



资产评估方法 与精选案例

钱保国 主编



化学工业出版社

资产评估方法与精选案例

钱保国 主编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书系统阐述了资产评估中各类资产评估的方法。内容包括资产评估概述、资产评估的基本方法、固定资产评估、房地产评估、流动资产评估、无形资产评估、长期投资资产的评估、投资项目的评估和资源性资产的评估，并辅以大量精选案例，实用性强。

本书可供从事资产评估及其相关专业的工作人员、大学本科和高等专科学校资产评估专业的师生阅读，也适用于作为继续教育的培训教材。

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估方法与精选案例/钱保国主编. —北京: 化学工业出版社, 2006. 7

ISBN 7-5025-9171-0

I. 资… II. 钱… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 087765 号

资产评估方法与精选案例

钱保国 主编

责任编辑: 董琳

文字编辑: 谢蓉蓉

责任校对: 边涛

封面设计: 胡艳玮

*

化学工业出版社出版发行

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010)64982530

(010)64918013

购书传真: (010)64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

三河市前程装订厂装订

开本 787mm×1092mm 1/16 印张 18 $\frac{3}{4}$ 字数 488 千字

2006 年 10 月第 1 版 2006 年 10 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-9171-0

定 价: 48.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

前 言

随着改革开放、社会主义市场经济的不断深化，中外合资、合作经营、企业兼并、转让、出售、股份制改造、资产抵押、拍卖、租赁等市场交易行为越来越多，为了保障资产所有者、投资者、经营者的权益在交易中不受损害，资产评估工作日益显示出其必要性和重要性。

资产评估是运用科学的方法，对特定的资产进行正确的评价和估算的一种管理手段。

为了提高对各种资产的管理水平，尽快地掌握和运用多种科学方法和对各种资产产权变动时进行评估的技巧，正确反映资产的价值量及其变动，优化资产的合理配置和有偿使用，我们组织专家、学者共同编写了《资产评估方法与精选案例》一书。目的是保障资产所有者的合法权益，防止各种资产在流动中受到损失，促进资产的有效使用与合理流动，提高资产的运营效益。

我国经过多年资产评估工作的开展，积累了大量宝贵的经验，取得了很大的成绩。本书编者们经过大量的实践、调研，对评估方法和案例进行了精选，与实际相结合，完成此书以供从事资产评估工作的同仁们参考。

由于作者水平有限，本书不妥之处，希望读者提出宝贵意见和建议。

编 者

2006年9月

目 录

第一章 绪论	1
第一节 资产评估的概念	1
一、资产及其特性	1
二、资产评估及其特性	1
三、资产评估的目的	3
四、资产评估的原则	4
第二节 资产评估的基本要素	5
一、资产评估的主体	5
二、资产评估的客体（即被评估的对象）	6
三、资产评估的特定目的	6
四、资产评估的标准	6
五、资产评估程序	7
六、资产评估的方法	7
第三节 资产评估的基本假设条件和价格标准	7
一、基本假设条件	7
二、价格标准	8
第四节 资产评估的程序	9
第二章 资产评估的基本方法	11
第一节 重置成本法	11
一、重置成本法的概念和基本公式	11
二、重置成本法的基本因素	12
三、重置成本法的适用范围	12
四、运用重置成本法的前提条件	12
五、重置成本法的估算	12
六、重置成本法的优缺点	15
第二节 现行市价法	16
一、现行市价法的概念	16
二、现行市价法的影响因素	16
三、现行市价法的适用范围	16
四、现行市价法的前提条件	17
五、现行市价法的估算	17
六、现行市价法的优缺点	19
第三节 收益现值法	19
一、收益现值法的概念和基本公式	19
二、收益现值法的影响因素	20
三、收益现值法的适用范围	21

