

东北财经大学财务管理专业系列教材

VALUATION 资产评估

姜楠 王景升 主编

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

东北财经大学财务管理专业系列教材
省级精品课程

资 产 评 估

姜楠 王景升 主编

 **东北财经大学出版社**
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

© 姜楠 王景升 2007

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估 / 姜楠, 王景升主编. —大连: 东北财经大学出版社, 2007. 8

(东北财经大学财务管理专业系列教材)

ISBN 978 - 7 - 81122 - 107 - 7

I. 资… II. ①姜…②王… III. 资产评估 - 高等学校 - 教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 091418 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 84710523

营销部: (0411) 84710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连天正华延彩色印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 148mm × 210mm

字数: 330 千字

印张: 10 5/8

2007 年 8 月第 1 版

2007 年 8 月第 1 次印刷

责任编辑: 李智慧 李 彬

责任校对: 伍 仁

封面设计: 卓 朗

版式设计: 孙 萍

ISBN 978 - 7 - 81122 - 107 - 7

定价: 22.00 元

东北财经大学出版社

您好!感谢您选订我们出版的_____教材,
ISBN(书号)_____。

东北财经大学出版社秉承全方位服务教师的理念,成立了会员俱乐部,每一位选用我社图书作为教材的教师均可成为免费会员,享受免费赠送教材样本、新书推荐、加入作者资源库、提供教学参考资料(限已制作教参部分)等服务,详情请登录东北财经大学出版社网站(www.dufep.cn)。

鉴于以上服务只针对选用本书作为教材的教师,烦请填写如下情况调查表:

* 姓名: _____ * 性别: _____ 出生年月: _____

* 学历: _____ * 职务: _____ * 职称: _____

* 学校全称: _____ * 所在院、系、教研室: _____

* 学校地址: _____ * 邮编: _____

* 区号: _____ * 办公电话: _____ * 手机: _____ * email: _____

* 授课科目: _____ * 学生人数: _____ * 教学层次: _____ * 学期: ☐春季 ☐秋季

其他授课科目: _____ 学生人数: _____ 教学层次: _____ 学期: ☐春季 ☐秋季

* 教材指定者: ☐本人 其他: _____

主要研究领域及成果: _____

是否有出版计划: ☐是 ☐否 出版方向: _____

是否愿意从事翻译工作: ☐是 ☐否 翻译方向: _____

* 对我社教材满意度: ☐满意 ☐一般 ☐不满意 ☐希望更换

对我社的意见和建议: _____

注: (* 为必填项) 院系领导签字: _____

盖章: _____

~~~~~  
填妥后请选择以下任何一种方式将此表返回:

电话: 0411-84710715 传真: 0411-84710731

E-mail: ts@dufe.edu.cn 邮编: 116025

地址: 大连黑石礁东北财经大学出版社教学支持中心

## 东北财经大学财务管理专业系列教材编委会

### 主 任

谷 祺 教授 博士生导师

### 副主任

刘永泽 教授 博士 博士生导师

张先治 教授 博士 博士生导师

### 委 员 (按姓氏笔画为序)

万寿义 教授 博士 博士生导师

刘明辉 教授 博士 博士生导师

刘淑莲 教授 博士 博士生导师

乔世震 教授 硕士 硕士生导师

吴大军 教授 博士生 硕士生导师

陈友邦 教授 硕士 硕士生导师

陈国辉 教授 博士 博士生导师

姜 楠 教授 硕士 硕士生导师

# 总 序

---

教育部于1998年在对普通高等学校本科专业数量大幅度削减的情况下,新设了“财务管理”专业,财务管理的重要地位不言而喻。财务管理专业教材建设对于培养高素质的财务管理专业人才起着决定性作用。当前企业经营和资本市场的全球化,信息技术的发展与应用,以及商业环境、制度特征的急剧变迁,为企业的发展带来了新机会,同时也导致了竞争的加剧和新风险的产生,这无疑对企业的理财能力提出了更高的要求。

财务管理基础理论植根于财务学和经济学,会计学则为财务管理提供了数据基础;而财务管理理论要素又被证券分析、投资组合与资产管理、货币和资本市场、国际金融、保险学、公司治理等相关学科广泛运用或为其提供了预备知识。

财务管理不仅富有挑战性,而且处于不断变化之中。资本市场本身一直为创新和变化提供良好的基础,融资工具和风险管理技术日新月异,新的管理理念层出不穷,财务研究视野和深度持续拓展,财务学科的发展和变化更为迅速,财务管理学科体系以及相应教材的创新已是大势所趋。近年来,我国财务管理学的模式结构逐渐地向西方以资本市场为重心的公司财务模式靠拢,这其实可以看做是财务管理学向其本来面目的复归。

财务管理专业系列教材无疑是传播与普及财务知识体系的最好载体,具体体现在教材上,就是要将公司财务的系统理论与实务有机结合。在理论层面上,不但要阐释相对稳定和沉淀的理论成就,还要介绍基础理论方面最新的成果与进展;在实践层面上,坚持理论是解决现实问题的工具箱,强化实用理财技术的介绍,提高财务管理理论的现实感和解释力。东北财经大学财务管理专业系列教材就是基于上述初衷的一种尝试。

这套财务管理专业系列教材包括:《财务管理基础》、《企业财务管理》、《高级财务管理》、《投资管理》和《资产评估》。本财务管理专

业系列教材的显著特点是：

1. 体系新。财务管理专业系列教材的内容结构、体系安排体现了由简单到复杂、由易到难的渐进方法，适用于教与学。作为基础理论系列专业教材，在内容的选择和体例的编排上都充分考虑了不同阶段、不同知识结构读者群的需要，也基本解决了教学层次多，但教材单一、内容滞后的矛盾。《财务管理基础》、《企业财务管理》和《高级财务管理》这样的编排，框架合理，符合财务管理理论与实务由浅入深、循序渐进的内在脉络。此外，该套系列教材以“估价”作为明确的分析主线贯穿始终，以加强内容上的连续性和结构上的严谨性，从而使读者更好地把握财务管理学的思想和精髓。

2. 内容全。在系列教材的编写过程中，我们参考了相当多的财务管理方面的经典教材，它们经过美国及世界各地数百所大学的使用，被证明是经典之作，如范霍恩和瓦霍维奇的《现代企业财务管理》、达莫德伦的《公司财务——理论与实务》、梅耶斯等的《公司财务管理原理》、罗斯等的《公司财务管理基础》、科普兰与威斯顿的《财务管理与公司政策》、布瑞翰和休斯顿的《财务管理基础》、兹维和博迪的《财务学》、爱默瑞和芬尼特的《公司财务管理》等。基本内容涵盖的范围从财务管理的基本理论、基本职能和技能，公司理财的基本内容与方法，到资本市场、投资管理、价值评估各个领域。涵盖内容的基本原则是，侧重于澄清财务管理的核心基本原理，以及各理论模块之间的横向影响和纵向继承，尽量避免内容的庞杂以及深浅的失度，以增强可读性。

3. 本土化。本系列教材是在本土化的基础上的再创造，不是一种简单的对西方经典财务管理教材的引进翻译，而是以财务管理基本原理为依据，结合把握中国财务管理的特定约束条件，去探寻财务论题及其解决之道，进而推进本土化的财务管理理论和实务的发展。例如，由于中国资本市场的特殊性，特殊的股权割裂结构和制度约束，使得基于无套利思想的资产定价方法在国内很难有效地发挥作用。事实上，中国与西方发达国家在理财主体、客体、观念、制度环境等方面的显著差异，决定了我们对西方财务管理理论不应采取简单的“拿来主义”，必须要在系统引进和借鉴的基础上，进一步深化、拓展、创新并学以致用。

4. 体例合理。重视教材的规范性和系统性，在每一章都列出了本章学习目标，并归纳和总结主要知识点之间的相互联系，而且还附上了

比较多的参考文献，便于读者的知识消化和学有余力的学生的深入学习。教材还相应地配备电子课件和学习辅导书，供教学和自学使用。

东北财经大学财务管理专业系列教材是东北财经大学会计学院财务系全体教师与学生共同劳动的结晶，凝聚了众多资深教授和专家多年的经验和心血。当然，由于我们的经验与人力有限，教材中难免存在不足乃至缺陷。不积跬步，无以至千里。我们希望通过这套财务管理专业系列教材的编撰，能够对财务管理理论与实务做出一个相对清晰的描述和阐释。我们越深入这一过程，就越强烈地意识到，在传播财务管理知识体系这一艰巨复杂的任务方面，我们尚处于一个开端处。由于我们的经验与水平有限，书中不足和错误之处在所难免，我们期待着各方的指正。

