

# 2023年资产评估工作计划 资产评估知识点详解资产评估的假设与原则(精选7篇)

计划是人们为了实现特定目标而制定的一系列行动步骤和时间安排。通过制定计划，我们可以将时间、有限的资源分配给不同的任务，并设定合理的限制。这样，我们就能够提高工作效率。下面是我给大家整理的计划范文，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

## 资产评估工作计划 资产评估知识点详解资产评估的假设与原则篇一

资产评估的假设中最重要的基本假设有：交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(1)为资产评估得以进行创造了条件。

(2)限定了资产评估的外部环境：资产是被置于市场交易之中，不能够脱离市场条件而孤立的进行资产评估。

(1)公开市场假设就是假定比较完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样的市场中进行交易。

指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方发的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制，或不受限制者的条件下进行的。

(3) 公开市场是有范围的，可以根据实际评估业务确定其范围。

(4) 资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。

## 2. 使用条件

凡是能够在公开市场上交易，用途较为广泛或者通用性较强的资产，都可以考虑使用公开市场假设进行评估。

## 3. 意义

其他假设(持续使用假设和清算假设)都是以公开市场假设为基本参照。

持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

持续使用假设是在一定市场条件下对被评估资产使用状态的假设，其评估结果使用范围常常使用限制的，他只对特定的买者或者卖者是公平合理的。

该假设细分为三种情况：

在用续用；转用续用；移地续用。

清算假设是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。

### 1. 独立性原则

评估主体和评估业务的当事人双方不能有任何的利益关系。

独立性原则包含两层含义：

(1) 评估机构的独立性

2. 客观公正性原则

客观公正性原则要求资产评估工作实事求是，尊重客观实际。

3. 科学性原则

(1) 遵循科学的评估标准

(2) 以科学的态度制定评估方案

在资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则。

1. 预期收益原则

是以技术原则的形式概括出资产及其价值的最基本的决定因素。资产价值的高低主要取决于给他的所有者预期的收入的高低。收入越多价值越高。

是收益法中收益额确定的重要基础前提。

2. 贡献原则

(1) 是预期收益原则的一种具体化。

(2) 主要适用于构成某整体资产各组成要素资产的贡献，或者是当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失。

3. 替代原则

4. 供求原则

评估基准日为资产评估提供了一个时间基准。本原则要求资产评估必须要有评估基准日，评估值就是评估基准日的资产

价值。

1、到中介机构及中介管理机构、资产评估业务的资产评估事务所、房地产和土地估价事务所以及与资产评估相关的投资银行(财务顾问)、资产管理公司等方向从事与资产评估相关工作。

2、到企业从事与财务管理以及企业资本运营相关的. 需要资产评估专业知识的工作。

4、银行及非银行金融机构工作。

近几年，随着我国经济结构的调整，城市改造、资产重组以空前的规模和速度进行，资产评估业进入一个高速发展时期。资产评估专业越来越受到考生的青睐。

记者在采访过程中了解到，继近几年教育部批准设立资产评估本科专业之后，2011年专业学位硕士招生新增资产评估硕士，这是国家重视和扶持评估行业发展的体现，也是资产评估专业价值不断提升地体现。

新形势下的资产评估业越来越重要，它已成为我国经济改革中兼并、收购、资产重组与经济结构调整的重要保障之一，资产评估已成为经济生活中不可缺少的事，就业范围也越来越广阔。

随着社会对资产评估师的需求越来越大，行业和资产评估师在经济生活中的影响也越来越大，社会地位不断提高，薪酬也稳步提升。

**资产评估工作计划 资产评估知识点详解资产评估的**

## 假设与原则篇二

土地资产又可以说是商品化的土地和土地资本。

资产评估的种类按评估的对象不同，可分为固定资产评估、房地产评估、房产评估、土地资产评估、无形资产评估、流动资产评估等。而土地资产评估是土地资产评估管理机构经常面对的问题。土地作为资产，是指土地不仅是社会进行物质生产的重要得自然资源，而且又是一笔巨大的资产。可以说土地是一切财富之母。为了使土地作为资产这一职能得到充分地体现和发挥、遏止土地资产的大量流失，分析和利用土地资产评估报告对土地资产管理部门来说是十分必要的。一份土地资产评估报告资料，不仅仅是一份评估工作总结、土地价格的公证文件和土地资产交易双方认定土地资产价格的依据，而且是土地资产管理者加强对土地资产产权变动管理，确认土地资产评估结果的重要依据。

由于一份完整的土地资产评估报告，基本反映一个土地资产评估机构工作的全过程。包括基本思路、评估依据、信息的筛选、结果的产生。这样，土地资产评估管理机构即可根据申报土地资产评估资格证书的土地资产评估机构提交的评估报告及资料进行全面的分析，判断该机构是否具有土地资产评估工作能力，并作出是否颁发土地资产评估资格证书的决定。

土地资产管理部门按国家土地资产管理的有关规定，应对土地资产评估机构评估土地资产的结果进行验证确认工作，很重要的依据就是通过对获得的土地资产评估资料进行全面分析，了解评估机构进行项目评估工作的基本情况，其中包括所遵循的评估估价原则，工作的基本程序，方法的选择、市场信息的可靠性等、综合评估质量的好坏，再结合实际考察的情况，最后作出对该项土地资产评估结果是否予以确认的决定。

