

国家级精品课程教材

21 世纪普通高等学校会计系列教材

Collegiate Textbook Series in Accounting for 21st Century

assets evaluation textbook

资产评估教程

唐建新 周娟 编著



清华大学出版社

Collegiate Textbook Series in Accounting for 21st Century

21 世纪普通高等学校会计系列教材

资产评估教程

唐建新 周 娟 编著

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

资产评估是一种对资产价值进行估计和判断的社会中介活动。本书对资产评估的基本概念及基本方法进行了全面评介,并分章以案例的形式对机器设备、房地产、长期投资、无形资产、流动资产、企业价值、资源性资产等的评估特点及具体操作技巧进行了循序渐进的介绍。最后,本书还对资产评估报告的格式、要素和具体内容作了详细的说明。

本书每章后面均附有参考文献、思考题和练习题,以便于读者进一步学习和巩固教学内容。

本书专为高等院校会计学与财务管理专业本科学生撰写,同时可作为本科成人教育、高等教育自学考试教材和参考书,也可供财务与会计人员业务学习使用。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

本书防伪标签采用清华大学核研院专有核径迹膜防伪技术,用户可通过在图案表面涂抹清水,图案消失,水干后图案复现;或将表面膜揭下,放在白纸上用彩笔涂抹,图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估教程/唐建新,周娟编著. —北京:清华大学出版社,2005.3

(21世纪普通高等学校会计系列教材)

ISBN 7-302-09998-7

I.资… II.①唐… ②周… 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(2004)第124315号

出 版 者:清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>

社 总 机:010-62770175

地 址:北京清华大学学研大厦

邮 编:100084

客户服务:010-62776969

责任编辑:陈仕云

封面设计:姜凌娜

版式设计:冯彩茹

印 装 者:北京鑫海金澳胶印有限公司

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:185×260 印张:24.5 字数:551千字

版 次:2005年3月第1版 2005年3月第1次印刷

书 号:ISBN 7-302-09998-7/F·1011

印 数:1~5000

定 价:33.00元

前 言

我国的资产评估业诞生于 20 世纪 80 年代后期, 至今已成为建立社会主义市场经济、建立现代企业制度不可缺少的社会中介服务和公正机制的组成部分, 肩负着维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益的历史重任, 在社会主义市场经济中发挥着越来越重要的作用。不仅中外合资、企业改组和改制、国内联营等涉及到资产产权变动的经济行为需要进行资产评估, 而且法律纠纷、抵押担保、财产保险、企业纳税、承包、租赁等相关领域均呼唤着资产评估。为使资产评估能真正成为独立、客观、公正的中介行业, 以适应社会主义市场经济发展的客观要求, 必须建设一个法制体系健全、监管体制完善、队伍机制合理、执业行为规范和操作技术科学的资产评估行业体系。要实现此目标, 建设一支高素质的资产评估人员队伍是关键。编写本书正是为了适应这种需要, 期望为大专院校财务管理及相关专业的教学和广大在职人员的培训提供一本较好的资产评估教科书。

本书遵循科学性、规范性、实用性、可操作性的原则, 参考资产评估领域最新的理论和实践成果, 系统地阐述了资产评估的基本原理和方法, 详细地介绍了机器设备、房地产、无形资产、流动资产、长期投资、企业价值和资源性资产评估的理论与方法, 并对资产评估的组织和管理进行了深入探讨。同时在附录中提供了有关评估的准则和参数, 以便于读者学习和参考。

本书是集体劳动和智慧的结晶。编写具体分工如下: 第一、二、十章由唐建新同志编写; 第三章由陈刚同志编写; 第四、五章由章晋学同志编写; 第六章由祁桐同志编写; 第七、八章由李明同志编写; 第九章由刘超同志编写; 第十一、十二章由周娟同志编写。最后由唐建新和周娟同志总纂、定稿。

