

CENTURY

21世纪普通高等院校系列规划教材  
四川省“十二五”规划教材

# 资产评估

(第三版)

ZICHAN PINGGU

主 编 ● 陈建西 陈庆红  
副主编 ● 邢姝媛 任建美 杨相和

非  
外  
借



西南财经大学出版社

21世纪普通高等院校系列规划教材  
四川省“十二五”规划教材

# 资产评估 (第三版)

ZICHAN PINGGU

主 编○陈建西 陈庆玖  
副主编○邢姝媛 任建美



西南财经大学出版社  
Southwestern University of Finance & Economics Press

中国·成都

## 图书在版编目(CIP)数据

资产评估/陈建西,陈庆红主编.—3版.—成都:西南财经大学出版社,2017.1

ISBN 978-7-5504-2575-0

I. ①资… II. ①陈…②陈… III. ①资产评估 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 185568 号

## 资产评估(第三版)

主 编:陈建西 陈庆红

副主编:邢姝媛 任建美 杨相和

责任编辑:张明星 汪涌波

助理编辑:涂洪波

责任校对:白 宇

封面设计:何东琳设计工作室

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  | <a href="http://www.bookcj.com">http://www.bookcj.com</a> |
| 电子邮件 | bookcj@foxmail.com                                        |
| 邮政编码 | 610074                                                    |
| 电 话  | 028-87353785 87352368                                     |
| 照 排  | 四川胜翔数码印务设计有限公司                                            |
| 印 刷  | 四川五洲彩印有限责任公司                                              |
| 成品尺寸 | 185mm×260mm                                               |
| 印 张  | 22.5                                                      |
| 字 数  | 510 千字                                                    |
| 版 次  | 2017 年 1 月第 3 版                                           |
| 印 次  | 2017 年 1 月第 1 次印刷                                         |
| 印 数  | 1—3000 册                                                  |
| 书 号  | ISBN 978-7-5504-2575-0                                    |
| 定 价  | 39.80 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。

# 21 世纪普通高等院校系列规划教材

## 编 委 会

名誉主任：丁任重

主 任：章道云

副 主 任（以姓氏笔画为序）：

王朝全 李成文 花海燕

赵鹏程 傅江景 蒋远胜

委 员（以姓氏笔画为序）：

王兆彪 王朝全 刘丁豪 刘 旺 江 渝

陈一君 邱云志 李成文 李兴荣 张旭辉

杨启智 吴秀敏 李益彬 花海燕 郑元同

卓武扬 季 辉 钟大辉 胡世强 赵晓鸿

赵鹏程 淳伟德 曹邦英 黄 萍 章道云

曾令秋 彭白桦 傅江景 蒋远胜 董洪清

# 总序

为推进中国高等教育事业可持续发展，经国务院批准，教育部、财政部启动实施了“高等学校本科教学质量与教学改革工程”（下面简称“质量工程”）。这是深入贯彻落实科学发展观、落实“把高等教育的工作重点放在提高质量上”的战略部署，在新时期实施的一项意义重大的本科教学改革举措。“质量工程”以提高高等学校本科教学质量为目标，以推进改革和实现优质资源共享为手段，按照“分类指导、鼓励特色、重在改革”的原则，加强课程建设，着力提升我国高等教育的质量和整体实力。为满足本科层次经济类、管理类教学改革与发展的需求，培养高素质有特色应用型创新型人才，迫切需要普通本科院校经管类教学部门开展深度合作，加强信息交流。值得庆幸的是，西南财经大学出版社给我们搭建了一个平台，协调组织召开了普通本科院校经管学院院长联席会议，就教学、科研、管理、师资队伍建设、人才培养等方面的问题进行了广泛而深入的研讨。

