

资产评估

张玉珍，徐寒编著



西北大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/张玉珍,徐寒编著. —西安: 西北大学出版社, 2014. 7

ISBN 978 - 7 - 5604 - 2663 - 1

I. ①资… II. ①张…②徐… III. ①资产评估—高等学校:
技术学校—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009) 第 116558 号

21 世纪高等职业教育系列规划教材 资产评估(第 2 版)

编 著: 张玉珍 徐 寒

出版发行: 西北大学出版社

地 址: 西安市太白北路 229 号

邮 编: 710069

电 话: (029) 88303059

经 销: 全国新华书店

印 装: 西安华新彩印有限责任公司

开 本: 787 毫米×960 毫米 1/16 开本

印 张: 18.75

字 数: 350 千字

版 次: 2014 年 7 月第 2 版

书 号: ISBN 978 - 7 - 5604 - 2663 - 1

定 价: 34.00 元

前 言

资产评估作为我国新兴的现代服务业，已经走过了二十多个年头。资产评估伴随着我国经济体制改革而产生并逐步发展，在市场经济发展过程中发挥着不可替代的作用，资产评估行业已经成为我国社会经济活动中的一个重要的中介服务行业。

作者从 20 世纪 90 年代开始学习、研究资产评估理论并从事资产评估教学和实践工作，见证了我国资产评估行业由小到大的发展历程。在我国，资产评估行业是一个年轻的行业，也是一个年轻人的行业，希望通过资产评估课程的学习，有更多的学子能够进入到资产评估行业中来，成为注册资产评估师，为发展我国市场经济，进一步繁荣我国的资产评估事业贡献自己的力量。

本教材是作者近二十年来学习、研究资产评估理论，从事资产评估教学和实践工作的总结，教材中的大部分案例是根据作者从事资产评估实践积累的资料修改后编写而成的，本教材有以下特点：

1. 紧扣资产评估行业的改革方向，将最新的资产评估准则内容融入教材。近几年，中国资产评估协会不断有资产评估准则出台，到现在为止已经基本上形成完整的资产评估准则体系，作者将已经出台的资产评估准则的内容融入教材当中，确保教材内容的规范性。

2. 体现资产评估工作的职业性特点。资产评估工作是一项职业性很强的工作，强调从业人员必须具有良好的职业素质。在本教材中，力图培养学生从事资产评估工作的素质，作者站在评估师的角度，告诉学生如何像评估师一样进行资产评估分析和思考。

3. 对教材内容进行合理取舍，减少与其他课程的重复。为了避免与已学习过的审计、财务管理相关内容的重复，本教材未涉及流动资产评估和长期投资评估的内容。

4. 强调案例学习。从本教材第四章开始，每章均附有与本章内容相关的案例，通过案例的学习和研究，了解和掌握评估师的分析估算过程。

5. 为便于学生学习理解本教材有关内容，根据课程内容配有大量的例题，以增进学生对有关理论的理解。

本教材由陕西财经职业技术学院张玉珍教授和徐寒教授共同撰写和修订，由张玉珍设计总体框架并总纂、定稿，各章节的撰写分工如下：第一章至第六章由张玉珍撰写，第七章和第八章由徐寒撰写。

在撰写过程中，参考了大量的资产评估教材、专著和论文，主要参考文献附后。在此，向编著上述教材、专著和论文的专家、学者表示感谢。

虽然作者以严谨的工作态度对待本教材的写作，已经尽心尽力。但由于作者的学术水平和资产评估执业经验有限，本教材有可能存在疏漏之处，恳请读者不吝赐教。

作 者

目 录

第一章 总 论	/1
第一节 资产评估的产生和发展	/1
第二节 资产评估及其特点	/6
第三节 资产评估与会计和审计的关系	/11
第四节 资产评估主体	/13
第五节 资产评估准则	/16
第二章 资产评估基础理论	/21
第一节 资产评估目的	/21
第二节 资产评估原则	/23
第三节 资产评估假设	/25
第四节 资产评估价值类型	/27
第五节 资产评估程序	/32
第三章 资产评估的基本方法	/41
第一节 市场法	/41
第二节 收益法	/49
第三节 成本法	/56
第四节 资产评估方法的选择	/69