由于编者学识有限, 书中必有缺漏, 恳请读者不吝赐教。

编 者

2004 年 10 月于武昌珞珈山

目 录

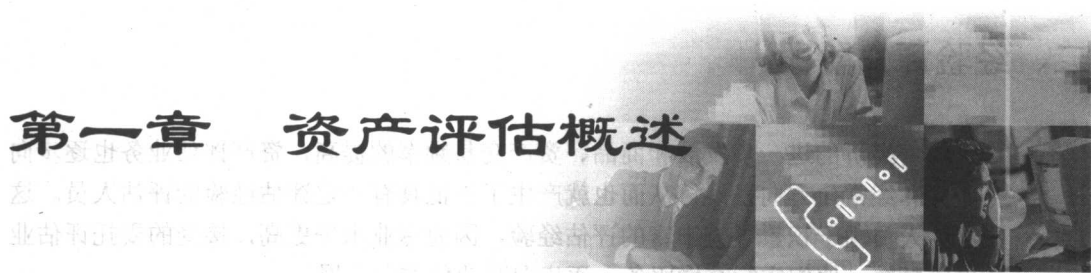
第一章 资产评估概述	1
第一节 资产评估的产生和发展.....	1
第二节 资产评估的基本要素.....	4
第三节 资产评估的特点.....	9
第四节 资产评估的假设.....	11
第五节 资产评估的原则.....	13
参考文献.....	17
思考题.....	18
第二章 资产评估的基本方法	19
第一节 现行市价法.....	19
第二节 重置成本法.....	22
第三节 收益现值法.....	32
第四节 清算价格法.....	36
第五节 资产评估方法的比较和选择.....	39
参考文献.....	41
思考题.....	41
练习题.....	41
第三章 机器设备评估	43
第一节 机器设备的评估特征.....	43
第二节 机器设备的评估程序.....	47
第三节 机器设备评估的重置成本法.....	49
第四节 机器设备评估的现行市价法.....	70
参考文献.....	73
思考题.....	74
练习题.....	74
第四章 土地使用权评估	78
第一节 土地使用权及其评估特点.....	78
第二节 土地使用权评估的原则和程序.....	82
第三节 土地的价值与价格理论.....	85
第四节 影响地产价格的因素.....	91
第五节 土地使用权评估的重置成本法.....	97

第六节 土地使用权评估的收益还原法.....	100
第七节 土地使用权评估的市场比较法.....	105
第八节 土地使用权评估的其他方法.....	110
参考文献.....	121
思考题.....	122
练习题.....	122
第五章 房屋建筑物与在建工程的评估	125
第一节 建筑物特性及分类.....	125
第二节 建筑物评估的原则与程序.....	126
第三节 影响房产价格的因素.....	130
第四节 建筑物评估的重置成本法.....	133
第五节 建筑物评估的收益还原法.....	139
第六节 建筑物评估的市场比较法.....	141
第七节 在建工程的评估.....	142
参考文献.....	145
思考题.....	146
练习题.....	146
第六章 长期投资评估.....	149
第一节 长期投资评估概述.....	149
第二节 长期债券投资的评估.....	151
第三节 股票的评估.....	155
第四节 其他长期投资的评估.....	164
第五节 递延资产的评估.....	166
参考文献.....	167
思考题.....	168
练习题.....	168
第七章 无形资产评估（一）——概述、程序与方法.....	170
第一节 无形资产概述.....	170
第二节 无形资产评估的基本知识.....	176
第三节 无形资产评估程序与方法.....	182
参考文献.....	187
练习题.....	187
第八章 无形资产评估（二）——技术资产与非技术资产的评估.....	189
第一节 技术型无形资产评估的基本知识.....	189
第二节 技术资产的评估.....	197
第三节 非技术型无形资产的评估.....	208

参考文献.....	221
练习题.....	222
第九章 流动资产评估.....	224
第一节 流动资产的特点和分类.....	224
第二节 流动资产的评估特点和评估程序.....	226
第三节 债权类及货币类流动资产的评估.....	230
第四节 实物类流动资产的评估.....	235
第五节 流动资产评估计价的原则.....	248
参考文献.....	250
思考题.....	251
练习题.....	251
第十章 企业价值评估.....	254
第一节 企业价值评估及其特点.....	254
第二节 企业价值评估的范围界定.....	256
第三节 企业价值的评估方法——客观估价法.....	257
第四节 企业价值的评估方法——主观估价法.....	259
参考文献.....	272
思考题.....	272
练习题.....	272
第十一章 资源性资产评估.....	273
第一节 资源性资产概述.....	273
第二节 资源性资产评估的概述.....	277
第三节 矿产资源资产评估.....	283
第四节 森林资源资产评估.....	287
第五节 旅游资源资产评估.....	292
参考文献.....	295
思考题.....	296
练习题.....	296
第十二章 资产评估管理.....	297
第一节 资产评估行业管理.....	298
第二节 资产评估操作程序.....	310
第三节 资产评估报告书.....	319
参考文献.....	325
思考题.....	325

