

资产评估师：资产评估前期准备2 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_80168.htm（五）基本确定进入评估的资产范围 确认哪个是整体资产评估？哪个还是单项资产评估/这在理论上是一个比较简单的问题，但在具体操作中还是会遇到一些问题。评估中，应准确地确定其范围，并做好产权界定工作。

1. 单项资产评估范围的确定 首先，要明确资产的性质，并对应自己的评估资质，不能超越评估机构的资质范围，避免为客户带来不必要的麻烦。比如客户原本想拿一宗土地进行抵押贷款的评估，但评估机构只有房地产估价资质而没有土地估价的资质，评估师经过询问得知客户在宗地上还建有收益性的物业，就可以建议对方房地合一评估，即使可以使评估机构能够出具报告、又能够满足客户想多贷款的愿望，通过变更评估范围，使得评估机构和客户达到“双赢”的目的。其次，还要明确纳入评估范围资产是否合法。比如涉及抵押贷款的抵押物，必须是符合国家有关法律规定可以抵押的资产，必须是抵押人所有，必须是抵押人有处分权；又如客户有一些设备要对外投资委托评估师进行评估，由于一些客户为了省钱而通过私人或其他途径买了很多旧设备。此时，评估师需要把那些没有凭证、销售方也无法确认权属的设备从评估范围中剔除出去，或是按照“会协[2003]18”号文件在资产评估报告中做出明确的注释。再次，还要明确纳入评估范围的资产是否能满足评估目的。比如客户为了投资提供一大批制药机械进行评估，但客户将来要成立的却是一家房地产开发企业，其营业范围内未包括制

药、药品或制药机械销售等等相关项目，评估师就应该提醒客户变更为和房地产开发相关的资产。另外，评估师还要关注评估范围内的资产现在、将来是否会产生法律上的纠纷，资产初步估算的价格能否达到客户的目的以便提醒客户追加资产等等。最后，还要明确纳入评估范围的资产是否能为第三方所接受。一些涉及抵押贷款、投资估价、资产转让、改制的评估报告，还要明确报告的期望使用者即第三方。流动性非常强的存货、机器设备、车辆等动产，难以变现的不动产，价值波动很大的无形资产(土地使用权证除外)，在进行抵押目的的评估前，要事先确认抵押权人是否能够接受？在进行改制目的的评估时，仍在企业账面的职工住宅以及其所在土地，职工是否能够同意纳入评估？

2. 整体资产评估范围的确定

整体资产评估不是各类单项资产的简单叠加，而是各类资产有机的结合。因此，评估师在进行前述单项资产评估准备的同时，还需要做好以下事项：评估师应指导企业在整体资产评估前、尤其是需要核准的评估之前，大体划定进入评估的资产范围。这点在上市公司的整体资产评估中较为普遍，有一些拟上市公司并不是需要把所有的资产纳入上市范围，故评估师要会同客户确认哪些资产纳入评估范围，包括拟作价入股的资产、拟由上市公司购买、租赁的资产，以及原企业部分改组设立上市公司时，原企业与上市公司共用的资产等等。评估师要注意检查核实进入评估的资产是否全部纳入了评估范围，尤其要注意账外资产、已摊销完资产、出租资产、共用资产、异地存放资产以及土地使用权与其他无形资产，不能简单地仅以企业要求评估的资产作为评估范围。在对待出售的企业的评估时，还要考虑企业是否存在商

誉的可能。可能进入上市公司、而未最后确定的资产，也可暂时列入评估范围，但评估师要督促客户必须尽快确定其是否进入；此外，评估师还要提请客户注意，纳入评估范围的资产是否经过职工代表大会、股东会或董事会的同意，评估范围的方案能否为各方所接受等等。

3. 认真细致地做好纳入评估范围资产产权界定工作

很多国有、集体企业改制时，不免会遇到以往产权归属问题，这就涉及到产权界定。而有一些企业在成立当初，由于历史上的原因，纷纷以集体企业的面貌出现，也就是人们常说的“带红帽子”。评估师在处理这样的评估之前，一定要细心查看客户以往的各种有关涉及产权、归口领导、主管上级的“红头”文件，提醒客户及其主管部门和有关部门要按照政策规定，认真细致地做好产权界定工作，明确分清产权归属，准备好产权证明文件，尤其是房产、土地这类重要的资产。

（六）设立资产评估工作协调小组

在进行较为复杂的整体资产评估时，为了提高评估工作的效率，评估师应提请客户设立评估工作协调小组，并吸收评估师参加。评估师应要求协调小组组织企业的下属单位配合评估工作的进行，评估师还有义务向企业有关人员(尤其是会计、出纳、仓库保管员、房产和设备管理人员)宣讲资产评估的基本知识、指导他们正确和全面地填写资产评估申报表，指导他们为评估师准备全面和详实的资料诸如房产证、土地证、红线图、建筑物图纸、设备说明书、购货合同等等，尤其是大量的会计凭证，并解答他们的疑问，使他们明确各自的任务和要求，并配合评估师日后工作顺利的进行。同时，评估师还应要求协调小组帮助评估人员了解企业经营管理状况、企业各类资产的特点和客户所在地的市场行情。

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