

Zichan Pinggu

资产评估

(第四版)

主 编 阮 萍 谢昌浩

随着社会主义市场经济体制的建立和完善，
资产评估在资本市场和产权市场交易中有极重要的作用。
无论在资产拍卖或转让，
企业兼并、出售、联营、清算，股份经营，
还是在资产抵押及其担保，财产保险等都需要进行资产评估。

西南财经大学出版社

中国·成都



Zichan
Pinggu

资产评估

(第四版)

主 编 阮 萍 谢昌浩

随着社会主义市场经济体制的建立和完善，
资产评估在资本市场和产权市场交易中有极重要的作用。
无论在资产拍卖或转让，
企业兼并、出售、联营、清算、股份经营，
还是在资产抵押及其担保，财产保险等都需要进行资产评估。

西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/阮萍,谢昌浩主编. —4版. —成都:西南财经大学出版社,
2016.7

ISBN 978-7-5504-2536-1

I. ①资… II. ①阮…②谢… 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(2016)第 171915 号

资产评估(第四版)

主 编:阮 萍 谢昌浩

责任编辑:孙 婧

封面设计:杨红鹰 张姗姗

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028-87353785 87352368
印 刷	四川森林印务有限责任公司
成品尺寸	170mm×240mm
印 张	15.5
字 数	285 千字
版 次	2016 年 7 月第 4 版
印 次	2016 年 7 月第 1 次印刷
印 数	1—2000 册
书 号	ISBN 978-7-5504-2536-1
定 价	32.00 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
3. 本书封底无本社数码防伪标识,不得销售。

前言

《中华人民共和国国民经济和社会发展前景目标纲要》中指出：在今后15年中，我们必须逐步形成一个法制体系健全、监管体制完善、队伍机制合理、执业行为规范和操作技术科学的资产评估行业体系，使其成为真正履行独立、客观、公正原则和职能的，适应社会主义市场经济体制发展客观要求的中介服务行业。这就要求资产评估的理论与实践必须适应市场经济发展的需要。资产评估作为市场经济条件下的一项重要中介性服务活动，存在于商品经济和社会再生产的各个领域。无论是资产拍卖或转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资或合作、企业清算，还是资产抵押及其担保、企业租赁、财产保险等，都需要进行资产评估。

随着我国社会主义市场经济体制的建立和完善，资产评估在资本市场和产权市场的交易中有着极其重要的地位和作用。了解资产评估的理论和方法，对于认识和掌握以市场形成价格为主的价格机制，具有十分重要的现实意义。

本书在着重阐述资产评估基础理论的同时，对资产评估的基本方法进行了较系统的介绍，并且注重理论联系实际，实务性较强。本书既可作为实际从事资产评估管理和业务操作人员的参考书，也可作为高等院校财务管理、企业管理、投资经济等相关专业师生的教学用书。对本书中存在的疏漏和不足，恳请读者批评指正。

作者

2016年5月

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 资产评估的含义	(1)
第二节 资产评估的对象和特点	(3)
第三节 资产评估的基本假设和基本原则	(5)
第四节 资产评估的程序	(7)
第五节 资产评估的历史演进	(8)
第二章 资产评估的基本方法	(24)
第一节 资金的时间价值	(24)
第二节 现行市价法	(26)
第三节 重置成本法	(27)
第四节 收益现值法	(31)
第三章 房地产评估的基本理论	(34)
第一节 房地产与房地产价格	(34)
第二节 影响房地产价格的因素及房地产价格的构成	(42)
第三节 房地产估价的特征及必要性	(54)
第四节 房地产估价的原则和程序	(57)
第五节 房地产估价与工程技术及工程预(决)算	(70)
第四章 房地产评估的基本方法	(72)
第一节 市场比较法	(72)
第二节 成本估价法	(81)
第三节 收益还原法	(86)