## 1、对土地资产评估报告进行文字的逻辑分析。

一般来说土地资产评估报告所列发生的土地资产评估的原因、评估的范围、土地资产的权益评估所依据的前提条件与评估方法的选择有着密切的关系，而这种关系就构成了土地资产评估报告本身的逻辑关系，同时也反映出一个土地资产评估机构进行评估的基本思路。土地资产评估管理机构进行评估报告的逻辑分析，就是要根据所掌握的实际情况，对评估机构的基本思路及三个因果关系进行分析。即评估目的、评估依据的前提条件与评估方法选择之间的一致性；土地资产权益、估价的前提条件与估价依据之间的一致性；评估范围与土地资产权益之间的一致性；通过分析，我们可以初步得出对土地资产评估机构的工作能力和评估结论是否科学的判断，因为一个混乱的评估思路不可能得出科学的、接近实际的评估结果。

## 2、对评估中运用的市场信息资料进行对比分析。

(1) 土地资产评估机构所选择的参照价格及价格的构成因素与介绍的评估前提条件是否相吻合。一般来说，无论采用哪一种方法进行土地资产的评估，首先要确定前提条件，在此基础上根据客观公平的原则选择与之相应的有关信息资料的参照价格。土地资产评估机构前提条件不同，土地资产评估的目的不同，所选择的参照价格和价格的构成内容也会有所区别。

(2) 分析土地资产评估运用的参照价格及有关的资料是否准确可靠，这里包括评估动用的价格变动指数、基准地价、重置成本的各种费率的取值、收益还原法所用的还原利率、折现系数、行业经营风险系数等。

## 3、对土地资产估算表格的分析。

这里包括对土地资产评估动用的计算方法是否严谨科学、成

本构成是否合理、计算的数字是否正确、分析计算结果是否吻合、计算的基本思路与文字报告是否一致等方面的分析。通过上述三个方面的分析，结合实地考察最后产生综合评价的意见，根据被评估土地资产发生评估的原因。被估土地资产目前的使用状态、区域因素和个别因素的情况和地产市场的情况，审定土地资产评估机构的评估结果，最后决定是否予以确认这个机构是否有承担土地资产评估的能力。

1、可作为土地资产管理部门对土地资产评估结果确认或不予确认的依据，同时也可以作为上级国土资源管理部门检查工作或发生纠纷备查使用。

2、可作为一种动态资料便于土地资产管理部门随时掌握土地资产评估工作动态，了解土地资产评估机构的工作情况和工作质量，便于对土地资产评估机构的监督管理。

3、作为研究、分析、完善和改进土地资产评估工作的资料，同时也可采集其中的有用的土地资产价格信息资料。

4、深化土地使用制度改革。土地作为资产管理、应公正地显化其价值，土地资产评估报告是作为出让、转让、出租、抵押的重要依据，评估报告提供土地价格数据是出让宗地底价，是转让、出租、抵押的交易价格。

## **资产评估工作计划 资产评估知识点详解资产评估的假设与原则篇三**

宏远资产评估公司接受香港鸿道集团委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，为实施商标价值评估之目的，对鸿道集团旗下的红罐凉茶品牌“加多宝”商标进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对整体资产价值在20xx年12月1日所表现的市场价值作出了公允反映。

根据对鸿道集团旗下红罐凉茶的市场占有份额，以及年销售额，使用年限等因素的考虑，使用超额收益法进行评估，最终得出“加多宝”商标的价值为286.729亿元。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

宏远资产评估公司（公章）

## “加多宝”商标价值资产评估报告书

1、委托方：香港鸿道集团

2、资产占有方：香港鸿道集团，鸿道集团加多宝公司

3、“加多宝”商标事件简述：王老吉是广州药业的，加多宝是香港鸿道集团的！1997年广药集团与香港鸿道集团签订了商标许可使用合同，并交于加多宝公司合同有效期为十五年[20xx年，补充协议延长合同期限至20xx年。20xx年广药递交“王老吉商标”仲裁申请[20xx年5月广药胜诉。自后鸿道集团无权再以任何方式使用“王老吉商标”。加多宝因而不能再使用王老吉这个由他一手带大的品牌了，只能推出“加多宝”牌凉茶，所以，现在大家在市面上看到的加多宝牌凉茶，也就是以前的王老吉凉茶，两者除了商标换了以外，其它没有多少区别（成分绝对没有变）。而广药收回王老吉商标后，也推出了广药版的王老吉，也就是现在市面上即将出售的包装上带有“广州药业”的红罐王老吉，这并不是以前大家常喝的正宗的王老吉。而加多宝高层管理人员王



月贵表示：加多宝与王老吉没有区别，加多宝养大养壮原王老吉的经营团队和资源还在。

本次评估是给予鸿道集团推出的“加多宝”红罐凉茶而进行的“加多宝”商标的价值评估提供参考依据。

评估对象主要是鸿道集团红罐的“加多宝”商标，评估范围主要是考虑加多宝集团20xx年的红罐凉茶年销售额，营运成本等因素，评估该商标为加多宝集团所创造的价值。

根据我公司与委托方的约定，本项目资产评估基准日日期确定为20xx年12月1日。本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日企业财务审计报告、外部经济环境及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