为了切实推进“质量工程”，第一次联席会议将“课程、教材建设与资源共享”作为讨论、落实的重点。与会人员对普通本科的教材内容建设问题进行了深入探讨，认为目前各高校使用的教材存在实用性和实践性不强、针对性不够等问题，需要编写一套高质量的普通本科教材，以促进课程体系和教学体系的合理构建，推动教学内容和教学方法的创新，形成具有鲜明特色的教学体系，以利于普通本科教育的可持续发展。通过充分的研讨和沟通，与会人员一致同意，共同打造切合教育改革潮流、深刻理解和把握普通本科教育内涵特征、贴近教学需求的高质量的 21 世纪普通高等院校系列规划教材。鉴于此，本编委会与西南财经大学出版社合作，组织了二十余所院校的教师共同编写本系列规划教材。

编写本系列规划教材的指导思想是：在适度的基础知识与理论体系覆盖下，针对普通本科院校学生的特点，夯实基础，强化实训。编写时，一是注重教材的科学性和前沿性，二是注重教材的基础性，三是注重教材的实践性，力争使本系列教材做到“教师易教，学生乐学，技能实用”。

本系列规划教材以立体化、系列化和精品化为特色，包括教材、辅导读物、讲课课件、案例及实训等；同时，力争做到“基础课横向广覆盖，专业课纵向成系统”；力争把每本教材都打造成精品，让多数教材能成为省级精品课教材、部分教材成为国家级精品课教材。

为了编好本系列教材，在西南财经大学出版社的支持下，经过多次磋商和讨论，成立了由西南财经大学副校长、博士生导师丁任重教授任名誉主任，章道云教授任主任，王朝全教授、李成文教授、花海燕教授、赵鹏程教授、傅江景教授、蒋远胜教授任副主任，二十余所院校的专家教授任委员的编委会。

在编委会的组织、协调下，该系列教材由各院校具有丰富教学经验并有教授或副教授职称的教师担任主编，由各书主编拟订大纲，经编委会审核后再编写。同时，每一种教材均吸收多所院校的教师参加编写，以集众家之长。自2008年启动以来，经几年的打造，现在已出版了公共基础、工商管理、财务与会计、旅游管理、电子商务、国际商务、专业实训、金融、综合类九大系列七十余种教材。该系列教材出版后，社会反响好，有九种获评四川省“十二五”规划教材，有多种成为省级精品课程教材。

下一步根据各院校的教学需要，还将做两件事：一是结合转变教学范式，按照理念先进（体现人才培养的宽口径、厚基础、重创新的现代教育理念）、特色鲜明（体现科学发展观要求的学科特色、人才质量水平和转变教学范式的最新成果）、理论前沿（体现学科行业新知识、新技术、新成果和新制度）、立体化建设（基于网络与信息技术支持，形成一本主教材加与之配套的数字化资源、以辅助教学的网络平台提供创新型教学服务为支撑的内容产品体系）、模块新颖（教材应充分利用现代教育技术创新内容结构体系，以利于进行更加生动活泼的教学，引导学生利用各种网络资源促进自主学习和个性化学习，兼具“客观化教材”“开放性索引”“研究性资料”和“实践性环节”的功能）的要求，引进先进的教材编写模块来修订、完善已出版的教材；二是重点补充规划旅游类、实训类教材。

希望经多方努力，力争将此系列教材打造成适应教学范式转变的高水平教材。在此，我们对各学院领导的大力支持、各位作者的辛勤劳动以及西南财经大学出版社的鼎力相助表示衷心的感谢！

21 世纪普通高等院校系列规划教材编委会

2013 年 4 月

# 前言

2012年《资产评估》(第二版)出版以来,资产评估面临的市场环境、资产评估行业管理、业务规范制度建设等发生了很大的变化。2012年以来,《资产评估职业道德准则——独立性》《资产评估准则——利用专家工作》《资产评估准则——森林资源资产》《知识产权资产评估指南》《文化企业无形资产评估指导意见》《资产评估专家指引》第1~7号、《财政支出(项目支出)绩效评价操作指引》等全新发布或修订发布;中国资产评估协会执业会员、资深会员、非执业会员管理办法及《资产评估师职业资格制度暂行规定》等行业管理制度、办法相继出台或修订出台;2016年7月2日,我国资产评估行业发展近30年来的首部行业大法《中华人民共和国资产评估法》发布,资产评估行业发展的新篇章全面开启。

