

普  
华  
经  
管

高等院校经济与管理专业教材

# 资产评估

## 教程

**Assets Evaluation**

兰颖文◎编著



人民邮电出版社  
POSTS & TELECOM PRESS

F20  
L037

高等院校经济与管理专业教材

# 资产评估教程

兰颖文 编著

F20  
L037

人民邮电出版社  
北京

## 图书在版编目(CIP)数据

资产评估教程 / 兰颖文编著. —北京: 人民邮电出版社, 2010. 9

高等院校经济与管理专业教材

ISBN 978-7-115-23813-9

I. ①资… II. ①兰… 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 167703 号

## 内 容 提 要

随着资产评估在社会经济发展中地位的提升, 越来越多的高等院校相继设置了资产评估专业或开设了资产评估课程。本书以“资产”为主线, 针对不同专业背景的学生所遇到的难点问题, 从资产评估的基本概念与基本理论入手, 结合案例, 由浅入深, 阐述了资产评估基本理论及方法, 分析了这些方法对不同资产的适用性及具体操作过程。

本书作为基础教学用书, 旨在让读者认识和掌握资产评估的基本原理、基本方法、基本程序和基本技能, 把握资产评估的内在规律, 应对未来错综复杂的资产评估工作。

本书既可以作为高等院校资产评估课程教学用书, 也可以作为资产评估人员的参考用书。

高等院校经济与管理专业教材

## 资产评估教程

◆ 编 著 兰颖文

责任编辑 张亚捷

◆ 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: 14.5

2010 年 9 月第 1 版

字数: 260 千字

2010 年 9 月河北第 1 次印刷

ISBN 978-7-115-23813-9

定 价: 29.00 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

随着我国市场经济的建立和发展,人们对许多概念有了全新的认识,如成本、利润、权益、价值等,由此产生的新观念也逐渐深入到企业的生产经营过程中,并影响着企业的发展模式、经营理念和管理方式。其中“价值”观念的深入人心,使企业这个物质财富的主要生产者,不再局限于产品的生产,而是在关注市场、生产产品的同时,更加注重其所控资产的使用效率,更加注重资产价值的实现速度和实现方式,以期在理想的期限内创造或实现最大资产价值。

那么,资产价值是如何来衡量的呢?

我们知道,价格是价值的表现形式。然而,在现实生活中,抽象的价格是不存在的。你会发现同一项资产由于不同的市场条件(时间、地点、所有者或使用者),会拥有不同的价格,这反映出资产价值的差异性。这种差异性对处于市场经济环境中的资产主体来说,意味着一种潜在价值。当这一价值足够大的时候,获得或者失去这一价值,对经济主体的生产或生活将会产生很大影响。因此,资产主体出于资产安全考虑,在确定某一时点资产价值的时候,需要寻找“价值尺度”作参照,帮助自己做出正确的判断和决策。资产评估作为一种中介服务,从它诞生之日起就以提供“价值尺度”为自身核心职能,充当着为企业研究资产价值、发现资产价值、实现资产价值的辅助工具。

随着资产评估在经济发展中地位的提升,我国对资产评估从业人员的需求量呈现迅猛增长态势。高等院校为此相继设置了资产评估专业,一些院校开设了资产评估课程,目前已经形成了包括资产评估专科生、本科生和研究生教育的多层次人才培养体系。

编者作为中央财经大学教师在从事资产评估课程的教学工作中,接触到不同专业背景的学生,其中有财务会计专业学生,也有其他专业学生;有理科生,也有文科生。他们因学科背景不同,在学习资产评估时遇到的问题与困难也各不相同,由此编者将自己的教学经验和文稿整理提炼成本教材,并且力求使教材具有以下特性。

## 1. 普适性

资产评估广泛运用经济学、会计学、金融学、工程技术、统计等学科的理论方法来指导评估实践活动,为资产交易双方提供关于确定合理交易价格的专业咨询意见。因此,学科背景单一的学生在资产评估的学习中会遇到不同程度的难题。编者根据教学经验,在教材阐述过程中力求层次及步骤清晰,并说明相关资产评估方法运用时应注意的主要问题,尽可能减少读者在阅读理解中的困难,因而本教材适用于那些学科背景存在不足的读者。

