

2018 自考复习资料：

00158 资产评估

第一章 总论

本章是资产评估的理论性、方法性、基本概念的章节，在历年考试中，本章的比重较大。

1 一般地说，资产评估是指通过对资产某一特定时点价值的估算

2 资产评估的特点：现实性、市场性、预测性、公正性、咨询性

3 资产评估与会计计价的区别：发生的前提条件不同、目的不同、执行操作者不同。当然，资产评估与会计计价也是有联系的，二者相辅相成。

4 资产的价值是由资产所具有的获利能力决定的。

5 按资产存在的形态可以分为有形资产和无形资产。

6 有形资产是指那些具有实体形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。按资产能否独立存在可以分为可确指的资产和不可确指的资产。

7 不可确指的资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产，如商誉。目前不可确指的资产只有商誉。

8 价值类型制约资产评估方法的选择。主要价值类型有：

市场价值：自愿买方和自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方必须谨慎，不受任何强迫压制。

在用价值：在用价值是指特定资产在特定用途下对特定使用者的价值。

投资价值：投资价值是指资产对于具有明确投资目的的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。

9 资产评估的假设：

继续使用假设：资产将按现行用途继续使用，或转换用途继续使用。

公开市场假设：公开市场是指发达与完善的市场条件。公开市场假设是基于市场客观存在的现实，即资产在市场上可以公开买卖，不论资产的买者或卖者都希望得到资产最大最佳效用。

清算（清偿）假设：资产所有者在某种压力下被强制进行整体或拆零，经协商

或以拍卖方式在公开市场上出售。

10 资产评估的原则

包括两个层次的内容，即资产评估的工作原则和资产评估的经济原则。

资产评估的工作原则：独立性原则、客观性原则、科学性原则、专业性原则

资产评估的经济原则：贡献原则、替代原则、预期原则

11 资产评估基础日一般的基准时点是日。

第二章 资产评估的基本方法

要求掌握资产评估的基本方法、评估基本方法的运用及方法中各个指标的确定。

第一节 市场法

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种评估方法。

市场法应用的前提条件：

需要有一个充分发育的活跃的公平的资产交易市场；

被评估资产的市场参照物及其相比较的指标、技术参数等资料是可以搜集的。

运用市场法评估资产优缺点

市场法的优缺点：

市场法是资产评估中最简单、最有效的方法。其优点表现在：能够客观反映资产目前的市场情况，其评估的参数、指标直接从市场获得，评估值更能反映市场现实价格；评估结果易于被各方面理解和接受。

市场法的缺点表现在：需要有公开及活跃的市场作为基础，有时缺少可对比数据以及缺少判断对比数据而难以应用；不适用于专用机器、设备、大部分的无形资产，以及受地区、环境等严格限制的一些资产的评估。通常适应于商业用房、通用设备等资产的评估。

第二节 成本法

成本法及其适用的前提条件

成本法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

成本法运用的形式及其各项指标的估算：

1、基本公式可表述为：

被评估资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

2、运用成本法评估资产的步骤：

确定被评估资产，并估算重置成本；

确定被评估资产的使用年限；

估算被评估资产的损耗或贬值；

计算确定被评估资产的价值。

（一）重置成本的估算

复原重置成本与更新重置成本的异同。

1、重置核算法

2、物价指数法

3、功能价值法

4、规模经济效益指数法

（1）重置核算法

是指按资产成本的构成，把以现行市价计算的全部购建支出按其计入成本的形式，将总成本区分为直接成本和间接成本来估算重置成本的一种方法。

重置成本 = 直接成本 + 间接成本

（2）物价指数法

物价指数法是在资产历史成本基础上，通过现时物价指数确定其重置成本。计算公式为：

资产重置成本 = 资产历史成本 × 资产评估时物价指数 / 资产购建时物价指数

或者为：

资产重置成本 = 资产历史成本 × (1 ± 物价变动指数)

（3）功能价值法

也称生产能力比例法。这种方法是寻找一个与被评估资产相同或相似的资产为参照物，计算其每一单位生产能力价格或参照物与被评估资产生产能力的比例，据以估算被评估资产的重置成本。计算公式为：

