

普
华
经
管

高等院校经济与管理专业教材



资产评估 理论与实务

于艳芳 宋凤轩◎编著



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

Valuation Theory & Practice

高等院校经济与管理专业教材

资产评估理论与实务

于艳芳 宋凤轩 编著

人民邮电出版社
北 京

图书在版编目(CIP)数据

资产评估理论与实务 / 于艳芳, 宋凤轩编著. —北京: 人民邮电出版社, 2010. 2
高等院校经济与管理专业教材
ISBN 978-7-115-22237-4

I. ①资… II. ①于… ②宋… III. ①资产评估—高等学校—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 010785 号

内 容 提 要

在资产评估理论不断发展和资产评估实务操作不断规范的背景下, 本书坚持理论联系实际的原则, 从资产评估的基本理论、具体资产评估实务以及评估报告与案例分析三个方面进行了详细的阐述。全书内容全面、系统、实用且具有较强的可操作性。

本教材既适用于高等院校财经与工商管理类专业的资产评估课程, 也可作为专业资产评估人员的参考用书。

高等院校经济与管理专业教材 资产评估理论与实务

-
- ◆ 编 著 于艳芳 宋凤轩
责任编辑 张亚捷
执行编辑 程珍珍
 - ◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市崇文区夕照寺街 14 号
邮编 100061 电子函件 315@ptpress.com.cn
网址 <http://www.ptpress.com.cn>
三河市海波印务有限公司印刷
 - ◆ 开本: 787×1092 1/16
印张: 25 2010 年 2 月第 1 版
字数: 360 千字 2010 年 2 月河北第 1 次印刷
-
- ISBN 978-7-115-22237-4

定 价: 45.00 元

读者服务热线: (010) 67129879 印装质量热线: (010) 67129223

反盗版热线: (010) 67171154

前言

我国资产评估行业经过 20 余年的迅速发展,已经深入到市场经济的诸多领域,并且在国民经济中的服务范围也得到逐步拓展,服务对象包括了各种经济成分的各类资产。资产评估在我国经济改革和对外开放、证券市场发育、保障资产权益相关的各方利益、维护市场经济秩序等方面发挥了重要作用,因此,资产评估行业已经成为与注册会计师和律师并列的三大中介服务行业之一,是我国社会主义市场经济体系的重要组成部分。但是,在目前的资产评估实践中还存在着很多问题,涉及到的方面也很多,这一现状和资产评估理论研究相对落后是息息相关的。为此,我们组织编写了《资产评估理论与实务》一书,作为高等院校本科教材。希望本教材能为开设这门课程的财政学专业、会计专业、财务管理专业、人力资源管理专业和工商管理专业的学生提供一些指导和帮助,使他们初步了解资产评估的基本理论、基本思路和基本方法,并为他们今后继续研究资产评估理论或参加资产评估实践打下良好的基础。

本书坚持理论联系实际的原则,力求全面、系统、实用。在详细介绍了资产评估基本理论的基础上,更为详细地介绍了各类具体资产的评估方法,包括基本理论、具体资产评估实务和评估报告与案例分析三篇内容,共十三章。第一篇为资产评估基本理论部分,共四章,分别介绍了资产评估基本知识、资产评估准则、资产评估程序和资产评估基本方法;第二篇为具体资产评估实务部分,共七章,分别介绍了机器设备评估、不动产评估、资源资产评估、无形资产评估、流动资产评估、长期投资评估和企业价值评估;第三篇为资产评估报告与案例分析部分,共两章,分别介绍了资产评估报告、机器设备评估案例、不动产评估案例、无形资产评估案例和企业价值评估案例。

参加本书编写的人员具体分工如下:于艳芳老师编写了第一章、第四章、第八章和第十一章;宋凤轩老师编写了第二章、第五章和第六章;杨文杰老师和杨勇刚老师共同编写了第三章和第九章;铃青莲老师和康绍娟老师共同编写了第七章和第十章;姜杰凡老师和谷彦芳老师共同编写了第十二章和第十三章。最后由于艳芳老师和宋凤轩老师总纂、定稿。

