

考试辅导：资产评估章节内容分析（一）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/275/2021\\_2022\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E8\\_BE\\_85\\_E5\\_c67\\_275519.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E8_BE_85_E5_c67_275519.htm)

第一章 总论 本章考客观题比较多，选择题和简答题在本章里分值是非常高的。所以，基本上达到这样一种程度，本章的知识点基本上要全部掌握。同时本章的内容有些地方并不好理解，因为它是一种比较抽象的提法，所以，大家一定要很好地理解它，这直接对做资产评估的实务和对职业性的判断有非常大的帮助。

第一节 资产评估的含义一、资产评估的概念资产评估是指由专门机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的过程。

资产评估的要素（考点，选择及简答题。）资产评估主要由六大要素组成，即资产评估的主体、客体、特定目的、程序、价值类型和方法。明确六个要素的涵义及六个要素之间的有机联系。六个要素的涵义：评估的主体是指资产评估由谁来承担，它是资产评估工作得以进行的重要保证；评估的客体是指资产评估的对象，它是对资产评估内容上的界定；评估的特定目的是指资产业务发生的经济行为，直接决定和制约资产评估价值类型和方法的选择；评估的价值类型是对评估价值的质的规定，对资产评估方法的选择具有约束性；资产评估方法是确定资产评估价值的手段和途径。联系：同时，整个资产评估工作是按一定程序系统进行的。资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间是互相依托，相辅相成，缺一不可，而且，它们也是保证资产评估价值的合理性和

科学性的重要条件。如，资产评估的程序，程序是有规定的，如果不按程序做，很有可能评估出来的结果因为程序上的缺陷引起评估结果的错误。当然，方法更要讲究，方法选择不好结果不准确，评估工作的成本也非常大。关于资产评估要素的构成上，有不同的提法，如有的资料称它为八大要素，但是我们自考生按教材掌握就可以了。

## 二、资产评估的特点

（单选题、多选择题）对于资产评估的特点做了顺序的调整。调整的目的，看教材11页，“通过对资产评估价值的分析，可以看出资产评估价值具有以下特点”。资产评估价值的特点一共有四点。资产评估的特点一共有五点。一个是资产评估的特点、一个是关于资产评估价值上的特点，这两个特点有几条在内容上非常相近。（由于这两个特点考的频率都很高），而且，它们有几点的表述内涵都比较相近，内涵相近，为了大家防止大家记忆混淆，把相近的几点放在前几条。充分理解和把握资产评估的特点，有利于进一步认识资产评估的实质，对于搞好资产评估工作，提高资产评估质量具有重要意义。一般来说，资评估具有以下特点：

（一）现实性现实性是指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的评定估算。资产评估基准期是指确定的资产评估价值的基准时间。由于各种资产都处在不断地运动和变化中，资产数量、结构、状态和价值也就不可能长期保持不变。因此，资产评估只能是评估某一时点的资产价值，为了科学地实施资产评估，使评估结果具有可解释性，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，选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。如，今天是2005年11月18日，这一天

开始做评估，假设把这一天作为评估基准日，有可能要用一个月或者两个星期才能把资产评估完。现实性讲的不是说下个月的18日的评估价值，代表下个月18日的价值，而是这个价值基本上是以本月的18日为基础来做的价值。不要理解为评估报价的那一天的现实性，而是评估价值选定的某一基准日那一天的现实为基点做的一个价值。资产评估的现实性表现在以下三个方面：（多选题）1.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。2.以现实状况为基础反映未来。3.现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者，或形式上不存在而事实上存在者，都要以实际上的客观存在为依据进行校正。注意：现实性表现的三个方面与基准日的关系：现实性表现的三个方面，是以现实存在的资产作为估价的依据，要反映的是现实存在资产的现实状况，要强调的是一种现实状况的客观状况，不是主观的人为的推测和判断。这样的一个现实必须要有一个时间点，必须把它准确化，所以，评估基准期的确定在现实性中是一个可操作性的东西。但是，评估基准期的确定实质上是解决现实性三个方面的一个具体操作办法。