本书力图保持第二版的优势,在兼顾资产评估知识体系的完整性、资产评估技术的实用性的同时,更加关注资产评估社会实践和相关研究的发展前沿、更加关注资产评估高素质应用型人才的培养、更加关注教材建设与高校教育教学改革的适应性。本书在遵循应用型本科院校、高职高专学生的学习、认知规律的基础上,全力吸收全新或修订发布的资产评估相关法律法规、准则制度的相关内容,紧扣资产评估前沿,全面更新案例导引和知识链接;同时,适应高校教学组织形式和教学方法变革的实际,尽力在教材形式多样化、立体化,教材内容丰富化、可拓展化等方面进行了改进,全面更新了全学程教学课件,增加了分章的检测题及参考答案,建设了现行资产评估法律、法规、制度、办法资源库。这不仅有利于激发学生的学习兴趣、帮助教师的教学实施,还将锻炼和提高学生的资产评估综合素质和能力,对学员的学习及未来的资产评估商业实践具有较高的实用价值。

本书的修订由成都大学、成都理工大学、西安外事学院、西昌学院、四川理工学院、成都信息工程大学及中联资产评估有限公司西南分公司等单位共同完成。教材内容修订及检测题编写的具体分工为:陈建西负责第五、十二、十三章;陈庆红负责第一、七章;邢姝媛负责第三、十一章;任建美负责第九、十章;杨相和、张敏、刘雨薇、杨姗姗分别负责第二、八、六、四章;资产评估相关法律法规政策制度资源库建设及持续更新由陈建西负责。新教学课件建设的分工如下:杨相和负责第一、二、五、七、十三章;任建美负责第九、十章;邢姝媛负责第三、十一章;张敏、刘雨薇、杨

姗姗、陈建西分别负责第六、八、四、十二章。陈建西、陈庆红、邢姝媛完成了教材修订稿的审核，郑冰完成了第十二、十三章的审核；教材修订最后由陈建西、陈庆红总纂、定稿。

教材修订过程中借鉴和参考了不少资料，在此，特向原资料作者表示感谢；西南财经大学出版社，成都大学杨书娜、龙艾、罗东平等对教材修订提供了大力支持和帮助，在此，我们表示衷心的感谢。

由于编者学识有限，修订后的教材难免仍有疏漏与不足之处，恳请专家和读者批评指正。

作 者

2016 年 8 月

# 目 录

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 第一章 总论 .....              | (1)   |
| 第一节 资产评估的产生与发展 .....      | (3)   |
| 第二节 资产评估的主体和客体 .....      | (7)   |
| 第三节 资产评估的目的和价值类型 .....    | (9)   |
| 第四节 资产评估的依据、原则和假设 .....   | (17)  |
| 第五节 资产评估的功能及其与审计的关系 ..... | (20)  |
| 第二章 资产评估方法 .....          | (24)  |
| 第一节 资产评估的程序 .....         | (26)  |
| 第二节 市场法 .....             | (29)  |
| 第三节 收益法 .....             | (35)  |
| 第四节 成本法 .....             | (40)  |
| 第五节 评估方法的选择 .....         | (49)  |
| 第三章 资产评估信息的收集和分析 .....    | (53)  |
| 第一节 信息收集与分析的意义 .....      | (54)  |
| 第二节 资产评估中的信息收集 .....      | (55)  |
| 第三节 资产评估中的信息分析 .....      | (62)  |
| 第四章 机器设备评估 .....          | (70)  |
| 第一节 机器设备评估概述 .....        | (72)  |
| 第二节 成本法在机器设备评估中的应用 .....  | (76)  |
| 第三节 市场法在机器设备评估中的应用 .....  | (97)  |
| 第四节 收益法在机器设备评估中的应用 .....  | (101) |
| 第五章 房地产评估 .....           | (104) |
| 第一节 房地产评估概述 .....         | (106) |
| 第二节 收益法在房地产评估中的应用 .....   | (114) |
| 第三节 市场法在房地产评估中的应用 .....   | (119) |