被评估资产重置成本 = 参照物重置成本 × 被评估资产年产量 / 参照物年产量

4、规模经济效益指数法

（二）实体性贬值及其估算

是指资产由于使用和自然力作用形成的贬值。实体性贬值率估算的三种方法：观察法、使用年限法、修复费用法

（三）功能性贬值及估算

功能性贬值是由于资产的技术相对落后出现新的技术的资产而导致的一些贬值。

（四）经济性贬值及其估算

是由于外部环境变化造成资产的贬值。

（五）成新率及其估算

三种方法：观察法、使用年限法、修复费用法。实体性贬值率也可以采用就三

种法。

第三节 收益法

一、收益法及其适用的前提条件

收益法是通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

二：收益法应用的前提

1、被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产

2、资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的

三、收益法中各项指标的确定

(一) 收益额

收益额是未来预期收益。

(二) 折现率和资本化率

1、无风险报酬率

2、风险报酬率(财务风险、市场风险、管理风险)

无风险报酬率是以国库券、银行存款利率来确定的，而风险报酬率是根据社会行业平均收益水平确定。

(三) 收益期限

四、运用收益法评估资产优缺点

(二) 收益法的优缺点

1、收益法的优点

(1) 能真实和较准确地反映企业资本化的价值；

(2) 与投资决策相结合，应用此法评估的资产价值易为买卖双方所接受。

2、收益法的缺点

(1) 预期收益额预测难度较大，受较强的主观判断和未来不可预见因素的影响；

(2) 在评估中适用范围较小，一般适用企业整体资产和可预测未来收益的单项资产评估。

第四节 资产评估方法的比较和选择

资产评估方法选择应考虑的因素：

1、资产评估方法的选择必须与资产评估价值类型相适应。

2、资产评估方法必须与评估对象相适应。

3、评估方法的选择还要受可搜集数据和信息资料的制约。

第三章 机器设备评估

历年考题中，每年都考计算题。

第三节 机器设备评估的成本法

机器设备评估的成本法是指通过估算机

器设备的重置成本，然后扣减其各种贬值来估测机器设备评估值的方法。成本法可以用公式表示为：即重置成本扣除三大贬值

机器设备评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

二、机器设备重置成本的估算

三种方法：

1、重置核算法：估算各项成本，然后求和

2、物价指数法：在被评估机器设备历史成本基础上，通过现实物价指数确定重置成本

3、规模经济效益指数法：根据设备的生产能力与价格的比例关系确定重置成本

二、机器设备的实体性贬值及其估算

(一) 实体性贬值与成新率的估算

1、运用使用年限法估算机器设备成新率

2、运用观测分析法估算机器设备成新率

3、运用修复费用法估算机器设备的成新率

第四章 房地产评估

第一节 房地产评估概述

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。

房地产的特征：(1) 位置固定性；(2) 耐用性；(3) 影响因素多样性；(4) 投资大量性；(5) 保值增值趋势。

第二节 土地使用权评估的特点

土地资产的特性：

1、自然特性：(1) 土地面积的有限性。

(2) 土地空间位置的固定性。(3) 土地使用价值的永续性和增值性。(4) 土地的不可替代性。

2、经济特性：(1) 用途多样性。(2) 经济地理位置的可变性。(3) 可垄断性。

土地资产价格体系：

土地资产的价格类型：

1、基准地价：是指城镇国有土地的基本标准价格。

从定义中可以看到：(1) 它是政府行为，是政府制定出来的；(2) 它是区域内的平均价格；(3) 它的价格是按经济用途确定的；(4) 它表示的是单位土地面积的地价。

2、标定地价：是在市、县政府根据需要评估的正常土地市场中，在正常经营管理条件和政策作用下，具体宗地在一定

使用年限内的价格。

土地资产价格特点：

1、土地价格不是土地价值的货币表现，其价格不由生产成本决定

2、土地价格主要由土地的需求决定

3、土地价格具有明显的区域性

4、土地价格的上涨性

影响地产价格的因素：

(一) 一般因素：1、行政因素 2、社会因素 3、经济因素 4、其他一般因素：如人口因素、心理因素、国际因素等也都对房地产市场产生一定的影响。

(二) 区域因素：(1) 交通便捷度。(2) 基础设施完善度。(3) 产业集聚规模。(4) 环境质量。(5) 规划限制。(6) 其他因素。

土地使用权评估的原则：(一) 替代原则

(二) 最有效使用原则(三) 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而变化的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果。土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。