目 录

第四章 房地产评估	/72
第一节 房地产评估概述	/72
第二节 房地产价格及其影响因素	/80
第三节 市场法在房地产评估中的应用	/84
第四节 收益法在房地产评估中的应用	/98
第五节 剩余法在房地产评估中的应用	/107
第六节 成本法在房地产评估中的应用	/112
第七节 在建工程评估	/121
第五章 机器设备评估	/134
第一节 机器设备评估概述	/134
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	/138
第三节 市场法和收益法在机器设备评估中的应用	/155
第六章 无形资产评估	/164
第一节 无形资产评估概述	/164
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	/170
第三节 成本法和市场法在无形资产评估中的应用	/174
第四节 技术型无形资产评估	/180

目 录

第五节 商标权评估	/197
第六节 商誉评估	/203
第七章 企业价值评估	/216
第一节 企业价值评估概述	/216
第二节 收益法在企业价值评估中的应用	/224
第三节 市场法在企业价值评估中的应用	/235
第四节 资产基础法在企业价值评估中的应用	/239
第八章 资产评估报告	/247
第一节 资产评估报告概述	/247
第二节 资产评估报告的内容	/250
第三节 资产评估报告编制和使用	/258
附 录	/268
主要参考文献	/291

第一章 总 论

学习目标

本章主要介绍资产评估的产生和发展、资产评估及其特点、资产评估与会计和审计的关系、资产评估主体和资产评估准则等内容。通过本章的学习，应掌握资产评估的概念、要素、特点和分类，掌握资产评估的功能和作用。理解资产评估主体和我国资产评估准则体系。了解资产评估的产生发展以及资产评估与会计审计的关系。

第一节 资产评估的产生和发展

资产评估是市场经济活动中不可缺少的具有公正性的社会中介活动，是市场经济发展到一定阶段的产物，它根植于传统的市场经济，同时又在当代社会经济发展中得到了迅速发展，发挥着越来越重要的作用。

一、国际资产评估的产生和发展

从国际范围来看，资产评估作为一种自发的专业服务活动，可以追溯到几百年以前。而作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动则起始于 19 世纪中后期。20 世纪 40 年代以后在世界各国得到较大的发展。20 世纪 70 年代以来，世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。

（一）资产评估的产生

资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物。在商品生产和商品交换出现后，按照等价交换原则也就产生了合理评估商品价值的需要，出现了早期的资产评估。早期的资产评估具有直观性、偶然性和非专业性等特点，与现代意义上的资产评估存在着本质的区别。

现代资产评估行业起始于 19 世纪中后期，逐步成为一个为社会各界提供估价服务的中介、鉴证行业。现代资产评估的产生，主要有以下三个方面的标志：

1. 随着近代资本主义和产业革命的发展，统计学、工程技术学等科学技术

手段被逐渐引入资产评估工作中来，资产评估行业走出了凭执业人员进行经验判断的阶段，发展到利用科学方法进行评定估算的阶段。

2. 19 世纪中后期在古典经济学、新古典经济学等学派价值理论的基础上，评估理论日渐成熟。马歇尔成为第一个探讨评估方法特别是不动产评估方法的经济学家。他提出和发展了包括收益折现确定价值、建筑物和土地折旧对价值的影响、建筑物类型和土地用途对价值的影响等价值评估理论。这些理论成为现代评估理论的基础。目前国际评估界通行的市场法、收益法、成本法等三种资产评估基本方法都是在 19 世纪中后期发展成型的。

3. 19 世纪后期，现代资产评估实践和行业管理在英美等国出现。美国出现了专业的评估公司，为保险等目的提供资产评估服务。美国评估公司（现称为美国评估集团）于 1896 年在美国成立，该公司成立后，专门从事各种有形和无形资产的评估和咨询服务。该公司经过一百多年的经营，已经成为国际上著名的大型资产评估机构。在英国，1868 年，由英国各地规模不一的测量师协会和俱乐部经过充分协商联合组建了英国测量师学会，对包括资产评估在内的测量行业进行管理，1881 年由英国维多利亚女王授予“皇家特许”称号。

