

21世纪高职高专精品教材·财政金融类

资产评估

ZICHAN PINGGU

(第三版)



朱柯 主编
曾瑞玲 李萍 副主编

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

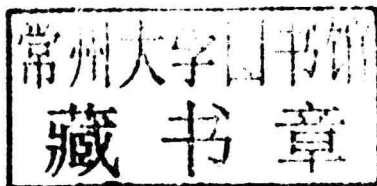


21世纪高职高专精品教材·财政金融类

资产评估

ZICHAN PINGGU

(第三版)



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

大连

© 朱 柯 2011

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估 / 朱柯主编. —3 版. —大连: 东北财经大学出版社, 2011. 11
(21 世纪高职高专精品教材·财政金融类)
ISBN 978-7-5654-0516-7

I. 资… II. 朱… III. 资产评估-高等职业教育-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 167752 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)

教学支持: (0411) 84710309

营 销 部: (0411) 84710711

总 编 室: (0411) 84710523

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连北方博信印刷包装有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm

字数: 312 千字

印张: 15 3/4

2011 年 11 月第 3 版

2011 年 11 月第 7 次印刷

责任编辑: 张旭凤 魏巍

责任校对: 尹秀英

封面设计: 冀贵收

版式设计: 钟福建

ISBN 978-7-5654-0516-7

定价: 26.00 元

第三版前言

随着我国社会经济的发展，资产评估作为一种新兴的社会经济活动，在取得令人瞩目的成就的同时，也面临着新的机遇和挑战。为了适应新形势的需要，尤其是资产评估学历教育的需要，我们对《资产评估》第二版教材进行了修订。

《资产评估》（第三版）根据高职高专院校教学的特点，以教学 and 实际工作需要为目的，坚持理论联系实际写作原则，全面、系统地介绍了资产评估的原理及方法，并列举了大量的实际案例，以便于读者理解和掌握。本次修订中，第4章和第5章内容变动较大，主要更新了资产评估的相关方法；第7章新增了“商誉的评估”一节，从而更全面地体现了国内资产评估方面的变化。

本次修订由朱柯负责第7章、第8章和第9章的编写，曾瑞玲负责第1章、第3章和第6章的编写，李萍负责第2章、第4章和第5章的编写，全书最后由朱柯总纂定稿。

本教材在编写过程中，借鉴了国内同仁的一些资料，邹帆为本书提供了评估的实际案例，在此向他们表示诚挚的谢意。特别要感谢东北财经大学出版社的张旭凤女士和魏巍女士，为本书的修订做了大量的后期工作。

由于作者水平有限，书中难免存在疏漏和不足之处，敬请广大读者批评指正。

编 者

2011年7月于深圳西丽湖

第二版前言

“资产评估”作为一门新兴的学科，既有理论性，又有较强的实践性。随着经济的不断发展，市场不仅需要资产评估专业的高端人才，而且需要大量的从事资产评估基础工作的人员。为适应这种需要，我们在两年前编写了本教材的第一版。

随着最新《企业会计准则》的逐步实施，为适应新的形势需要，尤其是新的教学需要，我们对第一版教材进行了修订，其中，流动资产评估、长期投资性资产评估、无形资产评估等章节的改动比较大。

本教材根据高职高专院校的教学特点，主要阐述了资产评估的基本原理和基本方法，针对不同类型的资产，详细说明了其评估方法的运用、参数的确定和影响因素等，并列举了大量的例题和评估实例，以便于读者正确理解和掌握。为方便教学，我们为课后习题编写了配套参考答案，并精心制作了电子课件，欢迎读者登录东北财经大学出版社网站（www.dufep.cn）免费下载使用。本教材主要适合高职高专院校作为教学用书，也可以作为广大资产评估工作者或学习者的参考资料。