(四) 供需原则(五) 贡献原则

第四节 土地使用权评估的方法

市场法也称市场比较法，是将待估土地与在近期已经进行交易的类似土地加以比较，从已进行交易的类似土地的价格，修正得出待估土地价格的一种评估方法。其公式为：

一般地，采用市场法至少应选用三个或三个以上的比较案例，经过上述评定估算过程，至少应得到三个或三个以上的初步评估结果。经过处理得出一个评估结果。

建筑物是指与土地组合的建设成果，总体上划分为房屋和构筑物两大类。

建筑物评估的原则：(一) 替代原则(二) 最有效使用原则(三) 供需原则(四) 房地合一原则

第五章 无形资产评估

无形资产指没有事物形态的资产，但是为特定的主体所拥有，并能够长期发挥效用的一种资源。

无形资产的特点：1、无形资产具有非流动性，并且有效期较长。2、无形资产

没有物质实体，但未来收益较大 3、无形资产单独不能获得收益，它必须附着于有形资产。

无形资产分类：

无形资产种类很多，可以按不同标准进行分类。

1、按企业取得无形资产的渠道，可分为企业自创（或自身拥有）的无形资产和外购的无形资产。

2、按有无法律保护，可以分为法定无形资产和收益性无形资产。专利权、商标权等均受到国家有关法律的保护，称为法定无形资产；无法律保护的无形资产，如专有技术等称为收益性无形资产。

3、按可辨识程度，可以分为可确指无形资产和不可确指无形资产。凡是那些具有专门名称，可单独地取得、转让或出售的无形资产，称为可确指的无形资产，无形资产包括商标权、版权、计算机软件等。不可确指主要指商誉。

每一项无形资产，一般都有一定的使用期限。使用期限的长短，主要取决于损耗程度。无形资产有效期限是其存在的前提。无形资产具有超额收益能力的时间是真正的无形资产有效期限。

无形资产功能特性：

1、附着性。 2、共益性。 3、积累性。 4、替代性。

专利权是国家专利机关依法批准的发明人或其权利受让人对其发明成果，在一定期间内享有的占权或专有权。

商标权是商标注册后，商标所有者依法享有的权益，它受到法律保障，未注册商标不受法律保护。

商誉通常是指企业在同等条件下，能获得高于正常投资报酬率所形成的价值。

特征：1、商誉不能离开企业而单独存在，不能与企业的可确指资产分开出售。 2、

商誉是多项因素作用形成的结果，但形成商誉的个别因素不能以任何方法单独计价。 3、商誉本身不是一项单独的、能产生收益的无形资产，而只是超过企业可确指的各项资产价值之和的价值。 4、

商誉是企业长期积累起来的一项价值。

第六章 流动资产评估

第一节 流动资产评估的特点

一、流动资产的内容及其特点

流动资产是指可以在一年内或者超过一年的一个营业周期内变现或者运用的资产，包括现金及各种存款、存贷、应收及预付款项、短期投资等。

流动资产的特点主要表现在以下几个方面：

第一，周转速度快。

第二，变现能力强。

各种形态的流动资产都可以在较短的时间内出售和变卖，具有较强的变现能力，是企业对外支付和偿还债务的重要保证。

第三，形态多样化。二、流动资产评估的特点

1、流动资产评估是单项评估。

2、必须选取准流动资产评估的基准时间。

一般在会计期末

3、即要认真进行资产清查，同时又要分清主次，掌握重点。

4、流动资产周转速度快，变现能力强。

无需考虑功能性贬值。

三、一份准确的被评估资产清单是正确估价资产的基础资料，被评估资产的清单应以实存数量为依据，而不是账面数。对于银行存款等货币资产，应以清查核实后的实有额做为评估值。

第三节 债权类及货币类流动资产评估

一、应收账款及预付账款的评估

一般应从两方面进行：一是清查核实应收账款数额；二是判断估计可能的坏账损失。应收账款评估值确定的基本公式为：

应收账款评估值 = 应收账款账面价值 - 已确定坏账损失 - 预计坏账损失

预计坏账损失的方法两个：坏账估计法、账龄分析法

二、应收票据的评估

应收票据可采取下列两种方法：

1、按本金加利息确定。计算公式为：

应收票据评估值 = 本金 × (1 + 利息率 × 时间)