## 2. 基础性

作为教学用书，本教材主要介绍了资产评估的基本理论和基本方法。编者依据我国资产评估准则的规范阐述相关概念，避免生涩难懂的语言文字。在体例安排上从基本概念入手，以应用实例结束，由浅入深，适合教学程序，易于学习者的理解和把握，因此本书是一本很好的入门用书。

## 3. 方便性

本书配有课件，课件内容包括教学 PPT 及课后思考题中计算题的参考答案，为使用本教材的老师提供便利。

基于资产评估理论与实务具有相对复杂性的特点，本书作为基础教学用书，旨在让读者认识和掌握资产评估的基本原理、基本方法、程序和技能，把握资产评估的内在规律。因为任何一个评估案例都不可能涵盖所有在评估中出现的问题，每一项资产业务都具有其特殊性，掌握规律性是应对未来错综复杂的资产评估实践首先要完成的工作。

编者在教学实践过程中，参阅了大量专家、学者已出版的资产评估研究成果，进而在此基础上完成了教学文稿并形成本教材，在此对这些专家、学者表示衷心的感谢；同时还要感谢刘玉平、刘新建、刘钧、杨静、眭通博在资料积累及教材编写过程中所做的贡献；感谢人民邮电出版社的大力支持。

由于编者水平有限，书中难免出现纰漏，敬请读者批评指正。

编者

2010 年 6 月于中央财经大学

# 目 录

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 上篇 资产评估基础 .....         | 1   |
| 第一章 导论 .....            | 3   |
| 第一节 资产评估的概念及特点 .....    | 3   |
| 第二节 资产评估产生的必然性 .....    | 10  |
| 第三节 我国资产评估业的产生与发展 ..... | 12  |
| 第四节 资产评估与相关业务的联系 .....  | 17  |
| 第二章 资产评估工作要素 .....      | 19  |
| 第一节 资产评估主体 .....        | 19  |
| 第二节 资产评估客体 .....        | 25  |
| 第三节 资产评估的假设 .....       | 27  |
| 第四节 资产评估原则 .....        | 30  |
| 第五节 资产评估目的与价值类型 .....   | 31  |
| 第三章 资产评估方法 .....        | 37  |
| 第一节 收益法 .....           | 37  |
| 第二节 成本法 .....           | 49  |
| 第三节 市场法 .....           | 60  |
| 下篇 资产评估实务 .....         | 65  |
| 第四章 机器设备评估 .....        | 67  |
| 第一节 机器设备评估概述 .....      | 67  |
| 第二节 运用成本法评估机器设备 .....   | 72  |
| 第三节 运用市场法评估机器设备 .....   | 85  |
| 第四节 运用收益法评估机器设备 .....   | 87  |
| 第五章 房地产价值评估 .....       | 89  |
| 第一节 房地产价值评估概述 .....     | 89  |
| 第二节 房地产价值评估制度 .....     | 101 |
| 第三节 运用成本法评估房地产价值 .....  | 104 |
| 第四节 运用市场法评估房地产价值 .....  | 115 |



|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 第五节 运用收益法评估房地产价值 .....   | 121 |
| 第六节 运用假设开发法评估房地产价值 ..... | 126 |
| 第六章 无形资产评估 .....         | 133 |
| 第一节 无形资产评估概述 .....       | 133 |
| 第二节 运用收益法评估无形资产价值 .....  | 137 |
| 第三节 运用成本法评估无形资产价值 .....  | 142 |
| 第四节 常见无形资产的评估 .....      | 144 |
| 第七章 长期投资评估 .....         | 161 |
| 第一节 长期投资评估概述 .....       | 161 |
| 第二节 债券评估 .....           | 163 |
| 第三节 股权评估 .....           | 169 |
| 第八章 流动资产评估 .....         | 179 |
| 第一节 流动资产评估及其特点 .....     | 179 |
| 第二节 实物类流动资产的评估 .....     | 182 |
| 第三节 债权类及货币类流动资产的评估 ..... | 190 |
| 第九章 企业价值评估 .....         | 201 |
| 第一节 企业价值评估概述 .....       | 201 |
| 第二节 运用收益法评估企业价值 .....    | 207 |
| 第三节 运用成本法评估企业价值 .....    | 214 |
| 第四节 运用市场法评估企业价值 .....    | 216 |
| 附 录 .....                | 221 |
| 一、年金现值系数表 .....          | 221 |
| 二、复利现值系数表 .....          | 223 |
| 参考文献 .....               | 225 |

