

21 世纪经济管理类精品教材

[第 2 版]

# 资产评估教程

唐建新 周 娟/主编

*Assets Evaluation*

清华大学出版社



21 世纪经济管理类精品教材

[第 2 版]

# 资产评估教程

唐建新 周 娟/主编

*Assets Evaluation*

清华大学出版社  
北京

## 内 容 简 介

全书分为两部分,共 13 章,系统地介绍了资产评估的基本理论和实务操作。第一部分是资产评估的基本理论和方法,包括 3 章,分别为资产评估概述、资产评估准则、资产评估的基本方法;第二部分共 10 章,包括机器设备的评估、土地使用权的评估、房屋建筑物与在建工程的评估、长期投资及金融不良资产的评估、无形资产评估、流动资产评估、企业价值评估、资源资产评估和资产评估报告。

本书结构严谨、内容新颖、行文简洁,适合普通高等院校财经类、管理类专业的本科生,尤其是会计学、财务管理、资产评估、财政学专业的学生学习使用,也可供从事资产评估实务工作的人员阅读参考。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

### 图书在版编目(CIP)数据

资产评估教程/唐建新,周娟主编. —2 版. —北京:清华大学出版社,2012.10  
21 世纪经济管理类精品教材

ISBN 978-7-302-24430-1

I. ①资… II. ①唐… ②周… III. ①资产评估-高等学校-教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 249523 号

责任编辑:陈仕云

封面设计:康飞龙

版式设计:文森时代

责任校对:柴燕

责任印制:沈露

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, [c-service@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:c-service@tup.tsinghua.edu.cn)

质量反馈:010-62772015, [zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn)

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62788951-223

印 装 者:北京嘉实印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×230mm 印 张:24.25 字 数:514 千字

版 次:2005 年 3 月第 1 版 2012 年 10 月第 2 版 印 次:2012 年 10 月第 1 次印刷

印 数:1~5000

定 价:38.00 元

---

产品编号:033128-01

## 第 2 版前言

我国的资产评估业诞生于 20 世纪 80 年代后期，至今已成为社会主义市场经济中不可缺少的社会中介服务和公正机制的组成部分，肩负着维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益的历史重任，在社会主义市场经济中发挥着越来越重要的作用。不仅中外合资、企业改组和改制、国内联营等涉及资产产权变动的经济行为需要进行资产评估，而且法律纠纷、抵押担保、财产保险、企业纳税、承包、租赁、企业资产的后续计量等相关领域均呼唤着资产评估。

为了适应资产评估行业发展的需要，同时强化资产评估学科建设和理论建设，2004 年，我们组织编写了本书，期望为大专院校资产评估、财务管理及相关专业的教学和广大在职人员的培训提供一本较好的资产评估教科书。本书第 1 版自 2005 年出版以来，累计 8 次印刷，已被许多高等院校的老师选作教材。

本书第 2 版是在第 1 版的基础上修订而成的。相对于第 1 版，第 2 版增加了“资产评估准则”这一章内容，全面介绍和比较了国际评估准则、欧美主要国家的评估准则以及我国评估准则的发展和变化；单列了资产评估报告一章，详细讨论了资产评估报告的涵义、类型、作用以及内容和编写要求；对长期投资评估等相关章节内容进行了补充完善。本书第 2 版充分体现了截至 2012 年 8 月底我国已颁布的资产评估准则、评估指南及评估指导意见的要求，内容新颖。同时，书中穿插有与教学内容相关的案例，并附有大量的思考题与练习题，有利于读者学习。

本书遵循科学性、规范性、实用性、可操作性的标准，参考国际资产评估领域最新的理论和实践成果，系统地阐述了资产评估的基本原理和方法，详细介绍了机器设备、土地使用权和房屋建筑物、无形资产、长期投资与金融不良资产、流动资产、企业价值和资源资产评估的理论与方法，并对资产评估准则、资产评估报告进行了深入探讨。

本书是集体劳动和智慧的结晶。各章执笔人分别如下：第一、二、三、十、十一章由唐建新编写；第四、五章由廖宏毅、周娟编写；第六、七章由刘明明编写；第八、九、十二、十三章由周娟编写。最后由武汉大学经济与管理学院会计系教授、博士生导师唐建新和周娟博士总纂、定稿。