|            |                           |              |
|------------|---------------------------|--------------|
| 第四节        | 成本法在房地产评估中的应用 .....       | (123)        |
| 第五节        | 其他评估方法在房地产评估中的应用 .....    | (131)        |
| <b>第六章</b> | <b>流动资产评估 .....</b>       | <b>(139)</b> |
| 第一节        | 流动资产评估概述 .....            | (140)        |
| 第二节        | 实物类流动资产评估 .....           | (143)        |
| 第三节        | 货币资产、应收账款及其他流动资产的评估 ..... | (150)        |
| <b>第七章</b> | <b>长期投资性资产评估 .....</b>    | <b>(157)</b> |
| 第一节        | 长期投资性资产评估的特点与程序 .....     | (159)        |
| 第二节        | 债券评估 .....                | (161)        |
| 第三节        | 长期股权投资的评估 .....           | (165)        |
| 第四节        | 其他长期性资产的评估 .....          | (170)        |
| <b>第八章</b> | <b>无形资产评估 .....</b>       | <b>(174)</b> |
| 第一节        | 无形资产评估概述 .....            | (176)        |
| 第二节        | 无形资产评估的方法 .....           | (180)        |
| 第三节        | 专利权和非专利技术评估 .....         | (188)        |
| 第四节        | 商标权评估 .....               | (195)        |
| 第五节        | 版权评估 .....                | (198)        |
| 第六节        | 商誉评估 .....                | (204)        |
| 第七节        | 非常规无形资产的评估 .....          | (207)        |
| <b>第九章</b> | <b>资源性资产评估 .....</b>      | <b>(217)</b> |
| 第一节        | 资源性资产评估概述 .....           | (218)        |
| 第二节        | 资源性资产评估的方法 .....          | (227)        |
| 第三节        | 森林资源性资产评估 .....           | (230)        |
| 第四节        | 矿产资源性资产评估 .....           | (237)        |
| <b>第十章</b> | <b>企业价值评估 .....</b>       | <b>(246)</b> |
| 第一节        | 企业价值评估及其特点 .....          | (248)        |
| 第二节        | 收益法在企业价值评估中的应用 .....      | (252)        |

第三节 企业价值评估的其他方法 ..... (265)
 第四节 金融企业价值评估 ..... (269)
 第十一章 资产评估报告 ..... (285)
 第一节 资产评估报告概述 ..... (285)
 第二节 资产评估报告的编制 ..... (292)
 第三节 资产评估报告书的复核与应用 ..... (302)
 第十二章 我国资产评估行业管理 ..... (308)
 第一节 我国资产评估行业管理 ..... (309)
 第二节 我国资产评估机构管理 ..... (313)
 第三节 我国资产评估师职业资格管理 ..... (317)
 第四节 我国资产评估法律责任与自律惩戒 ..... (320)
 第十三章 资产评估准则 ..... (329)
 第一节 中国资产评估准则 ..... (330)
 第二节 国际评估准则简介 ..... (336)
 第三节 美国评估准则简介 ..... (340)
 第四节 英国评估准则简介 ..... (344)
 参考文献 ..... (349)

# 第一章 总论

## [学习内容]

- 第一节 资产评估的产生与发展
- 第二节 资产评估的主体和客体
- 第三节 资产评估的目的和价值类型
- 第四节 资产评估的依据、原则和假设
- 第五节 资产评估的功能及其与审计的关系

