



价格评估专业人员资格认证培训系列教材

价格评估学概论

乔志敏 兰颖文 / 编著



中国市场出版社
China Market Press



价格评估专业人员资格认证培训系列教材

价格评估学概论

乔志敏 兰颖文 / 编著



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目(CIP)数据

价格评估学概论/乔志敏, 兰颖文编著. —北京: 中国市场出版社, 2013. 1

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0964 - 6

I. ①价… II. ①乔… ②兰… III. ①价格评估—教材 IV. ①F714. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 250619 号

书 名: 价格评估学概论

编 著: 乔志敏 兰颖文

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼(100837)

电 话: 编辑部(010)68034190 读者服务部(010)68022950

发行部(010)68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 高碑店市鑫宏源印刷包装有限责任公司

规 格: 720 × 1020 毫米 1/16 14.75 印张 180 千字

版 本: 2013 年 1 月第 1 版

印 次: 2013 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0964 - 6

定 价: 42.00 元

价格评估专业人员资格认证培训 系列教材编审委员会

主 任:陈 峻

副 主 任:(按姓氏笔画排序)

刘玉平 许光建 杨向群 季怀银 侯 嘉
侯彦成 侯觉非 徐文兴

委 员:(按姓氏笔画排序)

万学群	王 民	王文祥	王正军	王伟平
王寿公	王志坤	王克信	王坚敏	王海涛
云金平	勾维民	丛卫民	田 宁	田绍玲
卢在胜	叶志刚	叶柏青	吕少林	刘 波
刘 顺	刘卫东	刘元直	刘跃新	多吉次仁
乔志敏	朱桂香	邬 杰	华 敏	汤维尼
陈 孟	陈少杰	陈主志	陈皇汉	陈朗如
吴 平	吴长青	张 杰	张 奎	张 珏
张 路	张卫东	张世平	张世权	张胜国
张惠良	张德刚	沈 毅	沈念东	李利平
李承宗	李春义	李胜群	李秋燕	李景方
杨春贵	杨美荣	邵桂初	罗 文	罗 列

罗咚玲	林建民	周学安	姜乃汉	胡伟民
洪霞	逢宗玉	郭宏民	热依汗·玉素甫	
柴恒忠	徐强	阎伟和	殷克东	黄建中
黄康钱	梅香雪	龚振山	龚源昌	盛斌杰
崔耀宗	程大选	程华兴	傅永华	湛世坤
惠东海	曾青松	蒋朝胜	雷志斌	赖文达
蔡兴	蔡建辉	薛娟娟		

主 编:杨向群

副 主 编:(按姓氏笔画排序)

万学群	王正军	王海涛	卢在胜	朱桂香
吴平	陈孟	张奎	李秋燕	李景方
杨美荣	杨春贵	姜乃汉	程大选	蒋朝胜

编委会办公室

主 任:吴平

副 主 任:燕彦 李秋燕(常务) 王海涛

编 辑:李娜(常务) 李长新 邓瑶 张博

孟令嘉 王颖

前 言

随着经济体制改革的深化和社会主义市场经济的发展，价格评估行业逐步建立并迅速成长。为了加强价格评估机构资质管理和价格评估人员执业资格管理，规范价格评估机构资质认定行为，规范价格评估人员执业资格认定行为，保障和监督价格评估机构和价格评估人员依法执业，促进价格评估机构逐步建立自律性运行机制，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国行政许可法》和《国务院对确需保留的行政审批项目设立行政许可的决定》，国家发展和改革委员会于2005年发布了《价格评估机构资质认定管理办法》（国家发展改革委令第32号）和《价格评估人员认定管理办法》（国家发展改革委令第33号）。通过开展“双认定”工作，价格评估行业在规范中健康发展，正日益成为一支推动国民经济快速增长的重要力量。

近年来，适应不断发展变化的市场需要，价格评估领域不断拓展，特定领域价格评估市场不断扩大。这既为价格评估行业的发展提供了良好发展机遇，也对价格评估人员素质提高提出了更高要求。因而，培养高层次、跨学科、跨行业复合型人才，成为价格评估行业面临的一项非常紧迫的任务。为了适应形势需要，国家发展和改革委员会价格认证中心印发了《价格评估专业人员

资格认证暂行办法》（发改价证审〔2012〕55号），对价格评估专业人员进行资格认证管理。

为了做好价格评估专业人员资格认证工作，国家发展和改革委员会价格认证中心与全国部分省区市价格认证机构、有关部门、大专院校、评估机构、相关企业和知名专家学者，共同编写了价格评估专业人员资格认证培训系列教材。首批教材包括5个专业：森林资源资产价格评估、船舶价格评估、海洋资源资产价格评估、二手车和车损价格评估、书画艺术品价格评估。每个专业有6本教材，其中《经济学与价格学基础》、《价格评估学概论》为通用教材，各专业教材包括专业概论、理论与实务、法律法规政策选编、价格评估案例选编。每个专业配均有培训考试大纲。