四、收益现值法的前提条件	22
五、收益现值法的估算	22
六、收益现值法的运用	23
七、收益现值法的优缺点	24
第四节 清算价格法	25
一、清算价格法的概念	25
二、清算价格法的影响因素	25
三、清算价格法的适用范围	26
四、清算价格法的前提条件	26
五、清算价格法的估算方法	26
第五节 资产评估途径、方法及其选择	27
一、资产评估途径是评价资产的基本思路	27
二、评估方法是评估途径的实现形式	28
三、各评估方法的选择	28
第三章 固定资产评估	30
第一节 固定资产评估概述	30
一、固定资产的概念与特点	30
二、固定资产的分类	30
三、固定资产评估的分类及特点	31
四、固定资产评估的目的	32
五、固定资产评估的基准日	32
六、固定资产评估的一般程序	33
第二节 固定资产评估的方法	35
一、历史成本法	35
二、重置成本法	35
三、现行市价法	40
四、清算价格法	41
五、收益法	41
第三节 固定资产评估的内容和结果	42
一、固定资产评估的内容	42
二、固定资产评估的结果	42
第四节 固定资产评估精选案例	45
第四章 房地产评估	78
第一节 房地产评估概述	78
一、土地分类及其评估的特点	78
二、房屋、建筑物的分类和评估的特点	79
三、房地产评估的目的	80
四、房地产评估的基准日	81
第二节 房地产评估的方法	81
一、土地使用权出让价格的评估方法	81
二、房屋、建筑物的评估方法	85

第三节 房地产评估精选案例	87
第五章 流动资产评估	111
第一节 流动资产评估概述	111
一、流动资产的概念、特点和分类	111
二、流动资产评估的依据、原则、假设和特点	112
三、流动资产评估的程序	114
四、流动资产评估的目的	117
第二节 流动资产评估的方法	117
一、原材料价值的评估	117
二、低值易耗品价值的评估	118
三、包装物的价值评估	120
四、在制品价值评估	120
五、产成品及库存商品的评估	122
六、货币资产的评估	123
七、应收账款的评估	123
八、应收票据的评估	123
九、待摊费用和预付费用的评估	124
第三节 流动资产评估精选案例	124
第六章 无形资产评估	134
第一节 无形资产评估概述	134
一、无形资产的概念、特点及分类	134
二、无形资产评估的目的	135
三、无形资产评估的基准日	135
四、无形资产评估的原则和程序	135
第二节 无形资产评估的方法	137
一、无形资产评估的内容	137
二、无形资产评估的结果	141
第三节 无形资产评估精选案例	143
第七章 长期投资资产的评估	161
第一节 长期投资资产的评估概述	161
一、长期投资的概念及分类	161
二、长期投资评估的特点	162
三、长期投资资产评估的目的	162
四、长期投资资产评估的基准日	162
五、长期投资评估适用的价格标准及评估方法	162
六、长期投资资产评估的内容	163
七、长期投资资产评估的结果	164
第二节 长期投资资产评估的方法	164
一、实物资产长期投资的评估	164
二、长期债券的评估	165
三、股票的评估	166

第三节 长期投资资产评估精选案例	169
第八章 投资项目的评估	174
第一节 投资项目评估概述	174
一、投资项目评估的概念、内容和程序	174
二、投资项目评估的目的	174
三、投资项目评估的基准日	175
四、投资项目评估的内容	175
五、投资项目评估的结果	175
第二节 投资项目评估的方法	175
第三节 投资项目评估精选案例	178
第九章 资源性资产的评估	215
第一节 资源性资产评估概述	215
一、资源性资产的概念、特点和分类	215
二、资源性资产评估依据、特点和价格构成	216
三、资源性资产评估的基准日	218
四、资源性资产评估的内容	218
五、资源性资产评估的结果	218
第二节 资源性资产评估的方法	218
一、补偿价格法	218
二、收益现值法	219
第三节 资源性资产评估精选案例	221
附录	241
附录 1 复利系数表	241
附录 2 国有资产评估管理办法	264
附录 3 国有资产评估管理办法实施细则	267
附录 4 资产评估操作规范意见（试行）	274
附录 5 企业价值评估指导意见	299
主要参考文献	