东北财经大学财务管理专业系列教材编委会

# 前言

---

“资产评估”是财务管理学科以及其他管理学科的专业基础课程，包含着资产评估原理、资产评估方法、资产评估程序和资产评估技能的系统性教学内容。随着我国市场经济的发展，资产评估和估值技术得到普遍应用，资产评估不仅是社会中介行业需要了解掌握的专门知识和技能，也是国有资产管理部門、金融机构、税务征管理部门，以及企业管理人员等都需要了解和掌握的专门知识和技能。目前的情况是，从事资产评估的人员数量并不算少，但是资产评估高端人才十分匮乏。制约资产评估高端人才成才的主要因素是，现有评估人员及其相关人员的资产评估理论基础薄弱，对资产评估规律的认识肤浅，难以应对错综复杂的资产评估实践。在资产评估实践中难以积累成功的经验，以及总结经验教训。围绕着培养高端资产评估人才的目标，我们编写了《资产评估》一书，希望通过此书的出版，在资产评估学历教育或系统教育环节，为培养潜在的资产评估高端人才贡献微薄力量。

本书围绕着培养潜在资产评估高端人才的目标，在借鉴已出版的资产评估教材的基础上，在继续突出资产评估教材实践性和实用性的同时，强化了资产评估基础理论的内容，尤其是强化了资产评估价值类型理论在全书中的地位和篇幅。资产评估价值类型理论是我国资产评估理论界近十年着力研究的重要课题，从一定意义上讲，它对我国资产评估理论具有重大突破，对资产评估实践也具有重大影响。本教材全面吸收了当今资产评估理论界关于资产评估价值类型理论的最新研究成果，力图能够使读者有更大的收获。

本书共分十二章，第一章、第二章和第三章全面地介绍了资产评估基础理论、理念和技术方法，第四章介绍了资产评估程序和评估机构内部控制，第五章至第九章按照当前资产评估的主要对象，全面介绍了资产评估理论、理念和技术方法在各类资产评估中的应用，第十章介绍了资产评估报告和资产评估过程及其结果的披露，第十一章是关于资产评估主体管理，以及资产评估管理体制方面的内容，第十二章则是资产评

估国际比较。

本书由姜楠教授和王景升副教授担任主编。第一、二、三、八、九章由姜楠撰稿；第五、六、七章由王景升撰稿；第四、十章由陈艳利撰稿；第十一章由常丽撰稿；第十二章由朱荣撰稿。姜楠教授对全书各章节进行了必要的修改、补充，并对全书进行了总纂。

本书在编写过程中得到了东北财经大学会计学院领导的大力支持，也得到了东北财经大学出版社领导和编辑的大力支持和帮助。资产评估实务界的许多朋友对本书的初稿提出了许多建设性的意见和建议，这些支持和帮助对于本书的完成起到了很好的作用。在本书出版之际，编者向他们表示衷心的感谢，也诚恳地希望读者对本书的不当之处提出宝贵意见。

编 者

2007 年 7 月

# 目 录

---

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 第一章 总 论                    | 1  |
| 学习目标                       | 1  |
| 第一节 资产评估及其特点               | 1  |
| 第二节 资产评估的目的                | 8  |
| 第三节 资产评估的假设与原则             | 11 |
| 第四节 资产评估与会计和审计的关系          | 16 |
| 总结与结论                      | 19 |
| 第二章 资产评估价值类型               | 20 |
| 学习目标                       | 20 |
| 第一节 价值类型理论与资产评估目的          | 20 |
| 第二节 资产评估的价值类型              | 24 |
| 第三节 关于资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值 | 25 |
| 第四节 价值类型选择与资产评估目的等相关条件的关系  | 30 |
| 总结与结论                      | 39 |
| 第三章 资产评估的途径与方法             | 40 |
| 学习目标                       | 40 |
| 第一节 市场途径                   | 40 |
| 第二节 收益途径                   | 51 |
| 第三节 成本途径                   | 58 |
| 第四节 评估途径及其方法的选择            | 69 |
| 总结与结论                      | 72 |
| 第四章 资产评估程序                 | 73 |
| 学习目标                       | 73 |
| 第一节 资产评估程序及作用              | 73 |
| 第二节 资产评估的具体步骤              | 76 |
| 第三节 执行资产评估程序的要求            | 86 |

---

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 总结与结论 .....                   | 88         |
| <b>第五章 房地产评估 .....</b>        | <b>89</b>  |
| 学习目标 .....                    | 89         |
| 第一节 房地产评估前期工作 .....           | 89         |
| 第二节 市场途径及其方法在房地产评估中的应用 .....  | 94         |
| 第三节 收益途径及其方法在房地产评估中的应用 .....  | 109        |
| 第四节 成本途径及其方法在房地产评估中的应用 .....  | 121        |
| 第五节 其他评估技术方法在房地产评估中的应用 .....  | 133        |
| 总结与结论 .....                   | 139        |
| <b>第六章 机器设备评估 .....</b>       | <b>141</b> |