## [学习目标]

本章的学习目标是使学生掌握资产评估的产生与发展、概念与内涵、主体与客体、评估目的和价值类型、评估的依据、原则和假设，认识资产评估的功能及其与审计的关系。具体目标包括：

### ◇ 知识目标

了解资产评估的产生发展及其学科地位；认识资产评估的功能及其与审计的关系；掌握资产评估的概念与内涵、主体与客体、评估目的和价值类型、评估的依据、原则和假设。

### ◇ 能力目标

能够运用资产评估的概念与内涵、评估的依据、原则和假设说明资产评估的功能和作用，能够理解资产评估与审计的关系。

## [案例导引]

### 2 亿元资产被评估成 1 800 万元 谁来监管虚假评估？

资产评估再次引发社会关注。近日，国务院印发《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》，取消注册税务师、注册资产评估师等 11 项职业资格许可和认定事项。

距离 2013 年 8 月《中华人民共和国资产评估法》草案二审整整一年了，在当初一个月期限的公开征求意见中，总共收到各方意见多达 3.2 万条，数量位居 2013 年向社会公开征求意见法案的前列。

社会各界对《中华人民共和国资产评估法》高度关注的背后，是资产评估在执业过程中存在着大量虚评资产情况，评估结果往往不能真实地反映资产实际价值。这不仅令资产所有者权益受损，有时还会造成国有资产和国家税收收入大量流失。

#### 两份评估相差上亿元

在有“中国家具商贸之都”美誉的河北香河，筹建了 8 年之久、有香河“一号工

程”之称、首期建筑面积就达 25 万平方米的香河经纬家居城就位于此。然而，经纬家居城尚未开业就面临着诸多纠纷的困扰。

记者了解到，经纬家居城位于河北香河绣水街，这条街商贾云集，见证着香河家居产业的兴盛和繁华。10 年前，在香河家具市场打拼多年的谭妹良等人看到了香河家具城的发展前景，决定投资新建场地。他们与来自广东佛山的黎经纬等人共同注册成立了河北香河经纬家居装饰材料城有限公司（以下简称经纬公司），黎经纬等人占股 60%、谭妹良等人占股 40%。经纬公司成立后，业务就是运作“香河经纬家具装饰材料城”的市场开发和建设项目，并于 2004 年向香河县土地管理局受让了面积为 25.73 公顷的国有土地使用权，按每公顷 109.995 万元支付了共计约 2 832.83 万元的土地出让金。同时，还为与该地块相邻的一块面积约为 20.01 公顷的国有土地支付了 500 万元定金。随后，公司在已取得的土地上进行项目施工建设。

2006 年年初，经纬公司董事长黎经纬以其胞妹的名义注册了香河彩星公司。同年 3 月 15 日，公司召开股东会，在谭妹良方面代表 40% 股份的股东们的强烈反对下，黎经纬等人做出决议，将经纬公司已取得的两块土地及其相关权益转让给香河彩星公司。这次转让引起了双方的争议。

更令人不解的是，针对同一宗土地，两份评估报告却出现了相差甚远的结果。

2006 年 2 月，黎经纬聘请的廊坊天元会计师事务所做出评估的该地块“市价”同样是 2 832.83 万元，与当初的土地受让价格一模一样。也就是说，经纬公司是按原价以每公顷 109.995 万元的价格，将 25.73 公顷土地和地面建筑物整体卖给了香河彩星公司。

随后，廊坊市公安局经济犯罪侦查支队对此事件介入并进行了调查。2009 年 5~7 月，廊坊市公安局经济犯罪侦查支队委托北京仁达房地产评估有限公司对这宗土地进行评估。该公司以与廊坊天元会计事务所进行评估的同样日期，即 2006 年 2 月 22 日为估价基准日，对这宗土地进行了估价。评估结果是，在各种条件不变的情况下，以 2006 年 2 月 22 日为基准日，该块土地的使用权价值为 2.086 5 亿元。