第一章 绪 论

第一节 资产评估的概念

一、资产及其特性

资产是指企业或经济组织拥有以货币计价的、在未来能够带来经济利益的经济资源，它是由财产、债权和其他各种权利构成的。它可以是货币性的，也可以是非货币性的；可以有形的，也可以是无形的；可以是企业经营使用并归企业所有的，也可以是非企业所有，但归企业使用的。总之，资产是指国家、企业、事业或其他单位所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利。

资产可分为固定资产（不动产）、流动资产、无形资产、长期投资和其他资产等类别。在我国，资产中的绝大部分是商品，它们是劳动产品，具有使用价值和价值，价格是价值的货币表现。但资产中也有一部分，如土地和其他自然资源，并非劳动产物，按理说不是商品，亦无价值可言，但由于它们属于国家或集体所有，为了合理开发、充分利用这些自然资源，必须采取有偿使用的办法。例如土地，国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇土地使用权出租、抵押、有偿出让和转让制度。在这些经济行为中，土地使用权被赋予了商品的外壳，虽无价值却有价格，所以土地使用权是一项资产。

资产的特性主要表现在以下几个方面。

1. 获利性

企业是市场主体，是盈利性的经济组织，其资产是能够获得预期收益的资本运用。企业的盈利过程是以资产的价值量的形成和实现为前提的。

2. 有效性

就资产的性能来讲，它都应具有有效性。一种资产如果丧失了使用价值，也就没有了价值，它的获利性也必然丧失，也就不称其为资产了。

3. 变现性

从市场经济角度考察，任何资产都是可以变现的。虽然不同的资产，由于参与生产的周期的长短不同，变现的方式也不同，但都应该受制于价值规律，都应具有变现的能力。即便是破了产的企业，其剩余资产的清理固然一般不能按账面价值变现，但只要还具有一定的有效性，就应当是可以变现的。

4. 可比性

就某项具有专门有效性的资产来说，同其他不同的有效性资产似乎是无法可比的，但就资产的价值分析，资产的功能同成本有着内在的联系，所以，资产的合理价值应体现在功能重要性系数向成本系数的一致性上。因此，在资产评估中，可以通过资产的功能对比，评估资产的成本价值。

二、资产评估及其特性

资产评估，严格说来，应为资产在价值形态上的评估。是指资产发生交易、转移或变更

经营者之前，对其价值进行评定和估算。即由专门的机构和专业人员，依照国家的法规、政策和有关资料、数据，根据特定的目的，遵循真实、公平、科学、可行的原则，运用科学的方法和统一的价值尺度，按照规定的程序，对特定的资产进行全面系统的评定估算，重新确定资产价值。

资产评估具有以下特殊性。

1. 政策性

我国对资产评估的政策规定，主要的有国务院发布的《国有资产管理办法》、《资产评估操作规范意见（试行）》，对资产占有单位在什么情形下应当进行资产评估，以及评估的范围、评估的组织管理、原则、程序、方法及其法律责任等都作了明确的规定。关于资产评估的价格，由于我国生产力水平还比较低、生产资料市场还不完善，某些生产资料背离价值的情况还不能完全改变过来，有些产品还离不开国家的补贴、扶持，特别是某些与国计民生有重要关系的产品，其价格的制订还不可能按照商品经济那样完全按价值规律的要求，同一产品有不同的价格。有些产品的价格在很大程度上受国家规定的税费影响，这就使之更具有政策性。

2. 技术性

要对资产价值评估出一个相对准确的数字，必须经过一系列复杂而细致的技术工作。对每一项资产，在评估其价值之前，评估人员必须先到现场进行勘查，不仅是查对数量，而且要勘查其质量、规格、型号等，对非标设备和房屋建筑物还要详细了解其形状、结构、材质以及其内外结构等情况，才能正确计算其重置完全价值和成新率。所以，资产评估具有严格的科学和技术要求，它不是一个人或者一般人能完成的，必须是具有一定水平的各类专业技术人员才能胜任。