上 篇

# 资产评估基础





# 第一章 导论

## 【内容提示】

资产评估作为一种价值尺度，在经济生活中发挥着越来越重要的作用。无论是进一步深入研究资产评估理论，还是更好地开展资产评估工作，首先必须很好地理解什么是资产评估。本章分四节阐述了资产评估的概念及其特点、资产评估产生的必然性、我国资产评估的产生与发展和资产评估与相关业务的联系。

通过学习，你可以了解到，资产评估是一种中介服务，它以评定和估算特定资产在特定时点的价值为自己的工作目的，它的产生和发展与经济社会的发展息息相关，具有不可替代的社会作用。

---

## 第一节 资产评估的概念及特点

价格是价值的表现形式。然而，在现实生活中，对同一种商品、同一类服务或同一项生产要素的价值判断往往由于选择的市場条件（包括时间、区域、所有者或使用者等）不同，会产生很大的价格差异。这种差异对处于市场经济环境中的经济主体来说，意味着是一种潜在价值。当这一价值足够大的时候，获得或者失去这一价值，则意味着巨大的盈利或者亏损。因此，在市场上从事经济活动，享有权利和承担义务的个人和组织体，为了在满足社会需要中追求自身利益最大化目标，也为了保护所拥有资产的安全，需要一种市场普遍认可的“价值尺度”作参照，以帮助自己做出符合市场内在要求的价值判断和决策。资产评估就是为市场提供“价值尺度”的中介服务。

### 一、资产评估的含义

正确认识和理解资产评估的含义，不仅是初学者首要解决的问题，也是进行资产评估理论研究与工作实践的基础。关于什么是资产评估，有以下几种不同的阐述。

#### （一）以要素概括而成的资产评估概念

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，根据特定的目的，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。这是依据资产评估的工作程序，在学术研究和具体操作过程中逐渐达成共识的一个概念。它从资产评估工作要素出发，反映了各要素之间不可或缺的密切联系及工作过程，有利于资产评估执业者的工作安排及管理者对资产评估工作的监督检查。

(二) 侧重经济意义的资产评估概念

《国际资产评估准则》指出，资产评估是由具有一定专业知识和经验的专业评估人员，对特定资产的价值进行评定估算的行为；《国际资产评估准则》还强调，无论是资产评估执业者还是资产评估报告的使用者，都应该认识到资产评估是个经济概念。也就是说，评估师进行评估的对象是资产的所有权或“所有者的权利”，而不是有形资产或无形资产本身。

(三) 我国资产评估准则中资产评估的概念

自2004年5月1日起施行的《中国资产评估准则——基本准则》中，定义资产评估为：“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”。这是根据国际惯例重新对资产评估进行的定义。

综上所述，无论怎样阐述资产评估的概念，资产评估首先是一种行为或过程。行为表示工作做了什么；过程则表示工作是怎样做的，说明资产评估工作具有一定程序。其次，资产评估工作过程是动态的，但其结果是静止的，反映的是资产在某一时刻的价值。第三，资产评估工作不是任何人的随意行为，而是注册资产评估师依法进行的估算并发表的专业意见。概括地说，资产评估一般应包括资产评估主体、资产评估客体（对象）、资产评估目的、资产评估依据、资产评估原则、资产评估程序、资产评估价值类型、资产评估方法、评估基准日等基本工作要素，这些要素构成了资产评估活动的有机整体，回答了谁来评估、评估什么、为什么评估、怎样评估及评估时间等一系列问题，概括出资产评估工作的重要内容。关于资产评估的工作要素将在第二章中进行详细阐述。

二、基本概念解析

为了方便以后内容的学习和更好地理解资产评估概念，需要对以下常用术语予以解析。

(一) 资产

资产是指经济主体拥有和控制的、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。资产的特点是必须具有交换价值和使用价值。仅从概念上说，资产是一个多层次、多角度的概念，在不同学科领域，资产的价值表现形式是不一样的（详见表1-1）。

