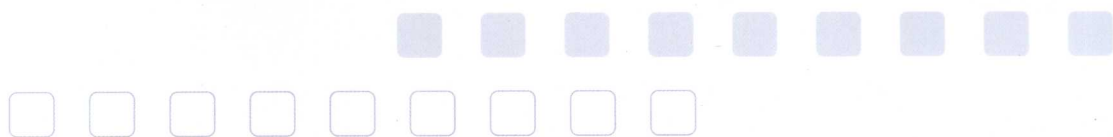




教育部高等学校高职高专经济类教指委重点建设课程教材
全国高职高专“**工学结合**”规划教材·财经类系列



资产评估

■ 主编 王炳华 吕献荣



教育部高等学校高职高专经济类教指委重点建设课程教材
全国高职高专“工学结合”规划教材·财经类系列

资产评估

主 编 王炳华 吕献荣
副主编 付俊花 徐晓囡

中国人民大学出版社

·北京·

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/王炳华, 吕献荣主编
北京: 中国人民大学出版社, 2009
教育部高等学校高职高专经济类教指委重点建设课程教材
全国高职高专“工学结合”规划教材·财经类系列
ISBN 978-7-300-10019-7

- I. 资…
II. ①王…②吕…
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 186386 号

教育部高等学校高职高专经济类教指委重点建设课程教材
全国高职高专“工学结合”规划教材·财经类系列
资产评估

主 编 王炳华 吕献荣
副主编 付俊花 徐晓因

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	185mm×260mm 16开本	版 次	2009年3月第1版
印 张	15.75	印 次	2009年3月第1次印刷
字 数	377 000	定 价	26.00 元

前言

资产评估自 20 世纪 80 年代中期被引入我国以来,已经历了二十多年的时间,而其作为一个新兴的社会活动和行业,也已走过了十几个年头,并取得了长足的进步,它在维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益方面发挥了不可替代的作用。在我国社会主义市场经济发展过程中,既需要大批高素质的专业资产评估人员,也需要大量了解资产评估基本理论和法规知识的其他相关专业人员,因此,强化资产评估教育就成为一种客观的现实需要。

为了适应资产评估行业发展对资产评估高技能人才的需要,许多高职院校相继设置了资产评估与管理专业,培养了大批具备资产评估基本知识、综合素质和实践技能的专业人才,并不断进行资产评估与管理专业人才培养模式的探索,但在深化专业建设和课程建设的过程中,普遍存在缺乏优秀专业教材的问题。为此,2008 年,教育部高等学校高职高专经济类教材指导委员会重点建设课程《资产评估》的课程负责人组织课程组的主讲教师编写了此教材。

本教材具有以下特点:

1. 基于工作过程的岗位分析确定教材内容

首先,调查了资产评估与管理专业涉及的职业岗位,分析了岗位工作内容;其次,组织课程模块,构建教材体系;最后,确定教材内容,确保所选内容能够满足学习者未来从事资产评估工作的需要。

2. 按照工学结合的思路编写,注重学生实践技能的培养

每章内容主体由案例导入、核心技能、知识讲解、知识拓展、案例解析组成,以案例分析贯穿始终,注重学生实践能力的培养。

3. 企业界人士参与教材编写

编写人员除了从事多年资产评估教学和研究的专任教师外,还包括资产评估机构的注册资产评估师、房地产估价师、土地估价师等,保证了教材内容理论和实践的紧密结合。

4. 反映行业发展的最新信息

本教材编写过程中参阅了大量的论著,收集了最新的案例,尤其注意遵照最新颁布的《资产评估准则》。

本书可作为高职高专层次资产评估与管理、会计、财务管理、金融管理与实务、投资与理财等经济管理类专业学生的教材,也可作为资产评估实务工作者的参考用书。

本书由王炳华教授、吕献荣副教授主编,负责全书的大纲设计,总纂定稿。各章的编写执笔者分别为:第 1 章、第 2 章,王炳华;第 3 章,徐晓因;第 4 章,王玲;第 5 章,张清亮;第 6 章、第 8 章,吕献荣;第 7 章,高巍;第 9 章,付俊花;付俊花、徐晓因任副主编;另外,高巍、秦立老师协助主编做了大量工作。