我们在本书编写过程中参考了注册资产评估师考试用书和国内专家的优秀研究成果。此外,本教材的顺利出版得到了人民邮电出版社各位员工的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

由于时间和水平有限,本书的缺点和不足之处在所难免,真诚欢迎广大读者给予批评指正。

编者
2009 年 12 月

目 录

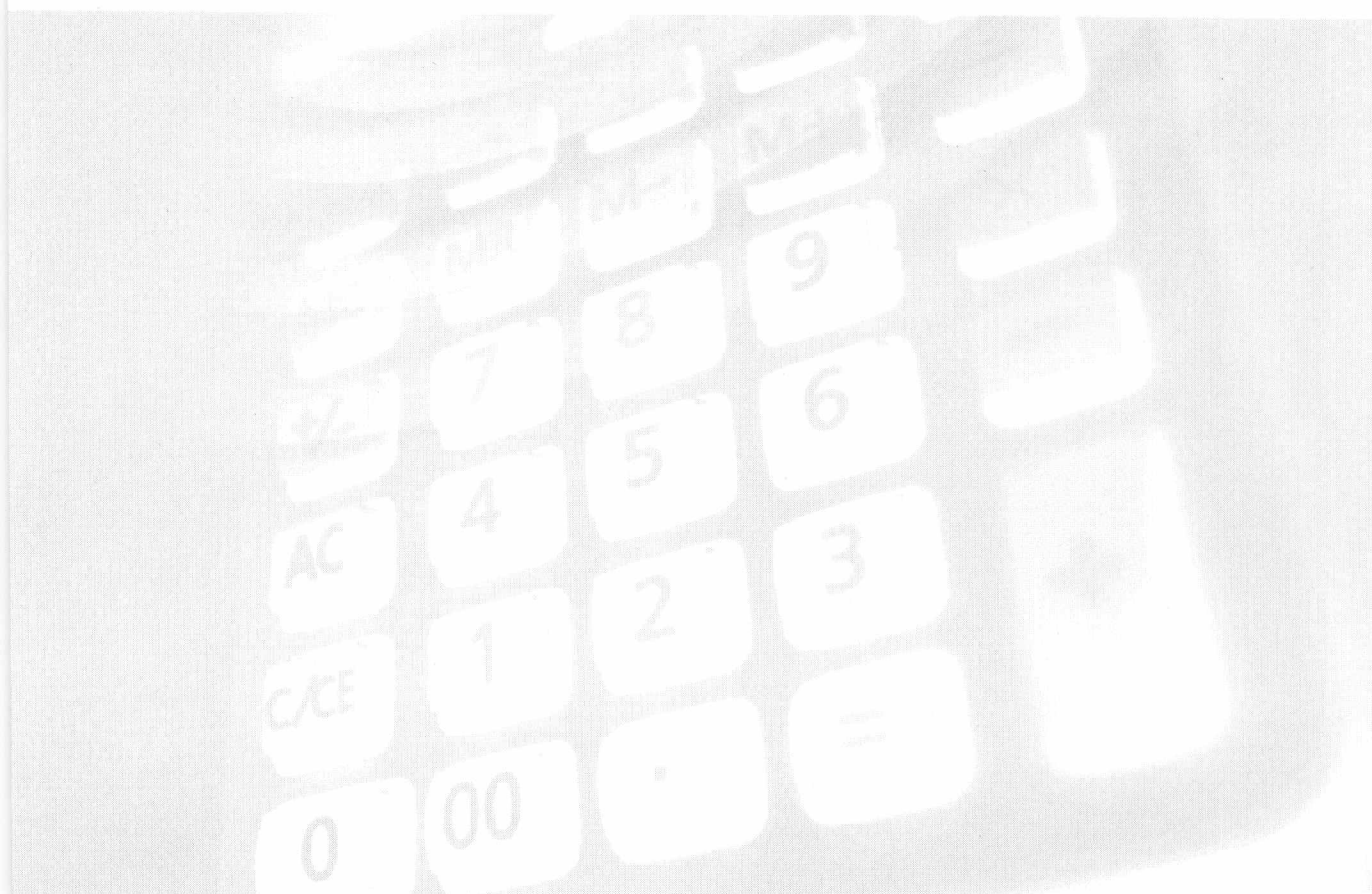
第一篇 资产评估基本理论	1
第一章 资产评估概论	3
第一节 资产评估的含义及特点	3
第二节 资产价值的形成原理	11
第三节 资产评估的主体和依据	12
第四节 资产评估的目的和价值类型	15
第五节 资产评估的假设和原则	18
第六节 资产评估的产生与发展	21
第二章 资产评估准则	27
第一节 资产评估准则的概述	27
第二节 我国资产评估准则	28
第三节 国际评估准则	30
第四节 美国和欧洲评估准则	34
第三章 资产评估程序	39
第一节 资产评估程序概述	39
第二节 资产评估的具体程序	41
第四章 资产评估的基本方法	47
第一节 市场法	47
第二节 成本法	53
第三节 收益法	61
第四节 评估方法的选择	64
第二篇 资产评估实务	69
第五章 机器设备评估	71
第一节 机器设备评估概述	71
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	76
第三节 市场法和收益法在机器设备评估中的应用	91