（二）资产评估的发展

20 世纪 40 年代以来资产评估在世界各国得到较大的发展。英国、美国、澳大利亚、加拿大等许多国家的资产评估行业得到迅速发展，陆续成立了资产评估协（学）会等专业性评估团体，对评估行业实行自律性管理。1936 年成立了美国评估师协会（The American Society of Appraisers, ASA），该协会下设评估审核与管理、企业价值评估、珠宝评估、机器设备与技术评估、个人动产评估和房地产评估等专业分会，美国评估师协会是美国最大的综合性评估师职业团体。美国评估行业经过 100 多年发展，美国成为世界上评估业高度发达的国家之一，陆续形成了若干个评估专业协会和团体，其中影响最大的三个协会是以企业价值评估、动产评估、不动产评估、机器设备评估为主的综合性跨领域协会——美国评估师协会（ASA）、以不动产评估为主的评估学会（AI）和以农场和农业评估为主的美国农场管理者与农村评估师协会（ASFMRA）。在英国，1946 年正式启用“英国皇家特许测量师学会（The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS）”的名称，该学会是迄今为止国际上最大的评估专业组织，其会员有 12 万人，分布在 146 个国家和地区。

（三）资产评估的规范化

20 世纪 70 年代以来，英美等资产评估行业发达的国家和地区的资产评估行业协会纷纷制定评估准则，这标志着资产评估行业走上了规范化的轨道。

1. 1986 年美国八家资产评估专业协会和加拿大评估协会联合制定《专业评估执业统一准则》(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP), 之后由美国评估促进会(The Appraisal Foundation, AF)取得该准则的版权, 该准则目前已成为美国评估行业公认评估准则, 对美国评估行业的发展起到了很大的促进作用。

2. 1974 年英国皇家特许测量师学会制定《评估与估价指南》(Red Book, 通常被称为红皮书), 主要对不动产评估进行规范。《评估与估价指南》一书对英国和国际上的不动产评估行业的发展起到了很大的促进作用。

(四) 资产评估的国际化

20 世纪 80 年代后, 资产评估呈国际化发展趋势。在 20 世纪 80 年代前, 资产评估行业在国际范围得到很大发展, 但资产评估行业尚未形成国际性的中心, 各国的评估准则、理论、实务、术语存在差异, 给资产评估行业的国际合作和进一步发展带来困难, 不能满足日益全球化的资本市场和国际经济界的需要。同时随着经济和市场的全球化, 各国经济界越来越重视资产评估在资本市场和促进资本跨国流动中的重要作用。国际经济界迫切需要一部国际认可的评估准则。在这些因素的推动下, 在 1981 年, 由英国、美国等二十多个国家和地区在澳大利亚的墨尔本发起成立了国际资产评估准则委员会, 1995 年更名为国际评估准则委员会(International Valuation Standards Committee, IVSC)。2007 年 11 月国际评估准则委员会更名为国际评估准则理事会。1985 年国际评估准则委员会制定《国际评估准则》(International Valuation Standards, IVS)。国际评估准则委员会的成立和《国际评估准则》的制定对资产评估的国际化起到了很大的推动作用。

二、我国资产评估行业的发展情况

(一) 我国资产评估行业的起步阶段

中国的资产评估是在改革开放和建设社会主义市场经济的过程中兴起的。改革开放以后, 我国的国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并重组和破产等产权变动行为日益增多, 为合理确定产权转让价格, 维护国有资产安全和完整, 防止国有资产流失, 我国在 20 世纪 80 年代末开始了国有资产评估活动。最早的国有资产评估活动出现在大连。1988 年在大连炼铁厂进行了中外合资项目的评估活动。1989 年, 原国家体改委、原国家计委、财政部、原国家国有资产管理局共同发布了《关于出售国有小型企业产权的暂行办法》和《关于企业兼并的暂行办法》, 明确规定“被出售企业的资产(包括无形资产)要认真进行清查评估。对兼并方的有形资产和无形资产, 一定要进行评估作价, 并对全部债务予以核

实。如果兼并方企业在兼并过程中转换为股份制企业，也要进行资产评估。”同年，原国家国有资产管理局发布了《关于在国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》。1990年7月原国家国有资产管理局成立了资产评估中心，负责资产评估项目和资产评估行业的管理工作。这些早期资产评估管理文件的发布和资产评估管理机构的成立，标志着我国资产评估工作正式起步。