附录 A 复利系数公式和复利系数表	326
附录 B 国有资产评估管理办法	364
附录 C 国有资产评估管理办法实施细则	368
附录 D 资产评估准则——基本准则	377
附录 E 资产评估职业道德准则	380

第一章 资产评估概述



第一节 资产评估的产生和发展

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会商品交易的产生和发展,生产商品的资产交易也随之产生并得到发展,这就产生了资产评估的需要。特别是随着市场经济制度的产生,资产交易不断得到发展和扩大,为保证交易的科学性和合理性,对资产评估的需要和要求也随之大大提高。总体来看,资产评估大体经历了三个发展阶段,即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

一、原始评估阶段

在原始社会后期,生产的进一步发展导致剩余财产的出现,这是私有制产生的物质基础。随着私有制的发展,出现了商品生产和商品交易,而生产商品的资产交易也随之产生并得到发展,于是产生了资产评估的客观需要。在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中,由于这些财产的价值具有不确定性的特点,交易双方往往对价格难以达成一致的意见,这时,可以找一个略有经验而且双方都信得过的第三者对财产的价值进行评判从而达成一个公平价格,使买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格,他实际上扮演了类似现在评估员的角色。

原始评估阶段的资产评估具有以下几个鲜明的特点:(1)直观性。评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行,没有借助于其他测评设备。(2)非专业性。评估人员并不具备专业评估手段和技能,或没有受过专门训练,评估时往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估,甚至由那些并不懂多少评估知识但却在一定范围内德高望重的人员来进行评估。(3)无偿性。资产交易双方无须支付评估人员报酬,评估人员也无须对评估结果负法律责任。

二、经验评估阶段

随着经济的进一步发展和商品、资产交易频率的提高，资产评估业务也逐步向专业化和经常化方向发展，从而也就产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员由于积累了较丰富的评估经验，因而专业水平更高，接受的委托评估业务也较频繁，他们实行有偿服务，逐步向职业化方向发展。

与原始评估阶段相比，经验评估阶段的评估结果更为可靠，但还未能实现评估工作的规范化和评估方法的科学化。从时间上看，前资本主义阶段的资产评估基本上处于经验评估阶段。

三、科学评估阶段

蒸汽机的轰鸣声宣告了产业革命的到来。产业革命促使资本主义经济飞速发展，生产要素市场日臻发达。这样，社会对资产评估的需要越来越迫切，要求也越来越高，从而推动资产评估逐渐发展成为一种职业。在现代资产评估行业中，评估机构通过为资产交易双方提供评估服务，积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验，形成了符合现代企业特点的管理模式，产生了一大批具有丰富评估经验的评估人员。具备了这些方面的条件，公司化的资产评估机构就产生了。美国最大的资产评估公司——美国评估联合公司，已有 100 多年的历史。这类评估机构依靠其强大的评估实力和现代化的管理方式为资产业务双方提供优质的评估服务，并通过这些业务使自身得到发展。通常，资产评估公司集中了许多具有相当专业化水平的评估人员，这些人员既可以是评估公司的员工，也可以是评估公司的兼职人员。在科学评估阶段，资产评估业务的范围是极其广泛的，包括有形资产和无形资产评估，甚至可以细分为机械设备评估、自然资源评估、房地产评估等。

在科学评估阶段，资产评估的理论研究也得到了很大发展。新古典经济学派的阿尔弗雷德·马歇尔率先将价值理论引入估价工作中，并对销售对比、成本、收益现值法这三种主要的评估技术进行研究。其后，美国颇有影响的经济学家伊尔文·弗雷雪对马歇尔提出的三种评估技术作了进一步的探讨，并着重研究了收益的价值理论，发展并完善了收益法。这些理论准备促使资产评估方法走向科学化，提高了资产评估的准确性和科学性。

在专业的评估机构和评估人员出现的同时，资产评估工作也开始规范化。各国资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则，对评估师的职业道德规范和评估工作程序作出明确、具体的规定。由于准则明确具体，使评估有章可循，所以一般的项目即使由几家不同公司评估，各自得出的评估值一般也不会有太大的差异。对于评估师的资格认定也有严格的规定，评估师须通过严格的资格考试才能