第五章 房地产评估的其他方法	(94)
第一节 残余估价法	(94)
第二节 假设开发法	(98)
第三节 长期趋势法	(102)
第四节 路线价估价法	(109)
第六章 机器设备评估	(117)
第一节 机器设备及其分类	(117)
第二节 机器设备评估的特点及程序	(119)
第三节 机器设备评估中的成本法	(122)
第四节 机器设备评估中的其他方法	(128)
第七章 流动资产评估	(130)
第一节 流动资产评估的范围及程序	(130)
第二节 流动资产评估的原则及依据	(136)
第三节 实物类流动资产评估	(138)
第四节 债权类流动资产的评估	(148)
第五节 货币资产及交易性金融资产的评估	(154)
第八章 无形资产评估	(156)
第一节 无形资产评估概述	(156)
第二节 无形资产评估中的成本法	(161)
第三节 无形资产评估中的收益法	(165)
第四节 专利权和专有技术价值的评估	(171)
第五节 商标权和商誉价值的评估	(173)
第九章 长期投资及在建工程的评估	(180)
第一节 长期投资评估的分类及特点	(180)

第二节	债券投资的评估	(181)
第三节	股票投资的评估	(184)
第四节	在建工程的评估	(188)
第十章	整体资产评估	(192)
第一节	整体资产评估概述	(192)
第二节	整体资产评估的基本方法——收益法	(194)
第三节	整体资产评估的其他方法——加和法及市盈率乘数法 ...	(201)
第四节	整体资产评估的创新方法——实物期权定价法	(203)
第十一章	资产评估报告	(207)
第一节	资产评估报告的内容	(207)
第二节	资产评估报告的编制	(215)
附录 1	复利终值系数表	(218)
附录 2	复利现值系数表	(221)
附录 3	年金终值系数表	(224)
附录 4	年金现值系数表	(227)
附录 5	《资产评估》相关词条解释	(230)
后记		(240)

第一章 概 论

第一节 资产评估的含义

资产评估是指由专门机构和人员，根据评估目的，以资产的现状为基础，依据相关资料，遵循适用的原则，按照一定的程序，采用科学的评估标准和方法，对资产的现时价值进行评定和估算。简而言之，资产评估即对特定资产某一时点的价值所作出的评定和估算。

资产评估是市场经济条件下的一项重要经济活动，属于中介性服务活动。在资产产权转移、资产流动、企业重组、企业清算、经营方式变更时，资产评估发挥着重要作用。

资产评估主要由六个要素构成，包括资产评估的主体、资产评估的客体、资产评估的目的、资产评估的程序、资产评估的标准和资产评估的方法。

一、资产评估的主体

资产评估的主体是指资产评估的机构和人员。评估主体是评估工作得以进行的重要保证。《国有资产评估管理办法》第二章第九条规定：持有国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门颁发的国有资产评估资格证书的资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司，可以接受资产占有单位的委托，从事国有资产评估业务。

在西方发达国家，通常由中立的第三方从事资产评估业务，可以是专业性评估机构，也可以是兼营或附营资产评估业务的会计师事务所等。

资产评估人员，不仅需要具备相应的政治素质和相当的业务素质，还必须经过相关的考试，并取得资产评估管理机构确认的资格，才能从事资产评估工作。

二、资产评估的客体

资产评估的客体是指资产评估工作的对象，即被评估资产。评估客体是

对评估内容的界定。资产是指国家、企事业单位或其他单位拥有和控制的，能以货币计量的经济资源及其他权利。资产具体包括固定资产、流动资产、无形资产、长期投资及在建工程等，因此资产评估相应地有房地产评估、机器设备评估、流动资产评估、无形资产评估、长期投资及在建工程评估等。

三、资产评估的目的

资产评估的目的直接决定评估标准和评估方法的选择。根据《国有资产评估管理办法》的规定，资产评估主要服务于以下目的：

- (1) 资产拍卖、转让；
- (2) 企业兼并、出售、联营、股份经营；
- (3) 与外国公司、企业和其他经济组织或者个人开办中外合资经营企业或者中外合作经营企业；
- (4) 企业清算；
- (5) 依照国家规定需要进行资产评估的其他情形，如企业租赁、财产保险、抵押贷款、经济担保等。