本教材共分为9章，第1章和第2章介绍了资产评估的基本理论和方法，第3章到第9章介绍了资产评估的理论和方法以及在各类资产评估中的应用。其中第1章、第3章和第6章由曾瑞玲编写，第2章、第4章和第5章由李萍编写，第7章、第8章和第9章由朱柯编写。在编写过程中，我们借鉴了国内同仁的一些资料，邹帆为本教材友情提供了资产评估的实际案例，张旭凤女士为本教材的出版做了大量细致的工作，在此一并表示诚挚的谢意。

由于作者水平有限，书中难免存在疏漏和不足，恳请读者批评指正。

编 者

2008年6月于深圳西丽湖

第一版前言

近年来，我国资产评估业发展迅速，在产权转让和企业的重组、清算以及资产的拍卖、转让、抵押、担保等社会经济活动中发挥着重要的作用，已经成为我国经济发展中不可或缺的组成部分。“资产评估”作为一门新兴的学科，既有其理论性，又有较强的实践性，我国的资产评估业无论是在理论上还是在实践方面都取得了显著的成果。

行业的发展，对资产评估专业人才的需求也在不断增加。高职高专院校作为培养应用型人才的摇篮，针对日益旺盛的市场需求，纷纷开始培养资产评估人才，为满足这种新形势的需要，作者编写了本书。本书根据高职高专院校的教学特点，主要阐述了资产评估的基本原理和基本方法，针对不同类型的资产，详细说明了其评估方法的运用、参数的确定和影响因素等，并列举了大量的例题和评估实例，以便于读者正确理解和掌握。

本书主要适宜于高职高专院校作为教学用书，也可以作为广大资产评估工作者或学习者的参考资料。

本书共分为9章，第1章和第2章介绍了资产评估的基本理论和方法，第3章到第9章介绍了资产评估的理论和方法以及各类资产评估中的应用。其中第1章、第3章和第6章由曾瑞玲编写，第2章、第4章和第5章由李萍编写，第7章、第8章和第9章由朱柯编写。在编写过程中，我们借鉴了国内同仁的一些资料，邹帆为本书友情提供了评估的实际案例，在此一并表示诚挚的谢意。

由于作者水平有限，书中难免存在疏漏和不足，恳请读者批评指正。

编 者

2007年1月于深圳西丽湖

目 录

第1章 资产评估概论	⇨1
1.1 资产评估及其产生与发展	/1
1.2 资产评估的理论基础	/15
1.3 资产评估的基本假设	/17
1.4 资产评估的原则	/20
第2章 资产评估的基本方法	⇨27
2.1 市场法	/27
2.2 成本法	/31
2.3 收益法	/38
2.4 资产评估方法的比较与选择	/42
第3章 流动资产评估	⇨48
3.1 流动资产评估概述	/48
3.2 实物类流动资产的评估	/53
3.3 货币类流动资产及债权类流动资产的评估	/62
第4章 机器设备评估	⇨74
4.1 机器设备评估概述	/74
4.2 机器设备评估的成本法	/80
4.3 机器设备评估的市场法	/94
4.4 机器设备评估的收益法	/97
第5章 房地产评估	⇨104
5.1 房地产评估的特点和程序	/104
5.2 土地使用权的评估	/109
5.3 建筑物的评估	/123
第6章 长期投资性资产及其他长期资产评估	⇨134
6.1 长期投资性资产评估概述	/134
6.2 长期持有债券投资的评估	/137
6.3 长期股权投资的评估	/141
6.4 长期待摊费用的评估	/151

2 资产评估

第7章 无形资产评估 ⇨158

- 7.1 无形资产评估概述 /158
- 7.2 无形资产评估的方法 /164
- 7.3 专利权和专有技术评估 /174
- 7.4 商标权评估 /182
- 7.5 著作权评估 /187
- 7.6 商誉的评估 /192

第8章 企业价值评估 ⇨199

- 8.1 企业价值评估概述 /199
- 8.2 企业价值评估的市场法 /202
- 8.3 企业价值评估的成本法 /205
- 8.4 企业价值评估的收益法 /206