感谢武汉大学经济与管理学院会计系研究生们在本书出版中所做的贡献，感谢清华大学出版社的编辑们所给予的支持和帮助！

由于编者学识所限，书中肯定存在疏漏、错误和表述不当之处，恳请广大读者不吝赐教，以便改进。

编 者

2012年8月于武昌珞珈山

# 目 录

<b>第一章 资产评估概述</b> .....	1
第一节 资产评估的产生和发展.....	1
第二节 资产评估的基本要素.....	5
第三节 资产评估的特点 .....	9
第四节 资产评估的假设 .....	12
第五节 资产评估的原则 .....	14
思考题.....	18
<b>第二章 资产评估准则</b> .....	19
第一节 资产评估准则概述 .....	19
第二节 国际资产评估准则 .....	24
第三节 美国《专业评估执业统一准则》 .....	31
第四节 中国资产评估准则 .....	37
思考题.....	43
<b>第三章 资产评估的基本方法</b> .....	44
第一节 市场法 .....	44
第二节 成本法 .....	46
第三节 收益法 .....	57
第四节 资产评估方法的比较和选择.....	61
思考题.....	63
练习题.....	64
<b>第四章 机器设备的评估</b> .....	65
第一节 机器设备评估概述 .....	65
第二节 机器设备评估的成本法.....	72
第三节 机器设备评估的市场法.....	92
第四节 机器设备评估的收益法.....	95
思考题.....	97
练习题.....	97
<b>第五章 土地使用权的评估</b> .....	100
第一节 土地使用权评估概述.....	100

第二节 土地的价值与价格理论.....	107
第三节 土地使用权价值的影响因素.....	114
第四节 土地使用权评估的成本法.....	120
第五节 土地使用权评估的收益还原法.....	123
第六节 土地使用权评估的市场比较法.....	130
第七节 土地使用权评估的其他方法.....	135
思考题.....	147
练习题.....	147
<b>第六章 房屋建筑物与在建工程的评估 .....</b>	<b>149</b>
第一节 房屋建筑物评估概述.....	149
第二节 房屋建筑物价值的影响因素.....	154
第三节 房屋建筑物评估的成本法.....	157
第四节 房屋建筑物评估的收益还原法.....	164
第五节 房屋建筑物评估的市场比较法.....	166
第六节 在建工程的评估 .....	167
思考题.....	171
练习题.....	171
<b>第七章 长期投资及金融不良资产的评估 .....</b>	<b>172</b>
第一节 长期投资评估概述 .....	172
第二节 长期债券投资的评估.....	174
第三节 股票的评估 .....	180
第四节 递延资产的评估 .....	190
第五节 金融不良资产的评估.....	191
思考题.....	203
练习题.....	203
<b>第八章 无形资产评估（一）——概述、程序与方法 .....</b>	<b>205</b>
第一节 无形资产概述 .....	205
第二节 无形资产评估概述 .....	211
第三节 无形资产评估的程序与方法.....	215
思考题.....	224
练习题.....	224
<b>第九章 无形资产评估（二）——技术资产与非技术资产的评估 .....</b>	<b>225</b>
第一节 技术资产评估概述 .....	225
第二节 技术资产的评估 .....	230

第三节 非技术资产的评估 .....	242
思考题 .....	257
练习题 .....	257
<b>第十章 流动资产评估 .....</b>	<b>259</b>
第一节 流动资产的概念、分类及特点 .....	259
第二节 流动资产的评估特点和评估程序 .....	261
第三节 债权类及货币类流动资产的评估 .....	265
第四节 实物类流动资产的评估 .....	270
思考题 .....	283
练习题 .....	284
<b>第十一章 企业价值评估 .....</b>	<b>287</b>
第一节 企业价值评估及其特点 .....	287
第二节 企业价值评估的范围界定 .....	289
第三节 收益法在企业价值评估中的应用 .....	290
第四节 企业价值评估的其他方法 .....	303
思考题 .....	309
练习题 .....	309
<b>第十二章 资源资产评估 .....</b>	<b>310</b>
第一节 资源资产概述 .....	310
第二节 资源资产评估概述 .....	314
第三节 矿产资源资产评估 .....	320
第四节 森林资源资产评估 .....	324
第五节 旅游资源资产评估 .....	330
思考题 .....	334
练习题 .....	334
<b>第十三章 资产评估报告 .....</b>	<b>335</b>
第一节 资产评估报告概述 .....	335
第二节 资产评估报告的编写 .....	338
第三节 资产评估报告的使用 .....	351
思考题 .....	353
<b>参考文献 .....</b>	<b>354</b>
<b>附录 复利系数公式和复利系数表 .....</b>	<b>355</b>