第六章 不动产评估	97
第一节 不动产评估概述	97
第二节 不动产价格的影响因素	106
第三节 收益法在不动产评估中的应用	109
第四节 市场法在不动产评估中的应用	116
第五节 成本法在不动产评估中的应用	120
第六节 剩余法在不动产评估中的应用	126
第七节 基准地价修正法在不动产评估中的应用	130
第八节 路线价法在不动产评估中的应用	133
第九节 在建工程评估	136
第七章 资源资产评估	143
第一节 资源资产概述	143
第二节 森林资源资产评估	146
第三节 矿产资源资产评估	149
第八章 无形资产评估	155
第一节 无形资产评估概述	155
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	163
第三节 成本法和市场法在无形资产评估中的应用	170
第四节 知识型无形资产的评估	173
第五节 权利型无形资产的评估	186
第六节 商誉的评估	193
第九章 流动资产评估	199
第一节 流动资产评估概述	199
第二节 实物类流动资产评估	202
第三节 货币类、债权类及其他流动资产评估	207
第十章 长期投资及其他资产评估	213
第一节 长期投资评估概述	213
第二节 长期债权投资的评估	214
第三节 长期股权投资的评估	216
第四节 其他资产的评估	222
第十一章 企业价值评估	225
第一节 企业价值评估概述	225
第二节 收益法在企业价值评估中的应用	233
第三节 市场法和成本法在企业价值评估中的应用	244

第四节	加和法在企业价值评估中的应用	247
第三篇	资产评估报告与案例分析	253
第十二章	资产评估报告	255
第一节	资产评估报告概述	255
第二节	资产评估报告的基本内容	257
第三节	资产评估报告的制作技能	262
第四节	资产评估报告的应用	272
第十三章	资产评估案例分析	277
第一节	机器设备评估案例分析	277
第二节	不动产评估案例分析	286
第三节	无形资产评估案例分析	315
第四节	企业价值评估案例分析	332
附录	复利系数表	367
参考文献		391

第一篇

资产评估基本理论



第一章 资产评估概论

学习目的与要求

通过本章的学习，使学生了解：资产评估的含义及特点；资产价值形成原理；资产评估的主体和依据；资产评估与会计工作、审计和清产核资的关系；资产评估的目的和价值类型；资产评估的假设和原则；资产评估的产生与发展。重点要掌握资产评估的特点和资产评估的要素。