执行业务。此外,资产评估的结果通常都要经过法律部门的公证,评估机构和评估人员对体现评估结果的资产评估报告要负法律责任甚至负连带法律责任。

总之,科学阶段的资产评估已成为市场经济体系中一个不可或缺的社会中介行业,为维持市场经济秩序发挥着重大的作用。本书所讨论的资产评估就是科学阶段的资产评估,是指由专门的机构和人员,根据特定的目的,遵循公认的评估原则和程序,运用科学的方法,对资产的现时价格进行评定和估算的过程。

四、中国资产评估的历史、现状和前景

资产评估主要源于资产交易的需要。在我国,由于商品经济发展迟缓,资产交易不发达,资产评估业务发展比较缓慢。新中国成立后不久,为了确实掌握国家接管以及恢复、建设的国有资产状况,实现由供给制、半供给制向经济核算制的转变,于1951—1952年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林等行业的国有资产实行了全面的清理、登记和估价,核实1952年国有资产总值为238.60亿元,获得了第一份比较完整、真实的国有资产资料。随后,又分别在1962年、1971—1972年、1979—1980年组织了三次大规模的全国性清产核资,主要是为了解决历次运动的遗留问题,为完善经济核算制服务。这几次清产核资,注意力只是集中到加强企业经济核算上,始终没能把它自觉地同优化国有资产管理工作的联系起来,而且虽然在每次清产核资中都对部分国有资产进行了评估,但多半都出于核定资金的需要,并没有自觉地同资产的合理流动联系起来。总之,我国以往的资产评估工作还很不完善、很不规范,也缺乏科学的估价方法。严格地说,它只是清产核资(清查资产、核实资金)。

真正科学意义上的资产评估行为和资产评估行业在我国产生于20世纪80年代末期。1988年,国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班,聘请美国评估联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗博特·劳博达讲授资产评估的理论与实务。我国改革开放对资产评估行业的迫切需要,以及资产评估理论和方法的引进,启发了参加研讨班的国家国有资产管理局的领导。为了有效地保障国有资产在产权变动中保值增值,在国家国有资产管理局内被批准成立了一个专司资产评估管理的司、局级机构——国家国有资产管理局资产评估中心宣告成立,并正式履行管理职责。随后各省、自治区、直辖市和计划单列市相继成立了资产评估管理机构。为了更好地对资产评估业务实施管理,保护产权变动各有关方面的经济利益,1991年11月16日,国务院总理李鹏签署国务院第91号令,发布了《国有资产评估管理办法》。该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法以及法律责任等做了全面系统的规定。自此,资产评估工作开始走上了规范化、法制化的轨道,保证了全国资产评估业务的健康有序发展。

自此之后短短几年,我国资产评估事业获得了迅速发展。

一是各级国有资产管理部門认真抓了产权变动的国有资产评估立项和确认工作。资产评估范围涉及资产出售、中外合资合作、股份制改组、企业兼并、资产租

赁、企业清算、抵押担保等 10 多种经济行为。

二是资产评估业务由国有资产评估扩展到非国有资产评估。由于国有企业产权的变动和重组,形成了许多混合经济成分。这些混合经济成分由于占有国有资产,在产权变动时,也必须进行资产评估。不仅如此,即使没有占有国有资产的企业单位,其评估意识也不断增强。为了维护自身利益,在产权变动时,这些企业也自觉要求进行资产评估。目前全国的资产评估已经覆盖各个行业、不同经济成分的各类企业单位。

三是全国已形成了一支能基本满足社会需要的评估队伍。为了进一步提高和保障资产评估执业人员的操作水平和执业能力,从 1996 年开始,国家实行注册资产评估师制度,从事资产评估的执业人员,必须经过国家组织的统一考试,取得执业资格才能执业。到目前为止,我国已经具有一支素质水平和执业经验都不错的评估师队伍,在全国已涌现出一批独具特色的评估机构。

四是初步形成了全国性的资产评估管理体系,并制定了一系列规范资产评估工作的法规和制度。目前,全国省级以上国有资产评估管理工作的机构、地市级国有资产管理部門大多设有专职管理机构或专职人员,负责本地区资产评估立项、确认工作和对资产评估机构的管理监督。在评估的法制管理方面,国务院发布了第 91 号令后,前国家国有资产管理局先后制定了 10 多项配套制度,涉及资产评估机构管理、资产评估立项确认管理、资产评估操作规程等各方面。这些制度对于统一评估标准和程序,保证评估质量,规范操作行为起到了积极作用。

