

资产评估师：资产评估前期准备 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E8\\_B5\\_84\\_E4\\_BA\\_A7\\_E8\\_AF\\_84\\_E4\\_c47\\_80166.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_80166.htm)

一、资产评估前期准备的必要性 资产评估一般来说分为前期(评估准备)、中期(现场评估清查)、后期(评估计算和编制评估报告以及评估报告的送达确认，若涉及到国有资产的评估最后还需要备案)。一般的资产评估书籍、论文等很重视评估的中期和后期工作，而比较轻视前期的准备。就笔者实际工作而言，评估的前期准备工作中、后期一样同等重要，尤其是针对首先接触评估的项目负责人，这是因为：1．认真的评估前期准备，可以及早发现风险，辩证分析该风险可能带来的危险，为中、后期的评估提供风险的信息和对应的措施，使得随后参与评估的人员能够保持清醒地注意和规避风险，避免到了后期才发现有问题或是评估报告发出去了问题才暴露等等。2．在真正打破行业壁垒和评估机构脱钩改制之后，评估师在评估前期洽谈业务时就显得非常重要，除了要回答客户资产评估常常涉及的财务、房地产、设备等资产外，评估师往往还会遇到客户诸如森林、矿产、无形资产等资产问题，还要回答客户需要了解的相关法律、法规知识，甚至还会有资产评估以外的其他问题诸如民事诉讼、国际金融等，如果甄选的评估师能够流利地、正确地回答客户的疑问，不仅为客户提供了全方位的咨询和服务，也为业务的承揽打下了坚实的基础。3．评估前期的准备完善与否，直接影响到中、后期工作。比如在一些国有、集体企业改制的评估前期，评估师必须充分考虑企业的历史背景、国有或集体股份构成、上级主管的演

变过程、上级部门的批示文件内容甚至职工关注的问题等等，若是仅仅分派评估人员到处查验，会给出具的评估报告带来严重的隐患；又如在某些司法鉴定评估中，评估前期评估师制定的思路，对中、后期评估师和辅助人员的计算、分析和报告的撰写起到了纲领性的影响，如果前期的思路不清晰、不正确，会在中后期工作中造成混乱及重复工作。

## 二、资产评估前期准备的内容

1996年原国家国有资产管理局颁布的《资产评估操作规范意见(试行)》第十八条中所列示的整体企业或单项资产的评估操作过程十分简单，只能适用于单项资产评估和简单的整体资产评估。笔者认为，在评估机构全面进行资产评估操作之前，为提高效率，保证资产评估工作的顺利开展，企业和评估机构应该做好如下工作：

- （一）承揽业务与自我推介

1. 评估机构推介 就像国际“五大所”近百年的发展历史一样，国内评估机构也从默默无闻逐步走向创造品牌效应的阶段，评估机构应该向潜在的客户推介自己。目前国内的评估资质较为繁杂，除了财政部颁发的资产评估、珠宝评估资格外，还有其他部门颁发的房地产评估、土地评估和矿业评估、司法鉴定评估、保险公估等资格，而且某些评估目的受到各类评估资格的局限。评估机构应把拥有的评估资格告知客户，避免客户今后使用评估报告可能带来的限制，给客户以良好的印象。
2. 评估机构业绩的宣传 评估机构以往良好的业绩会给客户信任的感觉，而且评估机构可以适时找出类似客户经营范围、资产规模的评估案例在不违反保密的原则下进行宣传，提供以往类似企业的经验教训，也会给客户感觉到评估机构的专业化，为业务的承揽创造机会。
3. 评估人员推介 预备参与评估的人员素质、资格

、资历等，也往往是一些客户关心的问题。今后国内资产评估业和和律师、医生等一样，造就一批“大师”级的评估师。

（二）明确评估目的 首先要明确客户的目的是否需要评估。比如某些非国有的房屋、机器设备抵押贷款，我国有关法规未明确规定必须经过评估，除非抵押人和抵押权人认为有这个必要。故如果银行、信用社等金融机构已经对不动产或动产(土地除外)价格有了客观市场价格的认定，评估机构就不应该误导客户进行评估。这虽然对评估机构的收入造成了影响，但出于诚信的执业原则，笔者认为还是有这个必要。另外，评估目的是抵押贷款还是对外投资、清产核资、司法鉴定、价格咨询，对评估的结果也起着至关重要的影响。评估目的的不同，评估结果也存在不同的可能，这是评估常见的现象；另外，评估目的是否合法？在合法的前提下评估目的是否能够满足客户合理的需求？评估目的是否超越了评估机构的资质？评估机构是否能够满足评估目的所需要的人力、物力？评估目的下能否有科学合理的评估方法？……这都需要在评估前期予以明确。

（三）合理选择评估基准日 评估师应会同客户根据评估目的有关要求，合理选定评估基准日。评估基准日与评估报告提交日期不宜距离太久，并且在此期间企业的资产没有发生重大变化，否则应重新选择评估基准日。评估机构提交报告以后、国有资产管理部门确认以前企业资产再发生的期后事项，企业负责及时通知评估机构，并向国有资产管理部门报告，国有资产管理部门要根据具体情况决定是否需要评估机构重新调整评估结果。经过国有资产管理部门确认的评估结果自评估基准日起1年内有效。若1年内资产发生重大变化或超过1年有效期，则需重新评估。

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)