# 第一章 资产评估概述

## 【学习目标】

- ① 了解资产评估产生和发展的历史
- ② 把握科学的资产评估应该具备的要素
- ③ 理解并掌握资产评估的特点、价值类型、假设和原则

## 第一节 资产评估的产生和发展

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会商品交易的产生和发展，生产商品的资产交易也随之产生并得到发展，这就产生了资产评估的需要。特别是随着市场经济制度的产生，资产交易不断得到发展和扩大，为保证交易的科学性和合理性，对资产评估的需要和要求也随之大大提高。总体来看，资产评估大体经历了三个发展阶段，即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

### 一、原始评估阶段

在原始社会后期，生产的进一步发展导致剩余财产的出现，这是私有制产生的物质基础。随着私有制的出现，出现了商品生产和商品交易，而生产商品的资产交易也随之产生并得到发展，于是产生了资产评估的客观需要。在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中，由于这些财产的价值具有不确定性特点，交易双方往往对价格难以达成一致的意见，这时双方找一个略有经验并共同信得过的第三者进行评判，从而达成一个公平价格，使得买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格，实际上扮演了类似现在评估员的角色。

原始评估阶段的资产评估具有以下几个鲜明的特点：（1）直观性。评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行，没有借助于其他测评设备。（2）非专业性。评估人员并不具备专业的评估手段和技能，也未受过专门训练，而往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估，甚至由那些并不懂多少评估知识但却在一定范围内德高望重的人员来进行评估。（3）无偿性。资产交易双方无须支付评估人员的报酬，评估人员也无须对评估结果负法律责任。

## 二、经验评估阶段

随着经济的进一步发展和商品、资产交易频率的提高，资产评估业务也逐步向专业化和经常化方向发展，从而也就产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员由于积累了较丰富的评估经验，因而专业水平更高，接受的委托评估业务也较频繁，实行有偿服务，逐步向职业化方向发展。

与原始评估阶段相比，经验评估阶段的评估结果更为可靠，但还未能实现评估工作的规范化和评估方法的科学化。从时间上看，前资本主义阶段的资产评估基本上处于经验评估阶段。经验评估阶段的资产评估具有以下特点：（1）评估的准确性主要取决于评估人员积累的经验。（2）评估人员对评估业务进行有偿服务。（3）评估方法较为单一，一般根据类似商品的成交价确定被评估资产的价格。

## 三、科学评估阶段

蒸汽机的轰鸣声宣告了产业革命的到来。产业革命促使资本主义经济飞跃发展，生产要素市场日臻发达。这样，社会对资产评估的需要越来越迫切，要求也越来越高，从而推动资产评估逐渐发展成为一种职业。在现代资产评估行业中，评估机构通过为资产交易双方提供评估业务，积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验，形成了符合现代企业特点的管理模式，产生了一大批具有丰富评估经验的评估人员。具备了这些方面的条件，公司化的资产评估机构就产生了。美国最大的资产评估公司——美国评估联合公司，已有一百多年的历史。这类评估机构依靠其强大的评估实力和现代化管理方式为资产业务双方提供优质的评估服务，通过这些业务使自身得到发展。通常，资产评估公司集中了许多具有相当专业化水平的评估人员，这些人员既可以是评估公司的员工，也可以是评估公司的兼职人员。在科学评估阶段，资产评估业务的范围是极其广泛的，包括有形资产和无形资产评估，甚至可以细分为机械设备评估、自然资源评估、房地产评估等。