第9章 资产评估报告 ⇨229

- 9.1 资产评估报告的基本概念及制度 /229
- 9.2 资产评估报告书的编制 /235

主要参考书目 ⇨241

资产评估概论

[学习目标]

通过本章的学习，掌握什么是资产评估，了解资产评估形成与发展的历史，对资产评估的理论基础、资产评估的基本假设以及原则有初步的认识，初步建立起资产评估的概念与思维方式。

现代资产评估业大约产生于 18 世纪末，经过 200 多年的发展，已经具有比较成熟的理论体系。资产评估是一种具有鉴证功能的管理咨询性的服务，是市场经济中不可或缺的公正性中介行业。

● 1.1 资产评估及其产生与发展

资产评估是市场经济条件下动态化、市场化的社会经济活动。随着我国社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估作为一项社会性和公正性的活动，在产权转让、企业重组、资产流动等方面发挥着越来越重要的作用，成为社会经济生活中新兴的、不可缺少的行业。

1.1.1 资产评估的含义

1) 什么是资产评估

简单地说，评估就是对价值的估算，之所以将评估定义为估算，是因为它既不是对价值的说明，也不是对价值的确定。一项评估只是某人根据其拥有的技巧、经验、数据、专业知识对价值所做的一种个人判断。人们在购买住房、汽车甚至生活日用品时，常常会将一件商品的价格与类似商品的价格进行比较，然后对其价格的合理性作出判断。从某种意义上说，这就是一种评估行为。然而，这仅仅是消费者凭借经验和直觉对商品的价值所做的一种简单的、非正式的评估，并不是我们所说的资产评估。

全国注册资产评估师考试辅导教材编写组编写的《资产评估》（2008 年版）

2 资产评估

中对资产评估的定义是：“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。”该定义认为，资产评估本质上是对被评估资产在某一时点的价值进行的评定和估算，这种观点是目前我国资产评估理论界的主流观点。

这一定义包含以下要点：

- (1) 资产评估工作必须由专业的机构或人员来操作。
- (2) 资产评估的目的必须十分明确。只有明确了资产评估的目的，才可能选择适宜的方法进行评估。
- (3) 资产评估必须执行统一的标准。
- (4) 资产评估必须按法定程序进行，不能随意进行。
- (5) 资产评估必须采取科学的方法。

2) 资产评估中“资产”的含义

资产评估的对象是资产，那么，什么是资产？

(1) 会计学中“资产”的定义。

美国财务会计准则委员会（FASB）在1985年公开发布的第六号《财务会计概念公告》（SFAC NO. 6）对资产的定义是：“资产是可能的未来经济利益，它是特定个体从已经发生的交易或事项所取得或加以控制的。”

我国1992年颁布的《企业会计准则——基本准则》首次对资产进行了定义，2000年财政部颁布的《企业财务会计报告条例》对资产的概念进一步做了修订，2006年新颁布的《企业会计准则——基本准则》中使用的资产概念为：“资产是指过去的交易或者事项形成的并由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。”

从会计学的角度来看，尽管国际上不同国家和组织对资产定义的表述略有不同，但对资产的基本解释是趋于一致的。也就是说，对于一项资源，只有其具备以下基本特征，才能被认为是会计上的资产：

①资产是由于过去的交易或事项所形成的。资产定义中的“企业过去的交易或事项”，包括购买、生产、建造行为或其他交易或事项。预期在未来发生的交易或事项不形成资产。也就是说，资产必须是现实的资产，而不能是预期的资产。只有过去发生的交易或事项才能增加或减少企业的资产，而不能根据谈判中的交易或计划中的经济业务来确认资产。例如：已经发生的固定资产购买交易会形成企业的资产，而计划中的固定资产购买交易则不会形成企业的资产。

