

“十二五”高等院校应用型系列规划教材

资产评估

Zichan Pinggu

主 编 杨树元 陈志敏

副主编 杨洪涛 张美惠 程文莉



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

“十二五”高等院校应用系列规划教材

资产评估

Zichan Pinggu

主 编 杨树元 陈志敏

副主编 杨洪涛 张美惠 程文莉



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

编委会名单

主 编：杨树元 陈志敏

副主编：杨洪涛 张美惠 唐 玲

编 委：冯荷英 刘 芳 边 瑞 张梅荷

曹巍魏 许 閔 闫翠珍 管彦芳

段淑芬 李翎洁 尚 薇

总序

我国高等教育经过多年发展,已经形成了多层次的办学体系,各高校根据资源条件和发展方向明确了自身的定位。应用型本科院校以培养应用型人才为目的,在人才培养中除注重知识的传授外,更加注重学生实际工作的能力、岗位素质的培养和敬业精神的养成,使学生能够迅速适应社会进入工作角色。这对满足我国经济社会发展对高层次应用型人才需要以及推进高等教育大众化进程起到了促进作用。

第一,应用型本科教育,注重培养学生的实践能力,形成了具有自身特色的专业结构、课程体系、教学环节和教学方法,培养目标主要是经济、管理、理工类实用型人才。应用型本科院校的毕业生绝大多数直接进入就业市场,他们将在生产、建设、管理、服务等第一线岗位发挥重要作用,因此应当具备相应领域的综合职业能力。

第二,专业设置上突出行业、职业的技术性特点及地域性特色。应用型本科教育的专业设置,在相对稳定的学科基础上,针对工程技术、应用技术、职业岗位设置专业,以利于毕业生适应千变万化、日新月异的职业岗位。

第三,应用型本科教学内容以职业岗位或工程技术领域的需要为出发点,以掌握某一专业基本的学科理论基础,以行业正在使用和研发中的领先技术为主要研究范围,具有应用性、针对性和实用性。

第四,教师不仅具有丰富的理论知识,同时具有丰富的实践经验,即“双师型”教师。应用型本科教育的培养目标要求教师在教授理论知识外,更能够指点学生实际动手能力。

应用型本科教育的上述特点决定了应用型本科院校必须要有针对性的能够发挥其优势的优秀教材,以提高教学效果,实现办学目标。然而,目前我国高等本科院校的教材大都由研究型大学的教师或致力于学术研究的学者编写,这些教材知识覆盖面广,理论程度深,有关实践性和操作性的知识涉及少,并不符合应用型院校的培养目标的要求,而高等职业专科学校的教材虽具有实用性,但对于本科院校的学生来讲又显得知识过于浅显,因此由熟悉应用型院校办学特点、教学模式、了解学生学习特点的教师编写针对应用型院校教学的教材十分必要。

为适应应用型教学改革与发展对教材建设的迫切要求,推进“十二五”期间西南地区应用型教学改革,切实提高整体教育、教学水平,西南财经大学出版社在广泛深

入地了解西南地区众多院校的专业和课程设置的基础上，组织西南地区 20 余所应用型本科院校的教师编写了该应用型本科系列规划教材。

本系列规划教材编写遵循的原则：

(1) 以实际工作为导向。在保证理论知识的覆盖面及前沿性的同时，针对应用型本科型院校的教学特点，突出操作、实用性技术知识，贴合实际工作，通俗易懂，简单易学。

(2) 具有较强的针对性。该系列规划教材的编写，全部由一线教学的优秀教师完成，抓住了当前教学中的重点、热点问题，在内容广度、深度上具有较强的针对性。

(3) 进行立体化建设，提供全方位教学服务。本系列规划教材秉承立体化的思路，为教师和学生提供包括教材、课件、学习指导、习题等全方位的服务。

为保证教材的质量，我们成立了西南地区应用型本科系列规划教材编委会，负责组织、协调教材编写工作，并审定教材内容。

应用型教材的建设是一项任重而道远的工作，可喜的是，经过多方的努力，本系列规划教材终于与读者见面了。在此，我们对各院校领导和各图书经销商的大力支持、各位作者的辛勤劳动以及西南财经大学出版社的鼎力相助表示衷心感谢！