在科学评估阶段，资产评估的理论研究也得到了很大发展。新古典经济学派的阿尔弗莱德·马歇尔率先将价值理论引入估价工作中，并对销售对比、成本、收益现值法这三种主要的评估技术进行了研究。其后，美国颇有影响的经济学家伊尔文·弗雷对马歇尔提出的这三种评估技术作了进一步的探讨，并着重研究了收益的价值理论，发展并完善了收益法。这些理论准备促使资产评估方法走向科学化，提高了资产评估的准确性和科学性。

与专业的评估机构和评估人员出现的同时，资产评估工作也开始规范化。各国资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则，对评估师的职业道德规范和评估工作程序作出明确、具体的规定。由于准则明确具体，评估有章可循，一般项目即使由几家不同的公司评估，各自得出的评估值也一般不会有太大的差异。对于评估师的资格认定也

有严格的规定，评估师须通过严格的资格考试才能执行业务。此外，资产评估的结果通常都要经过法律部门的公证，评估机构和评估人员对体现评估结果的资产评估报告要负法律责任甚至负连带法律责任。

总之，科学评估阶段的资产评估已成为市场经济体系中一个不可或缺的社会中介行业，对于维持市场经济秩序作用重大。我们所讨论的资产评估，就是科学评估阶段的资产评估，是指由专门的机构和人员，根据特定的目的，遵循公认的评估准则和程序，运用科学的方法，对资产的现时价格进行评定和估算的过程。

#### 四、中国资产评估的历史、现状和前景

资产评估主要源于资产交易的需要。在我国，由于商品经济发展迟缓，资产交易不发达，资产评估业务发展也比较缓慢。新中国成立后不久，为了确实掌握国家接管以及恢复、建设的国有资产状况，实现由供给制、半供给制向经济核算制的转变，于1951—1952年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林等行业的国有资产实行了全面的清理、登记和估价，核实1952年国有资产总值为238.60亿元，获得了第一份比较完整、真实的国有资产资料。随后又分别在1962年、1971—1972年、1979—1980年组织了三次大规模的全国性清产核资，主要是为了解决历次运动的遗留问题，为完善经济核算制服务。这几次清产核资，注意力只是集中到加强企业经济核算上，始终没能把它自觉地同优化国有资产管理联系起来，而且虽然在每次清产核资中都对部分国有资产进行了评估，但多半都出于核定资金的需要，并没有自觉地同资产的合理流动联系起来。总之，我国以往的资产评估工作还很不完善、很不规范，也缺乏科学的估价方法，严格地说它只是清产核资（清查资产、核实资金）。

真正科学意义上的资产评估行为和资产评估行业，在我国产生于20世纪80年代末期。1988年，国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班，聘请美国评估联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗博特·劳博达，讲授资产评估的理论与实务。我国改革开放对资产评估行业的迫切需要，以及资产评估理论和方法的引进，启发了参加研讨班的国家国有资产管理局的领导。为了有效地保障国有资产在产权变动中保值增值，在国家国有资产管理局内被批准成立了一个专司资产评估管理的司、局级机构，国家国有资产管理局资产评估中心宣告成立，并正式履行管理职责。随后各省、自治区、直辖市和计划单列市相继成立了资产评估管理机构。为了更好地对资产评估业务实施管理，保护产权变动各有关方面的经济利益，1991年11月16日，前国务院总理李鹏签署国务院第91号令，发布了《国有资产评估管理办法》。该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法以及法律责任等做了全面系统的规定。自此资产评估工作开始走上了规范化、法制化的轨道，保证了全国资产评估业务的健康有序发展。

自此之后十几年来，我国资产评估事业获得了迅速发展。

一是各级国有资产管理部门认真抓了产权变动的国有资产评估立项和确认工作。资产

评估范围涉及资产出售、中外合资合作、股份制改组、企业兼并、资产租赁、企业清算、抵押担保等十多种经济行为。

二是资产评估业务由国有资产评估扩展到非国有资产评估。由于国有企业产权的变动和重组，形成了许多混合经济成分。这些混合经济成分由于占有国有资产，在产权变动时，也必须进行资产评估。不仅如此，即使没有占有国有资产的企业单位，其评估意识也不断增强。为了维护自身利益，在产权变动时，也自觉要求进行资产评估。目前全国的资产评估已经覆盖各个行业、不同经济成分的各类企业单位。