两个结果令人震惊。抛开企业所受的损失不说，以 2 830 万元的价格转让土地和以 2.086 5 亿元转让，其中相差的应向国家缴纳的营业税及附加、印花税和契税、土地增值税等国家应征收的税费也相当可观。

#### 评估结果缘何屡屡失真

中国科学院在《社会中介组织的腐败状况与治理对策研究》调查报告中说，在我国商业贿赂、政府官员的寻租腐败等日益严重的贿赂腐败链条中，中介组织的影子越来越多。该报告特别指出，近年来，财务、审计和评估类型的中介公司抱着“收人钱财，给人方便”的态度做财务审计，通过做假账、假评估、假审计等方式介入各种腐败行为正愈演愈烈。

记者在百度上搜索“虚假评估”一词，搜出来的相关案例数不胜数，而且大多是触目惊心的大案要案。法律也注意到了这种犯罪趋势，在新修订的《中华人民共和国刑法》第二百二十九条中也做出了明确规定：承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务等职责的中介组织的人员故意提供虚假证明文件，情节严重的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金。

那么,是什么原因造成虚假评估屡禁不止的状况呢?需要采取什么样的措施来防范评估失真现象呢?

据了解,目前全国有各类评估机构近万家,执业注册评估师 10 多万人,从业人员约 30 万人。社会中介机构竞争无序,为了自身经济利益,以能配合委托人完成被收购任务为前提,不按原则进行评估。当前具有资产评估资质的社会中介机构虽然较多,但大多数经过改制后的会计师事务所和专业资产评估机构组织形式为有限责任公司,这种组织形式都以营利为目的,竞争较为激烈,其内在的风险、责任约束不足,极易使评估失真。

中国行为法学会的一位专家表示,评估机构要建立起一套完整的内部质量监督机制,明确项目实施过程中各个环节的风险检查监督内容、对象和方法,加强评估报告的多级复核制度,将责任明确落实到人,发现问题要及时反馈和处理。同时,要进一步加强资产评估行业自律检查与监管,加大对不合规评估机构的处理处罚力度。资产评估协会要切实担负起国家和社会赋予的重任,在维护资产评估市场秩序、协助政府管理评估机构、保证和提高评估执业人员素质、规范资产评估机构的执业行为等方面进一步发挥作用,以此来提高整个行业的执业水平和质量。

有业内专家表示,目前注册会计师和律师行业都有全国性的统一法律,而资产评估行业至今没有一部系统性、管全局的专门法律。随着市场经济的发展,大到国有企业改制、企业股票上市、跨国兼并、企业品牌评估,小到百姓日常生活中的融资贷款抵押、房屋拆迁补偿、农地占用补偿、果园、农机具等作价变卖、珠宝首饰鉴定估价……资产评估对我们经济社会的影响越来越大。如果没有一部行业大法来约束市场各利益主体,低水准机构低价承揽市场、虚假评估等各种违规违纪行为势必影响行业健康发展。据悉,目前制定的《中华人民共和国资产评估法》已列入 2014 年全国人大常委会立法工作计划。多位业内人士表示,希望尽早启动该草案的三审,推动法律早日出台。

资料来源:王远方. 两亿资产评估成 1 800 万 谁来监管虚假评估? [EB/OL]. [2014-08-15]. <http://news.cntv.cn/2014/08/15/ARTI1408089194636444.shtml>.