本书在编写过程中参考和借鉴了一些相关材料,特向这些作者表示感谢,特别要感谢中国人民大学出版社的段向民编辑,是她的鼓励才转化为作者力求创新的精神动力,希望

以一本较好的教科书作为回报。

由于编者理论和实践经验的限制，本书难免存在疏漏和不足之处，敬请读者批评指正。

编者
2009年1月

目 录

第1章 总 论 \ 1

- 第1节 资产评估及其特点 \ 1
- 第2节 价值类型与评估目的 \ 6
- 第3节 资产评估的假设与原则 \ 9
- 第4节 资产评估程序 \ 12

第2章 资产评估的基本方法 \ 20

- 第1节 市场法 \ 20
- 第2节 收益法 \ 28
- 第3节 成本法 \ 34
- 第4节 评估方法的选择 \ 41

第3章 机器设备评估 \ 49

- 第1节 机器设备评估概述 \ 49
- 第2节 机器设备评估的成本法 \ 53
- 第3节 机器设备评估的市场法 \ 70
- 第4节 机器设备评估的收益法 \ 74

第4章 房地产评估 \ 81

- 第1节 房地产评估概述 \ 81
- 第2节 建筑物的评估 \ 86
- 第3节 土地使用权的评估 \ 91
- 第4节 在建工程的评估 \ 114

第5章 流动资产评估 \ 124

- 第1节 流动资产评估概述 \ 124
- 第2节 实物类流动资产的评估 \ 127
- 第3节 其他流动资产的评估 \ 131

第6章 无形资产评估 \ 138

- 第1节 无形资产评估概述 \ 138
- 第2节 无形资产评估的方法 \ 144
- 第3节 专利权和专有技术的评估 \ 150
- 第4节 商标权的评估 \ 155
- 第5节 商誉的评估 \ 159
- 第6节 其他无形资产的评估 \ 162

第7章 长期投资性资产评估 \ 171

- 第1节 长期投资性资产评估概述 \ 171
- 第2节 债券的评估 \ 173
- 第3节 长期股权投资的评估 \ 176
- 第4节 长期待摊费用的评估 \ 181

第8章 企业价值评估 \ 188

- 第1节 企业价值评估概述 \ 188
- 第2节 企业价值评估的收益法 \ 192
- 第3节 企业价值评估的成本法 \ 203
- 第4节 企业价值评估的市场法 \ 204

第9章 资产评估报告 \ 212

- 第1节 资产评估报告概述 \ 212
- 第2节 资产评估报告书的编制 \ 219
- 第3节 资产评估报告书的审查、分析与应用 \ 221
- 第4节 资产评估档案的管理 \ 224

附录 练习题参考答案与案例题解析 \ 236

第 1 章

总 论

【案例导入】

一家资产为 1.5 亿元的企业要进行产权改制，需完成如下工作：对企业进行整体评估，确认净值，调整账务；土地办理新的土地使用证；房产办理新企业的房产证；采矿业作为投入资产进行价格确认；机动车在改制中作价入账；实物资产作价后参加保险。

完成上述工作，首先要进行资产评估，然后在各自的行业主管部门办理备案或核准手续，即企业改制要由资产评估机构出具总报告。按照 1991 年国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，出具总报告机构可对固定资产、流动资产、无形资产和其他资产进行评估，由于最后的手续办理须在各自主管的行业部门，所以需要评估机构出具不同的资产评估报告书。对此，作为评估人员必须了解评估目的基本理论价值类型、资产评估的基本原则与假设、资产评估程序。通过本章的学习可以明确资产评估及其特点、资产评估的价值类型与评估目的、资产评估的基本原则与假设、资产评估程序等相关内容，从而理解从事资产评估业务所需要的基本理论。

【核心技能】

1. 资产及资产评估的概念。
2. 价值类型与评估目的。
3. 资产评估的基本原则与假设。
4. 资产评估程序。

【知识讲解】

第 1 节 资产评估及其特点

1.1 资产评估的概念

资产评估是市场经济的产物，其业务涉及产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押以及财产保险、财产纳税等经济行为。经过一百多年的发展，资产评估已成为现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。

1.1.1 资产

资产是个多角度、多层面的概念，既有经济学中的资产概念，也有会计学等其他学科的资产概念。

经济学中的资产泛指特定经济主体拥有或控制的、能够带来经济利益的经济资源，即

特定经济主体拥有或控制的、具有内在经济价值的实物和无形的权利。

会计学中的资产是指企业过去的交易或事项形成的、企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。

资产评估中的资产，或作为资产评估对象的资产，其内涵更接近于经济学中的资产（会计学中的资产即企业中的资产仅是资产评估对象的重要组成部分），而其外延则包括了具有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形资产的权利。