五是资产评估行业自律管理逐步走上轨道。1993 年 12 月 10 日,中国资产评估协会宣告成立。作为自律性的行业管理组织,它发挥着政府和评估机构、评估人员之间的桥梁纽带作用,既协助政府贯彻执行有关资产评估的法规政策,又把培训评估人员、研究评估理论方法、制定评估技术标准和执业准则、进行国内外业务交流合作等为己任。1995 年 3 月,中国资产评估协会加入了国际评估标准委员会。中国资产评估协会的成立,标志着我国资产评估行业建设进入了一个新的历史发展阶段。可以肯定,随着中国经济的进一步发展,市场对政府的替代作用会进一步加快,资产交易的规模和范围也会随之扩大,资产评估将迎来一个辉煌发展的时期。但也应看到,资产评估行业的竞争也将进一步加剧,特别是中国已加入 WTO,今后外资评估公司和综合性资产服务公司将大举进入,中国资产评估公司和其他资产服务公司将面临更大的挑战和压力。面对这样的机遇和挑战,中国资产评估行业必须进一步提高其服务质量,并严格遵守道德规范和行为操守,这样才能在激烈的竞争中发展。

第二节 资产评估的基本要素

从资产评估的产生和发展中可以看出,科学的资产评估是指由专门机构和专业人员,依据国家有关规定和数据资料,按照特定的目的,遵循一定的计价标准、原

则和程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定估算的过程。

根据资产评估的定义，资产评估包含以下基本要素。

一、资产评估主体

资产评估主体是指进行资产评估的操作者，即评估人。评估人包括法人（资产评估机构）和自然人（评估人员）。资产评估工作的政策性强，技术复杂，工作量较大，所以，必须由合法的资产评估机构和具有资产评估资格的人员来承担，并负有法律责任。合法的资产评估机构是指持有国务院或省、自治区、直辖市人民政府国有资产行政管理部门颁发的国有资产评估资格证书，正式登记注册并领有工商营业执照的资产评估事务所（公司）、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等（以下统称资产评估机构）。目前，我国资产评估工作已收到了相当明显的成效，各种类型的资产评估机构正在逐步建立和完善。这些资产评估机构从组织形式上可分为三种：

第一种是专业性资产评估机构，如房地产评估事务所。这类机构专门从事某一方面的资产评估业务，具有精通这一方面的专门人才，但这些人也需要通过资产评估的专业培训，取得“国有资产评估资格证书”后，才能承担本专业资产评估业务。

第二种是兼营性资产评估结构，如会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等。它们原先已有较强的专业技术力量，只要增加（或临时聘请）一些必需的、有关方面的专业技术人员，经过一定资产评估知识培训和考试考核，在取得“国有资产评估资格证书”后，就可以承担资产评估业务。

第三种是综合性资产评估机构，如资产评估公司、资产评估事务所。其特点是实行独立核算的企业化经营，执行独立性、职业性和专业性原则，承担各行业、各部门的资产评估业务，这种类型的机构必须拥有各类与评估业务相关的专业人员，具有雄厚的资产评估力量。

具有资产评估资格的人员是指经过严格的考试或考核，具有资产评估能力并取得资产评估资格的人员。在中国，资产评估人员必须通过全国统一考试，在取得注册评估师的资格后才能担任资产评估的工作。

由于资产评估结果直接关系到资产交接各方的权益，且评估技术难度大，涉及多方面的专业知识，如会计学、市场学、数学、工程技术等。因此，要求资产评估人员必须具备三个方面的条件：

- 第一，具有踏实、勤奋、认真的工作作风以及良好的职业道德和个人品质；
- 第二，具有广博的知识和较丰富的实践经验；
- 第三，经过严格的考试或考核，取得注册评估师的资格。

二、资产评估客体

资产评估客体又称资产评估的对象，是指被评估的资产。会计学所称的资产是企业拥有和控制的能以货币计量的经济资源，包括各种财产、债权和其他权利。作为资产评估对象的资产比会计学上所称的资产具有更广泛的含义，它不仅包括具有独立实体形态的有形资产，也包括不具有独立实体形态的无形资产；既包括各种单项资产，也包括一组具有获利能力的资产综合体，即整体资产。资产评估的客体如图 1-1 所示。