第一节 资产评估的含义及特点

一、资产评估的含义

（一）资产

资产是个具有多角度、多层面的概念，既有经济学中资产的概念，也有其他学科，如会计学科中资产的概念。经济学中的资产是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；会计学中的资产是指过去的交易或事项形成的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；资产评估学中的资产概念在全国注册资产评估师考试辅导教材《资产评估》中则表述为经济主体拥有或控制的、能以货币计量的并能够给经济主体带来经济效益的经济资源。可见，资产评估学中的资产更接近于经济学中的资产。

1. 资产的基本特点

（1）资产必须由经济主体拥有或控制。通常情况下，企业应当对其资产拥有所有权，企业可以按照自己的意愿使用或处置该项资产，其他企业或个人未经同意，不能擅自使用。但在某些情况下，对于一些特殊方式形成的资产，如融资租入固定资产、土地使用权等，企业虽然对其不拥有所有权，但实际上能够对其实施控制，按照实质重于形式的原则，也应当确认为经济主体的资产。

（2）资产必须能够用货币计量。即资产价值必须能够用货币进行计量，否则就不能确认为资产。

（3）资产必须能够给经济主体带来未来经济利益，这是资产最重要的特征。所谓给经济主体带来未来经济利益，是指直接或间接地增加流入经济主体的现金或现金等价物的潜力，这种潜力可以单独或与其他资产结合起来产生净现金流入。预期不能带来经济利益的，就不能作为经济主体的资产。同样，对于经济主体已经取得的某项资产，如果其未来经济利益已经

不复存在，就应该将其剔除，不能再作为经济主体的资产，否则，将会虚增经济主体的资产。

2. 资产的分类

资产的种类多种多样，为了便于评估的操作和进行科学的评估，需要对资产按照不同的标准进行分类。

(1) 按被评估资产是否具有综合获利能力可分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产，如一台设备、一栋房屋、一种材料等。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，如一个具有正常经营活动能力的企业、一个独立的部门或车间等。在一些情况下，企业各单项资产之和并不一定等于企业的整体资产，因为在企业整体资产中，有一部分资产无法以单项资产的形式存在。另外，判断资产具有综合获利能力的标准是是否具备单独计算获利能力。

(2) 按被评估资产的存在形态可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，如机器设备、房屋建筑物、库存商品等。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、特许权、商誉等。无形资产通常具有较强的综合性，影响因素较为复杂，评估难度也较大。

(3) 按被评估资产能否独立存在可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，除商誉以外的有形资产和无形资产，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。商誉是一种特殊的无形资产，它不能以独立的形式存在，通常表现为企业整体资产与各单项资产之和的差额。

(4) 按被评估资产与生产经营过程的关系可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、运输工具等。经营性资产又可按其是否对盈利产生影响分为有效资产和无效资产，区分有效资产和无效资产是开展资产评估工作的一项重要内容。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) 按会计报表项目可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产。目前我国资产评估实务工作中，企业资产评估项目通常情况下是与企业会计报表相联系的，了解这些不同类型的资产，有利于合理地组织和顺利地完成企业整体资产评估项目，同时，也便于被评估单位在评估对象发生产权变动后根据评估结果进行会计账务处理。

(6) 按资产的法律意义不同可分为不动产、动产和合法权利。不动产是指不能离开原有固定位置而存在的资产，如自然资源等。动产是指能脱离原有位置而存在的资产，如各种流动资产、长期资产。合法权利是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权，如专利权、商标权、特许经营权等无形资产。

(二) 价格和价值

价格是历史数据或事实，是特定交易行为中，特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币金额。价值是一个交换价值范畴，不是历史数据或事实，只是专业人士根据特定

