



2017年资产评估师资格全国统一考试辅导教材

资产评估基础

中国资产评估协会 编

中国财经出版传媒集团



中国财政经济出版社

2017 年资产评估师资格全国统一考试辅导教材

资产评估基础

中国资产评估协会 编



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估基础 / 中国资产评估协会编. —北京: 中国财政经济出版社, 2017.5
2017 年资产评估师资格全国统一考试辅导教材

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7444 - 7

I. ①资… II. ①中… III. ①资产评估 - 资格考试 - 自学参考资料 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 094781 号

责任编辑: 李玲兰

责任校对: 徐艳丽

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 17.5 印张 327 000 字

2017 年 6 月第 1 版 2017 年 9 月北京第 8 次印刷

定价: 38.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7444 - 7

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报电话: 010 - 88190414 QQ: 447268889

前 言

今年是《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）实施后的第一次资产评估师资格考试。为贯彻实施《资产评估法》，规范资产评估师职业资格管理，2017年5月，人力资源和社会保障部、财政部修订印发了《资产评估师职业资格制度暂行规定》（以下简称《暂行规定》）和《资产评估师职业资格考试实施办法》（以下简称《实施办法》）。根据《资产评估法》及《暂行规定》和《实施办法》的规定，由中国资产评估协会负责资产评估师资格考试的组织和实施工作，考试科目作了相应调整，由原来的《资产评估》《经济法》《财务会计》《机电设备评估》《建筑工程评估》等5科调整为《资产评估基础》《资产评估相关知识》《资产评估实务（一）》《资产评估实务（二）》4科。

为保证资产评估师考试科目调整的平稳过渡，已经取得部分原考试科目合格成绩的人员，2017年可以继续按照原考试科目要求参加剩余科目的考试，自2018年起，全部按调整后的考试科目考试。

为了确保资产评估师资格考试的平稳过渡，指导考生复习备考，我们组织专家根据《2017年资产评估师资格全国统一考试大纲》编写了二套教材：一是《资产评估基础》《资产评估相关知识》《资产评估实务（一）》《资产评估实务（二）》4个考试科目的辅导教材；二是对2016年版《资产评估》《经济法》《财务会计》《机电设备评估》《建筑工程评估》5个考试科目的辅导教材进行了修订。教材以资产评估师应具备的专业知识和基本技能为基准，力求体现全面性与系统性、实用性与时效性，旨在培养考生运用资产评估理论及相关专业知识解决资产评估实际问题的能力。教材作为指导考生复习备考之用，不作为资产评估师资格全国统一考试的指定用书。

对于本教材中的疏漏、错误之处，恳请读者指正。

中国资产评估协会

2017年5月

目 录

第一章 资产评估概述.....	(1)
第一节 资产评估的基本概念.....	(1)
第二节 资产评估的原则.....	(5)
第三节 资产评估的作用及服务领域.....	(8)
第二章 资产评估的基础理论.....	(15)
第一节 劳动价值论.....	(15)
第二节 效用价值论.....	(20)
第三节 供求理论.....	(24)
第四节 市场结构.....	(33)
第五节 有效市场理论.....	(40)
第三章 资产评估基本事项.....	(47)
第一节 资产评估相关当事人.....	(47)
第二节 资产评估目的.....	(52)
第三节 资产评估对象.....	(55)
第四节 资产评估基准日与报告日.....	(60)
第五节 价值类型.....	(63)
第六节 资产评估假设.....	(69)
第四章 资产评估程序.....	(78)
第一节 资产评估程序概述.....	(78)
第二节 明确业务基本事项.....	(80)
第三节 签订业务委托合同.....	(86)
第四节 编制资产评估计划.....	(89)