②资产是企业所拥有或者控制的。资产定义中的“由企业所拥有或者控制”，是指企业享有某项资源的所有权，或者虽然不享有某项资源的所有权，但该资源能被企业所控制。企业拥有资产，就能够排他性地从资产中获取经济利益。有些资产虽然不为企业所拥有，但是企业能够支配这些资产，因此同样能够排他性地从资产中获取经济利益。如果企业不能拥有或控制资产所能带来的经济利益，那么就不能

作为企业的资产。例如,对于以融资租赁方式租入的固定资产,虽然企业对其不拥有所有权,但是由于以下三点,应被视为企业的资产:第一,租赁合同规定的租赁期限相当长,接近于该资产的使用寿命;第二,租赁期结束时,承租企业有优先购买该资产的选择权;第三,在租赁期内,承租企业有权支配资产并从中受益。对于以经营租赁方式租入的固定资产来说,由于企业不能控制它并从中受益,所以,以经营租赁方式租入的固定资产不应视为企业的资产。

③资产预期会给企业带来经济利益。这也是资产的最重要的特征。所谓给企业带来未来经济利益,是指直接或间接地增加流入企业的现金或现金等价物的潜力,这种潜力可以单独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,就不能作为企业的资产。同样,对于企业已经取得的某项资产,如果其内含的未来经济利益已经不复存在,就应该将其剔除。例如,库存已失效或已毁损的货物,它们已经不能给企业带来未来经济利益,就不应该再作为企业的资产,否则,将会虚增企业的资产。

(2) 经济学中“资产”的定义。

资产在经济学中比在会计学中具有更广泛的含义。经济学中的资产是泛指一切财产,即一定时点的财富总量,由一定数量的物质资料和权利构成。

从经济学的角度来看,资产应当具有以下特征:

①效用性。经济资源能够给当事人带来某种程度的满足,这是资产的自然属性。效用是一个相对的或存在比较意义的概念,而不是一个绝对的概念。具有效用的经济资源,无论是有形的,还是无形的,也无论是单项的,还是整体的,都具备作为资产的必备条件。效用是经济资源成为资产在自然属性上的必要条件。

②稀缺性。稀缺性是资产的社会属性。稀缺性意味着获得经济资源要付出代价,它与该项经济资源最初形成和控制是否付出代价没有本质的联系。例如,在国家无偿授予土地使用权,且法人间土地转让实行无偿划转时,土地使用权并不能成为法人的资产,而当国家对土地使用实行收费制度时,土地使用权也随之成为法人的资产。可见,稀缺性是经济资源成为资产在社会属性上的充分条件。

(3) 评估学中“资产”的定义。

国际评估准则委员会制定的《国际评估准则》认为:“在会计术语中,资产是指投资者所拥有和控制的、可以从中合理预计未来获取经济利益的资源。某项资产的所有权本身是无形资产,但所拥有的资产既可能是有形的,也可能是无形的。”我国评估界较权威的定义是全国注册资产评估师考试辅导教材《资产评估学》给出的定义:“资产是经济主体拥有或控制的、能以货币计量的、能够给经济主体带来经济效益的经济资源。”

根据不同学科的定义可以看出,资产评估学和会计学对资产的定义服从于经济学对资产的定义。经济学中资产的特征是有效性和稀缺性,而会计学和资产评估学也强调资产的“未来收益”。

4 资产评估

3) 资产评估中的“资产”与会计学中的“资产”含义的区别

会计学对资产的定义更具有会计行为的实用性。由于会计是经济单位的计账行为,因此会计学强调货币计量,资产表述为能够以货币计量的、能为企业提供经济效益的经济资源。资产评估学也注重资产价值的可计量属性,但与会计学中强调的资产还是有区别的,主要表现在以下方面:

① 会计学中将资产作为负债和所有者权益的总和,用会计恒等式表示为:资产=负债+所有者权益。在会计学中资产被认为是以各种形态被占用或运用的资金的存在形态,强调的是资金投入与运用后形成的资产。一些在现实中确实存在但却未耗费或占用资金的资产排除在外,如划拨土地的价值等,而资产评估中的资产却要一一考虑这些重要因素,不能遗漏。