表 1-1 资产含义的比较

|      | 会计学    | 资产评估           | 经济学            | 法学    |
|------|--------|----------------|----------------|-------|
| 资产   | 现实拥有的物 | 预期被拥有或控制物      | 现实拥有物 + 预期控制物  | 一组权利  |
| 资产范围 | 可确指资产  | 可确指资产 + 不可确指资产 | 可确指资产 + 不可确指资产 | 所有财产  |
| 资产归属 | 企业     | 国家、企业、集体、个人    | 国家、企业、集体、个人    | 财产所有者 |

(续表)

|              | 会计学                    | 资产评估                           | 经济学                           | 法学      |
|--------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------|
| 资产收益<br>决定因素 | 决定于企业自<br>身的经营管理<br>水平 | 决定于资产未来拥有<br>者或控制者的经营与<br>管理水平 | 决定于资产拥有者或<br>控制者自身的经营管<br>理水平 | 决定于法律界定 |

1. 会计学中的资产概念

资产是指企业过去的交易或事项形成的，由企业拥有或控制的，预期能够为企业带来收益的经济资源。具体来说，会计学中的资产一般具有以下基本特征。

(1) 资产是企业过去的时期里，通过交易或事项所形成的结果。也就是说，资产必须是现实的资产，而不能是预期的资产，对于未来交易或事项以及未发生的交易或事项可能产生的结果，不得作为企业的资产。

(2) 企业是资产的拥有者或控制者。通常情况下，企业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资产，其他企业或个人未经同意，不能擅自使用。对于一些特殊方式形成的资产，如融资租入固定资产，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，也应当视为企业的资产。

(3) 资产预期会给企业带来经济利益。资产预期指资产可以单独或与其他资产结合起来直接或间接地增加企业的现金流入或现金等价物的潜力，这种潜力可以产生净现金流入。对于企业已经取得的某项资产，如果其内含的预期经济利益已不复存在，就不能再作为企业的资产，如库存已失效或已毁损的存货，就不应该再作为企业的资产；否则，将会虚增企业的资产。

(4) 资产的价值表现形式是会计账簿上记录的历史数据信息，它反映可以投入到企业生产经营活动中的各类生产要素的取得成本。资产的物质表现形式多样，如货币资金、储备材料、物质产品等。资产实现的未来收益为企业自身所有。

2. 法学中的资产概念

在法学中，资产包括财产及主体的财产权利。财产是指不动产和动产或它们的统称。纳入法律范畴的财产由物的所有权、物的相关权益及物产生的效益组成。在我国，“财产性收入”一般是指家庭拥有的动产（如银行存款、有价证券等）和不动产（如房屋等）所获得的收入，包括出让财产使用权所获得的收入（如利息收入、租金收入、专利收入等）、财产营运所获得的收入及财产增值收益等。财产的主要特点包括以下几点。

(1) 财产所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

(2) 任何人不经财产所有人的许可不得使用该财产，否则就是非法侵犯财产所有者的权利。

(3) 财产所有人可以是自然人，也可以是法人。财产权利是指对财产享有的所有权、使用权、收益权和处置权等一组权利。这组权利的核心是所有权和收益权。财产所产生的收益归属财产所有人，与其他人无关。财产如果具有带来预期收益的功能，则财产等同于资产。

### 3. 经济学中的资产概念

在经济学中,资产泛指特定经济主体(国家、企业、集体、个人等)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。资产的价值表现形式是一定时点的财富总量,由一定数量的具有内在经济价值的实物和无形的权利构成。资产的价值大小主要由效用性、稀缺性、需求性和可转让性因素决定。

(1) 效用性,指引起占有欲的能力。表现为经济资源给特定经济主体带来的满足度,这是资产的自然属性。

(2) 稀缺性,指供应相对不足。当获得经济资源要付出代价时,我们说资源存在稀缺性,它与经济资源最初的形成和控制是否具有代价没有本质的联系,这是资产的社会属性。

(3) 需求性,经济学家一般将需求定义为“消费者在某一特定时间内按既定的价格对一种商品愿意并且有能力购买的数量。”因此,这里的需求性是指有效购买力,资产价值由有效购买力的大小决定。