1. 作为资产评估对象的资产具有的特征

(1) 资产必须是经济主体拥有或者控制的。财产所有权的基本权能不同的排列和组合称为产权。作为资产评估对象的资产，其产权的构成是不同的。资产除包括拥有完全所有权的资产，还包括一些以特殊方式形成的、依据合法程序能够实际控制的资产，如融资租入固定资产、土地使用权等。

(2) 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源，即可望给经济主体带来经济流入的资源。具体地说，资产具有能够带来未来利益的潜在能力。如果被恰当利用、资产的获利潜力就能够实现，进而使资产具有使用价值和交换价值。

(3) 资产必须能以货币计量。这是指资产价值能够运用货币进行计量。

2. 作为资产评估对象的资产的适当分类

(1) 按资产的存在形态分类，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，如单台汽车、单台机床等。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，如某一企业、某一车间等。

(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，即除商誉之外的所有有形资产和无形资产。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。商誉是由于企业地理位置优越、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，如政府机关用房、办公设备等。

1.1.2 价格和价值

资产评估的目标是判断评估对象的价值而不是其价格。

这里所说的价格是指在特定的交易行为中，特定的买方和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买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

这里所说的价值是一个交换价值范畴。它反映了可供交易的商品、服务与其买方、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、服务价值的估计。

1.1.3 资产评估

资产评估是指具有国家认定资格的机构和人员，根据特定目的，遵循国家法律、法规和资产评估准则，依照相关程序，选择适当的价值类型，运用科学方法，对资产价值进行评定、估算并发表专业意见的行为和过程。总之，资产评估的实质在于对特定资产的现实价值作出科学的估价。具体包括以下基本要素：

(1) 评估主体，即从事资产评估的机构和人员，他们是资产评估工作的主导者。

(2) 评估客体，即被评估的资产，它是资产评估的具体对象，也称为评估对象。

(3) 评估依据，也就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、收费标准和其他参考依据。

(4) 评估目的，即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求，或资产评估结果的具体用途，它往往用所服务的资产业务类型来表示。换句话说，资产评估的目的是为资产业务提供公平的价格尺度，维护资产业务各方的合法权益，以保证资本市场及其资产业务的正常运作。它直接或间接地决定或制约着资产评估的条件以及价值类型的选择。因此，在评估过程中，必须根据资产业务类型，选择相适应的价值类型、评估程序和方法，以保证评估结果与资产业务实际需要相一致。

(5) 评估原则，即资产评估的行为规范，是调节评估当事人各方关系，处理评估业务的行为准则。

(6) 评估程序，即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。

(7) 评估价值类型，即适用评估价值的计量尺度模型，是对评估价值质的规定，对资产评估参数的选择具有约束性。

(8) 评估方法，即资产评估所运用的特定技术，是分析和判断资产评估价值的手段和途径。

(9) 资产评估假设，即资产评估得以进行的前提条件等。

(10) 资产评估基准日，即资产评估的时间基准。

以上资产评估要素相互依存，相辅相成，共同构成科学的资产评估体系。

1.2 资产评估的种类和特点

1.2.1 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. 按资产评估对象及适应原则分类

资产评估具体划分为单项资产评估和整体资产评估。

对于以单项可确指的资产为对象的评估称为单项资产评估。例如，机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、可确指的无形资产的评估等。

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企业价值评估。

2. 按引起资产评估的经济行为分类

资产评估可具体分为资产转让评估、企业兼并评估、企业出售评估、企业改制评估、股权重组评估、中外合资或合作评估、企业清算评估、税基评估、抵押评估、资产担保评估、债务重组评估等。

3. 按资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等分类

资产评估可以分为评估、评估复核和评估咨询。也有人将此种分类称为三种评估服务。

评估是指正常条件下或一般意义上的资产评估，即按正常评估程序评估，并主要以书面报告的形式提供资产评估服务。

评估复核是指受托评估机构及其评估师对其他评估机构及其评估师出具的评估报告进行评判、鉴定的行为和过程，即对他人的评估过程和结果的评估。

评估咨询是一个较为宽泛的术语，评估咨询可以是对评估标的物价值的估计和判断，也可以是对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析，以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询的表现形式既可以采用书面形式，也可以采用口头方式。