（二）我国资产评估行业的发展阶段

1991年国务院以第91号令发布了《国有资产评估管理办法》，该项法规是我国国有资产评估制度基本形成的重要标志。并且原国家国有资产管理局《资产评估机构管理暂行办法》《资产评估收费管理办法》等评估行业基本管理制度的起草和发布工作也陆续完成。这些制度为建立国有资产评估项目管理制度、资产评估资格管理制度等提供了法律依据，推动了我国资产评估行业在初期的快速发展，并对我国评估行业的发展发挥了长期指导作用。

1993年12月，中国资产评估协会成立，标志着中国资产评估行业已经开始成为一个独立的中介行业，它表明中国资产评估行业已逐步从政府直接管理向行业自律管理过渡，评估对象也由国有资产向各类所有制性质的资产扩展。

1995年3月中国资产评估协会代表中国资产评估行业加入了国际评估准则委员会，并在1999年成为该委员会的常务理事。这标志着中国资产评估活动融入到国际资产评估活动之中，中国的资产评估行业管理组织已经与国际评估组织接轨。

1995年5月原国家国有资产管理局与原人事部建立了中国注册资产评估师制度。1996年5月，举行了第一次注册资产评估师执业资格考试。从此，资产评估人员实行行业准入制度。注册资产评估师制度的实施，为我国资产评估行业的发展提供了人力资源基础。

1996年5月原国家国有资产管理局制定发布了《资产评估操作规范意见（试行）》，这是中国资产评估行业第一部比较规范的同时具有可操作性的行业规范，该规范意见的实施，对规范资产评估机构和注册资产评估师执业行为，起到了很大的促进作用。同时，该规范的制定和实施，对后来的资产评估准则的制定也具有很大的参考价值。

（三）我国资产评估行业的强化自律阶段

2001年财政部发布了《资产评估准则——无形资产》。表明中国资产评估行业在资产评估准则的制定和实施方面迈出了第一步，表明中国资产评估行业将按照国际资产评估行业通行的做法，通过资产评估准则规范资产评估机构和注册资产评估师的执业行为。

2001 年 12 月 31 日，国务院办公厅转发了财政部《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》（国办发〔2001〕102 号），对国有资产评估管理方式进行重大改革，取消财政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。为配合该项改革措施，财政部相继制定了《国有资产评估管理若干问题的规定》《国有资产评估违法行为处罚办法》等文件。评估项目的立项确认制度改为备案制和核准制，加大了资产评估机构和注册资产评估师在资产评估业务中的责任，有利于资产评估机构和注册资产评估师规范执业，有利于提高中国资产评估行业的公信力。

2003 年，国务院设立国有资产监督管理委员会。国资委作为国务院特设机构，以出资人的身份管理国有资产，包括负责监管所属企业资产评估项目的核准和备案。财政部则作为政府管理部门负责资产评估行业管理工作。这次改革实现了国有资产评估项目管理与资产评估行业管理的分离，表明我国资产评估行业在形式和实质上都真正成为一个独立的社会中介行业。

2004 年 2 月，财政部发布了《资产评估准则——基本准则》《资产评估职业道德准则——基本准则》。截止 2014 年 6 月底，财政部、中国资产评估协会陆续制定和修订了《资产评估准则——评估报告》等 26 项资产评估准则，表明中国资产评估准则体系已经基本上建立起来。

（四）我国资产评估行业的法制化和规范化阶段

资产评估法律制度框架已经基本形成，《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国合伙企业法》等多项法律对资产评估提出明确要求。

2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过了《中华人民共和国企业国有资产法》，在该法中明确规定了资产评估准则的地位，要求资产评估机构和注册资产评估师“应当遵守法律、行政法规以及评估执业准则，独立、客观、公正地对受托评估的资产进行评估。”同时该法明确了资产评估业务的法律主体，规定“资产评估机构应当对其出具的评估报告负责。”《中华人民共和国企业国有资产法》是目前直接规范资产评估机构和注册资产评估师执业行为的最高层次法律法规，该法律的颁布与实施，解决了我国资产评估行业多年来悬而未决的问题，对促进我国资产评估行业的发展起到非常大的推动作用。该法的实施表明我国资产评估行业已经全面进入法制化和规范化阶段。