本套教材力求充分吸收价格评估理论研究的最新成果，全面反映价格评估实践的发展脉络，并将根据价格评估市场的细分变化不断做出丰富和完善。

在教材编写过程中，我们得到了各级价格认证机构、有关部门、大专院校、评估机构、相关企业的大力支持，在此，谨表示衷心的感谢！

由于时间紧任务重，同时受制于编者的能力水平，本套教材难免有不足之处，敬请广大读者批评指正。

**价格评估专业人员资格认证培训
系列教材编审委员会
2012年11月**

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 价格评估的含义	(1)
第二节 价格评估的原则	(3)
第三节 价格评估的程序	(5)
第四节 相关业务与价格评估	(8)
第二章 价格评估的基本方法	(11)
第一节 市场法	(11)
第二节 成本法	(17)
第三节 收益法	(28)
第三章 机器设备价格评估	(33)
第一节 机器设备价格评估概述	(33)
第二节 机器设备价格的成本法评估	(40)
第三节 机器设备价格的市场法评估	(57)
第四节 机器设备价格的收益法评估	(59)
第四章 房地产价格评估	(61)
第一节 房地产价格评估概述	(61)
第二节 房地产价格的成本法评估	(84)
第三节 房地产价格的市场法评估	(99)
第四节 房地产价格的收益法评估	(113)

第五节 房地产价格评估的假设开发法	(121)
第六节 在建工程价格评估	(127)
第五章 无形资产价格评估	(130)
第一节 无形资产价格评估概述	(130)
第二节 无形资产的评估方法	(137)
第三节 专利权和非专利技术的评估	(145)
第四节 商标权的评估	(151)
第五节 其他无形资产的评估	(154)
第六章 长期投资价格评估	(163)
第一节 长期投资价格评估概述	(163)
第二节 债券价格评估	(166)
第三节 股权价格评估	(174)
第七章 流动资产价格评估	(185)
第一节 流动资产价格评估概述	(185)
第二节 实物类流动资产价格评估	(189)
第三节 债权类及货币类流动资产价格评估	(197)
第八章 企业价格评估	(203)
第一节 企业价格评估概述	(203)
第二节 企业价格的收益法评估	(210)
第三节 企业价格的成本法评估	(218)
第四节 企业价格的市场法评估	(221)

第一章 绪 论

第一节 价格评估的含义

一、价格评估的概念

价格评估是对资产在某一时点的价格进行估计的行为或过程。具体地讲，价格评估是指符合国家有关规定的专门机构和人员，依据国家的有关规定，为了特定的评估目的，遵循适用的评估原则，按照法定的评估程序，运用科学的评估方法，对特定资产的价格进行估算的过程。

二、价格评估的特点

通常情况下，价格评估具有以下特点：

（一）时点性

时点性指价格评估是对评估对象（即待评估资产）在某一时（间）点的价格的估算。这一时点是所评估价格的适用日期，也是提供价格评估基础的市场供求条件及资产状况的日期，我们将这一时点称为评估基准日。评估基准日相对于评估（工作）日期而言，既可以是过去的某一天，也可以是现在的某一天，还可以是将来的某一天。比如 2012 年 9 月 10 日至 2012 年 10 月 2 日（评估工作日）要评估一宗房地产的价格，根据委托人（客户）的要求不同，评估基准日既可能是 2011 年 12 月 18 日，也可能是 2012 年 10 月 10 日，还可能是 2013 年 4 月 25 日。

具体的评估基准日需要根据客户的资产业务要求，与客户协商确定，或者由客户指定。由于价格评估结果所反映的是在评估基准日这一时点的资产市场供求状况和资产自身状况下的资产价格，因而估价结果具有较强的时效性，很容易过时，这就有可能需要不断地进行更新，以反映最新的市场信息和资产状况。

（二）市场性

价格评估一般要估算的是资产的市场价值，因而价格评估就需要通过对评估基准日的市场实际状况进行模拟，以求评估价格尽可能地接近资产在评估基准日的市场价格。评估价格是否客观，需要接受市场价格的检验，如果二者的差异在允许的范围内，则说明评估结果是比较客观的。

（三）预测性

一般来说，一项资产之所以有价格，是因为预期其未来能够产生净收益。一项资产的市场价格是对其未来产生的净收益的现实反映。因而通常是首先对资产预期能够产生的净收益进行预测，然后将各个时期的净收益预测值折现为现值后加总，来估算资产价格。既然是根据预测性假设进行评估，最后的评估结果也就带有不确定性。