② 会计通过对企业单项资产的计账累加得出企业整体资产的价值,而资产评估中整体资产的概念与会计中的概念不同,它是把企业看作一个整体时的盈利能力的价值计量。

③ 会计对资产的计价一般应当采用历史成本,采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的,应当保证所确定的资产金额能够取得并可靠计量。而资产评估计量的是资产的现实价值。

④ 个人家庭财产往往不纳入会计计价范围,而资产评估中资产的范围可包括这一部分财产。

4) 资产评估对象的基本特征

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。

资产是有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。

(3) 资产必须能以货币计量。

资产价值必须能够运用货币进行计量,否则就不能作为资产予以确认。

5) 资产评估客体——资产的分类

作为资产评估客体的资产,其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) 按企业会计制度及资产的流动特性的不同,可将资产分为流动资产、长期投资性资产、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。

(2) 按资产存在形态的不同,可将资产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、材料等。由于这类资产具有不同的功能和特性,通常具有较强的专业性,在评估时应根据资产的不同特点分别进行。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、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) 按资产的构成和是否具有综合获利能力,可将资产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、一栋房子等。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的所有资产、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,也就是说,在企业的整体资产中,有一部分资产无法以单项资产的形式存在。在资产评估工作中,区分单项资产和整体资产便于合理安排评估人员顺利完成资产评估任务。

(4) 按资产能否独立存在,可将资产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。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企业各单项资产之和的差额。

(5) 按资产与生产经营过程的关系不同,可将资产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。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。

(6) 按资产的法律意义不同,可将资产分为不动产、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、房地产等。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。

1.1.2 资产评估的基本内容和特点

1) 资产评估的基本内容

一般认为，资产评估应当包括以下基本内容：

(1) 资产评估工作是由专门从事资产评估的机构和人员进行的。

资产评估机构和人员是资产评估的主体，是开展资产评估工作的主导者，必须是符合国家有关规定、具有从事资产评估资格的机构和人员，资产评估人员只有取得相应的评估执业资格，才能开展资产评估业务。

(2) 资产评估是对拟发生产权交易或变动的资产进行的评估。

客户委托评估的资产是资产评估的客体，它是资产评估的具体对象，也称评估对象，一般情况下，拟发生产权交易或变动是资产需要评估的前提。

(3) 资产评估是评估人员依据有关的法律、法规和对被评估资产有关信息全面了解的基础上作出的价值判断。

资产评估是由专业人员对被评估资产在某一时刻的价值量大小所做的判断，但这种判断不是随意的估算，必须具有科学的依据。一般情况下，资产评估的依据包括四个方面的内容：一是与资产评估相关的法律、法规，如《中华人民共和国公司法》、《国有资产评估管理办法》、《资产评估操作规范意见（试行）》等，这些法律、法规是开展资产评估工作必须遵守的；二是反映资产评估经济行为的文件，如国家证券管理部门同意公司上市的有关批文、资产管理部门同意公司与外方合作组建中外合资公司的有关批文等，这些反映经济行为的有关文件是开展资产评估的基本前提；三是与被评估资产相关的重大合同协议，如产品的销售合同、产品的技术转让协议、资产的租赁合同、资产的使用合同等，这些合同、协议往往对被评估资产的产权、使用范围、对企业盈利的贡献等方面产生影响，从而影响被评估资产的价值，因此，它们也是评估人员对资产价值作出判断时依据的重要资料；四是与被评估资产有关的取费标准和其他参考资料，如被评估资产所在地的房屋建筑物造价标准、各种费率取费标准、土地基准地价、行业协会发布的有关信息等，这些资料是对被评估资产价值作出判断的重要依据。

(4) 资产评估具有明确的目的。

资产评估的目的指资产业务引发的经济行为，如企业进行股份制改造、上市、资产抵押贷款等对资产评估结果的要求。资产评估目的反映了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。