的价值定义在特定时间内对商品或服务价值的估计。

对于是评估资产的价值还是评估资产的价格，资产评估理论界的争论由来已久，《国际评估准则》避开了不必要的争论，指出价格是事实，而价值是对资产在一定条件下应当进行交易的价格的估计额，认为评估的是资产的价值。本书也认为，评估的是资产的价值而不是资产的实际成交价格。在具体评估中，应该谨慎使用价值这一概念，也就是说，要明确评估的是资产的什么价值。

（三）资产评估

传统概念上，资产评估是指专业机构和人员，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，对资产价值进行评定和估算的行为。

2004 年颁布的《资产评估准则——基本准则》中，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。这一概念强调资产评估是要发表专业的意见，更有利于明确评估责任。

由资产评估的定义可知，资产评估作为一种评估程序，会涉及资产评估的基本要素。主要包括：

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、协议以及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。它直接或间接地决定和制约资产评估价值类型和方法的选择；
5. 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；
6. 评估假设，即资产评估行为的基本前提，是建立资产评估理论体系和方法体系的基础；
7. 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；
8. 评估准则，即资产评估执业的标准规范，是实行资产评估行业自律管理的重要依据；
9. 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；
10. 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。这里的评估目的、评估价值类型、评估方法与评估结果具有非常密切的联系，必须引起高度的重视。

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，决定了资产评估也相应有多种类型。

1. 按工作内容可分为一般评估、评估复核和评估咨询。一般评估是指在正常情况下的资

产评估,通常以资产发生产权变动、产权交易以及资产保险、纳税或其他经济行为为前提,包括市场价值评估和市场价值以外的价值评估。评估复核是指在对被评估的资产已经出具评估报告的基础上,由其他评估机构和评估人员对同一被评估资产独立地进行评定和估算并出具报告的行为和过程。评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地讲,评估咨询对评估标的价值的估计和判断并不是主要的,它更侧重于评估标的的利用价值、利用方式、利用效果的分析 and 研究,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。本书所讲内容属于一般评估。

2. 按资产评估与准则的关系可分为完全评估和限制评估。完全评估一般是指完全按照评估准则的要求进行资产评估,未适用准则中的背离条款。完全评估中的被评估资产通常不受某些方面的限制,评估人员可以按照评估准则和有关规定收集评估资料并对被评估资产的价值作出判断。限制评估一般是指根据背离条款,或在允许的前提下未完全按照评估准则或规定进行的资产评估,评估结果受到某些特殊因素的影响。本书所讲内容属于完全评估。

3. 按评估对象与适用原则可分为单项资产评估和整体资产评估。单项资产评估是指评估对象为单项可确指资产的评估。整体资产评估是指以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为评估对象的资产评估。企业价值评估是整体资产评估最常见的形式。整体资产评估不同于单项资产评估的关键之处就是在整体资产评估工作中要以贡献原则为中心,考虑不同资产的相互作用以及它们对企业整体生产能力或总体获利能力的影响。

(二) 资产评估的特点

充分理解和把握资产评估的特点,有利于进一步理解资产评估的实质,提高资产评估工作的质量。

1. 现实性。资产评估是以一定的时点即资产评估基准日为基础进行的活动,被评估资产是现实的、客观存在的。在进行资产的评定和估算时,仅以资产的现实状态为基础,而不考虑其过去的状况和现实状况的形成过程;而且资产评估值不是永远都正确的,它具有一定的时效性,一般在评估基准日后一年内有效。

2. 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作出经得起市场检验的评定估算和报告。

3. 预测性。预测性是指以资产未来的潜能反映现实的价值。现实的评估值必须反映资产未来的潜能,未来没有潜能和效用的资产,现实的评估值是不存在的。

4. 公正性。公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。公正性主要表现为:

(1) 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;

(2) 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。

5. 咨询性。咨询性是指资产评估结论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。评估结果只是为资产业务提供一个参考价值,最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