（四）公正性

价格评估服务于资产业务的需要，对于资产业务的任何一方当事人来说，都应当具有独立性。价格评估的目标是为了估算出服务于资产业务要求的客观价值，不应当受到任何人的主观干预。价格评估的公正性表现为：（1）价格评估遵循正确适用的评估原则，依照法定的评估程序，运用科学的评估方法，这是公正性的技术基础；（2）评估主体应当与资产业务及其当事人没有利害关系，这是公正性的组织基础。

（五）咨询性

价格评估为资产业务所提供的评估价格，是一种专业化、市场化的咨询服务，评估结果本身并没有强制执行的效力，评估主体只是对评估

结论的客观性负责，而不对资产交易价格的确定负责。评估价格是为资产业务提供的一个参考价值，最终的成交价格取决于资产业务当事人讨价还价的能力。

第二节 价格评估的原则

价格评估原则是规范评估行为和业务的准则。规定评估原则是为了确保不同的估价人员在遵循规定的估价程序，采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下，对同一估价对象的估价结果能具有一致性。价格评估原则包括工作原则和经济原则。

一、价格评估的工作原则

（一）独立性原则

评估主体在价格评估过程中处于中立地位，应当不受任何权势、金钱、亲情等外界因素的影响，以确保评估结果的公正性。

（二）客观性原则

评估人员应当从实际出发，对各项估价要素和基础资料认真进行调查 research，而不能添加任何没有事实依据的妄断和臆测，以确保评估结果的客观性。虽然在估价过程中使用科学的估价模型，但向模型输入的变量必然带有主观判断的色彩，导致估价结果受到估价过程中所存在的主观偏见的影响。减少估价过程中主观偏见的方法有两种：一是尽量避免受到公众关于资产价值观点的影响；二是在估价之前尽可能少地关心资产是被高估还是低估。

（三）科学性原则

价格评估必须按照规定的评估程序，根据评估目的，采用适宜的估

价方法，制定科学的评估实施方案，以确保评估结果的科学合理。

二、价格评估的经济原则

（一）贡献原则

某一资产或资产的某一构成部分的价格，取决于该资产对于其他相关资产共同组成的整体资产价值的贡献，或该部分对资产整体价值的贡献，也可以用缺少它时整体资产价值或资产整体价值的下降程度来衡量确定。如果简要地用经济学理论来表述，就是说待评估资产的边际效用（即边际贡献或说边际生产力）决定了其价格。

（二）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同（或相近似）的物品具有相同（或相近）的价格。比如在区位、价格发生时点等特征上相近似的两宗或数宗房地产，它们的价格也相近。对具有同等效用而价格不同的物品进行选择时，理性人必定选择价格便宜的；对价格相同而效用不同的物品进行选择时，理性人必定选择效用较大的。替代原则要求尽可能利用与估价对象特征相类似资产的市场交易资料，来进行比较分析评估估价对象的价格，以确保所评估的结果是估价对象在公开市场上成交的最可能价格。

（三）预期收益原则

预期收益原则是指资产的价值不是取决于其过去的生产成本和销售价格，而是决定于其在评估基准日后能够带来的预期净收益，即预期的获利能力。预期的获利能力越大，资产的价格就越高。

（四）供求原则

资产市场价格体现该类资产交易市场供给和需求相互作用即供求均衡状况。资产的评估价格是在假定有许多买卖双方对同一资产进行交易下的最可能价格的模拟。因而，在价格评估时应充分考虑待评估资产在评估时点的市场供求状况。

（五）最佳（也称最高最佳）使用原则

即按照估价对象的最佳使用方式评估资产的价格。最佳使用是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提条件下，能够使估价对象产生最高价值的利用方式。在运用最佳使用原则时，首先要求最佳利用方式在法律上是得到允许的；其次还要得到技术上的支持，不能将技术上无法做到的利用方式当作最佳使用；最后应注意所确定的最佳利用方式在经济上可行，不可能通过不经济的方式来实现资产的最佳使用。在估价对象已经处于使用状态的情况下，应根据最佳使用原则对估价前提作如下选择：