（二）预测性资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。现实的评估价值必须反映资产的未来潜能，未来没有潜能和效益的资产，现实评估价值是不存在的。因此，通常用未来预期收益来折算反映整体资产的现实价值，用预期使用年限和功能，评估某类资产的净值，等等，这是预测性特点的现实表现。

（三）咨询性咨询性是指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，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讨价还价的本领。咨询性除具有上述有限法律责任这一含义以外，还有另一含义，即资产评估是职业化专家活动，其表现是一定数量结构的专家组成专业评估机构，形成专业化的社会分工，评估活动专业化、市场化。这种专门化、市场化的评估业，拥有大量的市场信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。如2002年考的“资产评估的现实性表现为以下哪三个方面？”（多选题）。（四）市场性资产评估是服务于市场的活动，在市场交易活动发生的条件下，资产评估通过模拟市场条件对资产价值做出评定估算和报告，并且，这一估算和报告结果必须接受市场检验。如祖辈祖传下来的一个宝物，宝物值多少钱姑且不论，因为祖辈留下来的东西有可能有象征意义并不值钱，也有可能就是一个宝物很值钱，但是由于里面包含着上辈、祖辈对你的一种关爱，所以，始终不会想到把这个东西卖掉，只要不想卖它，只想自己拿着，没有想做交易，始终不需要关心它的价值。如果将来真的想要把它卖掉，也只是一种对将来的市场行为做准备。所以说资产评估是服务于市场性的活动。1）资产评估行业的产生比较晚，是搞改革开放建立市场经济才有的一个行业。它是服务于市场的，没有市场行为，资产是不需要评价的。2）它的评估是通过模拟市场来进行的。3）评估结果必须接受市场检验。（五）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，而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。

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资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

### 三、资产评估与会计计价的区别（资产评估与会计计价的关系）

资产评估有广义和狭义之分，广义的资产评估包括所有涉及资产价值的行为。但是，理论的界定和实践的运用中，我们所称的资产评估是狭义的，反映的是产权变动、资产流动等资产特定行为下的估价过程。资产评估与会计计价具有明显的区别，表现为：

#### 资产评估与会计计价的区别：

（一）二者发生的前提条件不同

1. 资产计价与资产评估的前提  
资产评估是用于发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断，以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。而资产计价的前提是相反的，严格遵循历史成本原则，同时是以企业会计主体不变和持续经营为假设前提的。
2. 前提不同，这一区别表明：一方面资产评估并不是也不能够否定会计计价的历史成本原则，因为其发生的前提条件不同；另一方面，在企业持续经营的条件下，不能随意以资产评估价值替代资产历史成本计价。如果随意进行评估，不仅会破坏会计计价的严肃性，违背历史成本原则，还会对企业的成本和收益计算产生不利的影响。当然，资产计价有时也需要根据物价变动情况进行估价（例如我国1992年开始试点，1995年结束的清产核资中的价值重估），但这种估价要严格按照会计政策的统一规定，并且只是账面价值的调整而已，并不是我们所称的资产评估。

（二）二者的目的不同

简单来说，会计学中的资产计价是就资产论资产，使货币量

能够客观地反映资产的实际（历史）价值量。资产评估则是就资产论权益，资产评估价值反映资产的效用，并以此作为取得收入或确定在新的组织、实体中的权益依据。同时，会计学中资产计价的目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息，资产评估价值则是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。（三）执行操作者不同资产计价是由本企业的财会人员来完成的，只要涉及与资产有关的经济业务均需要计价，是一项经常的、大量的工作。资产评估则是由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构完成的。而且，资产评估工作除需要有资产评估学、财务会计知识以外，还需要工程技术、经济法律等多方面的知识才能完成，其工作难度和复杂程度远超过会计计价。当然，资产评估与会计计价也是有联系的，会计计价有时需要以资产评估价值为依据，还在会计制度中有相应规定。但资产评估与会计计价毕竟是两个不同的经济范畴，无论从理论上还是实际工作中都必须明确区分。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)