第五节 进行评估现场调查·····	(91)
第六节 收集整理评估资料·····	(95)
第七节 评定估算形成结论·····	(101)
第八节 编制出具评估报告·····	(104)
第九节 整理归集评估档案·····	(107)
第五章 资产评估方法 ·····	(108)
第一节 市场法·····	(108)
第二节 收益法·····	(120)
第三节 成本法·····	(134)
第六章 资产评估报告与档案 ·····	(150)
第一节 资产评估报告的基本概念及制度·····	(150)
第二节 国有资产评估报告的基本内容·····	(153)
第三节 资产评估报告的编制和使用·····	(176)
第四节 资产评估档案的概念与内容·····	(179)
第五节 评估工作底稿的编制与归档·····	(185)
第六节 资产评估档案的管理·····	(187)
第七章 资产评估准则 ·····	(189)
第一节 我国资产评估准则·····	(189)
第二节 国际评估准则·····	(199)
第三节 国外评估准则·····	(208)
第八章 资产评估的职业道德与法律责任 ·····	(217)
第一节 资产评估的职业道德·····	(217)
第二节 资产评估的法律责任·····	(230)
第九章 我国资产评估行业的发展与监管 ·····	(258)
第一节 我国资产评估行业的发展·····	(258)
第二节 我国资产评估的地位和作用·····	(264)
第三节 我国资产评估监管·····	(266)
参考文献 ·····	(273)

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估的基本概念

一、资产评估的概念

（一）资产评估

产品交换过程中的价值判断是经济学研究中不可避免的问题。而资产评估属于价值判断的范畴。所谓资产评估就是使用经济学理论、方法对资产的价值进行定量的估计和判断。

资产进行市场交易时，所有的市场参与者大都会依据自己所掌握的知识和信息，对交易对象进行价值判断，从而确定交易价格，在此过程中可能会自觉地或不自觉地运用资产评估的理论、方法从事相关价值判断。

社会分工和商品经济的发展催生了对专业资产评估服务的需求。资产评估作为一种执业行为，其专业水准和职业公信力会对委托人等当事人的权利保障和市场秩序的维护产生较大影响。因此，立法部门及相关政府管理部门、行业管理机构通过立法、制定准则等方式，对资产评估的主体、行为和责任等加以规范。

2016年7月2日我国颁布了《中华人民共和国资产评估法》。资产评估法所规范的资产评估是指资产评估的执业行为。

资产评估法从资产评估执业角度，对资产评估的概念界定如下：

“评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为”。

该概念除了规定资产评估是一种价值评定、估算行为外，还强调了资产评估的主体、对象、法律特点和服务成果。具体包括：

1. 资产评估的主体。资产评估法规定资产评估机构及其评估专业人员是资产评估的主体，其中资产评估专业人员包括资产评估师和其他具有评估专业知识及经验的评估从业人员；资产评估法不仅从概念上对资产评估进行界定，还对机构设立、人员从业、业务承办和资产评估报告签署等方面作出了具体规定。比如：

法定资产评估业务至少应当指定两名资产评估师承办，并在资产评估报告上签名；其他资产评估业务至少应当指定两名资产评估专业人员承办，并在资产评估报告上签名；要求资产评估专业人员从事资产评估业务应当加入评估机构。资产评估机构应满足规定的设立条件，并应在领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。

2. 资产评估的客体。资产评估的客体是指资产评估的对象，包括不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益。

3. 资产评估服务的法律关系。作为一种专业服务，资产评估是根据委托人的要求进行的，属于受托民事行为。因此，资产评估法规定委托人应当与评估机构订立委托合同。资产评估应当按照法律法规规定和委托合同约定进行。

4. 资产评估服务的内容及成果。资产评估是对评估对象价值进行评定、估算的专业服务，资产评估机构出具的资产评估报告是向委托人提供的服务成果。

资产评估法对资产评估的程序作出了明确规定，要求评估机构及相关评估专业人员应对所出具的评估报告依法承担责任。

（二）资产

资产是资产评估的客体，即资产评估的对象。

在资产评估中，资产是指特定权利主体所拥有或控制的、能够给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。

对此可以从以下方面理解：

1. 资产是能够为特定主体带来未来经济利益的经济资源

经济资源既可以是实体，也可体现为无形的权利。具有能够带来未来经济利益的潜在能力是特定主体愿意拥有或控制这种资源的主要动因。这种利益可以表现为两个方面：一是资产本身给特定主体带来的利益，二是通过所有权或控制权的变动给特定主体带来的利益。资产的价值取决于其能够带来的未来经济利益的能力，资产评估专业人员只是通过适当的方法量化这种能力，反映资产的价值。