(5) 资产评估应当遵循一定的原则。

资产评估的原则是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，评估人员只有在一定的评估原则指导下作出的评估结果，才具有可信性。

(6) 资产评估必须按照一定的程序进行。

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。为了保证资产评估结果的科学性,任何一项资产评估业务,无论是规模较大的企业整体资产,还是单独的一台设备,在进行资产评估时,都必须按照国家有关规定,进行财产清查、市场调研、评定估算、验证结果等工作程序,否则将影响资产评估的质量。

(7) 资产评估价值类型,即对评估价值质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性。

(8) 资产评估方法。

资产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。

(9) 资产评估假设。

资产评估假设即资产评估得以进行的前提条件的假定说明等。

(10) 资产评估基准日。

资产评估基准日即资产评估的时间基准。

以上基本要素组成了资产评估活动的有机整体。

2) 资产评估的特点

资产评估是资产交易等资产业务的中介环节,它是市场经济条件下资产交易和相关资产业务顺利进行的基础。这种以提供资产价值判断为主要内容的经济活动与其他经济活动相比,具有以下鲜明的特点。

(1) 现实性。

现实性是指以资产评估基准日为时间参照,按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。

资产评估基准日是确定资产评估价格的基准时间。由于各种资产都是处于不断运动和变化中的,资产的数量、结构、状态和价格不可能固定不变,因此,资产评估只能是评估某一时点资产的价格,评估基准期一般以“日”为基准时点,它不能准确反映评估基准日以外时期资产的状况。为了科学地进行资产评估,使评估结果具有可解释性,同时也为了使客户和公众能够合理利用,评估时必须确定基准日。评估基准日一般选择与资产业务或评估作业时间较接近的时间。

资产评估的现实性具体表现在以下三个方面:

①完全以现实存在为依据。资产评估直接以现实存在的资产作为估价的依据,只要求说明当前资产状况,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成当前状况,即不与过去业务及其记录进行衔接、均衡,因此不受连续会计程序的滞后影响。例如,一台设备已使用10年,年折旧率为5%,根据财务会计的计量,该设备的成新率为50%,而资产评估不以会计上已计提多少折旧为评估现状的依据,而是以资产的实际状况为依据,如根据工程技术检测,该设备还可使用15年,那么该设备的成新率为60% ($15 \div (10+15) \times 100\%$)。

②以现实状况为基础反映未来。资产评估经常涉及对未来的预测。预测需要根据资产过去和现实的状况来考虑未来的发展变化,以及引起变化的因素等。资产评

估中的预测更强调现实，它把资产的未来状况抽象成现实状况在时间维下的逻辑延伸。例如，对某企业进行评估，预测其未来若干年的收益有两种思路：一种是从企业的现实出发，即考虑其筹资能力、市场和产品开发能力、现实经营状况和未来改善的可能等，预测其未来收益；另一种也考虑现实，但较多地考虑转让后新业主的筹资开发能力、经营管理能力的改善等因素，来预测其未来收益。显然，后一种预测思路不符合资产评估的现实性要求，因为资产评估中的预测只能通过现实在未来的逻辑延伸来捕捉现实资产的走势。

③强调客观存在。形式上存在而实际上已消失的资产、形式上不存在而事实上存在的资产，在资产评估时都要以实质上的客观存在为依据来修正。例如，呆滞的债权、现实中已无资产或权利对应的待摊费用等，在评估时应将它们从资产目录中删除，而账外资产则应通过资产评估予以反映。

(2) 市场性。

资产评估是适应市场经济需要和要求而产生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，通过模拟市场对资产价值作出经得起市场检验的判断和报告。资产评估是来源于市场、服务于市场的活动。没有资产产权变动和资产交易的普遍进行，就不会有资产评估的存在。资产评估一般要估算的是资产的市场价值，因而资产评估专业人员必须凭借着自己对资产性质、功能等的认识，以及市场经验，模拟市场对特定条件下的资产价值进行估计和判断，评估结果是否客观需要接受市场标准的检验。因此，资产评估结论要经得起市场的检验，资产评估结论能否经得起市场检验是判断资产评估活动是否合理、规范，以及评估人员是否合格的根本标准。