四、资产评估的程序

依据《国有资产评估管理办法》的规定，资产评估的程序包括四个步骤，即申请立项、资产清查、评定估算和验证确认。

五、资产评估的标准

资产评估的标准是指资产评估计价时适用的价值类型。选择何种资产评估标准评估资产，是由评估目的决定的。资产评估标准包括现行市价标准、重置成本标准、收益现值标准和清算价格标准。

(一) 现行市价标准

现行市价标准是指以类似资产在公开市场的交易价格为基础，根据待估资产的个性进行修正，从而评定资产现行价值的一种计价标准。

当市场存在与待估资产相类似的资产（通常是单项资产）时，适用现行市价标准。

(二) 重置成本标准

重置成本标准是指在现时条件下，通过按功能重置待估资产来确定资产现时价值的一种计价标准。

以保险、资产保全为目的的资产评估，适用重置成本标准。

（三）收益现值标准

收益现值标准是根据资产未来将产生的预期收益，按适当的折现率将未来收益折算成现值，以评定资产现时价值的一种计价标准。

以产权转移、变更为目的的资产评估，适用收益现值标准。

（四）清算价格标准

清算价格标准是指以资产拍卖（在非正常市场上）得到的变现价值为依据来确定资产现时价值的一种计价标准。清算价格一般低于公开交易市场上的现行市价。

以企业破产或停业清算、资产抵押为目的的资产评估，适用清算价格标准。

六、资产评估的方法

资产评估的方法是评估资产价值的技术手段或途径。资产评估的基本方法有三种，即现行市价法、重置成本法和收益还原法，分别简称为市场法、成本法和收益法。按照《国有资产评估管理办法》的规定，资产评估方法包括：

- （1）收益现值法；
- （2）重置成本法；
- （3）现行市价法；
- （4）清算价格法；
- （5）国务院国有资产管理行政主管部门规定的其他评估方法。

第二节 资产评估的对象和特点

一、资产评估的对象

资产评估的对象即被评估的资产，可从不同的角度来划分，常用的主要分类有：

（一）资产按存在形态不同，可分为有形资产和无形资产

有形资产是指具有独立形态的资产，如房屋、建筑物、机器设备、存货等。无形资产是指不具有独立形态，没有具体实体，但具有使用价值且以某种特殊权利或技术知识等经济资源形态存在和发挥作用的特殊性资产，如土

地使用权、租赁权、经营秘诀、商标、专利、商誉等。

作为评估对象的有形资产和无形资产，后面有专门的章节加以讨论，如房地产评估、机器设备评估、流动资产评估、无形资产评估、长期投资和递延资产的评估。

(二) 资产按是否具有综合获利能力，可分为单项资产和整体资产

单项资产是指单件或某类别资产，如企业的厂房、机器设备等资产。整体资产是由若干项单项资产构成的具有综合获利能力的资产组合体，如一个企业整体资产。

单项资产评估和整体资产评估的评估对象、评估目的、评估方法不同，因而企业整体资产评估价值不是企业各单项资产评估值的简单加总，二者之间的差额为企业商誉的评估值。即：

$$\text{商誉的评估值} = \text{企业整体资产评估值} - \text{企业各单项资产评估值之和}$$

企业整体资产评估值与企业各单项资产评估值之差可能为正值，也可能为负值。

(三) 资产按能否独立存在，可分为可确指的资产和不可确指的资产

可确指的资产即指能独立存在的资产，如有形资产、除商誉以外的无形资产。不可确指的资产是指不能脱离有形资产而单独存在的资产，如商誉。

二、资产评估的特点

资产评估对象决定了资产评估的特点，资产评估具有以下五个特点，贯穿整个资产评估业务的全过程。

(一) 现实性

资产评估的现实性是指待估资产的价格是以评估基准日这一时点为准而评定的客观存在的资产现值。评估基准日这一基准时点往往采用资产占有单位（即委托方）指定的时间或资产评估机构实地勘查评估对象的时间。资产评估应尊重客观实际，反映资产的真实状况。现实性是资产评估最基本的特点。