2. 资产必须是特定主体所拥有或控制的

对资产的拥有或控制主要体现在对资产产权的界定和保护上。依法取得拥有或控制资产的权利是特定主体能够拥有或支配相关资产的前提条件。

资产的产权是与资产所有权相关的权利束，并且具有可分解性，通常包括对资

产的占有权、使用权、收益权和处分权。这些权利的类型及组合构成了资产的具体产权状态。资产的权利状态不同，为权利人带来的经济利益通常会存在差异，所对应的资产价值也不同。资产的所有权价值一般会高于使用权的价值。即使是同样的资产载体，可能会因为所赋予的权利并不相同，表现出不同的经济价值。这也是资产评估中要求资产评估专业人员关注被评估资产的权利状况，重视权利状况对资产评估约束和影响的原因。

资产评估中的资产不应仅以所有权作为界定依据。企业只有控制权而无所有权的资产，如特许经营权、采矿权等，由于能够为企业带来持续的经济利益，也应作为企业的资产加以确认。资产评估中的资产边界应当以经济资源的控制权为依据。

对资产所有权或控制权的确立使特定主体对资产的相关权利具有了排他性，其他主体要取得相关权利就要付出相应的代价。

3. 资产的价值应当能以货币计量

能够给特定主体带来可量化的效用或利益的资产才是资产评估中所涉及的资产。资产的可计性是以其能带来的未来利益为基础的，表现为特定主体继续使用或让渡所有（控制）权所能产生的经济收益能力（主要为形成净现金流入的能力）。资产的价值应当能够运用货币计量和反映。

二、价值与价格

从学科属性总结价值理论可以发现：（1）不同学科对价值的内涵有着不同的性质界定；（2）同一学科不同的历史阶段对价值的界定会出现不同的内涵；（3）同一学科不同的视角对“价值”也会存在不同的理解；（4）价值与价格是既有区别又密切相关的两个概念。

价值和价格是资产评估的基本概念，也是经济学的核心之一。

经济学上的价值理论，其基本任务是解决价值的决定和衡量问题。

（一）劳动价值论的论述

劳动价值论提出了商品价值的二重性——使用价值和价值，认为商品是使用价值和价值的统一体，使用价值是商品的自然属性，价值是商品的社会属性。使用价值的涵义就是“物的有用性”。物的有用性必须以物体本身作为客体，只在使用和消费中得到体现。价值是凝结在商品中的无差别的人类劳动。

对应于价值的二重性，凝结在其中的劳动也具有二重性。人类劳动分为具体劳动和抽象劳动，具体劳动构成了商品的使用价值，抽象劳动则形成了商品的价值。

商品的价值量用它所包含的形成价值的劳动量来计量。决定商品价值量大小的不是生产商品的个别劳动时间，而是社会必要劳动时间，即“在现有社会正常的生

产条件下、在社会平均的劳动熟练程度和劳动强度下制造某种使用价值所需要的劳动时间”。商品的价值量与生产该商品的社会必要劳动时间成正比，与劳动生产率成反比。

价值规律揭示，商品价值量由生产这种商品的社会必要劳动时间决定，商品按照价值量相等的原则进行交换。价值规律调节生产资料和劳动力在生产部门的分配，刺激商品生产者改进生产工具，提高劳动生产率，加强经营管理，促使商品生产者在竞争中优胜劣汰。价值规律是商品和交换的基本经济规律，是人类从事一切经济活动都必须遵守的客观规律。

价格是价值的货币表现形式，价值的变动是价格变动的内在的、支配性的因素，是价格形成的基础。商品供求关系的变化引起价格围绕价值上下波动。

（二）效用理论的论述

效用理论认为，价值是人们对商品效用的主观评价，只有人们在主观上认为有用的商品，才有价值。

商品的价值是由边际效用决定的，决定物品价值大小的不是它的最大效用，也不是它的平均效用，而是它的最小效用，即边际效用。

价值形成的两个前提是商品的有用性和稀缺性。能够满足人们某种独特的欲望并不代表这种商品一定具有价值，只有当商品出现稀缺的时候，才能够引起人们对它的渴望，其价值才能被体现。