西南地区应用型本科系列规划教材编委会

2013 年 1 月

前言

资产评估作为一种新兴的社会经济活动,在我国改革开放和社会主义市场经济建设过程中发挥了不小的作用,特别是在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过程中发挥了不可替代的作用。随着我国社会主义市场经济的不断完善,资产评估和估价技术的普遍应用,资产评估不仅是社会中介行业需要了解、掌握的专门知识和技能,也是国有资产管理部門、金融机构、税务征管理部门以及企业管理人员等需要了解和掌握的知识和技能。企业间的资本流动和产权重组、企业的投资和融资、财产的纳税和保险、企业资产的后续计量等都以多样的方式进行,资产评估实践将面临许多新的课题。

资产评估作为经济管理的一门学科,实用性很强,是一门宏观调控与微观技术并重、静态估价与动态分析结合、定性分析与定量分析结合的应用性学科。其主要内容包括对不同类别资产所涉及的价格范畴进行系统的研究和探讨,着重研究和比较资产评估方法以及具体运用,具体包括房地产评估、机器设备评估、流动资产评估、长期投资评估、资源性资产评估、无形资产评估以及企业价值评估。

资产评估是普通高等学校财务管理专业的专业主干课程之一,也可作为经济学类、工商管理类、管理科学与工程类专业的选修课程。资产评估课程的教学目的是使学生能运用资产评估的基本理论和基本原理去思考、研究和回答资产评估中的新情况、新问题,培养学生分析、解决问题的能力以及资产评估实务操作能力,以适应资产评估业务的客观需要;达到培养素质高、业务精、善管理的资产评估专业人才的目的。学生学习后能够将本课程内容与以前所掌握的会计学、财务管理学以及经济管理基础知识联系起来,具备从事资产评估工作的基本素质。

本教材是由担任资产评估课程教学工作的任课教师在多年教学实践经验积累的基础上完成的。本教材重点突出了以下特点:第一,先进性。本教材参照2012年注册资产评估师考试的大纲内容编写,结合最新的政策法规和准则要求,案例资料新颖。第二,应用性。本教材突出应用性,注重实践,根据具体内容编排了调查实训的内容,完成资产评估报告书,附有评估实例,并得到多家会计师事务所、资产评估公司的大力支持。第三,适用性。编写力求体现知识的完整性、简洁性和适用性,编入部分资产评估教材中缺少的资产评估程序和资产评估报告的内容。第四,与考证结合。本教

材参照最新注册资产评估师考试大纲，有利于学生参加相关的资格考试，如注册资产评估师和房地产估价师等。

本教材是集体劳动和智慧的结晶，由云南师范大学商学院财务管理学院教师主编，由云南师范大学商学院会计学院、云南财经大学会计学院、云南师范大学文理学院、云南机电职业学院等单位的教师共同参与编写。本教材编写中，借鉴和参考了一些同行的相关资料，特向这些作者表示感谢。昆明博扬会计师事务所的管云芳老师、北京亚超资产评估公司云南分公司的沈胜奇老师等也为本教材提供了部分的案例资料，我们表示衷心的感谢。另外，西南财经大学出版社的孙婧编辑也为本教材的编写给予了大力的支持和帮助，在此一并送上我们的感谢。