6. 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。专业性主要表现为：

- (1) 资产评估机构形成专业化分工，使得评估活动专业化；
- (2) 评估机构及其评估人员对资产价值的评估都是建立在专业技术知识和经验的基础之上的。

三、资产评估的功能

资产评估在市场经济中发挥着重要的社会中介服务的功能，具体可以概括为：评价和评值功能、管理功能、公证功能。

(一) 评价和评值功能

资产评估的评价和评值功能是指资产评估具有评定和估算资产价值的内在功效和能力，它包括对资产的性质和价值量的评价和估计。评价和评值功能是资产评估的基本职能，也是首要职能。随着人们对在各种条件下了解资产价值需求的不断增加，资产评估也会不断地发展，在其评价和评值功能的基础上，又赋予了资产评估一些辅助功能，如管理功能和公证功能等。

(二) 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，国家赋予资产评估特殊的功能。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期，作为国有资产所有者代表的国家，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，使得资产评估具有了管理功能。但是，资产评估的管理职能并不是与资产评估同时产生和存在的，它只是国有资产评估在特定历史时期的特定职能，会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或减弱。从目前我国的情况来看，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。这说明随着国有资产评估项目的立项确认审批制度的取消和核准制及备案制的确立，资产评估的管理职能将随之减弱。

(三) 公证功能

资产评估的公证功能是指资产业务、评估对象和评估报告的使用者的特殊性要求及发挥的公证作用的职能。随着抵押贷款、财产担保等经济活动日益频繁，资产评估经常被用于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。通过资产评估来证实资产及资产价值量的需求使得资产评估具备了公证作用的职能。从这个意义上讲，资产评估的公证功能是由资产评估及评估功能派生出来的辅助性功能，但资产评估的公证功能将会发挥越来越重要的作用。

四、资产评估与会计工作、审计和清产核资的关系

(一) 资产评估与会计工作的关系

由于资产评估产生于对资产价值进行估算的客观需要，资产评估所需要的数据资料有相

当一部分来源于企业的财务会计数据，而会计工作也涉及到对资产的价值进行计量的问题。因此，会计工作与资产评估二者之间有许多联系，但它们之间也存在着根本的区别，只有科学地认识它们之间的不同点，才能充分发挥资产评估和会计工作在社会经济中的不同作用。

1. 资产评估与会计工作的联系

(1) 资产评估的结论为会计计价提供依据。《公司法》及相关法律法规规定当投资方以非货币资产投资时，应当对非货币资产进行资产评估，以资产评估结果为依据，确定投资数额，并以此作为公司会计入账的重要依据；当企业进行联合、兼并、重组等产权变动的经济行为时，也需要对拟发生产权变动的资产进行评估，评估结果可以作为产权变动后企业重新建账、调账的重要依据；此外，为了消除通货膨胀等因素的影响，使财务报表使用者正确理解和使用财务报表数据，《国际会计准则》及许多国家的会计制度中，也提倡或允许同时使用历史成本和现行公允价值对有关资产进行记账和披露，而公允价值一般可通过资产评估得到。例如，91/92版的《国际会计准则16——固定资产会计》第21条指出：“有时财务报表不是在历史成本的基础上编报，而是将一部分或全部固定资产以代替历史成本的重估价值编报，折旧也相应地重算……”，第22条指出：“重定固定资产价值的公认方法，是由合格的专业估价员进行估价，有时也使用其他方法，如按指数或参照现行价格进行调整。”另外，英国、丹麦、法国也颁布过类似的规定。可见，特定条件下，资产会计计价和财务报告需要利用资产评估结论。鉴于此，国际资产评估准则中对资产评估与会计之间的联系给予了充分的考虑，对“以会计报表为目的的资产评估”方面的内容作出了规定。