三是全国已形成了一支能基本满足社会需要的评估队伍。为了进一步提高和保障资产评估执业人员的操作水平和执业能力，从1996年开始，国家实行注册资产评估师制度，从事资产评估的执业人员，必须经过国家组织的统一考试，取得执业资格才能执业。到现在，已形成了一支素质水平和执业经验都很不错的评估师队伍。涌现出一批独具特色的评估机构。

四是资产评估的法制规范体系已初步形成。目前，我国已初步形成了一套以国务院颁布的《国有资产评估管理办法》为主干，以财政部、原国家国有资产管理局等政府主管部门颁布的一系列关于资产评估的规章制度为主体，以全国人大及其常委会、司法机关和其他政府部门颁布的其他相关法律、司法解释和规章制度为补充的资产评估法律规范体系。这些法律法规既有专门关于资产评估的行政法规、规章和规范性文件，也有从不同方面对资产评估进行规范的其他法律法规和规章制度。从法规层次上看，既有全国人大及其常委会颁布的法律，国务院颁布的行政法规，也有政府部门颁布的部门规章和规范性文件。从法规内容上看，既有综合性的管理法规，也有单项的专门规定。内容涵盖资产评估综合管理、考试、培训、注册、机构审批、执业规范、项目管理、涉外管理、财务管理、收费管理、业务监管、纠纷调处、违规处罚、清理整顿、体制改革等各个方面。

五是资产评估行业自律管理逐步走上轨道。1993年12月10日，中国资产评估协会宣告成立。作为自律性的行业管理组织，它发挥着政府和评估机构、评估人员之间的桥梁纽带作用，既协助政府贯彻执行有关资产评估的法规政策，又把培训评估人员、研究评估理论方法、制定评估技术标准和执业准则、进行国内外业务交流合作等为己任。1995年3月，中国资产评估协会加入了国际评估准则委员会。中国资产评估协会的成立，标志着我国资产评估行业建设进入了一个新的历史发展阶段。中国资产评估协会成立后，在推动我国资产评估准则的建设方面做了大量的工作，在短短的十几年时间里，我国已建立起一套较为完整的资产评估准则体系。

可以肯定，随着中国经济的进一步发展，市场对政府的替代作用会进一步加快，资产交易的规模和范围也会随之扩大，资产评估将迎来一个辉煌发展的时期。但也应看到，资产评估行业的竞争也将进一步加剧，特别是中国已加入WTO，今后外资评估公司和综合性资产服务公司将大举进入，中国资产评估公司和其他资产服务公司将面临更大的挑战和压力。面对这样的机遇和挑战，中国资产评估行业必须进一步提高其服务质量，并严格遵守

道德规范和行为操守，这样才能在激烈的竞争中发展。

## 第二节 资产评估的基本要素

从资产评估的产生和发展中可以看出，科学的资产评估是指由专门机构和专业人员，依据国家有关规定和数据资料，按照特定的目的，遵循一定的计价标准、原则和程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定估算的过程。我国2004年颁布的《资产评估准则——基本准则》对资产评估进行了明确定义：“资产评估，是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。”

根据资产评估的定义，资产评估包含以下所述的一些基本要素。

### 一、资产评估的主体

资产评估的主体是指进行资产评估的操作者，即评估人。评估人包括法人（资产评估机构）和自然人（评估人员）。资产评估工作的政策性强，技术复杂，工作量较大，所以必须由合法的资产评估机构和具有资产评估资格的人员来承担，并负有法律责任。合法的资产评估机构是指持有国务院或省、自治区、直辖市人民政府国有资产行政管理部门颁发的国有资产评估资格证书的，正式登记注册并领有工商营业执照的资产评估机构。目前，我国资产评估工作已收到了相当明显的成效，各种类型的资产评估机构正在逐步建立和完善。这些资产评估机构从组织形式上可分为如下三种。