3. 专业性

所谓专业性首先要求评估机构的专业性，评估机构必须是具有一定条件并经注册登记和资格审查取得资产评估资格的机构；其次还要求参与资产评估的人员应该有一定的专业技术素养和丰富的财务会计、统计、审计的实践经验。

4. 综合性

资产评估最后的结果将以货币量来体现，加上资产评估的范围包括多方面，因此这一工作是一项十分复杂而细致的工作，从而要求评估人员的知识和经验必须具有全面性。对一项资产的评估，我们不仅要了解它的自然属性、使用价值，而且需要了解它的社会属性，它的价值及其表现在货币形态上的价格。此外，还要了解被评估资产同外界的联系，要预测它日后的效能。在评估中，对资产的诸多因素大部分要用确切的数据进行计算、分析和综合。这样，对评估人员来说应具有相应的知识。一名评估人员不可能完全具备与资产评估工作相适应的全面的知识和技术，但必须要有一个具有多方面知识的群体，做到优化组合，相互取长补短，评估人员不仅要具有多方面的知识，还要有较高的智力水平（如观察能力、思维能力等）、丰富的经验和较强的工作能力。

5. 时效性

对一个企业来说资产的数额和结构都不可能是静止不变的，特别是物价，是经常变动的，评估结果只能说明一个企业在某一个时点的资产状况，随着时间的推移，必然会发生差距，因此确定了的评估结果只能在一定期限内有效（我们国家规定是从基准日起一年内有效）。

6. 规范性

资产评估是一项复杂而严肃的工作，决不能具有主观随意性，为了确保评估结果的真实性，要求评估的全过程都要按照一定的规范进行，比如评估的组织管理、原则、程序、方法以至评估报告书的内容都有具体的要求，必须严格按照规定的要求进行。

7. 公证性

公证性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，它服务于资产业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人中任何一方的需要。公证性表现在两方面：

(1) 资产评估是按公允法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，为公证性奠定了技术基础；

(2) 评估人员应当是与资产业务没有直接的经济利害关系的第三者，这是公证性的组织基础。当然，资产评估也有内部评估形式（如清产核资），但它并不能在资产业务中取代第三者评估即外部评估的作用（之所以不可取代，是由于它不具有公证性）。

8. 权威性

评估结果将作为资产经营和产权变动底价的依据，作为一个企业来说，经确认的评估结果可据以调整账务，这就从客观上要求评估具有权威性。不是任何人任何单位所作的估测都具有法律效力，只有经省以上国有资产管理部门授予评估资格的机构的评估方才有效，这是组织上授予的权威性。

9. 相对性

资产评估结论是根据有关资料的可靠性，对资产价值做出的一种模拟价格。这种模拟价格是评估人员主观对被评估资产的客观反映。其估价的准确程度如何，取决于所搜集到资料的多少，以及评估人员的政治、道德素养和业务水平的高低，可以做到尽可能准确，但不可能做到绝对准确。

10. 风险性

资产评估结论应当是真实可靠的，无论在什么情况下，都要经得起检验和推敲，而且还承担法律责任。因而来不得半点马虎，否则弄得不好，将受到法律制裁。如1995年第八届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过的《关于惩治违反公司法的犯罪的决定》第六条规定：承担资产评估、验资、验证、审计职业的人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，可以并处20万元以下的罚款。

在我国，随着社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估作为社会性和公正性活动，在产权转让、企业重组、资产流动方面发挥了重要作用，成为社会经济活动中不可缺少的组成部分。

三、资产评估的目的

随着改革开放、社会主义市场经济不断深化，企业的市场交易行为越来越多，如中外合资、合作、兼并、转让、股份制改造等。为了正确体现国有资产的价值，保护国有资产所有者、经营者、使用者的合法权益，资产评估工作越来越显示出其必要性和重要性。

1. 改革开放的需要

改革开放政策实施以来，我国开始走上了社会主义市场经济的道路。劳动对象、劳动手段等生产诸要素，都有其市场，需要交换时可作为商品形态进入市场。在进入市场开始，产权交易之前，如果没有客观价值的评定，产权交易具有很大的盲目性和随意性，容易造成资