(2) 资产评估结论的形成依赖于会计提供的有关数据资料。资产评估结论的形成需要大量的数据支持，评估中所依据的许多数据资料都来源于企业的会计资料和财务数据，特别是在续用前提下的资产评估。如企业会计账簿中记录的取得资产的原始凭证是资产评估工作中确定资产产权和原始价值构成的重要证明资料；对固定资产修理和损耗情况的记录是资产评估工作中判断其实际贬值、确定成新率指标的重要参考；资产评估工作中对资产的预期收益、预期风险的测算都离不开企业的财务会计数据。另外，由于资产评估结论的形成依赖于会计提供的有关数据资料，这些企业会计数据资料的准确度在一定程度上也会对资产评估结果的质量产生影响。

因此，不管是特定条件下会计计价利用资产评估的结果，还是资产评估需要参考会计数据资料，都说明资产评估与会计工作有着一定的联系，而且这种联系会随着投资者对企业披露资产现值要求的不断提高而更加广泛。

2. 资产评估与会计工作的区别

(1) 性质和基本职能不同。会计工作是一项以记账、算账和报账为基本手段，连续、系统地反映和监督企业生产经营、财务收支及其成果的一种社会活动，是企业组织管理中的一个重要组成部分，其基本职能是对会计主体经济活动的反映和监督。资产评估则是一种以提供资产价值判断为主要内容的咨询活动，同时也是一种社会中介服务活动，其基本职能是评价和评价。

(2) 确定资产价值的依据不同。会计账簿中为了能够清楚地反映资产的取得成本，主要以历史成本为依据记录资产的价值，对于没有发生实际耗费的资产，通常情况下不予确认。

而在资产评估中,判断一项资产是否有价值以及价值的大小,则不能简单地以是否发生历史成本为标准,而必须以资产的效用和市场价值为依据,对于那些虽有历史成本的发生,但在评估基准日及其以后不能再给企业创造收益的资产,或没有市场需求的资产,从资产评估的角度来看,则没有价值;而对于那些虽没有发生实际支出,但能给企业带来预期收益的项目,仍然可以对其价值进行评估。

(3) 计价方法不同。现代会计理论为了解决通货膨胀因素的影响,使会计资料更好地反映资产的现时价值,对于资产计价方法在历史成本计价的基础上,又提出了重置成本、变现价值、收入现值和清算价值等多种新的会计计量标准。但到目前为止,世界各国普遍采用的资产计价方法仍然以历史成本为主。而资产评估中的资产价值评估除了可以利用核算方法外,还广泛采用收益法、市场法等多种技术方法。

(4) 计价目的不同。会计与资产评估虽都要对资产的价值进行确认和计量,但二者的计价目的却不同。会计计价的总体目标是全面反映企业的历史和现实资产状况,为企业管理服务,而资产评估的总体目标则是为资产交易提供估值服务。

(二) 资产评估与审计的关系

资产评估与审计都是通过专业机构和人员为社会提供中介服务,二者在业务上有着广泛的联系,但也存在着本质的区别。

1. 资产评估与审计的联系

(1) 使用的方法相同。审计主要是对反映企事业单位经济活动的财务资料及其相关资料的真实性、公允性、合理性等方面作出判断,属于“事实判断”的范畴,因此审计中运用的主要方法是分析法和证实法,如对期初余额的分析性复核、对应收账款的函审、对存货的监盘等。资产评估虽然要对被评估资产的价值作出判断,具有“价值判断”的性质,但在实际工作中也会广泛采用分析法和证实法,如在资产评估中的资产清查阶段,要对委托方申报的评估对象进行核实和界定时,就需采用证实法,对应收账款价值的判断通常也会运用向债务人发询证函、对存货的数量和价值判断必须依赖于评估人员对存货的检测和盘点等。可以说,资产评估中很多方法均借鉴了审计的方法,特别是流动资产的评估。

(2) 二者是相互配合的。在实际工作中,资产评估与审计通常情况下是相互配合的。企业经过审计后,剔除了财务资料中的虚假成分,使其公允性得到证实,在此基础上开展资产评估工作,可以大大减少资产评估的工作量,如评估前期的财产清查、企业整体资产评估中的流动资产评估等,审计结果为评估提供了基础数据。企业经过资产评估后,对资产的现存数量及其产权进行了核实,对资产的现实价值进行了估算,这些都是审计财务报表的重要依据。