效用理论从需求的角度阐述了衡量价值的观点，强调价值由效用和稀缺性共同决定，效用决定价值内容，稀缺性决定价值量的大小。

（三）均衡价格理论的论述

均衡价格理论认为，需求和供给分别代表了资产的效用和生产费用，边际效用决定需求，生产费用决定供给，由边际效用决定的需求和由生产费用决定的供给两者的均衡，决定了价格，即均衡价格。一旦市场均衡实现以后，如果市场价格偏离均衡价格，通过供求力量的相互作用，市场就会出现自动回复均衡的趋势。

短期内，消费偏好决定价格；长期内，生产成本决定价格。边际效用理论解决了短期内的定价问题，而生产理论解决了长期的定价问题。

一个市场供给和需求的影响因素和其他市场上的影响因素彼此不是独立的，市场之间存在相互联系和相互依赖。

均衡价格理论强调，商品的价值除了与劳动价值和商品的效用有关以外，还与商品的供求有关，市场中劳动的成本、商品未来发挥的效用和市场的供求关系是决定其价值量大小的决定性因素。

（四）相关资产评估准则的表述

对于价格、价值及其关系，我国资产评估准则并未涉及。但美国《专业评估执

业统一准则》(USPAP)等资产评估准则则对此有一定的阐述。

1. 《专业评估执业统一准则》(2016-2017版)

《专业评估执业统一准则》给出的价格概念是：“某项资产的询价、报价或支付的金额”。其注释中进一步陈述“价格是个事实，无论它是公开披露还是保密。由于特定买方或卖方的财务实力、动机和兴趣不同，为某项资产支付的价格与他人对该资产的价值判断可能相同或不同”。

对于价值的概念，《专业评估执业统一准则》的表述是，“资产购买方、出售方或使用方与该资产之间的货币关系”，并认为“价值表达的是一个经济概念。因此价值从来就不是一个事实，永远是对某项资产根据特定价值定义在某一特定时点价值多少的意见。在评估业务中，价值必须是经过定义的，如市场价值、清算价值、投资价值等”。

2. 《国际评估准则》

《国际评估准则 2013》的框架部分，出现过对价格 and 价值的论述：

“价格是指就某项资产的询价、报价或支付的金额。由于给定的买方和卖方拥有特定的财力、动机或者特殊权益，他们所支付的价格可能会不同于其他人为该资产给出的价格”。

“价值不是一个事实，而是以下两种情况下的一种意见：

- (1) 某项资产交换时最可能支付的价格；
- (2) 拥有某项资产带来的经济利益。

交换价值是指一种假定的价格，价值是基于一定的假设条件而估计出来的，假设条件是由评估目的决定的。资产持有者的价值是针对某一特定当事人由于拥有该项资产而应当获得的利益的估计。”

《国际评估准则 2017》则没有保留上述内容。

第二节 资产评估的原则

资产评估原则是规范资产评估行为和业务执行的规则或标准。资产评估原则包括工作原则和经济技术原则两个层面。

一、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资产评估专业人员在开展资产评

估业务中应当坚持独立、客观、公正、科学等工作原则。

（一）独立性原则

资产评估中的独立性原则包含两层含义：（1）资产评估机构本身应该是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织（法人），与资产评估业务各当事人没有任何利益与利害关系。（2）资产评估机构及其评估专业人员在开展业务过程中应始终坚持独立的第三方地位，评估工作不受委托人及外界的意图及压力的影响，进行独立公正的评估。

（二）客观公正性原则

客观公正性原则要求资产评估工作实事求是，尊重客观实际。资产评估机构及其评估专业人员在评估工作中必须以实际材料为基础，以确凿的事实和事物发展的内在规律为依据，以求实的态度为指针，实事求是地得出评估结论，而不可以以自己的好恶或其他个人的情感进行评估。资产评估结论是评估专业人员认真调查研究，通过合乎逻辑的分析、推理得出的具有客观公正性的结论。