产流失。譬如实行股份制改制的试点企业，其改制前资产处于静止状态，不评估很难确定其股权份额。同样企业在改革、改造和改组时，对其资产的客观价值量如没有正确估量，产权交易也就无法进行。随着经济体制改革的深化，所有企业都自觉的和不自觉的向现代企业模式迈进。根据我国现行法律，有的改制为股份有限公司，有的改制为有限责任公司，有的改制为国有独资公司；有的走中外合资道路，也有租赁承包等。所有这些企业的改制和改造，开始时都应该有资格的中介评估机构对其原有的全部资产进行评估，得出现时的价值，据以确认资产占有者各方的权益份额。

2. 加强资产管理的需要

建国以来，国有资产增长很快，集体资产增长迅速，特别是在改革开放后，固定资产投资规模逐年上升，全国投入了巨大资金，建成不少企业。这些企业固定资产都是按建造和购置时有关价入账，其价值量基本处于静态状况。因通货膨胀，物价上升，这些企业的资产原值，从动态看来，严重背离现值，特别是 20 世纪 90 年代开始，以前建成的企业，与现值的差距甚大，如不进行评估，资产的占有者、经营者乃至资产的管理部门所掌握的数字是不实的，此为其一。其二，由于资产的账面值没按现时值调整，提的折旧额不准，直接影响成本和效益的真实，影响更新改造的能力，影响再生产的物质基础。所以，为了反映资产现值，为了与同类型企业成本的可比性，为了企业效益的真实性，为了保证再生产能够良性循环，企业资产应适时进行评估，使企业主管人员和主管部门，对自己所掌握的资产有个清晰的认识，对改进资产管理，提高资产回报率，对优化投资方向和产业结构的配置等方面，都有积极的促进作用。

3. 适应与外商合资和合作的需要

为了发展我国经济，国家实行开放政策，在税务等政策方面，给国外投资者很大优惠，外国资本为了得到更高的资本利润率，大量外商来到中国，和国内企业家开展合资和合作办企业。中外投入的资本，除现金外的其他资产，不论有形无形，都应由有资格的中介机构，进行鉴定评估，并经权威部门确认，这是中外合资合作的基础。有了这个基础，才能按照国际惯例，确定股权比例，友好合作，共同经营，共负盈亏并共担风险，也有利于中外合资合作企业健康地发展。

在我国现实情况下，资产评估的目的主要有以下几点：

- (1) 为了拍卖、转让；
- (2) 为了兼并、出售、联营和现代企业改制；
- (3) 为了引进外资，兴办中外合资、合作企业，对中外各方投入的资产必须客观公正地进行评估，经权威单位确认后，据以确定各方股权；
- (4) 企业破产结算；
- (5) 其他经济行为，如向银行抵押贷款、财产保险、租赁承包等。

四、资产评估的原则

资产评估关系到资产所有者和经营使用者的合法权益，政策性、法规性很强，必须坚持的原则如下。

1. 公平性原则

公平、公正是资产评估中的首要原则，是从事这项工作的人员，应遵守的最基本的道德标准。资产交易双方是平等关系，评估人员应当公正无私，不偏袒任何一方。评估机构和评

估人员应坚决消除来自各方面的干扰，评估机构承担和享受法人责任和权利，独立行使职责，依据客观情况和确实资料，做出评估结论，而不是主观武断。只有坚持公平、公正独立性的原则，评估工作质量才能保证。

2. 科学性原则

根据不同的评估目的和不同的评估对象，实事求是的采用适当的评估方法，深入细致地调查研究，掌握系统可靠的数据和情况，还要注重在定性与定量分析、动态分析与静态分析相结合的基础上，选取最佳数值，综合调整平衡，并坚持按程序、规范、标准方法，进行科学的运算，评估的结论，才经受得住考验。

3. 真实性原则

评估的资料数据必须是真实的，情况必须是客观存在的、实物经清查盘点，做到账物相符、账卡相符、账账相等，产权证明齐备，对存在问题不夸大、不隐瞒，如实反映。在真实可靠的情况下，做出的评估结论才是信得过的。