由于编者学识以及实践经验的限制，加之时间仓促，疏漏和不足之处在所难免，恳请各位专家和读者给予谅解并批评、指正。

编者

2013年7月

目 录

第一章 资产评估概论	(1)
第一节 资产评估的概念及其特点	(1)
第二节 资产评估的对象	(7)
第三节 资产评估的目的及价值类型	(9)
第四节 资产评估的假设和原则	(12)
第五节 资产评估程序	(16)
第二章 资产评估的基本方法	(25)
第一节 资金的时间价值	(25)
第二节 市场法	(27)
第三节 收益法	(31)
第四节 成本法	(39)
第五节 评估方法的选择	(46)
第三章 房地产评估	(53)
第一节 房地产评估概述	(54)
第二节 收益法在房地产评估中的应用	(66)
第三节 市场法在房地产评估中的应用	(69)
第四节 成本法在房地产评估中的应用	(77)
第五节 其他评估技术方法在房地产评估中的应用	(80)
第六节 在建工程评估	(87)
第四章 机器设备评估	(92)
第一节 机器设备评估概述	(92)
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	(100)
第三节 机器设备评估的其他方法	(114)

第五章 流动资产评估	(119)
第一节 流动资产概述	(119)
第二节 实物类流动资产的评估	(121)
第三节 其他流动资产的评估	(127)
第六章 长期投资评估	(133)
第一节 长期投资评估及其特点	(133)
第二节 证券投资的评估	(136)
第三节 其他长期投资评估	(143)
第七章 无形资产评估	(145)
第一节 无形资产评估概述	(146)
第二节 无形资产评估中的收益法	(149)
第三节 无形资产评估的成本法和市场法	(157)
第四节 常规无形资产的评估	(161)
第五节 非常规无形资产的评估	(168)
第八章 资源资产评估	(176)
第一节 资源资产概述	(176)
第二节 森林资源资产评估	(179)
第三节 矿产资源资产评估	(183)
第九章 企业价值评估	(196)
第一节 企业价值评估概述	(196)
第二节 企业价值评估的收益法	(200)
第三节 企业价值评估的其他方法	(209)
第十章 资产评估报告	(216)
第一节 资产评估报告概述	(216)

第二节 资产评估报告的编制 (222)

第三节 资产评估报告的审查、分析与应用 (223)

第四节 资产评估报告实例 (225)

附录 (235)

 附录1 房地产估价报告规范格式 (235)

 附录2 资产评估各章常用公式 (238)

 附录3 系数表 (248)

参考文献 (252)

第一章 资产评估概论

学习目标

1. 理解资产评估的概念及要素。
2. 了解资产评估产生和发展阶段。
3. 理解资产评估的目的、价值类型。
4. 掌握资产评估的假设和原则。
5. 了解资产评估的程序。

教学重点与难点

重点：资产评估的价值类型与目的。

难点：资产评估的基本原则和基本假设。

第一节 资产评估的概念及其特点

资产评估是市场经济的产物。在交易对象的使用价值难以判断和把握，并且价格难以确定的情况下，交易当事人往往借助于资产评估机构和专业人员为其作出专业判断。

随着市场经济的不断发展，评估对象的范围也在不断地扩大，其业务范围从最初的不动产、珠宝首饰、机器设备、无形资产转让等，扩展到企业产权转让、资产重组、破产清算、资源处置、融资抵押、保险理赔、财产纳税等经济行为。准确地理解与把握资产评估以及与之相关的若干概念和专业术语，熟悉资产评估的专业性特点，是资产评估从业人员应当具备的基本专业知识基础。

一、资产评估的概念及其基本要素

1. 资产评估的概念

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。

2. 资产评估的基本要素

资产评估作为一种评价过程，有以下基本的评估要素：

- (1) 评估主体：资产评估由谁来承担，即资产评估的机构和人员。
- (2) 评估客体：资产评估工作的对象，即被评估对象，即资产。
- (3) 评估依据：如所应遵守的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议等。
- (4) 评估目的：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，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) 评估原则：资产评估应遵循的行为规范。
- (6) 评估程序：资产评估工作从开始到结束的顺序。
- (7) 评估价值类型：对评估价值的质的规定，对资产评估参数的选择具有约束性。
- (8) 评估方法：评估资产所采用的特定的技术，是分析和判断资产评估价值的手段和途径。

二、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。

1. 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。

2. 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。

经验评估阶段的资产评估主要有以下几点:

(1) 经验性。日益频繁的资产评估业务使得评估人员得以累积了丰富的评估经验,而这些经验则直接决定了评估结果的准确程度,但由于这一阶段仅限于经验的积累,并未将其提升到理论高度,因而并未形成系统化的评估理论与方法。

(2) 有偿性。与原始阶段不同,经验评估阶段的评估人员对资产评估业务进行的是有偿服务。

(3) 责任性。资产评估人员或资产评估机构对评估结果负有法律上的责任,特别是对因欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律责任。

3. 科学评估阶段

蒸汽机的轰鸣声宣告了工业革命的到来。工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莱德·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·费雪对马歇尔提出的三种评估技术作了进一步探讨,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的稳定发挥着重大的作用。本书所讨论的资产评估就是科学评估阶段的资产评估,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。

科学评估阶段的资产评估主要有以下几个特点:

(1) 资产评估机构公司化。在现代资产评估行业中,资产评估机构通过为资产交易双方提供评估业务,积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验,管理模式日趋符合现代企业的特点,出现了一大批具有丰富评估经验的评估人员。于是,公司化的资产评估机构就应运而生了。公司化的资产评估机构通常是产权清晰、权责明确和管理科学的现代服务型企业,并以自主经营、自负盈亏的独立法人形式进行经营管理。这些资产评估机构依靠强大的评估实力和现代化的管理方式为资产交易双方提供优质的评估服务,同时,大量业务的开展也使自身获得了快速发展。

(2) 评估人员专业化。资产评估机构的经营人员主要分为三类:第一类是由董事、经理和其他管理人员构成的评估公司管理层,负责公司的经营管理工作;第二类是评估公司的销售人员,负责公司的业务承揽;第三类是专业评估人员,他们都是具有相当专业化水平的评估人员,以专业工程师和各类专家居多,负责完成评估业务的技术性工作,是资产评估公司的主体力量。这些专业的评估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,但都必须了解、掌握资产评估的专业理论与业务知识。评估报告只能由具备注册资产评估师或价值评估师等资格者签发,这些人员往往以资产评估作为自己的终身职业。

(3) 评估业务多元化。激烈的市场竞争促使评估公司注重品牌的塑造,他们通过优质的服务不断扩展业务范围,实施多元化的经营战略。资产评估业务的范围非常广泛,包括有形资产评估和无形资产评估,甚至可以细分为机械设备评估、矿产资源评估和房地产评估等。

(4) 评估手段和方法的科学化。在科学评估阶段,现代科学技术与方法在资产评估中得到了广泛应用,极大地提高了资产评估结果的准确性和科学性。

(5) 评估技术规程和评估职业道德规范化。随着资产评估对象和评估范围的不断扩大、评估从业人员的不断增加,资产评估行业自律性管理组织的自我约束机制也逐步建立与完善起来。随着评估人员经验的不断积累,人们对资产评估规律的认识也有了质的提高。为了防范资产评估行业风险,维护评估行业的社会信誉和专业荣誉,统一评估从业人员的认识、评估理念,资产评估专业组织纷纷制定评估专业操守和规范,力求统一评估专业术语、评估原则、评估技术规程和评估职业道德规范等,进而在一个国家或地区范围内,形成统一的资产评估准则。此时,资产评估已不再是“单兵作战”或“各自为战”的境况了,资产评估实践是在评估理论及其规范的指引和约束下进行的,资产评估进入了规范评估阶段。

(6) 评估结果的法律责任。评估人员在完成的评估报告上必须签章,同时加盖机构公章,资产评估机构和评估人员对签章的资产评估报告要负相应的法律责任。

目前,市场经济发达的国家一般都已进入规范评估阶段,中国的资产评估业也已经进入规范评估阶段,其中我国某些发达地区的资产评估已经具有较高的水准。

三、资产评估的种类和特点

(一) 资产评估的种类

(1) 从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式看,目前国际上的资产评估主要分为:

①评估:类似我国目前广泛进行的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。

②评估复核: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和再评估。

③评估咨询: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、利用效果的分析研究,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。

(2) 从评估面临条件、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的角度,资产评估又可分为:

①完全资产评估:严格遵守资产评估准则的规定进行的资产评估。

②限制性资产评估:没有完全按照资产评估准则的规定进行的资产评估,需要做更为详尽的说明和披露。

(3) 从资产评估对象的构成和获利能力的角度,资产评估还可分为:

①单项资产评估:对单项可确指资产的评估。

②整体资产评估:若干单项资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力的评估。如企业价值评估。

(二) 资产评估的特点

1. 市场性

(1) 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评定估算和报告。

(2) 评估结果经得起市场检验。

2. 公正性

(1) 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。

(2) 公正性的表现有两点:一是资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础。二是评估人员通常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

(1) 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。

(2) 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

(1) 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。

(2) 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。

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。

四、资产评估的功能和作用

(一) 资产评估的功能

评价和评值是资产评估具有的最基本的内在功效和能力。

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。随着人们对在各种条件下了解资产价值的需求不断增加,资产评估也不断发展,其评价和评估的功能也得到不断完善。

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及评值功能的基础上,产生了一系列的作用,比如咨询作用、管理作用和鉴定作用等。

(二) 资产评估的基本作用

1. 咨询作用

资产评估的咨询作用是指资产评估结论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价值方面的专业判断或专家意见,资产评估不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

2. 管理作用

资产评估的管理作用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出的特殊作用。

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。

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管理程序,就使得资产评估具有了管理的作用。但是,资产评估的管理的作用并不是资产评估与生俱来的。它只是国有资产评估在特定历史时期的特定作用。它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弱化。

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》,指出:

(1) 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。

(2) 加强资产评估活动的监管力度。

(3) 完善制度建设,规范评估秩序。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,资产评估的管理作用也将随之发生改变。

3. 鉴证作用

鉴证由鉴别和举证两个部分组成。鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果

作出的独立判断，而举证则是为该判断提供理论和事实支撑，使之做到言之有理、持之有据。

这类行为一般具有独立、客观和专业的特征。基于市场经济需求的多样性，经济鉴证类专业服务行业又可因服务性质、背景知识和执业准则的不同形成行业亚分类。

以注册会计师和注册评估师行业为例：在服务性质方面，前者对财务报告进行事实判断，后者对标的资产进行价值判断；在背景知识方面，前者以会计理论和核算技术为基础，后者以经济分析理论和专项资产价值识别技术为基础；在执业准则方面，前者分别接受国际和国内会计准则和审计准则的约束，后者分别接受国际和国内资产评估准则的约束。

我们不能简单否定资产评估行业的鉴证作用，是因为：

一，资产评估确实要从事以专业鉴别和举证为主要内容的工作；

二，资产评估行业的发展状况和水平在很大的程度上与资产评估在资产价值鉴证方面具备的整体能力相关；

三，尽管资产评估这种鉴证活动一般不具有法律效力，但其仍然是资产业务当事人各方进行决策的重要依据，所以资产评估师也必须对自己的行为承担相应的专业责任、民事责任和刑事责任。

需要强调指出的是，资产评估从事的是价值鉴证，而不是权属鉴证。

第二节 资产评估的对象

一、资产的含义及特征

（一）资产的含义

经济学含义：强调有效性和稀缺性（Utility and Scarcity）。

会计学含义：强调的是实际资产投入和运用后形成的资产。

法学含义：强调财产主体的财产权利及权利的大小。

评估对资产的定义不强调财产权利，注重的是资产的价值。

资产评估中资产的定义是指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利益的经济资源。

（二）基本特征

（1）资产必须是经济主体拥有或控制的。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。

（2）资产必须能以货币计量。这也就是说资产必须能用货币进行计量，否则就不能作为资产确认。

（3）资产必须能够给经济主体带来经济利益的资源及权利。资产具有直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。