2、按贴现值

评估值 = 到期值 - 贴现息

三、待摊费用：是指企业中已经支付或发生，但应由本月和以后各个月份负担的费用。

第七章 长期投资及其他资产评估

长期投资是指不准备在一年内变现的投资，包括股票投资、债券投资和其他投资。

债券是政府、企业和银行等债务人为了筹集资金，按照法定程序发行并向债权人承诺于指定日期还本付息的有价证券。上市债券的评估：在正常情况下，上市债券的现行市场价格可以作为它的评估值，一般是以评估基准日的收盘价确定评估值。

非上市债券的评估：采用收益法进行。上市股票是指企业公开发行的，可以在股票市场上自由交易的股票。其计算公式为：上市股票评估值 = 股票股数 × 评估基准日该股票收盘价

第八章 企业价值评估

一、企业价值评估的具体范围是指评估人员具体实施评估的资产范围，变即有效资产范围，资产重组是形成和界定企业价值评估具体范围的重要途径。

二、企业价值评估中的财务分析

(一) 企业偿债能力

偿债能力分析一般可以通过下列指标来进行：

1、流动比率。流动比率越高，短期的偿债能力越强。经验值：2 : 1

2、速动比率。是用来评估企业在不依靠出售存货情况下所具有的迅速偿债能力的指标。经验值：1 : 1

3、资产负债率。资产负债率又称举债经营比率，是用以衡量企业利用债权人提供资金进行经营活动的能力。

(二) 企业运营能力

通常可采用如下指标考察。

1、存货周转率。

(1) 存货周转次数。

(2) 存货周转天数。

2、应收账款周转率。是用以评估应收账款变现速度和管理效率的指标。通常用应收账款周转次数和应收账款周转天数表示。

(三) 企业盈利能力

1、投资报酬率。反映企业每元投资所能带来的利润。主要有

(1) 资产报酬率(资产利润率)。企业

一定时期内实现利润与资产总额的比率。

(2) 净资产利润率。税后利润与净资产之间的比例。比例越大,说明收益越强。

2、销售利润率。指利润占销售收入的比率。

(1) 销售毛利率。指销售收入扣除销售成本后的余额与销售收入的比率。

(2) 销售净利率。是指税后利润占销售收入的比率。

3、每股利润。也称每股收益或每股盈余。

4、每股股利

5、市盈率 = 每股市价 / 每股利润

三、资产基础法,是指采用一种或一种以上的基于企业的资产价值的评估方法,确定企业、企业所有者权益或企业证券价值的一种常用评估方法。

企业预期收益的预测必须以企业未来进行正常经营为基础并考虑业已产生或潜在的有利因素和不利因素。

第九章 资产评估报告

第一节 资产评估报告的作用

一、资产评估报告的类型

1、按资产评估对象划分,可分为单项资产评估报告和整体资产评估报告

2、按资产评估工作的内容可分为正常评估报告、评估复核报告和评估咨询报告

3、评估生效日根据目的和作用不同,可分为追溯性报告、现值性报告和预期性评估报告

二、资产评估报告的作用

1、它为被委托评估的资产提供作价意见

2、是反映和体现资产评估工作情况,明确委托方及有关方面责任的依据。这体现了评估机构的工作成果。它是有偿服务。

3、对资产评估报告进行审核,是管理部门完善资产评估管理的重要手段。

4、是建立评估档案、归集评估档案资料的重要信息来源。

计算应用:

1、收益法的应用:

第一,企业价值评估:

例 1:某企业预计未来五年收益额分别为 12 万, 15 万, 13 万, 11 万和 14 万,假定以后每年收益额 14 万,资本化率 10%,确定企业评估值。

首先,现值总额

$$=12/(1+10\%)+15/(1+10\%)^2+13/(1+10\%)$$

$$+11/(1+10\%)^4+14/(1+10\%)^5$$

$$=49.2777 \text{ 万}$$

其中现值系数查表可得

然后将第六年的收益额折现,即

$$14/10\%=140$$

最后,确定评估值

$$=49.2777+144*0.6209=136.2 \text{ 万}$$

例 2:某企业预计未来 5 年的净利润分别为 13 万元, 14 万元, 11 万元, 12 万元, 15 万元,从第六年开始以后每年净利润为 15 万元,资本化率为 10%,企业各单项资产价值之和为 90 万元,求企业商誉评估值。