（三）科学性原则

科学性原则要求资产评估机构及其评估专业人员在评估工作中必须遵循科学的评估标准，以科学的态度制订评估方案，采用科学的评估方法进行资产评估。整个评估工作必须把主观评价与客观测算、静态分析与动态分析、定性分析与定量分析有机结合起来，使评估工作做到科学合理、真实可信。

二、资产评估经济技术原则

资产评估经济技术原则，是指在开展资产评估业务过程中的一些技术规范和业务准则，为资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中的专业判断提供技术依据。

（一）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。尽管商品价格随供求变化并不成固定比例变化，但变化的方向带有规律性。供求规律对商品价格形成的作用同样适用于资产价值的评估。资产评估专业人员在判断资产价值时应充分考虑和依据供求原则。

由于均衡价格是由需求和供给共同作用的结果，在均衡价格中，生产费用和效用是影响价格的两个均等因素，所以资产评估既需要考虑资产的购建成本，又需要考虑资产的效用。

（二）最高最佳使用原则

该原则依据价值理论原理，强调商品在交换时，应以最佳用途及利用方式实现

其价值。

由于商品，特别是资产的使用受到市场条件的制约，因此最高最佳用途的确定，一般需要考虑以下几个因素：

1. 反映法律上许可的要求，必须考虑该项资产使用的法律限制；
2. 确定该用途技术上是否可能，必须是市场参与者认为合理的用途；
3. 确定该用途财务上的可行性，必须考虑在法律上允许且技术上可能的情况下，使用该资产能否产生足够的收益或现金流量，从而在补偿使资产用于该用途所发生的成本后，仍然能够满足市场参与者所要求的投资回报。

（三）替代原则

任何理性的投资者对具有相同效用的物品，必定选择价格较低的；在价格相同时，必定选择效用较大的。替代原则即价格最低的同质商品对其他同质商品具有替代性，即相同效能的资产，最低价格的资产需求最大。作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价格。如果具有相同使用价值和质量的物品，具有不同的交换价值或价格，买方会选择价格较低的。当然，作为卖方，如果可以将物品卖到更高的价格水平上，他会在较高的价位上出售物品。正确运用替代原则是确保资产评估公正性的重要保证。

（四）预期收益原则

资产之所以有价值是因为它能够为其拥有或控制者带来未来经济利益。因此在资产评估过程中，资产的价值不在于过去的生产成本或销售价格，而是应当基于其对未来收益的预期加以决定。因此它是资产评估专业人员判断资产价值的一个最基本的依据。

（五）贡献原则

根据经济学边际收益原理，各生产要素价值的大小可依据其对总收益的贡献来衡量。从一定意义上来看，贡献原则是预期收益原则在某种情况下的具体应用。它主要是指某一资产或资产某一构成部分的价值，取决于它对所在资产组合或完整资产整体价值的贡献，或者根据当缺少它时对整体价值的影响程度来确定。贡献原则主要适用于确定构成整体资产各组成要素资产的贡献，或者当整体资产缺少该要素资产将蒙受的损失。

（六）评估时点原则

资产评估具有动态性特点，资产的价值会随着时间因素的变化而变化，因此必须选取一个评估基准日。为了使资产评估得以操作，同时又能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时点，这一时点就是评估基准日。它为资产评估提供了一个时间基准。评估时点原则也是对交易假设和

公开市场假设的一个反映。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。从理论上说，资产评估是对动态资产价格的现实静态反映。这种反映越准确，评估结果越科学。评估基准日为“特定的时间点”，评估师的价值意见为该时点的价值意见，价值标准是该时间点适用的价值标准。

（七）外在性原则

交易至少是两个当事人、两种权利主体之间的事情。一方的行为可能要对另一方造成损失或收益，这就是所谓的外在性。

资产评估中的外在性原则是指，“外在性”会对相关权利主体带来自身因素之外的额外收益或损失，从而影响资产的价值，对资产的交易价格产生直接的影响。资产评估应该充分关注“外在性”给被评估资产带来的损失或收益以及这种损失或收益对资产价值的影响。

