章 绪论</b> .....	(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 资产评估的功能 .....	(16)
本章小结 .....	(19)
名词和术语 .....	(20)
思考题 .....	(20)
<b>第二章 资产评估的基本方法</b> .....	(21)
第一节 市场法 .....	(22)
第二节 收益法 .....	(30)
第三节 成本法 .....	(37)
第四节 评估方法的选择 .....	(46)
本章小结 .....	(49)
名词和术语 .....	(49)
思考题 .....	(49)
<b>第三章 机器设备评估</b> .....	(50)
第一节 概述 .....	(51)

第二节	成本法在机器设备评估中的应用	(61)
第三节	市场法在机器设备评估中的应用	(86)
第四节	收益法在机器设备评估中的应用	(92)
本章小结		(94)
名词和术语		(95)
思考题		(95)
<b>第四章</b>	<b>无形资产评估</b>	(96)
第一节	无形资产评估概述	(97)
第二节	无形资产的评估方法	(102)
第三节	专利资产和专有技术评估	(107)
第四节	商标权的评估	(114)
第五节	商誉的评估	(121)
本章小结		(123)
名词和术语		(124)
思考题		(124)
<b>第五章</b>	<b>房地产评估</b>	(126)
第一节	房地产评估概述	(127)
第二节	房地产价格及其影响因素	(133)
第三节	收益法在房地产评估中的应用	(142)
第四节	市场法在房地产评估中的应用	(149)
第五节	成本法在房地产评估中的应用	(155)
第六节	假设开发法在房地产评估中的应用	(162)
第七节	基准地价修正法在房地产评估中的应用	(166)
第八节	路线价法在房地产评估中的应用	(170)
本章小结		(176)
名词和术语		(177)
思考题		(177)
<b>第六章</b>	<b>资源资产评估</b>	(178)
第一节	资源资产概述	(179)
第二节	森林资源资产评估	(184)
第三节	矿产资源资产评估	(190)
本章小结		(197)
名词和术语		(197)



思考题 .....	(198)
<b>第七章 企业价值评估 .....</b>	<b>(199)</b>
第一节 企业价值评估的特点及内涵 .....	(199)
第二节 企业价值评估的范围界定 .....	(202)
第三节 企业价值评估中的评估思路与资料收集 .....	(204)
第四节 收益法在企业价值评估中的应用 .....	(206)
第五节 市场法与成本法在企业价值评估中的应用 .....	(212)
第六节 企业价值评估方法综合运用与结果分析 .....	(214)
本章小结 .....	(216)
名词和术语 .....	(216)
思考题 .....	(217)
<b>第八章 资产评估报告 .....</b>	<b>(218)</b>
第一节 资产评估报告的概念和要素 .....	(219)
第二节 资产评估报告的制作 .....	(228)
第三节 资产评估报告的应用 .....	(238)
本章小结 .....	(240)
名词和术语 .....	(241)
思考题 .....	(241)
<b>第九章 我国资产评估行业管理 .....</b>	<b>(242)</b>
第一节 我国资产评估行业的发展 .....	(243)
第二节 资产评估机构管理 .....	(249)
第三节 注册资产评估师管理 .....	(252)
第四节 国有资产评估项目管理 .....	(257)
第五节 法律责任与自律惩戒 .....	(260)
本章小结 .....	(265)
名词和术语 .....	(265)
思考题 .....	(266)
<b>第十章 资产评估准则 .....</b>	<b>(267)</b>
第一节 中国资产评估准则 .....	(268)
第二节 国际评估准则 .....	(278)
第三节 美国评估准则 .....	(284)
第四节 英国评估准则 .....	(288)
本章小结 .....	(293)

名词和术语 .....	(293)
思考题 .....	(294)
参考书目 .....	(295)

### 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。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。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。

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，随着对资产评估认识和研究的不断深入，资产评估也逐渐表现出发展成为一门学科的趋势。

---

#### 相关链接

中国改革开放的伟大实践，催生了一个全新的社会中介服务行业——资产评估。自它诞生以来，资产评估行业执业者积极参与并服务于改革开放，归纳起来，其重要作用体现于它的政治价值、社会价值和经济价值。我国资产评估行业随着国有企业改革应运而生，是防止国有资产流失的重要保障，起步之初就具有极强的政治意义；同时，资产评估行业是人和的行业，评估师的政治素质以及客观、公正的执业境界会产生高质量的智力服务产品，促进社会公平，实现资产评估在社会主义市场经济发展中的政治价值。资产评估肩负着维护社会公众利益的责任，对构建和谐社会具有重要的社会意义，也充分体现了其社会价值。资产评估是市场经济的产物，市场有效需求是资产评估行业立足乃至发展的根本；资产评估是智力型专业服务，在促进交易公平、维护资本安全及市场秩序方面发挥了重要作用，而且现已全方位、宽领域地服务于经济发展，具有很强的经济意义，充分体现了其经济价值。

资料来源：刘萍：《立足和谐 扎实工作 促进行业健康发展》，载《中国资产评估》，2007（4）。

---

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的判断，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，在可接受的范围之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%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，可能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，也无须是资产交易的成交价格。

## 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刻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。

---

### 相关链接

91/92版的《国际会计准则16——固定资产会计》第21条指出：“有时财务报表不是在历史成本的基础上编报，而是将一部分或全部固定资产以代替历史成本的重估价值编报，折旧也相应重算……”第22条指出：“重定固定资产价格的公认方法，是由合格的专业估价员进行估价，有时也使用其他方法，如按指数或

参照现行价格进行调整。”2004版《国际财务报告准则》(IFRS)中《第16号国际会计准则——厂场设备》第31条规定：土地和建筑的公允价值通常由具有专业资格的评估师根据以市场为基础的证据进行评估来确定。设备的公允价值通常是通过评估确定的市场价值。

---

(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

2006年2月15日我国颁布的新的《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，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在经济价值，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。