(3) 专业性。

资产评估人员在对被评估资产价值作出专业判断的过程中，需要依据大量的数据资料，经过复杂细致的技术性处理和必要的计算，不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。例如，在对厂房或有关建筑物进行评估时，需要对其进行测量，了解建筑构造、工程造价、使用磨损程度等情况，缺乏建筑专业基础知识则难以进行。又如，对机器设备进行评估时，需要对被评估设备的有关技术性能、磨损程度、预计经济寿命等情况作出判断，这些都具有较强的专业技术性，不具备相关专业知识则难以得出客观的评估结果。

资产评估的技术性要求评估人员应当由具备一定专业知识的专业技术人员构成，如建筑、土地、机电设备、经济、财务等方面的专业知识。

(4) 公正性。

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，它服务于资产业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人中任何一方的需要，资产评估是站在独立客观的立场上对资产的价值发表专家的意见。资产评估的公正性主要体现在资产评估是由交易双方以外的独立的第三方，站在客观公正的立场上对被评估资产所做的价值判断，评估结果具有公正性。资产评估的结果密切关系着资产业务有关各

方的经济利益,如果背离客观公正的基本要求,就会使得资产业务的一方或几方蒙受不必要的损失,资产评估就失去了其存在的前提。

资产评估的公正性要求评估人员必须站在公正的立场,采取独立、公正、客观、中立的态度,不屈服于任何外来的压力 and 任何一方的片面要求,客观、公正地作出价值判断。对于资产评估机构而言,资产评估的公正性也是十分重要的,只有以客观公正的评估结果,为客户提供优质的服务,才能赢得客户的信任,逐步树立自己的品牌,才能不断发展,否则,必将逐步丧失信誉,丧失市场,最终走向破产。

(5) 咨询性。

咨询性是指资产评估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,评估者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。资产评估结论是评估人员在评估时点根据所能搜集到的数据资料,模拟市场对资产价值所做出的主观推论和判断。不论评估人员的评估依据有多么充分,评估结论仍然是评估人员的一种主观判断,而不是客观事实。因此,资产评估不是一种给资产定价的社会经济活动,它只是一种经济咨询或专家咨询活动。评估结果本身并没有强制执行的效力,评估人员只对评估结论的客观性负责,而不对资产交易价格的确定负责。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谈判结果。

1.1.3 资产评估的产生与发展

1) 资产评估产生的客观必然性

企业或个人在发生产权交易或产权变动等经济行为时,往往要聘请专业资产评估师对其所拥有资产的价值进行评估,为确定资产的交易价格做准备,其原因就在于这些资产本身具有以下特点:

(1) 资产的专用性。

有些资产具有较强的专用性,其他资产很难代替,并且不同资产之间的交易价格又缺少可比性。专用性越强,资产的替代物越少,交易价格的确定就越困难。对于这样的资产,交易双方都希望在发生资产交易之前对资产价格的市场行情有一个了解,这就需要专业资产评估机构和评估人员对资产的市场价值提供相关的咨询服务,这样资产评估就成为一种客观需要。

(2) 交易频率低。

企业拥有资产的目的通常情况下是为创造更大的价值服务的,特别是房地产、机器设备等固定资产及无形资产等资产项目,主要是作为生产手段参与生产过程的,与一般商品的交易相比,交易频率较低,只有在企业发生产权变动时,才涉及这些资产。由于交易频率低,一次交易与上一次交易之间的时间间隔较长,市场因素往往发生变化,上次交易的成交价格难以作为本次交易的参考价格。由于相同或类似资产的交易价格可比性较低,所以每次发生资产交易时,都要重新进行评估,以确定资产在交易时点的市场价值。