例如，在对房屋建筑物进行评估时，一个重要的价格影响因素就是环境因素。房屋周边开发的程度、环境状况等因素与房屋本身的所有权无关，但对房屋价格有重要影响。有时环境因素影响的权重，甚至不亚于房屋本身的造价。环境因素对房屋建筑物评估价值的影响实际上就是“外在性”对房屋建筑物价值影响的体现。优良的环境会对房屋使用功能产生溢出效应，增加房屋的转让价值或使用收益；恶劣的环境则会对房屋使用功能产生波及效用，减损房屋的转让或持有价值。

第三节 资产评估的作用及服务领域

一、资产评估的基本作用

资产评估的主要对象是“资产”，随着社会的发展，资产作为生产要素正式从财产中分离，出现了生产要素市场。

不同于在产品市场流通的、可供人们消费的最终产品，在生产要素市场流动、配置的是在生产经营活动中被利用的经济资源，如技术、信息、房屋、土地、机器设备等。除了上述单项资产，资产还包括由多种生产要素组成的、具有获利能力的资产组合体，如整体的企业、完整的业务单元等。

一般而言，市场经济利用“无形的手”对资源进行合理配置，市场对公开交易的资产由供求价格机制定价。但生产要素市场所流通的“资产”形态是复杂的，大部分资产组合是独一无二的，很难在市场上找到相似的参照物，一般不易像普通商

品那样通过市场解决定价问题。另外，受资产特性、交易机制等固有局限，或当时当地的主客观条件，有时可能出现市场价格机制失灵的状况。这就需要通过价值判断和估计来解决资产定价问题。

资产评估就是依据市场的价格形成机制通过模拟市场条件，运用合理的技术方法，确定特定用途资产在约定时点的价值。资产评估，作为价格机制的补充手段，是资产价值发现、衡量及实现的重要工具。资产评估行业是市场经济体制中不可或缺的中介服务行业。

因此，反映和揭示资产的价值是资产评估的基本作用。

二、我国资产评估服务的主要领域及作用

资产评估是现代高端服务业，是经济社会发展中的重要专业力量。

我国资产评估行业发展近三十年来，积极服务国家改革开放和市场经济建设。资产评估实践已涵盖经济建设的各个领域，服务的经济行为和资产类型体现出广泛性和综合性特点，成为市场经济必不可少的基础环节和有机组成部分，为维护国有资本权益、规范资本市场运作、防范金融系统风险、保障社会公共利益和国家经济安全做出了重要贡献。

资产评估在我国主要的服务领域包括：

（一）国有资产

我国资产评估行业是从服务于国有企业与外资合作起步的。迄今，涉及国有资产的资产评估业务仍然是我国资产评估行业主要服务领域之一。

在国有企业放权让利改革、引进外资、清产核资、公司制和股份制改革、进入国内国际资本市场、建立国有资产出资人制度、混合所有制改革、实施境内外投资并购等改革进程中，资产评估积极参与国有企业改革和国有资本战略重组，提供专业的资产价值估算和经济行为定价依据。

通过资产评估确定国有资产的 actual 价值，这有助于形成国有资产管理最重要的基础资料。依托资产评估反映资产的实际价值，为优化国有资源配置和国有资产保值增值提供依据，有利于防范国有资产流失。资产评估已成为维护国有资产权益的重要专业手段之一，也是我国国有资产管理的必要程序。国有资产评估已经成为我国目前主要的法定资产评估业务之一。

国有资产主管部门对资产评估报告的使用主要是审核相关经济行为定价依据的合规、合理性。国务院国有资产监督管理委员会发布的《中央企业资产评估项目核准工作指引》和《企业国有资产评估项目备案工作指引》等文件，规定了对报送国有资产主管部门核准或备案资产评估项目的审核要求。

（二）资本市场

我国资产评估行业对资本市场的服务始于国有企业股份制改造和上市，目前资本市场依然是我国资产评估行业重要的服务领域之一。

我国资本市场已发展成为包括主板市场、中小板市场、创业板市场以及全国中小企业股份转让系统（俗称“新三板”）的多层次、多板块市场体系。资产评估参与资本市场业务项目数量和规模越来越大，功能和作用日益增强。资产评估为推动企业发行上市和并购重组、引导投资行为、优化资源配置、规范市场秩序、保障资本市场安全高效运行和整体稳定发挥了重要作用。资产评估师已经与独立财务顾问、注册会计师、律师一起成为服务于我国证券市场和上市公司的主要专业力量。