第一种是专业性资产评估机构，如房地产评估事务所。这类机构专门从事某一方面的资产评估业务，具有精通这一方面的专门人才，但这些人也需要通过资产评估的专业培训，取得“国有资产评估资格证书”后，才能承担本专业的资产评估业务。

第二种是兼营性资产评估机构，如会计师事务所、财务咨询公司等。它们原先已有较强的专业技术力量，只要增加或临时聘请一些必需的、有关方面的专业技术人员，经过一定的资产评估知识培训和考试考核，在取得国有资产评估资格证书后，就可以承担资产评估业务。

第三种是综合性资产评估机构，如资产评估公司、资产评估事务所。其特点是实行独立核算的企业化经营，执行独立性、职业性和专业性原则，承担各行业各部门的资产评估业务，这种类型的机构必须拥有各类与评估业务相关的专业人员，具有雄厚的资产评估力量。

具有资产评估资格的人员是指经过严格的考试或考核，具有资产评估能力并取得资产评估资格的人员。在中国，资产评估人员必须通过全国统一考试取得注册评估师的资格才

能担任资产评估的工作。

由于资产评估结果直接关系到资产交接各方的权益，且评估技术难度大，涉及多方面的专业知识，如会计学、市场学、数学、工程技术等。因此，要求资产评估人员必须具备以下三个方面的条件。

第一，具有踏实、勤奋、认真的工作作风以及良好的职业道德和个人品质。

第二，具有广博的知识和较丰富的实践经验。

第三，经过严格的考试或考核，取得注册评估师的资格。

## 二、资产评估的客体

资产评估的客体又称资产评估的对象，是指被评估的资产。会计学所称的资产是指企业过去的交易或事项形成的、由企业拥有和控制的、预期会给企业带来经济利益的资源，包括各种财产、债权和其他权利。作为资产评估对象的资产比会计学上所称的资产具有更广泛的含义，它不仅包括具有独立实体形态的有形资产，也包括不具有独立实体形态的无形资产；既包括各种单项资产，也包括一组具有获利能力的资产综合体，即整体资产。资产评估的客体可用图 1-1 表示。