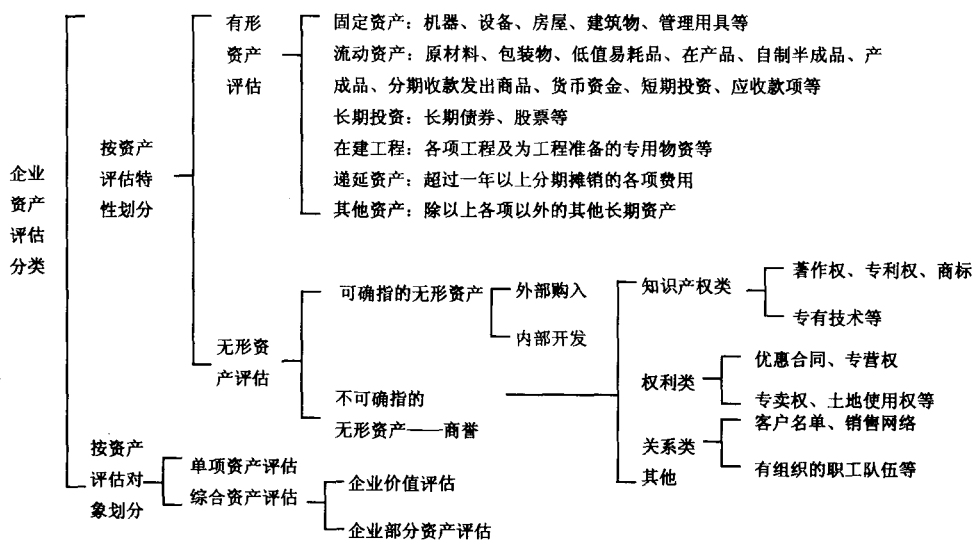


图 1-1 资产评估的客体

无论作为评估客体的资产形式有多宽泛，资产总是具有以下几个基本特征：

1. 资产必须是经济主体拥有或者控制的。一般来说，一项财产要作为经济主体的资产予以确认，对于经济主体来说要拥有其所有权，这项财产必须归经济主体所有，也就是说经济主体对该项目财产要具有产权。
2. 资产必须能以货币计量其价值，否则就不能将其作为资产确认。
3. 资产必须是能够给经济主体带来经济利益的资源。也就是说，资产必须具有交换价值和使用价值，没有交换价值和使用价值的物品，不能给经济主体带来未来效益，就不能作为资产确认。

三、资产评估的目的

资产评估的目的是指资产评估服务于什么样的资产业务，简言之，就是为什么

进行资产评估。资产评估的目的不同，评估的方法、原则以及应该遵循的价格标准甚至评估的程序都可能存在差别。因此，明确资产评估的目的，对于科学地组织资产评估工作，提高资产评估质量具有重要意义。

根据我国现行制度规定，占有国有资产的单位发生下列资产行为时需要评估：

1. 资产转让。资产转让是指国有资产占有单位有偿转让超过百万元或占全部固定资产原值 20% 以上的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。

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。股份经营是指国有资产占有单位实行股份制经营方式的行为，包括法人持股、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、合作是指国有资产占有单位与外商在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

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. 抵押。抵押是指国有资产占有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。

9. 担保。担保是指国有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。

10. 企业租赁。企业租赁是指国有资产占有单位或上级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。

对于上述经济行为，前 7 种属于必须评估的范围，后 3 种则由当事人根据具体情况自行决定是否进行评估。

值得注意的是，在市场经济条件下，需要进行资产评估的资产业务是十分广泛的。例如，企业经营业绩的评估、企业主要领导人的变更均需要对企业资产状况进行评估，此外，企业资产交易中的纳税也需要进行资产评估。

四、资产评估的价值类型与评估方法

资产评估的价值类型指的是资产评估价值质的规定性，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配，这主要是由于资产在价值形态上的计量可以有多种类型的涵义，分别从不同角度反映资产的价值特征。这些不同涵义的价值不仅在质上是不同的，在量上也存在较大差异，而作为资产业务所要求的具体价值类型却是惟一的，否则，就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。因此，必须根据资产业务的行为，即评估目的，弄清楚所要求的价值尺度的内涵，从而确定资产业务所适