| 学习目标 .....                    | 141        |
| 第一节 机器设备评估前期工作 .....          | 141        |
| 第二节 成本途径及其方法在机器设备评估中的应用 ..... | 144        |
| 第三节 市场途径及其方法在机器设备评估中的应用 ..... | 169        |
| 第四节 收益途径及其方法在机器设备评估中的应用 ..... | 174        |
| 总结与结论 .....                   | 175        |
| <b>第七章 无形资产评估 .....</b>       | <b>176</b> |
| 学习目标 .....                    | 176        |
| 第一节 无形资产评估前期工作 .....          | 176        |
| 第二节 收益途径及其方法在无形资产评估中的应用 ..... | 180        |
| 第三节 成本途径及其方法在无形资产评估中的应用 ..... | 186        |
| 第四节 市场途径及其方法在无形资产评估中的应用 ..... | 191        |
| 总结与结论 .....                   | 192        |
| <b>第八章 企业价值评估（上） .....</b>    | <b>193</b> |
| 学习目标 .....                    | 193        |
| 第一节 企业价值评估及其特点 .....          | 193        |
| 第二节 企业价值评估的基本程序 .....         | 202        |
| 第三节 企业价值评估的范围界定 .....         | 204        |
| 第四节 转型经济与企业价值评估 .....         | 206        |
| 总结与结论 .....                   | 210        |
| <b>第九章 企业价值评估（下） .....</b>    | <b>211</b> |
| 学习目标 .....                    | 211        |
| 第一节 收益途径及其方法在企业价值评估中的应用 ..... | 211        |

---

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| 第二节 市场途径及其方法在企业价值评估中的应用·····         | 240        |
| 第三节 资产基础途径及其具体方法在企业价值评估中的<br>应用····· | 244        |
| 总结与结论·····                           | 252        |
| <b>第十章 资产评估报告</b> ·····              | <b>253</b> |
| 学习目标·····                            | 253        |
| 第一节 资产评估报告制度·····                    | 253        |
| 第二节 资产评估报告书的制作·····                  | 268        |
| 第三节 资产评估报告的使用·····                   | 281        |
| 总结与结论·····                           | 287        |
| <b>第十一章 资产评估主体及其管理</b> ·····         | <b>288</b> |
| 学习目标·····                            | 288        |
| 第一节 资产评估主体及其分类·····                  | 288        |
| 第二节 注册资产评估师制度和资产评估机构执业资格制度·····      | 290        |
| 第三节 资产评估行业规范体系·····                  | 294        |
| 第四节 我国资产评估的政府管理与行业自律管理·····          | 303        |
| 总结与结论·····                           | 306        |
| <b>第十二章 资产评估管理制度的国际比较</b> ·····      | <b>307</b> |
| 学习目标·····                            | 307        |
| 第一节 资产评估管理体制的比较·····                 | 307        |
| 第二节 资产评估行业规范的比较·····                 | 313        |
| 第三节 资产评估的法律规范比较·····                 | 320        |
| 总结与结论·····                           | 323        |

# 第一章 总 论

## 学习目标

通过本章的学习，掌握资产评估定义、资产评估客体、资产评估主体、资产评估目的、资产评估的假设、资产评估的原则，以及资产评估与会计和审计的关系等。

## 第一节 资产评估及其特点

### 一、资产评估定义

资产评估是市场经济的产物，在交易对象的使用价值难以判断和把握，以及价格难以确定的情况下，交易当事人往往借助于资产评估专业人员和机构为其作出专业判断。随着市场经济不断地发展，评估对象的范围也在不断地扩大，其业务范围从最初的不动产、珠宝首饰，扩展到企业间的产权转让、资产重组、破产清算，以及资产抵押、财产保险和财产纳税等经济行为涉及的资产。资产评估的专业性特点除了要求该行业的从业人员应当具备相应的专业知识和技能外，还应当能够准确地把握资产评估定义和与之相关的若干概念和专业术语。