由于此次评估项目为商标价值的评估，评估中主要遵循真实性，科学性，公平性等工作原则。

1. 真实性原则。主要表现在资产评估过程中遵循实事求是，尊重科学。在评估过程中以实际材料为基础，以确凿的事实为依据，以科学的态度为指针，实事求是得出评估结果。

2. 科学性原则。坚持科学性原则，主要在评估工作中发挥评估专业的专业特长，对各类资产现状及价值取值按照评估目的发表自己的专业判断。

3. 公平性原则。表现在资产评估过程中坚持公平，公正的立场，不受委托人及相关当事人的意图及利益因素的影响，独立出具评估报告。

1: 《企业商标管理若干规定》第五条 1995年

2: 《国有资产评估违法行为处罚办法》20xx年

9:《公司法》规定：“股东可以用货币出资，也可以用实物，知识产权，土地使用权等货币股价并可以依法转让非货币出资。”其中知识产权包括商标权，专利权和著作权。

根据资产评估目的，结合“加多宝”商标品牌特点，评估中主要采用重置成本法，现行市价法和收益现值法。

1. 重置成本法。重置成本法是指在现有市场条件和技术条件下，重新生产开发一个同样价值的商标所需要的成本作为商标的价值的一种方法，即在现有的技术和市场条件下，重新开发一个同样价值的商标所需的投入作为商标权评估价值的一种方法。它需要把商标权主体的有关广告宣传、售前售后服务附加值及有关的公益救济性捐赠等等累加起来作为商标的评估值。

2. 现行市价法。现行市价法是通过市场调查，选择一个或几个与被评估商标相同或相似的商标作为比较对象，分析比较对象的成交价格 and 交易条件，进行对比调整，估算出评估商标的价值的方法。商标的主要的考虑因素有商标的区域性、扩展潜力、利用潜力等修正；产品的认知度、相对盈利能力修正；交易时间修正；个别交易因素修正。

3. 收益现值法。收益现值法主要着眼于企业未来的收益，也就是把商标全当作能获得收益的资产看待，而不是简单地考虑商标自身的外在价值。

## 资产评估工作计划 资产评估知识点详解资产评估的假设与原则篇四

预算绩效是指预算资金所达到的产出和结果。预算绩效管理是政府绩效管理的重要组成部分，是一种以支出结果为导向的预算管理模式。

预算支出绩效评价是预算绩效管理的核心。预算支出绩效评

价是指运用科学、规范的绩效评价方法，对照统一的评价标准，按照实效的内在原则，对预算支出行为过程及其效果（包括经济绩效、政治绩效和社会绩效）进行的科学、客观、公正的衡量比较和综合评判。在部分地区，预算支出绩效评价也被称为财政支出绩效评价。

2005年财政部就下发过《中央部门预算支出绩效考评管理办法（试行）的通知》（财预〔2005〕86号），2011年财政部下发了《财政部关于推进预算绩效管理的指导意见》（财预〔2011〕416号）、《财政部关于印发〈预算绩效管理工作考核办法（试行）〉的通知》（财预〔2011〕433号）等文件。各地政府陆续下发过一些配套文件，例如：浙江省政府和浙江省财政厅从2005年开始陆续出台了《省政府办公厅关于认真做好预算支出绩效评价工作的通知》（浙政办发〔2005〕91号）、《浙江省预算支出绩效评价办法（试行）》（浙财绩效字〔2005〕6号）、《中介机构参与绩效评价工作暂行办法》（浙财绩效字〔2005〕6号）、《浙江省中介机构参与绩效评价工作规程（试行）》（浙财绩效字〔2008〕9号）、《关于印发浙江省财政支出绩效评价实施办法的通知》（浙财绩效字〔2009〕5号）等配套文件。这些文件的制定和实施为资产评估机构开展预算支出绩效评价提供了有力的政策支持和制度保障，也为资产评估机构的业务发展提供了良好的机遇。资产评估机构如何正确认识预算支出绩效评价业务，如何将预算支出绩效评价业务与资产评估机构的发展很好地结合起来，如何充分利用资产评估机构的优势积极稳妥地开展与预算支出绩效评价工作相关的各类业务，是我们目前应该认真思考的一个问题。

预算支出绩效评价的实施单位可以分为内部单位和外部单位。内部单位即为预算支出绩效评价的主体，包括财政部门、主管部门和单位；外部单位为预算支出绩效评价主体委托的外部实施单位，主要包括具有相应资质的社会中介机构或组织专家组。

由主管部门和单位来实施预算支出绩效评价，由于评价人和被评价人之间往往存在一些内在联系，评价结果的客观性容易受到怀疑。财政部门受单位人员编制限制，由财政部门直接实施预算支出绩效评价，只能局限于一些小型或一般性项目，对于大型项目财政部门很难有条件直接实施。预算支出绩效评价主体直接组织专家组来实施绩效评价工作，特别适合于一些专业性很强的小型专项预算支出的绩效评价项目，能够在绩效评价工作中充分发挥专家的作用；但如果项目涉及的范围较大，则对组织者的组织能力要求较高，如果组织者本身在人员配备、工作精力上有限制，那就难以管理专家组并利用专家的工作了。