4. 适用性原则

根据评估的对象、目的，坚持评估必须遵守统一的标准（如价格标准中的4个内容：①价格构成因素、成本、费用、税金、利润；②定额标准；③价格层次；④技术性能差别）。按当时当地的具体情况，切合实际地采用最佳计算方案，采纳客观的调整意见，使评估结论能付诸实行，既有法律效力，又是可行的。

5. 替代性原则

被评估物相同或类似，或者有其规定的评估方法，由于其评估的目的不同，方法不同，往往产生的评估结果，不能满足选择的要求。因此，可用几种方案进行比较，还可选用其他方法替代。如核对企业外欠资金时，应发函询证，但遇困难时，可按有关证据凭证、账龄、债务对象的具体情况加以综合分析判断，替代函询。

6. 系统性原则

评估人员应当树立系统观念，在资产评估工作中，要善于运用系统分析的办法。系统具有集合性、相关性、目的性、整体性、动态性和适应性等特征。一项资产不是孤立存在的，它在企业中是与其他资产相联系的；一个企业也不是孤立的，它与整个社会是相联系的。因此，我们在评估一项资产时，不仅要计算其固有的劳动消耗量，还应充分考虑它在近期或远期所产生的效益，以及它在企业整体经济活动中所起的作用。

当实行企业兼并、企业联合时，或与外商建立合资企业时，特别要注意这条原则。

第二节 资产评估的基本要素

资产评估由六大要素构成：资产评估的主体、客体、特定目的、标准、程序和方法。

一、资产评估的主体

资产评估的主体就是进行资产评估的评估公司（法人）或具有评估资格的个人（自然人）。简言之，资产评估的主体就是由谁来进行资产评估。评估主体既可以是法人，也可以是自然人。

合格的资产评估的主体是资产评估工作能够顺利进行的主要保证。资产评估直接关系到资产业务各方的权益，涉及多方面的专业知识，如工程技术、会计学、市场学、物价学、数学以及财政学、货币信用学、投资学、理财学等，所以要求评估主体必须具备广博的学识和

丰富的实践经验，经过严格的考试或考核，取得资产评估管理机构和人事部门确认的资格。

随着资产评估管理工作的开展，评估工作逐渐规范化。根据 1991 年国务院颁发的 91 号令《国有资产评估管理办法》第九条：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、审计师事务所、财务咨询公司，经国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门认可的临时评估机构，可以接受资产占有单位的委托，从事资产评估业务。评估工作逐渐走上了规范化道路，减少或杜绝了多种评估形式和评估主体的现象。

在经济发达的国家，资产评估工作一般由中立的综合机构（这种机构规模较大，有的多达二千余名职员，不论什么资产，都可以评估）进行，专业评估机构（仅对某一类别或行业的资产进行评估，如有的仅评估机械设备、有的仅评估房地产）、管理咨询公司、财务咨询公司、会计师事务所兼营或附营资产评估业务。

二、资产评估的客体（即被评估的对象）

资产评估的客体是指被评估的资产，或资产评估的标的物。

资产评估的客体可以分为有形资产和无形资产。

1. 有形资产

- (1) 固定资产 机器、设备、厂房、道路、桥梁等。
- (2) 流动资产 原材料、现金、银行存款、短期债券、在产品、产成品等。
- (3) 专项资产 专项工程物资、专项基金、未完工程等。
- (4) 长期证券资产 长期债券、股票等。
- (5) 自然资源资产 土地、矿藏、森林、水利资源等的所有权。

2. 无形资产

(1) 可确指的无形资产 知识产权、专利权、商标权、专营权、土地使用权、租赁权与专有技术等。

(2) 不可确指的无形资产 主要是商誉。

三、资产评估的特定目的

即指资产业务发生的经济行为，直接决定资产评估标准和方法的选择。资产评估的职能是为特定资产业务提供公平的价格尺度，因而特定资产业务构成资产评估的特定目的。特定资产业务例如：建立新的股份制企业、企业兼并与联合、企业的破产与清算、融资业务、参加保险、企业发行有价证券等。