(4) 可转让性,指资产及其权益的可让渡性,也就是改变资产的所有权、使用权的权利主体的能力。只有产权清晰的资产才具有可转让性。

### 4. 资产评估中的资产概念

在资产评估中,资产是指依法界定的资产评估对象,是特定经济主体拥有或控制的、预期能够为特定经济主体带来收益的经济资源。资产评估中的“资产”强调其“被拥有和控制”特征,而不涉及其所有权的具体归属。这里的“被拥有或控制”是针对资产的未来拥有者或控制者而言的,这与会计学的资产概念不同。“资产”不仅是实体上存在的物品,而且也包括这些实体所带来的相关权利。其内涵接近于经济学中的资产,外延包括具有内在经济价值及市场交换价值的有形资产和无形资产,这些资产产权清晰。资产所带来的收益归属资产未来的拥有者或控制者。

### (二) 资产业务

资产业务是指需要进行资产评估的合法经济行为,也是划分资产评估范围、确定评估目的、选择资产评估价值类型的依据。

1. 资产转让,是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产,通常是指转让非整体性资产的经济行为。

2. 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的经济行为。

3. 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行为。

4. 企业联营,是指国内企业、单位之间以其拥有资产组成各种形式联合经营实体的行为。

5. 中外合资、合作,是指我国的企业和其他经济组织与外国企业和其他经济组织或个人在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

6. 企业清算,是指依据《中华人民共和国企业破产法》的规定,宣告企业破产进行的清算,包括破产清算、终止清算和结业清算。



(1) 破产清算,是指按照企业被宣告破产,依破产程序进行的清算。我国《中华人民共和国公司法》第189条规定,公司因不能清偿到期债务,被依法宣告破产的,由人民法院依照有关法律的规定,组织股东、有关机关及有关专业人员组成清算组,对公司进行破产清算。

(2) 终止清算,指依照国家有关规定对改组、合并、撤销法人资格的企业资产进行的清算。

(3) 结业清算,一般指企业按照合同、契约、协议的规定终止经济活动行为。

7. 担保,是指资产占有单位,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,包括抵押、质押、保证等。

8. 资产重组,一般指企业改组为上市公司时将原企业的资产和负债、企业机构和人员进行合理划分和结构调整,经过合并、分立等方式,将企业资产和组织重新组合和设置,包括股权重组和债务重组。

### (三) 评估

评估,通常指对某一事物的价值或状态进行定性、定量的分析说明及评价的过程。从这个意义上来讲,评估结论是对评估对象的价值或所处状态的一种意见和判断。这种意见和判断,应建立在对评估对象的技术性和经济性的充分把握和科学分析的基础上,因而能给评估结论的使用者提供可靠的参考依据。

估价是估算价值,通常在证券市场上使用,指投资者对所投资的证券的现值进行计算,以确定自己所承担的风险和获得的回报。

在资产评估中,“评估”(appraisal)与“估价”(valuation)常互换使用。在多数说英语或西班牙语国家(美国除外)中,评估师(appraiser)也被称为估价师(valuer)。

在美国的《专业评估执业统一准则》(简称 USPAP)中,定义评估是“估算价值的行为或过程”,是由具备资格的评估师独立而公正地提出的书面证明。评估是一个对比过程,是一个评价和估算的过程,评估结论不以个别销售情况为依据。

### (四) 评估基准日

评估基准日,是指评估结论开始生效的一个特定日期。在资产评估中,评估基准日是一个非常重要的概念,它反映了资产交换所应符合的市场条件、资产自身状态及其他影响资产价值的特定因素。由于资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变,为了使资产评估得以操作,使资产评估结果可以量化,需将资产评估工作过程固定于某一时点上。资产评估工作人员应依据评估基准日反映的市场环境、资产属性等,运用技术方法对特定资产价值进行评估。需要注意的是,评估基准日与资产评估工作日是两个不同的概念,后者是指资产评估执业者具体工作日期,是个“区间”概念,而评估基准日是“点”的概念,一项特定评估业务只能有一个评估基准日。评估基准日不同,资产价值也不相同。