(1) 资产评估机构作为比较成熟的经济类社会中介机构，客观上和被评价单位没有利益关联，主观上受职业道德约束，评价结果的客观公正性有保障，社会各界对评价结果更容易接受。

(2) 资产评估机构在传统法定业务中积累的工作经验和人力资源，能够适应大型绩效评价项目的要求。

(3) 资产评估机构在传统法定业务领域中，已经积累了一些利用专家工作的经验，对于如何更好地将专家工作成果融入绩效评价工作中有其优势。

正是由于资产评估机构的以上特点和优势，它必将成为我国预算支出绩效评价的主要生力军。

## 二、资产评估机构做好预算支出绩效评价业务的一些体会

绩效评价工作一般分为前期准备、实施评价和报告撰写等三个阶段。由于预算支出涉及面广，专业性很强，因而资产评估机构在预算支出绩效评价中需要利用专家的工作，这也是预算支出绩效评价工作的特点，利用专家的工作通常会贯穿于评价工作全过程。

## （一）前期准备工作是做好预算支出绩效评价工作的基础

在参加预算支出绩效评价前，资产评估机构应在财政部门的指导下，积极做好各项准备工作。财政部和各地地方政府陆续出台了一些预算支出绩效评价的文件，从事预算支出绩效评价的资产评估机构在工作前应认真学习并深刻领会文件精神，对照本单位的实际情况，判断是否具有与开展本预算支出绩效评价工作相适应的资质和专业胜任能力，并充分了解政府部门在预算支出绩效评价工作中对资产评估机构工作内容、工作质量、职业道德等方面的具体要求。

在接受预算支出绩效评价工作委托后，首先需要制定评价指标和评价标准，这是预算支出绩效评价工作的重点之一，也是工作难点。

目前各级政府已开始逐步建立预算支出绩效评价指标体系，例如：2009年浙江省财政厅通过《关于印发浙江省财政支出绩效评价实施办法的通知》（浙财绩效字〔2009〕5号）的附件下发了供参考的“浙江省项目支出评价指标一览表”。

通常情况下，绩效评价可以对单位预算支出实施整体绩效评价，单位预算支出包括基本支出和项目支出，也可对项目支出单独实施项目绩效评价。绩效评价项目包括重大项目 and 一般项目，其中重大项目是指资金数额较大、社会影响较广、具有明显社会效益的项目。目前实务中主要是对项目支出单独实施项目绩效评价，特别是财政专项支出的绩效评价。由于财政专项支出范围广泛，再加上支出绩效呈多样性的表现特点，既有可以用货币衡量的经济效益，还有更多的无法用货币衡量的社会效益，而且不同项目的效益产生和持续时间的长短各有不同，效益还有直接效益和间接效益的区分。面对如此复杂的评价内容，政府部门只能从原则上确定绩效评价的基本内容并制定评价指标体系，以此作为对受托实施绩效评价单位的工作要求，而评价指标的具体内容必须由受托实施绩效评价单位根据项目的具体情况来制定。只有制定合

理的项目评价指标和评价标准，才能使财政专项支出的运行过程及其效果进行科学衡量和合理评价，从而尽可能多角度地客观反映财政专项支出的实际效益与效率。通俗地说，在预算支出绩效评价准备工作阶段，政府部门只给中介机构一件测量工具，可能是直尺、三角板或者量角器，而中介机构必须要在上面标注上刻度。

在完成评价指标和评价标准的制定工作的同时，资产评估机构还需要根据项目的具体情况制订预算支出绩效评价项目的工作方案，包括工作时间、工作人员、工作内容、工作过程等的安排和规划。这是具体评价工作计划和实施的总体计划和指导性文件，资产评估机构应该对评价方案的制订引起足够的重视。对那些跨部门跨地域的大型绩效评价项目，由于项目涉及范围广、时间跨度长，一个计划严密、组织合理、操作性强的工作方案更是必不可少的。

## （二）充分利用专家的工作是提高预算支出绩效评价工作质量的有效途径

预算支出绩效评价工作，尤其是目前主要开展的财政专项支出的绩效评价工作，由于财政专项资金支出范围广泛，资金使用后的绩效又呈多样性的表现特点，使得绩效评价工作中需要应用多种行业的专业知识、专业技术的指导，而如此丰富的专业知识、专业技术不可能完全依靠绩效评价主体或受托的资产评估机构自身来解决。

根据目前资产评估机构的业务结构、人力储备和工作特点，自身的专业知识和能力主要集中在资产评估、会计、审计、资产管理、投资管理以及工程造价等领域。在些领域之外，资产评估机构在目前情况下一般还不具备相应的专业知识和专业工作能力，而绩效评价工作往往需要这些专业知识、专业技术能力，因此邀请外部专家参与是十分切实可行的方法，这是资产评估机构在目前情况下保证预算支出绩效评价工作质量的有效途径，也成为预算支出绩效评价工作的一个鲜明

特点。

专家工作是贯穿于绩效评价工作全过程的。在评价的不同阶段，我们需要专家提供不同的专业意见：制定指标和标准时，需要专家对指标和标准的合理性、可操作性给出专业意见；实施评价时，需要专家对具体技术指标打分情况给出专业意见；撰写评价报告时，需要专家对评价结论和建议给出专业意见。因此，在不同阶段，我们应该清楚地向专家说明工作内容、工作重点，使专家迅速进入工作状态，充分发挥其专业优势，提高整体工作效率和评价工作的质量。