4. 按资产评估是否受限以及是否运用了评估准则中的背离条款分类

资产评估可具体分为完整性评估和有限性评估。完整性评估一般是完全按照评估准则及其规定的程序和要求进行的资产评估，在资产评估中没有受到限制或没有限制性条件。有限性评估，是指在资产评估准则允许或规定允许的前提下，由于某些条件的限制，不能完全按照评估准则及其规定的程序和要求进行的资产评估，评估结论是在受限制的条件下得出的。完整性评估和有限性评估在评估精度、评估结论的适应范围方面都是有区别的。

5. 按资产评估时点分类

资产评估可分为现实性评估、追溯性评估和前瞻性评估。现实性评估是以满足和服务于评估资产现实价值的评估活动。追溯性评估是以满足和服务于评估资产过去某一时点价值的评估活动。前瞻性评估是以满足和服务于评估资产预期价值的一种评估活动。

1.2.2 资产评估的特点

理解和把握资产评估的特点，有利于进一步认识资产评估的实质，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

资产评估是适应于市场经济要求的专业中介服务活动，其基本目标就是根据资产业务的不同性质，通过模拟市场条件对资产价值作出经得起市场检验的评定估算和报告。

2. 公正性

公正性是资产评估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。公正性的表现有两点：资产评估按公允、法定的准则和规程进行，公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础；评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

3. 专业性

资产评估是一种专业人员的活动，从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型

的专家及专业人士组成。一方面,这些资产评估机构内部形成专业化分工,使得评估活动专业化;另一方面,评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上的,资产评估结论是一种专家意见和专业判断,资产评估机构和人员对资产评估结论的专业水准负责。

4. 咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化评估意见,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,最终成交价格取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

【知识拓展】

资产评估中的背离条款是为了保证资产评估准则的适用性和可操作性而设立的,许多国家的评估准则,包括感觉评估准则,都在评估准则中设有背离条款,允许某些受到条件限制,不能完全按照评估准则的要求和规定的程序进行资产评估的情况出现。在各国的评估准则中,背离条款的适用范围是受严格限制的,评估准则的基本要求和关键程序是不允许背离的。

1.3 资产评估的功能和作用

1.3.1 资产评估的功能

1. 评价和评值

资产评估的评价和评值功能是资产评估具有评定估算资产价值的内在功效和能力,它包括了对资产的性质和价值量的评价和估计。资产评估源于人们希望了解和掌握在一定条件下资产价值的需求。随着人们对在各种条件下了解资产价值的需求不断增加,资产评估也在不断发展,其评价和评值的功能亦得到不断完善。

2. 管理

资产评估的管理功能是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中国家赋予的特殊职能。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期,国家不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业,而且将其作为维护国有资产、促使国有资产保值和增值的工具和手段。国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序,就使得资产评估具有管理职能。2001年12月21日,国务院办公厅转发的《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》指出,取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,实行核准制和备案制,资产评估的管理职能也随之发生变化。

3. 公正

资产业务、评估对象和评估报告的使用者的特殊性要求资产评估发挥公正的职能。随着抵押贷款、财产担保等经济活动的日益频繁,资产评估经常被用来证明资产的存在以及资产的价值量,以满足银行及有关部门发放贷款以及其他形式融资的需要。

资产评估的管理职能和公正功能是资产评估的评价和评值职能派生出来的辅助性功能。

1.3.2 资产评估的作用

资产评估的作用是资产评估功能在一定社会环境中的具体表现。在我国目前的社会环境中,资产评估的作用主要表现为:

1. 咨询

为资产或产权交易提供交换价值意见和专业咨询是目前资产评估最基本、最重要的作用。目前,我国大量的资产业务是企业间的资产交易和产权交易,在这些交易中,资产评估发挥着为委托方和资产占用方提供资产的产权交易底价或参考意见的作用。

2. 公正协调

为资产或产权交易双方或多方提供大家可以接受的公允交易价格,协调交易双方或各方在资产或产权交易价格上的争议,确保资产或产权交易的正常进行,是我国目前资产评估非常重要的一个作用。