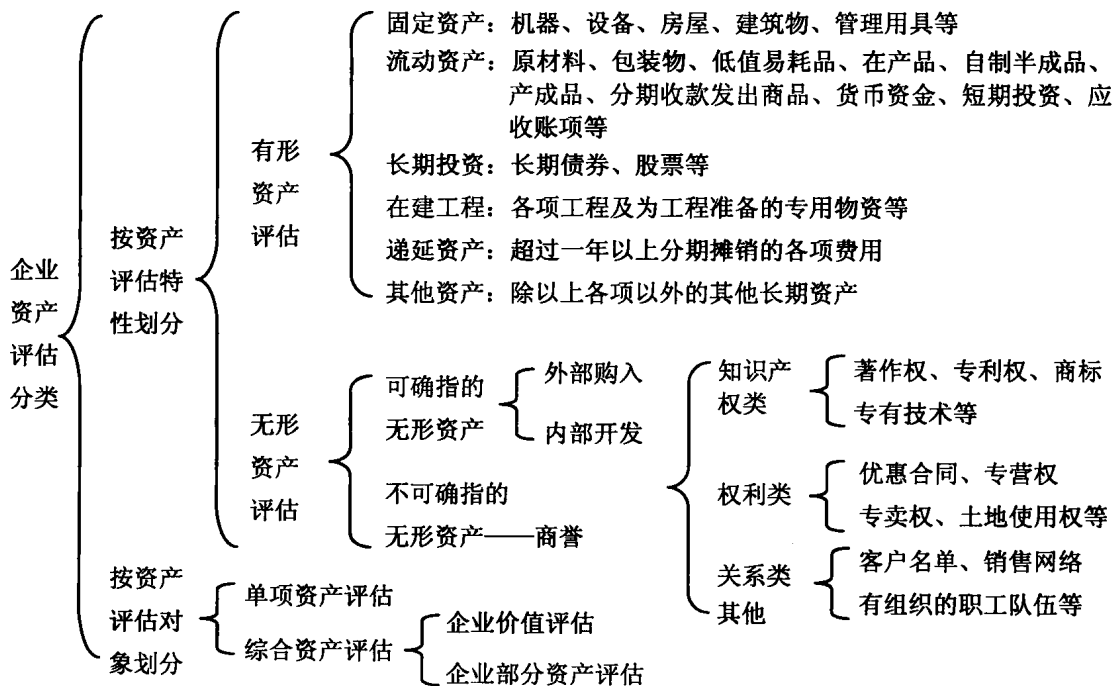


图 1-1 资产评估的客体

可以看出，资产评估的客体多种多样，而且在运营中的作用各不相同，产生的效益也有很大差别，这些都决定了资产评估是一项极其复杂的工作。

### 三、资产评估的目的

资产评估的目的是指资产评估服务于什么样的资产业务，简言之，就是为什么进行资产评估。资产评估的目的不同，评估的方法、原则以及应该遵循的价格标准甚至评估的程序都可能存在差别。因此，明确资产评估的目的，对于科学地组织资产评估工作、提高资产评估质量都具有重要意义。

2005年8月国务院国资委颁布的《企业国有资产评估管理暂行办法》规定，必须经过评估的国资处置行为包括：整体或者部分改建为有限责任公司或者股份有限公司；以非货币资产对外投资；合并、分立、破产、解散；非上市公司国有股东股权比例变动；产权转让；资产转让、置换；整体资产或者部分资产租赁给非国有单位；以非货币资产偿还债务；资产涉讼；收购非国有单位的资产；接受非国有单位以非货币资产出资；接受非国有单位以非货币资产抵债，以及法律、行政法规规定的其他需要进行资产评估的事项。

值得指出的是，在市场经济条件下，需要进行资产评估的资产业务是十分广泛的。除了国有资产的评估之外，还有大量的非国有资产评估业务。就企业资产评估业务而言，还包括企业经营业绩的评估、企业主要领导人变更时对企业资产状况的评估，此外，企业资产交易中的纳税也需要进行资产评估。

### 四、资产评估的价值类型与评估方法

资产评估的价值类型指的是资产评估价值质的规定性，即价值内涵，是对资产评估结果价值属性的抽象和归纳。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。这主要是由于资产在价值形态上的计量可以有多种类型的涵义，分别从不同角度反映资产的价值特征。这些不同涵义的价值不仅在质上是不同的，在量上也存在较大差异，而作为资产业务所要求的具体价值类型却是唯一的，否则就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。因此，必须根据资产业务的行为，即评估目的，弄清楚所要求的价值尺度的内涵，从而确定资产业务所适用的价值类型。

国际评估准则中将价值类型分为两大类，一类是市场价值，一类是市场价值以外的价值。中国资产评估协会2007年11月发布的《资产评估价值类型指导意见》明确了市场价值和投资价值、清算价值及残余价值等几种常见的非市场价值。市场价值是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值，亦称特定投资者价值。清算价值是指以评估对象处于被迫出售、快

速变现或其他非正常市场条件为依据判断的资产价值估计数额。残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用的前提下，拆除变现的价值估计数额。

资产评估的方法主要有三种，即成本法、市场法和收益法，这三种方法分别从不同的角度对资产价格进行评定估算。成本法是基于资产重新购置或建造的价格或成本，通常适用于机器设备、房地产等固定资产的评估以及资产补偿的评估。市场法是基于同类资产或类似资产在市场上的成交价来估算被评估对象价格的一种方法，适用于流动资产、房地产等交易活跃的资产估价。收益法是基于资产的未来获利能力对资产进行估价，适用于能单独测算其未来收益的资产估价。