（三）合理组织现场调查是预算支出绩效评价工作客观公正性的保证

我们一般可以把预算支出绩效评价工作分解成几个阶段：一是通过核查预算支出项目的有关资料，了解项目情况；二是根据项目的基本情况和设立的目标等制定评价的指标和标准；三是现场调查、核实项目实施后的基本情况和绩效；四是根据了解的项目实施后的情况和绩效对预算支出绩效评价；五是形成评价报告。从以上各个阶段的工作，我们不难看出，在开展预算支出绩效评价工作时，深入现场做好调查研究，把预算支出项目实施后的情况和绩效搞清楚，是对预算支出绩效评价工作客观公正性的保证，因而资产评估机构应该十分重视现场调查工作，合理安排、精心组织。

在这一工作阶段，资产评估机构可以根据已经编制的工作方案，对现场勘查工作编制工作计划，合理分配机构内人力、外聘专家，精心安排时间；对需要进行问卷调查的，应提前根据项目情况、调查内容、调查对象设计好调查问卷；对需要与相关单位和人员共同协调的，可以通过会议形式解决。现场工作中，可以使用一些传统评估业务中的成熟的清查方法，如盘点、函证等，但要注意绩效评价工作的特点，不能只局限于预算支出的合法合规性，还要对支出的效率性和效力性进行分析。

#### （四）评价与建议相结合

资产评估机构进行预算支出绩效评价工作的最终成果是形成绩效评价报告。目前各地政府已开始下文规范绩效评价报告的格式内容。例如，浙江省2009年的《关于印发浙江省财政支出绩效评价实施办法的通知》（浙财绩效字〔2009〕5号）中对浙江省的绩效评价报告的格式作了规定，要求绩效评价报告中以表格的形式填写项目基本概况和绩效评价得分情况等内容，在文字部分中对项目概况、评价依据、评价结论和问题与建议等内容进行描述。在这些内容中除了评价结论之外，还有一项最重要的内容就是“问题与建议”。

由于我国公共财政体制建设起步较晚，预算支出绩效评价工作也是近几年才开始开展，评价指标及其标准的设计和应用仍在逐步完善的过程中，以此形成的评价得分和评价结论也需要在今后的实践中检验并不断完善。因此，评价中定量的得出评价分数是预算支出绩效评价一个方面的要求，另一方面，在绩效评价报告中也应实事求是地把中介机构在工作中发现的被评价项目存在的问题用文字的形式表达出来，并针对问题提出合理化建议。通过提出问题和建议，可以将目前暂时还无法在指标体系中反映的重要事项反映出来，预算支出绩效评价从定性和定量两个方面可以互相补充，以比较全面正确地反映评价结论，有利于社会公众和政府部门合理利用绩效评价报告，推动公共财政管理体制的改革，合理配置公共财政资源。

#### （一）政府部门的大力支持

预算支出绩效评价是加强公共财政预算管理的内在要求，因此资产评估机构开展预算支出绩效评价工作离不开政府的支持。

首先，需要政府部门继续推进预算支出绩效评价的制度保障工作。目前部分地方政府部门已经出台了一些规范中介机构



从事绩效评价工作的文件，例如浙江省已经出台了《中介机构参与绩效评价工作暂行办法》等文件，但是预算支出绩效评价工作内容丰富、对象广泛，应予规范的内容相当多，如：对绩效评价工作中涉及的组织单位、被评价单位应该出台相应的制度予以规范，对于绩效评价中的标准制定、指标设置和操作也应该有进一步的制度予以规范，今后逐步从目前的以财政专项支出为主的绩效评价发展为单位预算支出整体绩效评价更需要有相应的制度予以规范。制度保障工作的最终目标是希望政府部门能够推动人大对预算支出绩效评价进行立法，使绩效评价工作纳入法律规范。

其次，需要政府部门继续推进预算支出绩效评价结果的应用工作，特别是推进对资产评估机构的绩效评价报告的反馈和应用。由于资产评估机构开展预算支出绩效评价工作时间不长，自己对于绩效评价工作成果的效用也不是很清楚，对于自己出具的绩效评价报告的质量高低也不甚了解，而绩效评价报告是政府部门直接运用于财政预算管理的，运用过程中政府部门对于绩效评价工作成果的有效程度和绩效评价报告的质量高低肯定会有一个直观的判断，希望政府部门能及时将有关的信息反馈给资产评估机构，使资产评估机构今后能够更好的改进工作。

再次，资产评估机构在预算支出绩效评价具体工作过程中也需要政府部门的支持。各级政府部门内部应该对预算支出绩效评价有正确的认识，同时也应该对政府机关下属分支机构和下属单位做好预算支出绩效评价宣传工作，目前绩效评价工作中涉及的被评价单位很多都是机关下属分支机构和下属单位，而被评价单位对于资产评估机构绩效评价工作的理解和配合是非常重要的。