## 第一节 资产评估的概念与内涵

### 一、资产评估的概念

#### (一) 资产

会计将资产定义为过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。

资产评估中的资产含义与会计中的资产含义并不完全相同,两者主要存在以下区别:

(1) 会计将资产作为负债和所有者权益的总称,用会计恒等式表示为:资产 = 负

债 + 所有者权益。在会计中资产被认为是以各种形态被占用或运用的资金的存在形态，强调的是实际资产投入与运用后形成的资产。一些在现实中确实存在但未耗费或占用的资产被排除在资产的范围之外，如划拨土地的价值、企业的商誉。而资产评估中的资产却要一一考虑这些重要的方面，不能遗漏。

(2) 会计是通过对单项资产的记录累加得出整体资产，而资产评估是把企业资产看成整体盈利能力的价值。

(3) 会计对资产的计价采用历史成本，不能准确反映具体资产的现实价值，而资产评估反映的是资产的现实价值。

## (二) 资产评估

资产评估是指专业机构和人员根据特定目的，依照国家法律法规和资产评估准则，遵循评估原则，选择适当的价值类型，运用科学方法，按照规定的程序和标准，对资产价值进行评定和估算。资产评估是一种市场化和动态化的价值鉴证行为。它主要包括：①资产评估的主体和客体；②资产评估的目的、价值类型和时点；③资产评估的依据、原则和假设；④资产评估的程序、方法和结果。这些要素将在后面的内容中加以阐述。

## 二、资产评估的产生及发展

当人类的劳动成果交换从物物交换发展到以货币为媒介的交换时，便产生了商品经济。早期的商品经济以交换劳动成果为主。随着社会分工的不断细化、生产资料私有制的形成和社会化大生产的发展，土地、资本、设备、技术等生产的必要条件也需要通过市场机制来进行配置，这样就产生了对进入市场的生产要素进行定价的客观需求。例如，拥有资本而不拥有土地的投资者要想投资农业，就需向土地所有者购买或租借土地，这就产生了对土地出让价格或租赁价格进行估价的需要。再如，既不拥有土地，也不拥有资本，仅拥有技术的投资者要想投资农业，就需要同时租借土地与资金，这时不仅需对土地的租金进行估价，还需对资金的时间价值进行估价。但是，资产评估成为社会分工中的一个专业性行业，则是现代市场经济的产物，同时也与产权理论的发展有着密切的联系。

首先，随着现代商品经济的发展，生产要素流动、组合的市场化程度日益提高，大大发展了资产评估业务。①从资产所有权的组合、变动来看，不同所有者的合资、合作和联营，企业兼并、合并和分立，企业租赁、出售以及实行股份制等，使资产流动日趋社会化。②从资金流动的角度来看，融资租赁、抵押贷款、发行债券等的普遍发展，使资产评估业务与信用紧密结合。③从生产要素的再生产角度来看，不仅是生产要素的购置和按历史成本收回的过程，而且需要考虑由物价变动和无形损耗所导致的重置成本的变化，同时还要考虑财产保险的问题。此外，不动产的买卖、租赁，企业的破产、清算等也进一步拓宽了资产评估业务。资产评估业务的社会化、普遍化、多样化对资产评估的技术与法规提出了更高的要求，从而使资产评估得到了相对独立的发展，成为一个不同于财务会计的专门行业。

其次,随着现代产权理论的发展,生产要素与产权在市场上的流动、组合,不再局限于有形资产的流动需要市场配置,无形资产的流动也需要由市场进行配置。对无形资产的评估正日益成为资产评估中的一项重要业务。

资产评估是伴随着商品经济的产生而产生,并随着商品经济的发展而发展。一般认为,资产评估经历了原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段三个阶段。

#### (一) 原始评估阶段

当人类社会发展到出现剩余产品时,只要产生交易,就必须对剩余产品的价值进行评估。这个阶段的特点是:评估量小,评估主要靠评估人员的直观感觉和爱好进行评估,有失公允。

#### (二) 经验评估阶段

经验评估阶段的资产交易规模扩大、交易频繁,评估量大。这个阶段的特点是:评估人员具有一定的评估经验和专业水平,评估业务比较频繁;评估人员对资产评估业务进行有偿服务;评估结果的准确性主要取决于评估人员积累的评估经验。