## 三、资产评估的特点

### (一) 服务的专业性

资产评估提供的是一种专业性服务,其专业性表现在两个层面:一是资产评估执业者的

专业性；二是资产评估结果建立在专业技术及经验的基础上。

#### 1. 资产评估执业者的专业性

资产评估是由专业个人或专业机构进行的一项特殊工作，他们是被国家管理部门认可的资产评估执业者。资产评估执业者具备与被评估对象相关的专业知识，如工程、技术、设备、财会、法律、经济等方面的知识及实践经验，受过专门的资产评估及相关专业教育，并在规定的后续教育中不断充实和更新知识，具备从事特定评估业务的专业胜任能力。当资产评估执业者执行特定业务而缺乏特定的专业知识和经验时，需要采取恰当的弥补措施，必要时还需要聘请相关专家协助工作。

#### 2. 资产评估结果建立在专业技术及经验基础上

被评估资产与市场条件之间存在着对应关系。也就是说，对于特定的资产业务来说，如果选择一种市场条件，对应的资产评估执业队伍的规模、结构、工作时间等就是确定的，评估过程中使用的分析、估算方法也是确定的。资产评估工作人员需要经过技术分析界定被评估资产的范围，通过专业的技术方法分析估算被评估资产的价值，利用以往积累的工作经验提高工作效率，这样才能得出一个能够被市场接受的评估结果。

### （二）评估过程的系统性

资产评估是模拟评估基准日市场条件“对特定资产价值进行评定和估算的行为和过程”，是未来资产所有者或控制者进行价值判断的依据。在资产评估中，评估人员不仅要注意考察已存在的市场因素所提供的数据信息资料，更要考虑评估基准日后市场条件的变化及趋势对评估结果产生的影响。如果评估结果不能为预期市场认可，评估的意义也就不存在了。因此，资产评估是一项系统工程。

#### 1. 需要系统分析所收集的数据信息

资产评估人员在执业过程中，首先要收集、整理与被评估资产相关的数据信息，对影响被评估资产价值较大的相关因素进行系统的分析考虑，这是正确开展评估工作的基础。

#### 2. 需要从宏观和微观两个角度考察界定被评估资产的范围

同一项资产在不同的国家、地区，对于不同的行业、企业及个人发挥的作用不同，其评估值也不同。因此，需要从宏观和微观两个角度考察界定被评估资产的范围，对评估结论做出系统地判断。

#### 3. 需要对被评估资产的贡献大小进行分析判断

系统分析被评估资产与其相关联资产的功能匹配，包括有形资产之间、无形资产之间、有形资产与无形资产之间的功能匹配，正确判断核算被评估资产的贡献值。

### （三）评估结果的合理性

资产评估结果之所以具有实际意义，是由其公正性、时效性和咨询性决定的。

#### 1. 公正性

资产评估的公正性体现在资产评估机构和人员是资产业务当事人以外独立的第三方，资产评估资料的收集、工作程序的安排、评估方法的选择、评估结论的总结反映了资产业务的客观需要，是按照法定规则、程序进行的独立性工作，不受资产业务当事人意愿的约束。

## 2. 时效性

资产评估价值反映的是资产处于某时点条件下的价值,由于货币时间价值的存在,同样的资产,在不同的时点上价值是不一样的。因此,评估基准日是资产评估报告的重要内容。政策规定评估报告有效期为一年,这是对报告使用者的约束,也是市场经济的客观要求,能够保护资产业务当事人双方的相关权益。

## 3. 咨询性

一般来说,资产评估是资产评估人员模拟市场条件对被评估资产的价值进行的评定和估算,属于“事前”评估,评估结果往往是在资产业务发生之前得出。由于执业者的主观因素及对事物认识的局限性,由于市场环境的千变万化,即使拥有足够充分的数据信息资料,评估结论也很难涵盖所有的不确定因素。因此,资产评估结果本身并不具有强制的法律效力,评估人员只对评估结论的客观性负责,而不对实际资产交易价格的确定负责。资产评估为资产评估报告使用者提供的是专家咨询意见。

# 四、资产评估的种类

由于资产业务的多样性以及资产报告使用者对资产评估内容和报告需求的不同,资产评估也相应出现了多种类型。

## (一) 按资产评估工作的内容分类

1. 一般评估,是指一般情况下的资产评估,主要服务于资产的产权变动、产权交易及资产的保险、纳税或其他经济行为主体,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真实性和合理性负责。