（1）保持利用现状前提。即认为继续保持利用现状为最佳使用时，应保持现状继续使用作为估价前提。

（2）转换用途前提。即认为转换用途再予以使用最有利时，应以转换用途后的使用假定为估价前提。

（3）投资改造前提。即认为不转换用途但需要进行投资改造后再予以使用最为有利时，应以改造后的使用假定为估价前提。

（4）重新利用前提。即认为拆除现有资产的某一部分再予以利用最为有利时，应以拆除该部分后的使用假定为估价前提。

（5）上述四种情形的某种组合。

第三节 价格评估的程序

格评估工作是指从接洽价格评估业务到提交价格评估报告的全过程，具体包括以下程序。

一、价格评估项目的接洽

价格评估机构首先应当与价格评估的委托方就具体的评估业务范围

及其内容、评估任务的完成期限、评估收费等进行洽谈。在洽谈过程中，价格评估机构需要对委托方的有关情况、委托评估的合法性、委托方的具体要求、委托评估的资产的权属状况、评估业务预期的复杂程度、评估机构胜任该评估业务的能力等，进行深入细致的了解和分析评价。洽谈后双方若决定合作，则需要进一步明确评估的基本事项，并签订价格评估业务约定书（即合同）。需要明确的评估基本事项包括委托方所提出的评估目的、评估对象的物质实体状况及权益状况、评估基准日、委托人要求的估价任务完成期限等。价格评估业务约定书的内容包括签约各方的名称、委托价格评估的目的、评估范围、各方的权利和义务、评估基准日、提交评估报告的时间、评估收费等有关内容。

二、组建价格评估项目小组

在签订了价格评估业务约定书后，评估机构就应着手组建成立以项目经理为首的价格评估项目小组。对于企业价格评估及较大的评估项目，除了选派项目经理外，还要按照资产分类分别设立专业组及其负责人，以便在分工负责的基础上进行总体协调工作。

三、拟订价格评估的工作方案

价格评估的工作方案是指评估工作的总体思路和详细实施方案，主要包括评估的技术路线和方法、需要收集的资料及其收集渠道、预计所需要的时间和费用、工作步骤和人力资源及进度安排等。为保证评估工作在有限的时间及人力和财力条件下达到委托人的要求，这一工作应严格按照科学的项目管理方法进行。

四、收集与价格评估有关的资料

这些资料具体包括待评估资产的产权证明文件、技术资料、与待评

估资产相同或类似参照物的市场交易信息、有关参照物的成交时间及其当时的功能结构和新旧程度等特性、影响待评估资产市场供求状况的因素信息等。如果涉及无形资产和企业价值的评估，还应收集相关行业的资料。

产权证明文件包括：有关房地产的土地使用权证、房屋产权证；有关在建工程的土地使用权证、建设规划许可证、用地规划许可证、开工许可证；有关设备的购买合同、原始发票；有关无形资产的专利证书及专利许可证、专有技术许可证、商标注册证、版权许可证、特许权许可证；有关长短期投资合同、借款合同等。

技术资料包括：有关房地产的建成时间、设计图纸、预决算资料；在建工程的种类、开工时间、预计完成时间、承建单位、筹资单位、筹资方式、成本构成、工程基本说明或计划；有关设备的技术标准、生产能力、生产厂家、规模型号、使用时间、运行状况、修理记录、设备与工艺的配套情况；有关存货的数量、计价方式、存放地点、近期市场价格；有关长期投资的明细表，以及原始会计和财务报表等。

五、待评估资产的清查核实和实地查勘

价格评估机构在与委托人签订约定书后，一般应当向委托方提供资产清查评估登记表，该表由委托人在资产清查后填写，载明了评估对象及其基本状况。评估机构在委托方自查的基础上，以委托方提供的清查评估登记表或评估申报明细表为准，对委托评估的资产进行核实和查勘。核查的目的在于确定委托评估的资产的存在性、合法性和完整性，以及委托评估的资产与账簿、报表的一致性。核实的内容主要是各类资产是否存在，以及它们的产权状况和技术状况。对建筑物、机器设备、库存等有形资产尚需要进行实地查勘，以确定其新旧程度、运行状况、质量等技术参数。

六、评定估算

价格评估师应当根据评估对象、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等价格评估方法的适用性，恰当选择评估方法，并根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，再对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。选择哪一种估价方法，需要综合考虑该项价格评估业务的评估目的、评估对象的特点，以及所能收集到的资料情况。一般应尽可能同时采用多种方法，以便于消除因方法的局限性和所收集的数据的不确切性而产生的不良影响，确保评估结果的客观准确性。对运用不同方法估算出的结果，要进行比较分析、综合考虑，确定一个符合评估目的及估价标准的评估结果。

七、编制和提交评估报告

价格评估师在完成受托的价格评估业务后，要向委托方出具包括评估过程、方法、结论、说明及各类备查文件内容的价格评估报告。

八、其他

包括与委托方办理提交报告和评估费用清算等手续。

第四节 相关业务与价格评估

一、会计、审计与价格评估

会计、审计与价格评估是专业分工不同的中介服务。它们以保障市