资产评估的价值类型与评估方法是两个既相互联系，又有区别的概念。资产评估的价值类型说明的是资产评估价值的内涵，具有质的规定性，而评估方法则是评估价值的量化过程，前者对后者的运用具有约束性，在价值类型确定的前提下，尽管各种方法之间具有替代性，但不能以方法的可替代性模糊价值类型的唯一性，更不能以评估方法代替价值类型。此外，还应注意的是，价值类型与作为评估结果的评估价值不是相同的概念。评估价值是价值类型与评估方法即评估价值质的规定和量化过程共同作用的结果。影响评估价值的因素很多，如特定目的、市场条件及指标参数等，但决定价值类型的则是特定目的。在价值类型相同的情况下，价值类型约束下的评估方法的应用中，市场条件和指标参数等均会对其产生影响，最终影响评估价值。进一步说，引起评估价值差异的因素，既有价值类型不同的原因，也有方法运用差异的原因。科学选择资产评估的价值类型是资产评估具有科学性和有效性的根本前提。

## 五、资产评估的法律法规和评估准则

资产评估的相关法律法规对于资产评估行业的法制化、规范化建设具有十分重要的意义。目前，我国已初步形成一套较为完整的资产评估法制规范体系。主要法律法规包括《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）、《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》（人职发[1995]54号）、《关于调整注册资产评估师执业资格考试有关规定的通知》（人发[1999]23号）、《注册资产评估师执业资格注册管理暂行办法》（国资办发[1996]35号）、《资产评估机构审批管理办法》（财政部令第22号）、《关于改进资产评估确认工作的通知》（财评字[1998]136号）、《注册资产评估师后续培训制度（试行）》（财评协字[1998]54号）、《资产评估操作规范意见》（国资办发[1996]23号）等。此外，十多年来，我国立法、司法和行政管理等部门也陆续制定了许多涉及资产评估的法律、法规和规章制度，如《公司法》、《证券法》、《合伙企业法》、《拍卖法》、《刑法》等，这些都是资产评估法律规范体系的重要组成部分。

资产评估准则是从专业技术的角度对资产评估业务处理提出的规范要求和判别标准，是资产评估规范的重要组成部分；它是资产评估实践工作经验的抽象、概括和总结，又反



过来指导和规范资产评估实践工作，对于规范资产评估行业的管理和资产评估师的执业行为具有重要作用。目前世界上公认的较有影响力的评估准则有美国的《专业评估执业统一准则》、《国际评估准则》等，我国目前也已建立起一套较为完整的资产评估准则体系。

## 六、资产评估的程序

为使资产评估工作科学化、规范化，资产评估工作必须按一定的程序进行。资产评估程序是指在特定的资产评估业务中，评估机构按照相应的要求，评估工作所必须遵循的评估顺序。资产评估程序对保证资产评估的科学合理和公证性具有重要意义，因为资产评估的过程有时会影响甚至决定资产评估的结果，这也是减少或避免评估工作随意性的重要要求。

按照中华人民共和国国务院 1991 年颁发的《国有资产评估管理办法》及其《实施细则》，国有资产评估的程序分为申请立项、资产清查、评定估算、验证确认等四个步骤。这四个步骤是按资产评估的逻辑顺序系统排列的，每一步骤都是其后一步骤的前提、基础和依据。非国有资产的评估程序可以比照国有资产的评估程序进行。只是立项和确认不是由国有资产管理部门决定，而是由委托单位自行决定。

对于一项特定的资产评估业务，其评估程序通常如下。

- (1) 明确评估业务的基本事项。包括明确评估业务的内容和范围、评估目的、评估基准日、价值类型及定义、评估工作完成时间等。
- (2) 签订业务约定书，约定委托方和受托方各自的权利与义务。
- (3) 编制资产评估计划。根据被评估资产对象的性质与工作量大小，明确参与项目的评估人员以及分工，明确作业进程及时间安排。
- (4) 资产勘查与现场调查。进驻现场，勘查资产实体状况和产权状况，核查资产权属性质，检测鉴定资产。
- (5) 收集评估资料。针对资产评估对象的特点、所采用的评估方法，收集相应的市场价格资料及其他资料。
- (6) 评定估算。针对具体评估对象逐个进行评定估算，填写评估明细表和分类汇总表。
- (7) 编制和提交评估报告。
- (8) 工作底稿归档。

## 第三节 资产评估的特点

从最本质的意义上讲，资产评估是一种对资产价值的估计和判断的社会中介活动。与其他资产计价业务和社会中介活动相比，资产评估具有以下几个明显的特点。