(二) 市场性

资产评估是一项市场化的中介服务活动，即作为评估对象的资产无论是否进入市场交易都必须市场化。对待估资产价格的评估是在以现实市场为基础的模拟市场条件下对资产进行评定或估算，其资产评估值的有效性按市场

交易结果进行检验。

（三）预测性

资产评估价值是由资产未来的潜能和预期的效益决定的。资产评估是用资产未来的潜能和预期效益来反映资产现实价值，如收益现值法就是将资产未来的预期收益采用一定的折现率折算成现值来反映资产的现实状况的。

（四）公正性

资产评估按公允的标准和科学的程序进行。从事资产评估业务的评估机构和评估人员必须是专业的、独立的，与资产业务当事人无任何利害关系，并具有资产评估管理机构确认的资格的第三者，以此避免徇私舞弊现象发生，保证评估结果的公正性。

（五）咨询性

资产评估机构和人员为资产业务当事人提供的专业化的资产评估结果，只是供资产业务双方当事人交易时参考，最终成交价格取决于买卖双方的决策。由于专业化的评估机构不仅具有估价技能，而且通过广泛的资产评估业务收集和积累了大量的资产市场信息，因而可以为资产交易业务的实现提供咨询服务。

第三节 资产评估的基本假设和基本原则

一、资产评估的基本假设

资产评估的基本假设有三个，即继续使用假设、公开市场假设和清算假设。设定假设形式的目的在于反映被评估资产在评估时的状态及其条件。相同的评估对象在不同的假设条件下，需采用不同的资产评估标准、评估方法，其评估结果往往差别很大。

（一）继续使用假设

在资产评估中，继续使用假设是假定被评估资产将按现行用途继续使用下去，或者转换用途继续投入使用，并能够在较长时间的使用中持续地产生经济效益。

（二）公开市场假设

公开市场假设是假定被评估资产可以在公开市场上交易，价格取决于市

场供求。在公开市场上，交易双方都希望获得资产最大和最佳效用。只有坚持公开市场假设，才有可能使资产达到最大和最佳效用。

（三）清算假设

清算假设是假定被评估资产的整体或部分在某种强制状态下进行出售，交易双方地位不平等，并要求在短时间内变现，因此，资产的评估价值一般低于继续使用假设和公开市场假设条件下的资产评估值。清算假设只适用于企业破产或停业清算时的资产评估。

二、资产评估的基本原则

资产评估工作政策性强，涉及面广，必须遵循一定的原则，才能确保评估结果公平合理。资产评估的基本原则主要包括专业性原则、独立性原则、客观性原则、科学性原则和可行性原则。

（一）专业性原则

从事资产评估工作的机构和人员必须是具有资产评估资格的专门机构和人员，如资产评估公司、财务咨询公司、会计师事务所、审计事务所等。评估从业人员既有扎实的专业知识，包括工程技术、统计、经济管理等多方面知识，又有丰富的评估实践经验，才能保证评估结果准确。

（二）独立性原则

评估机构和人员在资产评估业务中必须是独立的第三者，严格依据国家政策及相关资料进行独立的资产评估工作，避免资产业务双方当事人利益的影响，以确保评估结果公正合理。

（三）客观性原则

资产评估工作应尊重客观实际，反映资产的真实状况，所收集的与资产相关的统计数据准确可靠，才能对资产现值进行客观评估。

（四）科学性原则

在资产评估业务工作中，应根据特定的资产评估对象和评估目的，选择恰当的评估标准和评估方法，制订合理的评估方案，使资产评估过程及其评估结果科学、合理。

（五）可行性原则

资产评估机构及人员按照法定的评估程序、科学的评估方法得出的评估结论应该具有法律效力，并得到实践确认，在实际中是可行的。

第四节 资产评估的程序

资产评估的程序包括申请立项、资产清查、评定估算和验证确认四个基本工作步骤。而对具体资产项目评估,基本的操作步骤包括评估前的准备工作、收集相关资料、选择适当的评估方法并计算和确定评估值、提交资产评估报告等工作。