第二节 资产评估及其特点

一、资产评估的定义

资产评估是市场经济的产物，其业务涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押、财产保险和财产课税等经济行为。经过一百多年的发展，资产评估已成为在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。该行业的从业人员，应准确把握资产评估的定义和与之相关的概念和术语。

(一) 资产

1. 资产的含义。资产评估中的资产是从经济学的角度来定义的。资产，是指特定权利主体拥有或控制的，能以货币计量的，并能够给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。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的权利。

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，所以它和会计学中的资产定义略有差异。

2. 资产评估中的资产的基本特征包括：

(1) 资产必须是权利主体拥有或者控制的资源。依法取得财产权利是权利主体拥有并控制资产的前提条件。拥有是指权利主体享有某项资源的所有权，而控制是指虽然权利主体不享有某项资源的所有权，但该资源能够被权利主体实际控制，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，也应将其作为权利主体的资产予以确认。

(2) 资产必须能够以货币计量。即资产的价值能够用货币进行计量，否则就不能作为资产予以确认。

(3) 资产是能够给权利主体带来经济利益的资源，即资产具有给权利主体带来经济利益的潜在能力。所谓经济利益，是指直接或间接的流入权利主体的现金或现金等价物。将能够给权利主体带来经济利益的资源才确认为资产。相反，如果一项资源不能给权利主体带来经济利益，那么就不能确认为资产。

3. 资产可按以下标准分类：

(1) 资产按其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物质形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物和存货等。由于这类资产中的各种资产的功能和特性不同，所以评估时应分别进行。无形资产是指那些没有物质形态而以某种特殊权利和技术知识等经济资源形式存在并发挥作用的资产，

包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权和商誉等。

(2) 资产按其与服务经营的关系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、厂房和交通工具等。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，例如企业中的学校、医院等。

(3) 资产按其能否独立存在可以分为可辨认资产和不可辨认资产。可辨认资产是指能独立存在的资产，除商誉以外的资产都是可辨认资产。不可辨认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，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，所以称为不可辨认资产。

(4) 资产按其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，例如一台机床。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，例如企业就是整体资产。单项资产和整体资产的关系是，企业的整体资产不是企业各单项可辨认资产的汇集，其价值也不等于各单项可辨认资产价值的总额，因为企业整体资产评估所考虑的是它具有整体生产能力或获利能力，所以，其评估价值除了包括各单项可辨认资产的价值以外，还包括不可辨认资产的价值，即商誉的价值。即 $1 + 1 \neq 2$ 。

(5) 资产按其流动性可以分为流动资产和非流动资产。

(二) 资产评估

1. 资产评估的定义。资产评估经历了上百年的发展，评估范围在不断扩展，现在资产评估不仅已经成为一个独立的行业，同时也已经成为一个公认的概念和专业术语。从目前学术界和实务界的普遍共识来看，资产评估可以表述为：资产评估是资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，对资产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。

2. 资产评估的要素。资产评估作为一个评价过程，要经历若干评估步骤和程序，同时也会涉及以下基本的评估要素：

(1) 资产评估主体。资产评估主体是指资产评估业务的承担者，即从事资产评估业务的机构和人员，他们是资产评估工作的主导者。

(2) 资产评估客体。资产评估客体是指资产评估的具体对象，即被评估的资产，也称为评估对象。

(3) 资产评估依据。资产评估依据是指资产评估所应遵循的法律法规、资产评估准则、经济行为文件、重大合同协议、产权证明文件，采用的取价标准及

参考资料等。

(4) 资产评估(特定)目的。资产评估(特定)目的是指资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或者资产评估结果的具体用途,其直接或间接地决定和制约资产评估的条件、价值类型和方法的选择。

(5) 资产评估原则。资产评估原则是指资产评估的行为规范,是调节资产评估当事人(资产评估委托人、资产评估主体以及资产评估业务其他有关当事人)各方关系、处理评估业务的行为准则。