用的价值类型。

资产评估的价值类型一般被概括为四种，即重置成本、现行市价、收益现值和清算价格。与此相对应，资产评估的主要方法也有重置成本法、收益现值法、现行市价法和清算价格法。资产评估的价值类型与评估方法是两个既相互联系又有区别的概念。资产评估价值类型说明的是资产评估价值的内涵，具有质的规定性，而评估方法则是评估价值的量化过程。前者对后者的运用具有约束性，在价值类型确定的前提下，尽管各种方法之间具有替代性，但不能以方法的可替代性模糊价值类型的惟一性，更不能以评估方法代替价值类型。此外，还应注意的是，价值类型与作为评估结果的评估价值不是相同的概念。评估价值是价值类型与评估方法即评估价值质的规定和量化过程共同作用的结果。影响评估价值的因素很多，诸如特定目的、市场条件及指标参数等，但决定价值类型的则是特定目的。在价值类型相同的情况下，在价值类型约束下的评估方法的应用中，市场条件和指标参数等均会对其产生影响，并最终影响评估价值。进一步说，引起评估价值差异的因素，既有价值类型不同的原因，也有方法运用差异的原因。科学选择资产评估价值类型是资产评估具有科学性和有效性的根本前提。

五、资产评估原则

资产评估作为社会中介行业，涉及面广，专业性强，因此，资产评估工作应恪守一定的原则，包括工作原则和技术原则。工作原则是资产评估中必须遵守的行为准则，而技术原则是评估理论的具体化。评估原则将在本章专节介绍。

六、资产评估的程序

为使资产评估工作科学化、规范化，资产评估工作必须按一定的程序进行。资产评估程序是指在特定的资产评估业务中，评估机构按照相应的要求，进行评估工作所必须遵循的评估顺序。资产评估程序对保证资产评估的科学合理性和公证性具有重要意义，因为资产评估的过程有时会影响甚至决定资产评估的结果，这也是减少或避免评估工作随意性的重要要求。

按照中华人民共和国国务院 1991 年颁发的《国有资产评估管理办法》及其《实施细则》，国有资产评估的程序分为申请立项、资产清查、评定估算、验证确认等 4 个步骤。这 4 个步骤是按资产评估的逻辑顺序系统排列的，每一步骤都是其后续步骤的前提、基础和依据。非国有资产的评估程序可以比照国有资产的评估程序进行，只是立项和确认不是由国有资产管理部门而是由委托单位自行决定。

第三节 资产评估的特点

从最本质的意义上讲,资产评估是一种对资产价值的估计和判断的社会中介活动。与其他资产计价业务和社会中介活动相比,资产评估具有以下几个明显的特点。

一、现实性

现实性是指进行资产评估时以评估基准期为时间参照,按这一时点的资产实际状况对资产进行评价。

所谓资产评估基准期是指确认资产、评估价格的基准时间。由于企业资产总是处在运动和变化之中,资产的数量、结构、状态和价格也就不可能长期保持不变。因此,企业资产评估只能是评估某一时点的资产,而不能完全反映评估基准期以外时期的资产状况。为了科学实施资产评估,使评估结果具有可解释性和可验证性,便于客户和公众对其合理利用,必须确定评估基准期。评估基准期一般以“日”为基准时点,选择在与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的现实性表现在以下三个方面:

1. 资产评估直接以现实存在作为资产确认、估价和报告的依据,没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束,只需要说明当前资产的状况,而不需要说明为什么形成这个状况,以及如何由过去的那种状况变为当前状况。
2. 以现实状态为基础反映未来。资产评估涉及到未来的预测。预测是对未来事件的陈述,它固然根据过去和现实状况,但必须考虑未来的新变化、新因素、新发展,这才是合乎一般规律的。但是,资产评估中的预测更强调现实的意义,它把未来状况抽象为现实状况在时间维下的逻辑延伸。资产评估要求揭示在“现实”这一时间维下的资产价值属性。进行预测,只是通过现实在未来的逻辑延伸来捕捉现实资产的价值属性。
3. 现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者,形式上不存在而事实上存在者都要以实质上的客观存在为依据进行校正。

二、市场性

市场性是资产评估区别于其他会计活动的显著特征。财务会计既反映外部交易即市场交易,又反映内部交易即企业内部的资源变换。企业内部资源变换在时空上是与市场相分离的。资产评估则是在模拟市场条件下,对资产进行确认、估价和报