## **资产评估工作计划 资产评估知识点详解资产评估的假设与原则篇五**

### **（一）经济体制改革的需要**

基于过去十多年来经济体制改革的需要，资产评估作为价格发现机制的补充，为市场经济的顺利运行提供了支持，为市场主体提供了决策参考。

在国企改革、资产交易等经济行为中，很多场合是根据评估结论直接确定交易价格、投资价格，评估作价在一定程度上成了法定定价机制。由于资产评估的作用被人们无意识地夸大，过高的期望值给监管部门和社会公众带来了一定的误解。同时，一些部门、企业和上市公司管理层有意甚至恶意利用资产评估作用及定位的模糊认识，操纵评估结论、推卸决策责任。又由于资产特性、交易机制、市场供求等固有的局限，在某些资产或企业股权、产权进行交易时，可能出现价格发现机制失灵的状况，也可能出现评估作价失实的情况，从而影响到整个评估行业的信用和社会公信力。

## （二）资产评估行业的新课题

中国金融不良资产的处置向中国的评估行业提供了机遇，同时也提出了新的课题。作为一个发展中的行业，随着经济体制改革和投融资体制改革的深化，资产评估已由为国有资产管理服务扩展到为维护包括国有经济在内的各方经济主体的权益服务、为社会公众的权益服务。资产评估服务必须逐步走向社会化、市场化和职业化。目前，社会公众对其能否独立、科学、客观、公正执业日益关注，而其顺应改革、把握机遇、应对挑战、规范执业的准备仍显不足。

20xx年夏季，华融资产管理公司主办了《金融不良资产评估相关问题研讨会》，与会评估行业协会领导及专业人士、各地评估公司的资深专家重点对资产管理公司在资产处置过程中处置价格与评估价值严重背离的情况共同进行了分析，并对资产评估方法的选择及适用问题进行了理论和实践的探讨。与会专家呼吁评估行业重视对金融不良资产的认识和评估方法的研究，尽快从方法上解决不良资产评估价值的市场实现问题。这一专题研讨会及其成果受到了行业协会的重视，

《中国资产评估杂志》专栏登载了相关研讨文章，引起评估业界广泛关注。

2、技术理论层面，没有对抵押品评估进行必要的研究和规范。

如何从价值类型的选择和方法的运用方面解决这个抵押权与处分权相对应的抵押品估价及其变现问题，已经引起中国资产评估协会的重视。行业协会已在组织编写《不良资产评估指导意见》，加强抵押品评估管理、规范抵押评估业务、维护金融资产安全的行业技术规范和执业诚信要求正在酝酿之中。

### （一）盘活金融不良资产须注重成本效益

资产评估专业性较强，尤其是不良资产的评估对专业人员来讲亦是新课题，需要有一个熟悉、探索和突破的过程。

资产管理公司作为评估报告的使用者，目前也还缺乏对评估报告的审查经验以及对评估技术、理论的深入了解和研究，这种情况会影响对资产评估作用的认识并有碍于对评估报告的全面理解及正确使用。因此，资产管理公司的员工，必须在实践中不断提高自己认识问题、发现问题和解决问题的能力。

就目前我国评估行业执业水平而言，评估报告中存在某些“技术与质量缺陷”，应该说如同金融债权中出现了不良债权一样，是问题而非主流。随着行业标准、行业准入、行业自律以及检查、管理等措施到位，相信这些问题会在市场中不断得以规范。而对于资产管理公司来说，急需解决和始终呼吁的一个现实问题则是评估价值的市场实现问题。这个问题的解决需要从理论上、方法上创造条件，使评估行业能为不良债权资产做特体服务，从而避免和减少对不良债权资产这种特殊资产评估的盲目性。

从理论上讲，评估的目的是为处置定价提供参考依据，而实际上，资产管理公司所面临的是诚信缺失、法度不足的处置环境，这不仅为实现处置回收最大化增添了阻力，同时也限制了资产评估作用的发挥。由于受到诸多因素的影响和制约，资产管理公司很难采取相对理想的投资银行运作手段，以实现纯粹市场定价和回收价值最大化。在这样的情况下，需要以实事求是的态度和相对灵活的策略应对环境、把握商机，实现处置回收的工作目标。

相对于资产品种多样和处置商机多变的客观实际，“原则上先评估后处置”

的管理要求在执行过程中显得难以把握。监管部门通常比较容易关注“为什么不评估”？并不在乎“评估了有没有用”？这在一定程度上会促使资产管理公司为了规避自己的责任风险，不计成本不加区别地进行评估，反而忽视了成本效益原则。这实在是应该认真加以研究的。

## （二）客观地看待历史与面对现实

金融不良债权形成的原因较为复杂。国家赋予资产管理公司三项任务：防范和化解金融风险、处置金融不良资产、帮助国有企业脱困。也就是说，不仅要处置变现，最大限度地挽回损失，还要配合国企改革，推进国有资产的整合，解决优化资源配置和盘活存量资产的问题。

目前的金融不良债权往往形成于多年之前。当时不少抵贷资产中是房子抵给一家银行，土地抵给另一家银行，或者只抵押房子不抵押土地。而国家有关部门出台的“房地合一”政策是在此之后，所以，在资产处置时只能对有处分权的资产进行评估和处置。同理，债务人以多年前地方政府对于“商住用地”的规划获得的抵押贷款，而至今未能实现土地的开发利用，也只能根据现实状况进行估值和处置。