四、资产评估的标准

资产评估的标准是资产评估机构在资产评估中所遵循的统一的的标准。这些标准主要是时间标准和价格标准。

时间标准是指资产评估是对特定时点上被评估资产价值的评定估算，特定时点就是资产评估的基准时间。

资产评估必须遵循公允的价格标准，即对评估价值的值的规定，对资产评估方法的选择具有约束性。价格标准包括：

- (1) 根据不同的资产评估目的，采用相适应的价格类型；

(2) 在价格构成要素（成本、费用、税金、利润等）的取舍上，必须服从于资产评估目的；

(3) 同样的资产在相同目的、相同时点、相同地区的估价是相同的。

五、资产评估程序

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。资产评估工作必须严格按照法定程序进行，这是减少评估工作中的误差、防止营私舞弊现象发生、保证评估质量的基本条件。同时也只有有了统一而明确的程序，才能使资产评估工作有计划、有步骤、有条不紊地进行，提高工作效率。

六、资产评估的方法

即确定资产评估值的手段和途径，这是评估资产特定价格的技术规程和方式。评估方法不仅因价格标准而不同，也由于评估对象的理化状态以及可资利用的资料的不同而不同，因而评估方法也是多种多样的。

由于整个资产评估工作是按一定程序、系统地进行的，所以，资产评估的要素是一个有机整体，它们之间相互依托、相辅相成、缺一不可。同时，这六大要素也是保证资产评估价值的准确性、合理性和科学性的重要条件。

第三节 资产评估的基本假设条件和价格标准

一、基本假设条件

任何一门学科的建立都要以一定的假设为前提，资产评估作为一门新兴的学科也不例外，其理论方法也是建立在一定的假设条件之上的。依据有限事实，通过一系列推理，对于所研究的事物做出合乎逻辑的假定说明，就叫假设。科学的假设必须依据充分的事实，运用已有的科学知识，通过推理（包括演绎、归纳和类比）而形成。只要假设是合乎逻辑、合乎情理的，它对科学研究都是有重大意义的。资产评估与其他学科一样，其理论体系和方法体系的确立，也是建立在一系列假设基础之上的。资产评估的基本前提假设主要有公开市场假设、持续使用假设和破产清算假设。

1. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定的说明或限定。理解公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言，公开市场是指一个存在自愿的买者和卖者、充分发达和完善的竞争市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。事实上，现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。当然公开市场假设也是基于市场客观存在的现实，即资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础的。

由于公开市场假设是假定已存在一个充分竞争的市场，资产在公开市场上实现的交换价值，隐含着市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。由于市场是有范围的，它可以

是地区性市场，也可以是国内市场，还可以是国际市场。所以，资产在公开市场上实现的交换价值所隐含的对资产效用有效发挥程度的社会认同也是有范围的，它可以是区域性的、全国性的或国际性的。公开市场假设旨在说明一种充分竞争的市场条件，在这种条件下，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。公开市场假设是资产评估中的一个重要假设，其他假设都是以公开市场假设为基本参照的。公开市场假设也是资产评估中使用频率较高的一种假设，凡是能在公开市场上交易、用途较为广泛或通用性较强的资产，都可以考虑按公开市场的假设前提进行评估。

2. 持续使用假设

持续使用假设是对处于使用状态的资产拟进入的市场的条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。该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，既说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境，同时着重说明了资产的存续状态。按照通行的说法，持续使用假设又细分为三种具体情况：一是在用续用；二是转用续用；三是移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用则是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用则是说被评估资产将在产权变动发生后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

由于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一种假定说明，在持续使用假设前提下的资产评估及其结果的适用范围常常是有限制的。在许多场合下评估结果并没有充分考虑资产用途替换，它只对特定的买者和卖者是公平合理的。