#### （一）资产评估

资产评估经历了上百年的发展，由于评估范围在不断扩展，世界上并无一个统一的资产评估定义或概念，但是，资产评估有一个约定俗成的概念或表述。目前资产评估学术界和执业界普遍将资产评估表述为：资产评估是专业机构和人员，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，依照相关程序，选择适当的价值类型，运用科学方法，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估作为一种评价活动和过程，要经历若干评估步骤，同时也会涉及若干基本要素。资产评估基本的评估要素主要有：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；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；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、重大合同协议以及收费标准和其他参考依据；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。它直接或间接地决定和制约资产评估的条件，以及价值类型的选择；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；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；评估价值类型，即对评估价值的质的规定，它对资产评估参数的选择具有约束性；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。以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

## （二）资产

作为评估对象的资产，在资产评估中是一个非常重要的概念，而且资产在社会经济生活中又是一个多层面的概念。这里既有经济学中的资产概念，也有其他学科中的资产概念。全面了解资产多层面含义是评估人员理解资产评估中的资产或评估对象的基础。

经济学中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，也有将其表述为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过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。其资产主要指的是企业中的资产，这是资产评估对象中的重要组成部分，但资产评估对象或资产评估中的资产并不完全局限于企业中的资产。

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，即特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源，而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的权利。

作为资产评估对象的资产具有以下基本特征：

（1）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。由于市场经济的深化，财产所有权基本权能形成不同的排列与组合不仅成为必要，而且成为可能。如果将这些排列与组合称为产权，那么，在资产评估中应了解被评估资产的

产权构成。例如,对于一些以特殊方式形成的资产,经济主体虽然对其不拥有完全的所有权,但依据合法程序能够实际控制的,如融资租入固定资产、土地使用权等,按照实质重于形式原则的要求,也应当将其作为经济主体资产予以确认。

(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。如果被恰当使用,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。具有使用价值和交换价值,并能给经济主体带来未来效益的经济资源,才能作为资产确认。

作为资产评估客体的资产,存在形式是多种多样的,为了科学地进行资产评估,可对资产进行适当的分类:

(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,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、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。

(5) 按企业会计制度及其资产的流动性分类,可以分为流动资产、

可供出售的金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、无形资产及其他资产等。

### （三）价格和价值

价格和价值是资产评估捕捉的目标或判断的目标，在资产评估中也具有重要的作用。从资产评估的角度，这里所说的价格是指在特定的交易行为中，特定的买方和/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。

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。

资产评估的工作目标就是要判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。

资产评估还涉及许多其他评估要素，如评估主体、评估原则、评估程序、评估方法、评估依据、评估目的、评估假设、评估价值类型等，这些评估要素将会在后面的章节中详细论述。

[相关链接 1—1]

### 资产评估定义

2004年2月，由财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》第二条对资产评估作出如下定义：“本准则所称资产评估，是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。”

## 二、资产评估的种类和特点

### （一）资产评估的种类

资产种类的多样化和资产业务的多样性，以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及报告需求的多样性，资产评估也相应出现了多种类型。在世界范围内，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面来看，目前国际上的资产评估主要分为三类，即评估、评估复核和评估咨询。这种分类方法中的评估类似于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，对评估对象的价值进行评估，评估人员及其机构要对其评估结果的