（三）公开市场操作公开市场操作，是资产管理公司遵循的重要原则。但由于政策与环境的不相适宜，又往往造成了诸多方面的看法不尽一致。

金融不良资产的政策性剥离与商业性消化方式，足以使资产管理公司承担着比实现价值回归更重要的社会政治责任，处理着比资产变现更困难的社会经济矛盾。

然而，市场本身是各种利益得以均衡的载体。处置不良资产公开市场操作，不仅有利于规避道德风险，还有利于促进市场培育。应该承认，市场的培育与发展是个渐进的过程，即便是不成熟的市场也有形成市场价格的机遇。

由于资产评估只估算资产或权益的价值，至于社会安定需要成本，以及利益均衡等问题，既属国计民生又有市场博弈，评估师无法考虑。因此，在目前的市场状况下，资产管理公司肩负几千亿元不良资产的处置压力，面对相对失衡的市场供求及有限的投资者，是必须以资产评估结果为依据，一味讨论定价的合理性以显示公正，还是尊重市场，兼顾环境的客观性以实现落袋为安？这也许应该是多解的答案。

20xx年诺贝尔经济学奖获得者的理论贡献就在于把心理学研究和经济学研究结合在一起，通过对认知心理的研究，揭示并证明了人类的行为动机对于市场机制下差异的形成有着重要影响。庆幸“行为经济学”的诞生，多少减轻了我们心中的郁闷。

20××年财政部《金融资产管理公司资产处置管理办法》修订版已有明显的政策导向，“以资产处置的实际需要和成本效益原则考虑是否需要评估”这一规定，为资产管理公司提供了新的制度环境和工作标准，以及事实求是地开展工作的条件。伴随商业性收购及市场化处置业务的开展，以资产评估作为交易定价依据将不是惟一和必须的途径。

# 资产评估工作计划 资产评估知识点详解资产评估的假设与原则篇六

考试题目：

要求：采用收益法和市场法进行公司价值评估（股权价值）。

## 3. 并购案例分析

(1) 中资概念股私有化交易案例分析

(2) 机械重工企业海外并购案例分析

(3) 中海油海外并购案例分析

(4) 掌趣科技并购案例分析

例如掌趣科技2015年先后收购动网先锋、玩蟹科技100%股权；

(5) 蒙牛收购雅士利股份案例分析

(3) 中海油海外并购案例分析

(4) 掌趣科技并购案例分析

例如掌趣科技2015年先后收购动网先锋、玩蟹科技100%股权；

(5) 蒙牛收购雅士利股份案例分析 „„„„„

(一) 资产评估行业尚缺乏专门的法律保障

虽然我国已经制定了规范资产评估行业的相关法律，例如《公司法》、《证券法》、《合伙企业法》、《拍卖法》等，

但是这些法律过于分散，而且权威性不够。目前最具体的资产评估法规是《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）。由于法规比较分散，许多业内人士称，在相关的立法出台之前，他们只能凭自己的理解去执业，因为无法可依，这就决定资产评估没有统一的标准，导致会计上记账具有很大的随意性。由于法律建设方面存在的缺陷，注册资产评估师的发展前景与注册会计师相比也相对缓慢。

## （二）多头管理问题

资产评估的行业管理部门划分细致，不同部门具有不同的管理权限。例如，被国办发[2003]101号文件认可的评估资格有六种，即注册资产评估师、房地产估价师、土地估价师、矿业权评估师、旧机动车鉴定评估师、保险公估人员，分别由财政部、建设部、国土资源部、商务部、保监会五个政府部门管理。各部门实际上是对自己的评估业务进行了垄断。这样细分导致的后果是，一个企业要进行资产评估，则需要到多个机构分别对各项资产进行分别评估，无疑是造成时间和资金上的浪费。并且，一个资产评估机构难以做大，难以培养出发展全面、素质优良的资产评估人才，也不能满足我国迅速发展的证券市场的要求。

## （三）评估结果欠公允

我国目前资产评估机构数量多，但是规模小。在追求业绩的同时，评估的质量不能保证。在部分评估报告中，评估师采用了不当的评估假设和估值模型，相应的参数选择缺乏依据、或者直接选择了不当的参数，评估计算过程出现明显的计算错误，均反映出评估师执业能力和执业水平较低，导致评估结果欠公允。

而且评估行业对人才的职业道德有很高的要求，由于利益驱动，评估机构和企业之间存在千丝万缕的关系，可能出具虚假的评估报告。有的事务所根本没有设置专职资产评估人员，

待承揽了评估业务时，才临时聘用人员，质量保证不了。并且由于缺乏统一的资产评估程序和工作规范，评估的质量不能够保证。

## 二、资产评估行业管理方面应采取的措施

### （一）尽快出台资产评估的专门法律

在2015年12月6日，第十届全国人民代表大会常务委员会第四十次委员长会议把评估立法工作列入了全国人大立法计划，并在2015年正式启动了评估立法工作。这项立法的启动将极大地促进我国资产评估业的发展。十一届全国人大常委会第二十五次会议将首次审议资产评估法草案，资产评估法草案包括总则、注册评估师、评估机构、评估委托与报告使用、行政监管、自律组织、法律责任和附则共8章59条。我国资产评估行业规范性发展将指日可待。