一、资产评估的程序

(一) 申请立项

申请立项是资产评估的开始阶段。它是指资产占有单位发生产权转移、资产流动、企业清算等需要进行资产评估的经济活动之前,依法向资产管理部门提出资产评估申请,并报送相关资料,资产管理部门经审核、论证后,以书面形式通知资产占有单位是否准予立项进行资产评估。评估立项后,由资产占有单位(委托方)委托专门的资产评估机构和人员进行资产评估,一旦评估机构接受委托,双方需签订资产评估业务委托书,明确双方在资产评估中各自的权利、责任和义务。申请立项阶段的工作主要包括申请、立项和委托三个步骤。

(二) 资产清查

资产清查是委托方对被评估资产进行自查,并向评估机构提供委托评估资产清单,评估机构对此进行实地勘查、核定、鉴定和调整,并收集相关资料,为资产价值的评定估算提供可靠的依据。

(三) 评定估算

评定估算是评估机构和评估人员在资产清查的基础上,根据资产评估的特定对象和目的,选择适当的评估方法,对资产的现值进行评定和估算,确定最终的评估值,并提出资产评估报告。

(四) 验证确认

资产管理部门对评估报告审核、验证后,如确认资产评估,则下达确认通知书;否则,将根据不同情况作出要求修改、重新评估或不予确认的决定。如果委托方对已确认的评估结果持不同意见,可向上级资产管理部门申请复核。

二、资产评估的操作步骤

资产评估的操作步骤是指评估机构在具体资产评估项目的评估过程中的工作内容。

（一）评估前的准备工作

评估机构和人员受理资产评估业务后，首先要对被评估资产的基本情况初步了解，明确资产评估对象、评估目的、评估基准日和评估背景以及评估报告的交付日期等，并根据资产评估全过程的各项工作制订资产评估工作方案，包括评估要求、评估人员分工、评估作业计划、评估时间、评估费用、评估报告的撰写要求等。

（二）收集相关资料

根据资产评估的目的，评估机构和人员必须掌握被评估资产的性质及产权变更、资产重组等情况，并根据实际需要收集相应的资料，包括所有直接或间接影响资产价格的有关资料，如法律法规、技术、经济、市场交易等相关资料；同时，对被评估资产进行实地勘查以核实所收集资料的准确性。如果评估项目较多，则需要对被评估资产进行多次实地勘查。

（三）选择评估方法并计算和确定评估值

评估机构充分考虑影响被评估资产的各种因素，选择适合被评估资产的评估方法，具体计算和评定资产价值。估价人员不能拘泥于计算公式得出的结果，必须根据影响资产价格的各种因素，结合评估人员的经验，综合确定评估值，使评估结果既公正、合理，又真实、可行。

（四）提交资产评估报告

评估机构完成评估工作后，必须以书面形式向委托方提交反映评估过程和评估结果的资产评估报告，说明评估目的、评估程序、依据的假设、限定条件、评估方法、评估结果等基本情况，资产评估报告具有相应的法律效力。

第五节 资产评估的历史演进

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。当人类社会出现了商品经济和商品生产时，商品交换关系应运而生，于是产生了对商品价值进行评定和估算的客观需要。随着资本主义经济的飞跃发展，尤其是在市场经济

制度下,商品生产活动日益复杂,资产转让、企业兼并、企业联营、资产抵押、资产担保、企业清算等经济活动日益频繁。为准确评估经济交易活动中的资产价值,客观上促使资产评估业作为独立的、专门的中介服务行业生存与发展,欧美等西方发达资本主义国家较早地开展了资产评估工作。一般认为,现代意义上的资产评估始于18世纪下半叶,至今已有两百多年的历史。

一、资产评估业的起源与发展

资产评估与人类社会的资产交易活动密不可分。如果没有资产评估,人类就无法顺利地进行资产交易;同样,如果没有人类社会的资产交易,资产评估也就失去了存在的前提。人类社会从原始社会后期商品交易的产生到现代市场经济体制的建立,随着资产交易的规模、方式不断发展,资产评估也逐步得到发展和完善。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、科学评估阶段。