2. 评估复核,是指评估机构和评估人员对已出具的被评估资产评估报告进行独立评定及估算的行为和过程。评估复核服务于特定的当事人,对已出具的评估报告的真实性和合理性做出判断和评价,并对自己所提出的意见负责。

3. 评估咨询,是一个较为宽泛的术语。评估咨询是指评估机构和评估人员以自己的信誉和专业水准,对被评估资产的利用价值、利用方式、利用效果进行市场分析和可行性研究。评估咨询主要不是对评估标的物价值的估计和判断,评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

## (二) 按资产评估对象及适用性分类

1. 单项资产评估,是指对具有独立获利能力、可以单独转让的单台或单件可确指资产进行的评估,如机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、流动资产评估、商标权评估、专利权评估等均为单项资产评估。单项资产评估一般不考虑其他资产的影响,通常由具有某一方面专业知识的评估人员参加即可完成评估任务。

2. 整体资产评估,是指对具有综合获利能力、不能单独转让或单独转让会降低资产获利能力的资产组合的评估,如企业价值评估、无形资产的整体评估、流水线评估等。

单项资产评估和整体资产评估在评估的复杂程度和需考虑的相关因素等方面有较大的差别,整体资产评估更为复杂,需要全面考虑各组成部分间的协同作用而产生的综合获利能

力，需要专家、学者、技术人员共同参与完成评估任务。

### （三）按资产评估的程度及其与评估准则的关系分类

1. 完全评估，是指价值评估行为或过程以及价值估算，在不行使背离条款的情况下进行，而且无一例外地符合所有评估要求。

2. 限制性评估，与完全评估有别，是指在行使背离条款情况下进行的评估，它在一个问题或者多个问题上不符合完全评估的要求，这种背离要在评估报告中加以说明和解释。

## 第二节 资产评估产生的必然性

一定的生产关系建立在一定的社会制度基础之上，任何新生事物的产生和发展都离不开其依托的社会背景。资产评估作为对资产某一时点价值进行估算和评定的行为，关于它的起源与发展，学术界有“原始评估”、“经验评估”和“科学评估”之说。无论怎样划分资产评估的发展阶段，都不难看出资产评估是经济发展到一定阶段的必然产物。

### 一、市场发展的客观需求

剩余产品的出现，为交换提供了可能。交换的产生，一方面使人类达到了互通有无的目的；另一方面也提高了产品的使用效率，可获得产品更多的使用价值和价值。于是，商品市场得到快速发展，市场规模逐渐扩大，商品交换范围也越来越广泛。当货币充当一般等价物的时候，资金、技术、劳务、信息、房屋、土地等作为生产要素的交换皆成为可能。这些能够给拥有者带来收益的生产要素我们称之为“资产”，资产的交换活动称为资产业务。资产评估是资产业务得以进行的客观需求。

#### （一）市场信息的非对称性

市场中的资产业务是否得以实现，往往取决于买卖双方对资产信息的把握程度。现实的市场状况一般存在两种状态：一种状态是在市场上存在许多与拟交易行为相类似的交易案例（发生过或正在发生），人们很容易获取被交换资产的品质、价格、技术含量等信息，从而做出是否交易的决策，此时买卖双方无需第三方参与即可通过协商或谈判完成交易行为，如日常生活中的买卖行为，一般是无需他人协助的；另一种状态与之相反，由于资产存在着特殊性及买卖者个人认识的局限性，若想通过市场获取相对完整的资产信息以供决策参考，将会大大增加交易成本并可能错过最佳交易时机。中介机构的出现使得减少交易成本成为可能。

#### （二）资产自身的特殊性

在现实生活中，资金、技术、劳务、信息、房屋、土地等资产有着很强的专业性特点。对于不同的需求者来说，它们不仅在价值和使用价值上有其特定的范畴，在数量和质量上也存在着稀缺性和差异性，不同时期的交易价格更缺少可比性。因此，要清晰地估计和评定它们的价值，需要某个“等价交换的最佳标准”来衡量，这需要专业人士的参与。资产评估是由专业人士对资产进行的专业评定和估算，可以为市场需求者提供专业咨询意见。

#### （三）市场价格的预期性

交换行为的发生一般有两个原因：一个原因是可交换物本身具有较高的使用价值或价