#### (三) 科学评估阶段

科学评估阶段是运用科学的技术手段和管理方式来进行资产评估。这个阶段的特点是:资产交易规模更大,交易更频繁,评估量更大;运用科学的手段评估;评估专业化;评估的市场更规范。

### 三、资产评估的种类及特点

#### (一) 资产评估的种类

为了更准确地把握资产评估的概念,有必要研究资产评估的分类,以掌握资产评估的外延。根据不同的目的和要求,按照不同的标准,对资产评估进行类别划分,有助于加深对资产评估的认识。

##### 1. 按照资产评估活动的性质划分

按照资产评估活动的性质划分,目前国际上资产评估主要分为评估、评估复核和评估咨询三类。

(1) 评估。这种分类方法中的评估类似于我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估。它一般服务于产权变动主体,对评估对象的价值进行评估,评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。

(2) 评估复核。评估复核是指评估机构对其他评估机构出具的评估报告进行评判分析和再评估。它服务于特定的当事人,对某个评估报告的真实性和合理性做出判断和评价,并对自己所出具的意见负责。

(3) 评估咨询。评估咨询是一个较为宽泛的术语,它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见,也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究,以及与此相应的市场分析、可行性研究等。

## 2. 按照资产评估的方法划分

按照资产评估的方法划分,资产评估可以分为单项评估和整体评估。

(1) 单项评估。单项评估是指对某项可以确指的资产进行评估。用单项评估的方法对某个企业的所有资产进行评估,是把企业所有的有形资产和无形资产的评估值进行加总的评估过程。

(2) 整体评估。整体评估是指把企业看成一个获利的整体,将未来年份的收益流折成现值从而确定企业价值的评估过程。其适用的资产业务主要是企业兼并。

对一个企业来说,既可以用单项评估,也可以用整体评估,两者的差即整体评估值减去单项评估值就是企业的商誉。企业的商誉既可以是正值,也可以是负值,负值的商誉表示企业形象在消费者心目中产生了消极影响。例如,某企业因制假而臭名昭著,其商誉就是负值。

## 3. 按照资产评估主体的专业化程度划分

按照资产评估主体的专业化程度划分,资产评估可以分为专业性评估机构评估和临时性评估机构评估。

(1) 专业性评估机构评估。专业性评估机构评估是指由专门从事资产评估并获得相应的资产评估资格证书的资产评估机构进行的资产评估。这样的资产评估质量是有保障的,被评估单位通常是规模较大、资产实力较强、资产业务要求较高的企业或其他单位。例如,企业公开发行股票或债券,通常应该由具有从事证券业务资格的专门资产评估机构进行评估,这样的评估就是专业性评估机构评估。

(2) 临时性评估机构评估。临时性评估机构评估是指由有效部门批报或认可的评估人员组成的、仅从事特定的资产评估业务的临时性评估机构进行的资产评估。这样的评估质量通常比较低。一般而言,如果被评估单位的规模较小、资产实力较弱、资产业务要求较低,通常由临时性评估机构进行评估。例如,中国的小型国有企业进行股份制改革时,通常由有关方面组成临时的评估机构进行资产评估和产权界定。

## 4. 按照资产评估的目的划分

按照资产评估的目的划分,资产评估可以分为评价性评估、评值性评估、公正性评估和界定产权性评估。评价性评估的目的是评价资产的实际状况,包括技术状况、新旧状况和经营效果;评值性评估的目的是评定估算被评估资产的实际价值;公正性评估的目的是为资产业务进行公证,这是资产交易的法律保障;界定产权性评估的目的是明确资产业务有关单位对资产的产权关系。

## 5. 按照资产评估的客体划分

按照资产评估的客体划分,资产评估可以分为固定资产评估、流动资产评估、无形资产评估、房地产评估等。

## (二) 资产评估的特点

### 1. 市场性

资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动。资产评估活动的本质是对资产在模拟市场条件下的价值进行评定和估算,评估结果是否客观需要接受市场价格的