(一) 原始评估阶段

在原始社会后期,生产的进一步发展产生了社会剩余产品,出现了商品生产和商品交易,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不易确定,交易双方往往对财产的交易价格难以达成相同的意见。这时,双方可以找一个有经验并且双方都信得过的第三方,对财产的价值进行评价估计,形成一个双方都可以接受的比较公平的价格,以使交易活动能够进行。这个第三方对财产价值进行估计以使买卖成交的过程就是一种原始的资产评估活动。而第三方在协调过程中,需要找出各种理由以给出一个交易双方都能接受的价格,实际上扮演了类似现在评估人员的角色。

原始评估阶段的资产评估具有以下几个明显的特点:①直观性。评估过程没有借助其他测评手段,仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行,这样的评估过程简洁明了,操作起来非常方便。②偶然性。由于此时生产力十分落后,人类生产的目的首先表现为自给,其次才为交易,所以商品交易只有在有剩余出现时才发生,具有非经常性。这种交易的非经常性导致了原始资产评估的偶然性。③非专业性。整个社会缺乏独立的评估机构和评估人员,担任类似评估人员的第三方一般由交易双方或一方指定,往往不懂评估知识但可能是在一定地域内德高望重的人。④无偿性。由于早期资产评估尚属一种偶发性活动,过程简单并且充当评估人员的第三方一般为双方熟悉且信得过的人,所以交易双方无须支付评估人员费用,评估人员也不必对此负法律责任。

原始评估活动过程简单，易于操作，但由于评估人员缺乏专业评估知识和技能，所以结果往往不够准确，不能完全正确、客观地反映交易商品的真实情况，而且一般发生在个人之间。然而，原始评估活动对促进商品交易、经济发展仍然做出了很大贡献。

（二）经验评估阶段

随着社会经济的进一步发展，资产交易活动越来越频繁，社会对资产评估的要求也不断提高，资产评估业务逐步向专业化和经常化，从而产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员结合自己在长期的评估实践中积累起来的丰富经验、技能和知识对资产进行评估。此阶段，经验在评估中起主要作用，资产评估进入经验评估阶段。评估人员具有较丰富的评估经验，对资产价值的评定更加准确，所以资产交易双方更愿意委托他们进行评估，资产评估业务增多，有力地推动了资产评估业的进一步发展。

从时间上看，前资本主义阶段的资产评估基本上属于经验评估。其基本特点如下：①频繁性。评估结果更加准确，经济的进一步发展，使资产评估业务比较频繁。②经验性。频繁发生的资产评估业务，使得评估人员得以积累丰富的经验，丰富的经验直接决定了评估结果的准确性。③有偿性。评估人员对资产评估业务实行有偿服务，资产评估委托方要向评估人员支付评估费用。④责任性。由于评估是有偿服务，相应地，评估机构和评估人员对评估结果特别是对因欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律责任。

经验评估是在原始评估基础上发展而来的。与原始评估相比，经验评估的结果更加可靠、更加准确。但这些评估经验尚缺乏理论上的提升，尚未形成系统化的统一的评估理论，未能实现评估程序的规范化和评估方法的科学化，资产评估有待进一步提高。

（三）科学评估阶段

18世纪中期，工业革命极大地促进了社会生产力，促使了资本主义经济的快速发展。生产要素市场日臻发达，产品销售市场日趋广阔，企业的资产业务急剧扩大，资产业务的社会化分工日益细化，社会各界对资产评估的准确性、科学性要求越来越高，资产评估活动开始向规范化、职业化方向发展，资产评估进入科学评估阶段。

在科学评估阶段，公司化的资产评估机构和专业评估人员开始出现，评估理论和方法日趋成熟。专业评估人员把现代科学技术运用到资产评估中来，采用科学的方法和手段来对被评估资产进行评估。资产评估机构依靠其强大的评估实力和科学的管理方式为资产业务双方提供评估服务。