资产评估对资本市场提供的专业服务主要包括：

1. 为拟上市公司变更为股份公司时的注册资本核定进行出资资产评估；
2. 为新股发行定价了解拟上市公司价值进行企业价值评估；
3. 为上市公司并购重组、资产取得或处置等产权变动提供相关定价参考服务；
4. 为上市公司财务报表编制过程提供合并对价分摊、公允价值计量和资产减值测试等进行评估；
5. 为资产证券化、发行公司债等业务提供基础资产、担保资产的收益预测或价值评估。

在上述领域，资产评估通过向交易参与者提供评估服务，为上市公司、投资者、证券监管与交易管理机构以及社会公众等提供了丰富、专业的资产价值信息。

对于公司首次发行股票，用于股份制变更的资产评估报告属于申请企业的申报材料，证券监督管理部门审核申请企业的申报材料及招股说明书时，会关注资产评估报告以及申请企业、中介机构对相关信息披露的合规情况。

对于上市公司的公司并购、资产收购、资产置换、以资抵债等行为，证券监督管理部门等对资产评估报告的使用主要是审核资产定价依据的合规、合理性。

（三）金融领域

金融领域也是我国资产评估的重要服务领域。资产评估行业的价值估算、分析等专业服务，促进了我国金融行业的改革和发展，对金融创新、加强金融监管和风险控制提供了有益支持。

资产评估在金融领域提供的专业服务主要包括：

1. 为国有商业银行等金融企业的股份制改革提供资产评估；
2. 为新股发行定价，对拟上市的国有金融企业进行企业价值评估；
3. 为银行债权转股权提供对被转股企业的企业价值和拟转股债权的评估；

4. 为资产管理公司金融不良资产处置提供价值评估或价值分析业务；
5. 为商业银行等金融机构抵（质）押贷款提供押品价值评估。

财政部门和相关金融企业在国有金融资产评估项目核准（备案）时，对资产评估报告的使用主要是审核相关经济行为定价依据的合规、合理性。

金融不良资产评估业务包括资产评估专业人员执行的以金融不良资产处置为目的的价值评估业务和以金融不良资产处置为目的的价值分析业务。后者是指资产评估机构及其资产评估专业人员根据委托，对无法履行必要资产评估程序的金融不良资产在评估基准日特定目的下的价值或者价值可实现程度进行分析、估算，并出具价值分析报告等咨询报告的专业服务行为。

在金融不良资产处置环节，资产评估通过提供对金融不良资产的价值评估或价值分析业务，为不同经济主体间的利益分割以及指导金融不良资产处置定价、监督处置行为和衡量处置效果发挥了专业基础作用。

抵（质）押贷款中，对押品价值的评估是中外评估实践的重要领域和资产评估行业的传统业务。

对抵（质）押的评估需求，主要包括三种情形：

1. 贷款发放前设定抵（质）押权的评估，作为确定发放贷款的参考依据；
2. 实现抵（质）押权的评估，作为将押品折价或变现时的定价参考；
3. 贷款存续期对押品价值动态管理所要求的评估，以便根据押品的价值变化对贷款风险防范提出建议。

资产评估机构的评估，对提高抵（质）押担保质量、保障银行债权安全、及时量化和化解风险提供了有效的专业支持。

（四）司法领域

资产评估可以为涉案标的提供价值鉴定服务，评估结论是司法立案、审判、执行的重要依据。

资产评估提供的司法鉴定服务，主要包括：

1. 司法审判中揭示与诉讼标的相关的财产（权益）价值及侵权（损害）损失数额等。

这类业务主要包括刑事案件定罪量刑中对相关损失的估算和民事诉讼中对诉讼标的财产（资产）价值、侵权损害损失额的评估，为司法审判提供参考依据。

2. 民事判决执行中帮助确定拟拍卖、变卖执行标的物的处置价值。

2009年8月最高人民法院发布的《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》规定，“拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价”。资产评估的结果可以作为民事执行的参考依据。