持续使用假设也是资产评估中的一个非常重要的假设，尤其是在我国，经济体制处于转轨时期，市场发育尚未完善，资产评估活动大多与原有国有企业的存量资产产权变动有关。因此，被评估对象经常处于或被推定在持续使用的假设前提之下。充分认识和掌握持续使用假设的内涵和实质，对于我国的资产评估来说有着重要意义。

3. 破产清算假设

破产清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，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。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。由于清算假设是假定被评估资产处于被迫出售或快速变现条件之下，被评估资产的评估值通常要低于在公开市场假设前提下或持续使用假设前提下同样资产的评估值。因此，在清算假定前提下的资产评估结果的适用范围是很有限的，清算假设的使用也是较为特殊的。

二、价格标准

不同的资产评估业务的评估目的不同，评估的具体条件也不同，被评估资产的类型也不同。所以，不同的资产业务在评估中应该选择不同的价格标准和评估方法。以下是与4种常用的资产评估计价标准。

1. 现行市价法标准

以全新的与被评估资产完全一样的资产的现行市价作为依据，确定被评估资产的现行市

价。运用该方法的条件是，必须有一个成熟、完备的资产市场，而且市场资料信息完备、公平。采用现行市价法进行资产评估时，所依据的价格标准是现行市价。

2. 重置成本法标准

这是一种按照被评估资产的现时完全重置成本减去应扣损耗和贬值来确定资产的现行市价的方法。该方法的计量条件是，资产已经完成购建过程，而且能够继续使用。采用重置成本法进行资产评估时，所依据的价格标准是重置成本。

3. 收益现值法标准

把未来一系列的预期收益流全部折现成现值，加总求得评估值。这种方法更能反映资产评估的本来意义，但它的前提是资产具有可预测的剩余寿命和收益能力，并且能产生可计量的收益现金流，预期收入必须准确。采用收益现值法进行资产评估时，所依据的价格标准是收益现值。

4. 清算价格法标准

清算价格是指企业破产或清算时，在规定的时间内以变卖企业资产的方式来清偿债务、分配剩余权益状态下的非正常成本价格，一般低于资产的重置成本，更低于市价。清算价格法是对即将破产或清算的企业，以清算价格作为依据评估其资产的价值。该方法的计量条件是企业破产或清算，对资产的评价是强制性的而非协商性的。采用清算价格法进行资产评估时，所依据的价格标准是清算价格。

需要指出的是，重置成本、收益现值、现行市价和清算价格都是以资产评估的估价标准形式来表达的价值类型，是目前使用最普遍的一种。另外，从资产评估的假设角度，还可以将资产的价值分为：继续使用价值、市场变现价值和清算价值三类。如果从资产业务的性质来划分，资产的价值类型还可以分为：交易价值、转让价值、抵押价值、纳税价值、租赁价值、拍卖价值、清算价值等。如果从资产评估结果的适用性和适用范围来划分，还可以分为市场价值和非市场价值。其中，市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下的价值，非市场价值是指在特定经济行为中，被评估资产在非公开市场（即受限制的市场）上的价值。使用非市场价值进行评估的对象通常包括：非竞争性经济资源（如稀有矿藏、邮电等垄断行业）和不可确指的无形资产（如商誉）等，因为这类资产没有替代性，市场比较小，市场条件不完全，难以取得公开市场价值的具体数量。

第四节 资产评估的程序

评估程序，是资产评估中按步骤顺利进行工作的保证，违反程序将事倍功半，凡涉及产权交易的资产评估，因直接当事者买卖、出（转）让受让的双方资产评估的目的是为双方提供公平交易的底价，双方都有组织资产评估的权力，但必须委托具有评估资格的评估机构进行评估，再经产权占有者认可后，上报主管单位验证确认。

国有资产管理规定，资产评估按照下列程序进行。

①申请立项；②资产清查；③评定估算；④验证确认。

中央企事业和地方企事业单位的资产评估，分别由国家资产管理局和各省、市、自治区国有资产管理局主管。

(1) 申请立项 由资产占有单位的上级主管部门归口申请立项，获得批准后，即可委托评估。

(2) 资产清查 由资产占有单位或委托单位，在受委托评估机构的专业人员指导下，组