3. 鉴证

随着抵押贷款、财产担保、司法鉴定、房地产交易价格鉴定等经济活动的日益频繁,资产评估经常被要求从事专业举证和鉴别资产的存在、资产的价值量和资产正常交易价格的工作,以满足银行及其有关部门发放贷款以及其他形式融资的需要,满足司法机关定案、裁决的需要,满足房产管理部门和税务部门等进行房地产交易和征税的需要等。特定权利主体和权力机关要求资产评估鉴证资产及资产价值量的特殊要求和授权,使得资产评估发挥出了鉴证的作用。当然,该鉴证作用只适用于特定场合和特定条件,不可以扩大化。

第2节 价值类型与评估目的

2.1 资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。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是不同的,在数量上也往往存在较大差异。资产评估的价值类型的形成,不仅与引起资产评估的特定经济行为,即资产评估特定目的有关,而且与评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有着密切的关系。

由于所处的角度不同,以及理解方面的差异,人们对资产评估的价值类型分类方式很多。比较有代表性的分类是根据资产评估时的市场条件以及被评估资产的使用状态,将资产评估的价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值。

2.1.1 市场价值

市场价值指评估基准日资产在公开市场上的最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。适合市场价值要求的价值类型有:重置成本、现行市场价、收益现值等。

2.1.2 市场价值以外的价值

市场价值以外的价值是指不符合市场价值定义条件的价值类型,它是一系列价值形式的总称或组合,如在用价值、投资价值、持续经营价值、保险价值、课税价值、清算价值等。

在用价值是指作为企业组成部分的特定资产为其所属企业能够带来的价值，而并不考虑该资产的最佳用途或资产变现的情况。

投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。资产投资价值与投资性资产价值是两个不同的概念，投资性资产价值是指特定主体以投资获利为目的而持有的资产在公开市场上按其最佳用途实现的市场价值。

持续经营价值是指企业作为一个整体的价值。企业总的持续经营价值分配给企业的各个组成部分，构成企业各局部资产的在用价值。

保险价值是指根据保险合同或协议中规定的价值定义所确定的价值。

课税价值是指根据税法中规定的，与征纳税收相关的价值定义所确定的价值。

清算价值是企业停止经营，变卖企业资产，扣除清算手续费与管理费，偿还负债后以货币形式存在的余额。

资产评估的价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值，旨在合理有效地限定评估结果的适用范围和使用范围，是相对合理和便于操作的。

2.2 资产评估的目的

资产评估的目的有一般目的和特定目的之分。资产评估的一般目的包含着特定目的，而资产评估的特定目的则是一般目的的具体化。

2.2.1 资产评估的一般目的

资产评估的一般目的或资产评估的基本目标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士对特定时点及特定约束条件下资产价值估计和判断的社会中介活动，它一产生就具有为委托人及其资产交易当事人提供合理的资产公允价值咨询意见的功能。如果我们暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊要求，资产评估的一般目的是提供资产在评估时点的公允价值。

从资产评估的角度，公允价值是评估人员根据当事人双方的地位、被评估资产的状况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。

2.2.2 资产评估的特定目的

资产业务引起资产评估经济行为。资产评估是为满足特定资产业务的需要而进行的。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。资产评估特定目的实质上是判断特定条件或具体条件下资产的公允价值。我国资产评估实践表明，资产业务主要有：

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用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，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的经营企业的行为。

7. 企业清算

企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

8. 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、质押和保证等。

9. 企业租赁

企业租赁是指资产占用单位在一定期限内，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。

10. 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。

11. 抵押

抵押是指资产占用单位以本单位的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济行为。

资产评估特定目的贯彻于资产评估的全过程，影响着评估人员对评估对象的界定和资产评估的价值类型的选择等，它是评估人员进行具体资产评估时必须首先明确的基本事项。

资产评估的特定目的绝不是决定资产评估的价值类型的唯一因素，评估的时间、地点、评估时的市场条件、资产业务各当事人的状况以及资产自身的状态等，都可能对资产评估的价值类型起影响作用。

【知识拓展】

资产评估特定目的有许多解释，但从本质上认识资产评估的特定目的会对资产评估有进一步的理解。从本质上讲，资产评估的特定目的是资产评估的一种约束条件或限定条件，同一资产在不同的评估特定目的下可能会有不同的评估结果，其原因就是不同的评估特定目的对同一评估对象的约束条件有差异所致。