(6) 资产评估程序。资产评估程序是指资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序,资产评估程序是保证资产评估工作质量的重要手段。

(7) 资产评估价值类型。资产评估价值类型是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。常用的资产评估价值类型有市场价值和市场价格以外的价值。

(8) 资产评估方法。资产评估方法是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思路。目前,我国普遍使用的资产评估方法有市场法、收益法和成本法。

(9) 资产评估假设。资产评估假设是形成资产评估理论和方法的假设条件。假设对任何学科都是重要的,相应的理论观念和方法都是建立在一定假设的基础之上的。资产评估与其他学科一样,其理论和方法体系的形成也是建立在一定的假设条件之上的。

(10) 评估基准日。评估基准日是指确定资产价值的基准时间。

资产评估的要素是一个有机整体,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、资产评估的种类和特点

(一) 资产评估的种类

1. 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方面分类,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。

(1) 评估一般是指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合理性负责。

(2) 评估复核是指评估机构对其他评估机构出具的评估报告进行的评判分析。它服务于特定的当事人,对某项评估业务评估过程的合规性和评估结果的合理性做出判断和评价,并对自己提出的意见负责。

(3) 评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见,也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询要求的主要是评估主体的信誉、专业水准和职业道德,评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

2. 按评估面临条件、评估执业过程中遵循资产评估准则的程度及其对评估报告披露的要求分类,资产评估又可分为完全性资产评估和限制性资产评估。

(1) 完全性资产评估是指完全按照资产评估准则的规定进行的资产评估。

(2) 限制性资产评估是指由于评估条件的限制没有完全按照资产评估准则的规定进行的资产评估,其需要做更为详尽的说明和披露。

3. 按资产评估对象的构成和获利能力分类,资产评估还可分为单项资产评估和整体资产评估。

(1) 单项资产评估是指对单项可辨认资产的评估。如机器设备评估、土地使用权评估和建筑物评估等。

(2) 整体资产评估是指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。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。

4. 按资产评估时点分类,资产评估还可分为追溯性评估、现值性评估和预期性评估。

(1) 追溯性评估是确定被评估资产过去价值的评估活动。该类资产评估活动的评估基准日为过去某一时点。

(2) 现值性评估是确定被评估资产现时价值的评估活动。该类资产评估活动的评估基准日为现在某一时点。

(3) 预期性评估是确定被评估资产预期价值的评估活动。该类资产评估活动的评估基准日为未来某一时点。

(二) 资产评估的特点

1. 市场性。资产评估是适应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得出经得起市场检验的评估结果。

2. 公正性。公正性是指资产评估行为是服务于资产业务并满足社会公共利益的需要,而不是只满足于资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点:一是资产评估是按照资产评估准则规定的程序和方法进行操作的,遵守公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础;二是资产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是建立在专业技术知识和经验的基础之上。

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估价意见，这个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，最终的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。

三、资产评估的功能和作用

（一）资产评估的功能

1. 评价和估值功能。评价和估值功能是资产评估具有的最基本的功能。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。随着人们对了解在各种条件下资产价值的需求不断增加，资产评估也不断发展，其评价和估值的功能也就得到不断完善。当然，在不同的历史条件下，人们在充分利用资产评估的评价和估值功能的基础上，也曾赋予资产评估一些辅助性和过渡性功能，如管理功能等。

2. 管理功能。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，国家或政府在利用资产评估过程中所发挥的特殊功能。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期，国家作为国有资产所有者，不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业，而且将其作为保护国有资产安全完整、促使国有资产保值增值的工具和手段。在资产评估开展初期，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程序，就使得资产评估具有了管理功能。但是，资产评估的管理功能并不是它与生俱来的，它只是国有资产评估在特定历史时期的特定功能，是我国特定历史时期的产物，此功能会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而变化。2001年12月31日，我国取消了政府部门对国有资产评估立项确认审批制度，实行核准制和备案制，所以，资产评估的管理功能也随之发生改变。

（二）资产评估的作用

结合我国当前的社会经济条件，资产评估主要发挥着以下基本作用：

1. 咨询作用。咨询作用是指资产评估结果是为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，它只是给相关当事人提供的有关资产交换