首先,采用收益法求得企业整体评估值

$$=13*0.9091+$$

$$14*0.8264+11*0.7513+12*0.6820+15*0$$

$$.6209+15/10\%*0.6209=142.2847 \text{ 万元}$$

由于该企业单项资产总和为 90 万元,则商誉的价值 =142.2847-90=52.2847 万元

例 3:某企业预计未来 5 年的收益额分别为 25 万元, 28 万元, 27 万元, 29 万元, 30 万元,从第六年开始以后每年收益额为 30 万元,资本化率为 12%,国库券利率 11%,风险报酬率 4%,确认企业整体价值。

首先,确定企业折现率为 11%+4%=15%

由此计算未来 5 年收益现值为:

$$25*0.8696+28*0.7562+27*0.6575+29*0$$

$$.5718+30*0.4972=92.1643 \text{ 万元}$$

计算永久性收益的资本化价值

$$=30/12\%=250 \text{ 万元}$$

则企业整体价值 =92.1643+250*0.4972=216.4643 万元

第二,无形资产的评估:

例 1:A 企业拟向 B 公司转让其拥有的甲产品的商标使用权。评估人员了解到以下情况:

(1) 该商标生产的产品,市场售价 1000 元/台,比其他同类产品净增利润 10 元/台;

(2) 双方协商,商标使用许可期限 4 年。商标使用费按新增利润的 30%支付 A 企业;

(3) 根据 B 公司的生产情况,预计前 2 年的生产量 9 万台/年;后 2 年 10 万台/年;

(4) 根据相关资料分析, A 企业正常投资

报酬率为 15%,所得税税率为 25%

要求:(1) 计算该商标权每年新增利润;

(2) 计算该商标使用权价格。

解答:每年新增利润为:

$$\text{第一年: } 10*90000=900000 \text{ 元}$$

$$\text{第二年: } 10*90000=900000 \text{ 元}$$

$$\text{第三年: } 10*100000=1000000 \text{ 元}$$

$$\text{第四年: } 10*100000=1000000 \text{ 元}$$

折 现 值

$$=900000/(1+15\%)+900000/(1+15\%)^2+10$$

$$00000/(1+15\%)^3+1000000/(1+15\%)^4$$

$$=782609+680529+657516+571753=2692407 \text{ 元}$$

评估值 =2692407*0.3*(1-0.25)=605792 元

例 2:某企业转让注册商标,该厂使用这一商标的产品近 5 年每件可以获得超额

利润为 0.7 元,该厂每年生产 100 万件。预计,如果生产能力足够的情况下,每

年可以生产 150 万件,每件可以获得超额利润 0.5 元,持续使用时间 10 年,前

5 年保持目前水平,后 5 年每年可获超额利润 32 万元,评估商标权的价值。

首先计算前 5 年每年的超额利润:

$$150*0.5=75 \text{ 万元}$$

根据企业的资金成本率和相应的风险率

确定折现率为 10%

确定该商标权的价值

$$=75*3.7908+32*3.7908*0.6209=259.62$$

86 万元

第三,土地价格评估的运用:

首先计算总收入,求取总费用,总收益,

确定房屋纯收益

然后利用收益还原法公式,通过收集市场上相同或相似的土地纯收益,推算土地还原率。最后利用土地收益年限测算

土地价格。

第四,非上市债券的评估

例:某企业拥有债券本金 150000 元,期限 3 年,年息 10%,按年付息,到期还本,

评估时该债券已满 1 年,国库券利率 7.5,

风险报酬率 1.5%,求此时债券评估值。

评 估 值

$$=15000*0.9174+15000*0.8417+150000*$$

$$0.8417=152641.5 \text{ 元}$$

2 成本法的应用:

举例:

例 1:有一待估生产设备,账面原价 50

万元。设计生产能力为 20 吨/年，使用年限 10 年，到评估基准日已使用 3 年。由于市场变动，对该厂产品需求仅为 18 吨/年，计算该生产设备的评估值。已知物价指数为 20%，规模经济效益指数取 0.7。

解：(1) 重置成本 = 50 × (1 + 20%) = 60 (万元)