第3节 资产评估的假设与原则

3.1 资产评估假设

由于认识客体的无限变化和认识主体有限能力的矛盾，人们不得不依据已掌握的数据资料对某一事物的某些特征或全部事实作出合乎逻辑的推断。这种依据有限且充分的事实，运用已有的科学知识，通过一系列推理（包括演绎、归纳和类比等），对所研究的事物作出合乎逻辑的假定说明就叫假设。资产评估理论体系和方法体系的确立是建立在一系列假设基础之上的。

3.1.1 交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的假设，交易假设是假定所有待评资产已处于交易过程中，评估师根据待评资产的交易条件等模拟市场进行估价。

众所周知，大量的资产评估其实是在资产交易实施之前进行的一项专业服务活动，而资产评估的最终结果又属于资产的交换价值范畴。为了发挥资产评估在资产交易之前为委托人提供资产交易底价的专家判断作用，同时又能够使资产评估得以进行，利用交易假设将被评估资产置于“交易”当中，模拟市场进行评估就显得十分必要。

资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。交易假设为资产评估得以进行创设了条件，明确限定了资产评估的外部环境——市场交易。

3.1.2 公开市场假设

公开市场假设就是假定较为完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。换句话说，公开市场旨在说明一种充分竞争的市场条件，在这种条件下，资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。

就资产评估而言，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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在自愿的、理智的而非强制的条件下进行的。由于公开市场假设假定市场是一个充分竞争的市场，资产在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。

当然，在资产评估中，市场是有范围的，它可以是地区性市场，也可以是国内市场，还可以是国际市场。关于资产在公开市场上实现的交换价值所隐含的对资产效用有效发挥的社会认同也是有范围的，它可以是区域性的、全国性的或国际性的。

公开市场假设是指资产评估中使用频率较高的一种假设。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进行评估。公开市场假设是资产评估中一个重要假设，其他假设都是以公开市场假设为基本参照。

3.1.3 持续使用假设

持续使用假设是指在一定的市场条件下，对被评估资产使用状态的一种假定性描述或说明。持续使用假设又分为三种具体情况：在用续用、转用续用、移地续用。在用续用指

处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，按其现在的用途及方式继续使用下去；转用续用是指被评估资产在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的用途，调换新的用途继续使用下去；移地续用则是指被评估资产在产权变动或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。如果不作特别说明，持续使用假设通常是指在用续用假设。

由于持续使用假设有多种资产使用状态假设，所以，在持续使用假设下的资产评估及其结果的适应范围常常是有限制的。

持续使用假设也是资产评估的一个非常重要的假设，尤其在我国目前“双轨制”并行的大环境下，被评估对象经常处于或被推定在持续使用的假设之下。

3.1.4 清算假设

清算假设是指资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现的假定说明。清算假设首先基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。清算假设下被评估资产的评估值通常要低于在公开市场或持续使用假设下同样资产的评估值。因此，清算假设下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。当然，清算假设本身的使用也比较特殊。

【知识拓展】

资产评估假设是资产评估的前提条件，包括了资产评估时的条件假设、资产评估的市场条件假设和评估对象自身条件和状态假设。交易假设是资产评估时的条件假设，公开市场假设和清算假设属于资产评估的市场条件假设，而持续使用假设则属于评估对象自身条件和状态假设。通常情况下，交易假设是进行资产评估最基本的条件假设，是资产评估通用的条件假设。资产评估时的市场条件假设和评估对象的条件和状态假设，同一类假设在某一具体评估项目中通常是不会并列的，如公开市场假设与清算假设一般是不会同时作为某一特定条件下资产评估的市场条件假设的。持续使用假设中的在用续用与转用续用及移地续用一般也不会同时作为某一具体评估对象的自身条件和状态假设的。

3.2 资产评估原则

资产评估原则是规范评估行为和业务的准则。资产评估原则包括资产评估工作原则和资产评估经济技术原则。

3.2.1 资产评估工作原则

资产评估工作的性质决定了资产评估机构及其评估师在执业过程中应坚持独立、客观公正和专业服务等工作原则。

1. 独立性原则

独立性原则一是指评估机构是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织；二是指评估机构及其评估人员在执业过程中应始终坚持独立的第三者地位，评估工作不受委托人及外界的影响，进行独立公正地评估。

2. 客观公正性原则