2. 资产评估与审计的区别

(1) 产生的社会条件和活动的本质不同。审计是在现代企业两权分离背景下产生的旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和经营成果的真实性和公允性作出事实判断,具有明显的公证性特征。资产评估是在市场经济充分发展,适应资产交易、产权变动的需要,旨在为委托人与有关当事人的被评估资产作出价值判断,具有明显的咨询性特征。

(2) 执业过程中遵循的原则不同。审计人员在执业过程中,要自始至终地贯彻公证、防

护和建设三大专业原则，而资产评估人员在执业过程中则必须遵循供求、替代、贡献、预期等基本经济原则。

(3) 专业基础不同。审计工作主要是围绕着会计及相关法规进行的，开展审计工作所需的专业知识以会计学、税法及其他经济法规等为主，因此，审计人员主要由具有财务方面知识的人员构成；而开展资产评估工作所需的专业知识，除了涉及经济学、法律、会计学等社会科学知识外，工程、技术等方面的自然科学知识也是其重要的组成部分，因此，从总体上来看，资产评估体现了专业知识的综合性，它不但要由具有财务方面知识的人员构成，而且还应当由具有建筑、设备、土地等方面的专业技术人员构成。

(4) 与会计原则的关系不同。尽管现代审计的业务范围不断扩大，但对会计报告的审计仍然是审计的基本业务，审计会计报表及其相关业务的标准与会计是一致的，如对资产价值的计量都以历史成本原则为主，凡是违背了这一会计原则的，审计都将给予查处；而资产评估虽然与会计有着密切的联系，但在资产价值计量标准上却有很大区别，会计强调资产的历史成本，而资产评估则强调资产的现时价值，注重资产的重置成本、市场价值和未来收益的价值。

(三) 资产评估与清产核资的关系

清产核资是清查企业财产、核实企业资金的过程，是国家为了了解企业的资产及现有资产的实际存量 and 价值状况，解决企业的账面价值与实际价值严重不符等问题而进行的一项管理活动。我国曾先后进行过五次全国性的清产核资工作。清产核资与资产评估在许多方面具有相同的内容，但二者也有本质的区别。

1. 资产评估与清产核资的联系

(1) 资产评估与清产核资都属于资产管理的范畴，是资产业务的一种形式。在市场经济条件下，作为资产业务范畴的资产管理具有多种多样的形式，但其目的都是为了提高资产的运营效率，使有限的经济资源发挥最大的经济效力。作为资产管理的内容，资产评估和清产核资分别是两种不同的手段。

(2) 资产评估与清产核资都是以资产作为对象的资产管理方式。资产评估是对拟发生交易或产权变动的资产的价值进行的估算，作为资产评估对象的资产既可以是会计资料中已经确认的有形资产或无形资产，也可以是尚未在会计账簿中予以确认但能够给企业带来预期经济效益的资源；清产核资只是对企业已入账的部分有形资产进行清查核实、重估调账，主要以实物资产为主，对于尚未入账或已入账的无形资产、流动资产等则一般不作为清产核资的对象。尽管二者在资产的范围上有一定的区别，但它们的行为指向的都是资产。

(3) 资产评估与清产核资都要对资产进行清查和核实。资产评估前期工作的一项重要内容就是与被评估单位一起对被评估资产的现有数量和质量状况进行清查核实，在现场工作阶段，评估人员还要逐项勘察、检测，以确定被评估资产的价值状况；开展清产核资工作的主要目的是弄清资产主体占有资产的历史价值及其变化情况，不对资产进行清查和核实就难以达到其目的。

2. 资产评估与清产核资的区别

(1) 目的不同。资产评估的目的在于通过评定、估算资产的现时价值，适应资产产权的