(2) 成新率 = 尚可用年限 / 总寿命年限 = (10 - 3) / 10 × 100% = 70%

(3) 经济性贬值率 = $[1 - \frac{\text{实际能力}}{\text{设计能力}}] \times 100\% = [1 - \frac{18}{20}] \times 100\% = 7.1\%$

(4) 评估值 = (60 × 70%) × (1 - 7.1%) = 39.018 万

例 2：被评估设备购于 1995 年，原始价值 30000 元，2000 年和 2003 年进行了 2 次改造，分别投资 3000 元和 2000 元。2005 年对该资产进行评估，假设从 1995 年至 2005 年的价值上升率每年 10%，尚可使用 6 年，求设备成新率。

首先，调整计算现行成本

投资日期 (年)	原始投资额 (元)	价格变动系数	现行成本 (元)
1995	3000	2.6	7800
2000	3000	1.6	4830
2003	2000	1.2	2420
合计	3500		8525

然后计算加权更新成本

投资日期 (年)	现行成本 (元)	投资年限	加权更新成本 (元)
1995	78000	10	780000
2000	4830	5	24150
2003	2420	2	4840
合计	85250		808990

计算加权投资年限 = 808990 / 85250 = 9.5 年

计算成新率 = 6 / (9.5 + 6) × 100% = 39%

3、市场法举例： P124-130

有一待估宗地，总面积为 40000 平方米，使用年限为 50 年，土地还原利率为 6%，现收集到 A、B、C 三个宗地交易实例，具体情况见下表：

宗地	成交日期	交易面积	容积率	区域因素	个别因素	剩余年限	修正后地价
待估宗地	2006 年 2 月	40000	1.0	100	100	50	
A	2005 年 2 月	5150	0.91	100	99	95	5135
B	2005 年 2 月	6700	1.18	102	100	100	6720
C	2005 年 2 月	5550	0.98	91	100	99	5533

表中交易情况、区域因素和个别因素都是交易实例与待估宗地相比较，以待估宗地为基准确定的数值。经了解，宗地所在城市容积率每增加 0.1，宗地地价比容积率为 1 时增加 9%，从 2005 年 2 月份到 2006 年 2 月份，地价每月环比上涨 1%。试根据上述条件评估待估宗地在 2006 年 2 月的价格。（计算结果以元为单位，取整）

解答：比较因素修正系数表：

宗地	成交价	交易情况	容积率	区域因素	个别因素	剩余年限	修正后地价
待估宗地			100	100	100	100	
A	5150	100	91	100	99	95	5135
B	6700	100	118	102	100	100	6720
C	5550	98	91	100	99	95	5533

采用算术平均法得出，待估宗地平均地价为 (5150 + 6700 + 5550) / 3 = 5800 元/平方米

则待估宗地评估值为 5800 × 40000 = 232000000 元

总结：运用市场法时，首先应广泛收集资料，确定比较方案。然后进行交易情况的修正，包括交易时间，区域因素，个别因素的修正等，最后确定待估土地的价值。

名词解释

资产评估：指通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值的经济活动。

有形资产：指那些具有实体形态的资产，包括机器设备，房屋建筑物，流动资产等。

整体资产：指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。

资产评估的特定目的：指被评估资产即将发生的经济行为。

资产转让：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

在用价值：指特定资产在特定用途下对特定使用者的价值。

公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

最大最佳效应：指资产在可能的范围内，用于最有利又可行和法律上允许的用途。

资产评估的原则：是调节资产评估委托者，评估业务承担者以及资产业务有关权益各方在资产评估中的相互关系，规范评估行为和业务的准则。

资产评估的工作原则：独立性原则，客观性原则，科学性原则，专业性原则。

客观性原则：是指评估结果应以充分的事实为依据。

替代原则：当同时存在几种效能相同的资产时，最低价格的资产需求最大。

预期原则：是指在资产评估过程中，资产的价值可以不按照过去的生产成本或销售价格决定，而是基于对未来收益的期望值决定。

贡献原则：是指某一资产或资产的某一构成部分的价值，取决于它对其他相关的资产或资产整体的价值贡献，或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量确定。

资产评估程序：是指资产评估机构和人员执行资产评估业务，形成资产评估结论所履行的系统性步骤。

资产评估业务约定书：是资产评估机