### （二）规范行业管理

资产评估行业对人才的职业道德要求非常高。中国资产评估协会，应切实加强行业的自律性管理。要求资产评估人员，不管提高职业水平，注重职业素质，依法，客观执业，树立诚信第一的理念。同时，对各个评估机构的审查应加强。不具备评估条件的，坚决不审批。对虽已有资格，但在评估操作中造成严重后果的应坚决取消其评估资格。由此，树立起资产评估行业良好的社会形象。

### （三）提高专业评估水平

由于资产评估受评估对象的影响，难度较大，需要组织不同经验的专业人员及知识、能力结构合理的评估小组，这对提高评估质量较快、较好地完成任务有事半功倍的作用。另外要坚持先立项后评估的原则，评估中必须坚持真实性、科学性、可行性和公平性等原则，做到客观、公正、合理、



实事求是。为了保护国有资产的完整，维护当事人的合法权益，要严格按照法规及真实资料，公正地进行资产评估。关键是要确保资产评估的质量，质量是搞好资产评估的生命线，有了质量就有了评估的信誉。为规范注册评估师管理制度，保证评估职业质量，十一届全国人大第二十五次会议审议的草案涉及了注册评估师资格考试和执业注册两项制度，草案规定“国家实行注册评估师资格全国统一考试制度统一”。要取得注册评估师职业资格，必须首先通过全国统一的注册评估师资格考试。

## 资产评估工作计划 资产评估知识点详解资产评估的假设与原则篇七

### 1. 页面设置

基本页面为a4纸，纵向，页边距为默认值，即上下均为2.54cm，左右为3.17cm；如遇特殊图表可设页面为a4横向。

### 2. 正文

正文内容采用四号宋体1.5倍行距；文中单位应采用国家法定单位及符号表示；文中数字能使用阿拉伯数字的地方均应使用阿拉伯数字，阿拉伯数字均采用times new roman字体。

### 3. 图表

文中图表及插图置于文中段落处，图表随文走，标明表序、表题、图序、图题。

表格标题使用四号宋体，居中，表格部分为小四或五号楷体，表头使用1.5倍行距，表格内容使用单倍行距；表格标题与表格内容、表格与段落之间均采用0.5倍行距；表格注释采用五号或小五宋体；表格引用数据需注明引用年份；表中参数应标

明量和单位的符号。

#### 4. 体例样式

封面式样、著录项首页样、次页样张分别见图1、图2、图3。

#### 5. 打印装订

节能评估文件应采用双面打印方式打印装订。

### 第一章总论

#### 第一节项目由来

#### 第二节评估依据

#### 第三节评估内容

#### 第四节评估重点

#### 第五节评估原则

#### 第六节评估目的

### 第二章项目概况

#### 第一节项目地理位置

#### 第二节建设单位概况

#### 第三节项目基本情况

#### 第四节项目产品方案

#### 第五节项目原辅材料消耗与供应方案

## 第六节项目工艺技术方案

## 第七节辅助生产系统及附属设施配置方案

## 第八节项目用能方案

## 第九节总图布置

## 第十节工作制度与劳动定员

## 第十一节项目实施计划

## 第十二节项目投资估算及效益分析

## 第三章法律、法规、产业政策和规划符合性评估

### 第一节行业发展概况

### 第二节法律、法规、产业政策符合性评估

### 第三节规划符合性评估

## 第四章区域能源供应保障评估及能源消费预测

### 第一节区域能源消费状况分析

### 第二节区域能源供应保障程度评估

### 第三节区域能源新增量与节能目标预测

## 第五章建设单位现有项目能源利用分析评估(适用于改、扩建项目)

### 第一节现有项目概况

第二节现有项目生产情况

第三节现有项目生产工艺技术评估

第四节现有项目主要用能设备评估

第五节现有项目的用能系统评估

第六节现有项目能耗指标核算及能源利用效率评估

第七节现有项目能源利用存在的问题分析

第六章项目建设方案节能评估

第一节项目总图布置评估

第二节项目产品方案评估

第三节生产工艺、技术及装备方案节能评估

第四节主要用能工艺(工序)节能评估

第五节生产系统主要用能设备节能评估

第六节辅助生产系统节能评估

第七节附属生产系统节能评估

第七章项目能源利用及能效水平评估

第一节项目能源消耗量核算

第二节项目能源消费结构与成本分析

第三节项目能源流向及能量平衡分析

## 第四节项目能效指标核算与能效水平对标分析

## 第五节项目改、扩建前后主要能效指标对比分析(适用于改、扩建项目)

## 第六节项目能源消耗对当地能源消费增量和实现节能目标的影响分析

## 第八章节能措施评估

### 第一节节能技术措施及效果评估

### 第二节单项节能工程评估

### 第三节节能管理措施评估

## 第九章评估结论及建议

### 第一节项目评估结论

### 第二节项目存在的风险及合理用能建议

### 第三节综合评估结论

依据项目的具体情况选择下列内容是编入报告正文还是作为附件编排：

1. 地理位置图
2. 厂(场)区总平面图
3. 车间工艺平面布置图
4. 主要耗能设备一览表

5. 主要能源和耗能工质品种及年需求量表
6. 能量平衡表及能流图
7. 评估报告中涉及到的相关计算依据及计算过程等附件
8. 使用专家判断法时，专家组成员的意见作为评估结论的附件
9. 固定资产投资项目摘要表
10. 评估机构及评估人员资质证书复印件